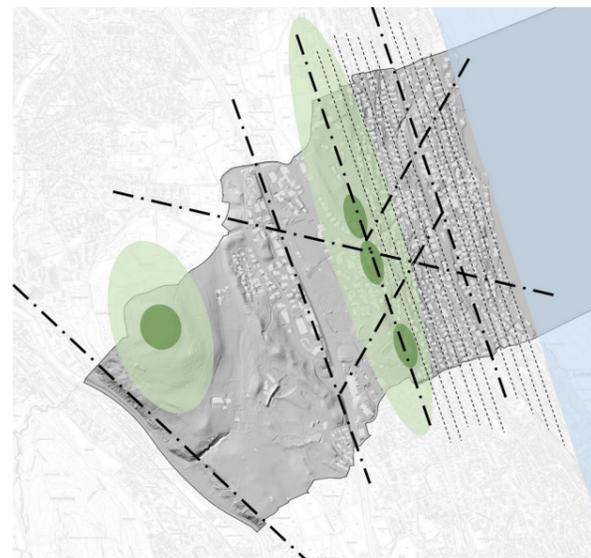




Raumschichten



Freiraumstruktur



Topografie

VORWORT

Die Gemeinde Rüschlikon blickt auf eine kontinuierliche bauliche Entwicklung mit einem regional überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum zurück. Die schöne Wohnlage in einem parkartigen Umfeld mit Blick auf den Zürichsee, die Naherholungsräume am Seeufer, am Zimmerberg und im Sihlwald sowie die Nähe zur nur 6 km entfernten Stadt Zürich sind Standortqualitäten, die eine hohe Nachfrage und rege Bautätigkeit erzeugen. Über 3'000 Personen finden in rund 420 Betrieben eine Arbeit und rund 6'000 Personen haben in Rüschlikon ihr Zuhause. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt Spuren im Orts- und Quartierbild. 90% der Bauzonen sind bereits überbaut. Auf vielen Grundstücken mit Gebäuden aus den 40er- bis 80er-Jahren bestehen teils erhebliche Nutzungspotenziale. Im Rahmen der Siedlungserneuerung stellt sich vielerorts eine andere Massstäblichkeit in den Quartieren ein.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die kommunalen Planungsinstrumente gesamthaft zu überprüfen und auf die neuen übergeordneten Vorgaben der regionalen Richtplanung und des Kantons abzustimmen. In einem ersten Schritt wird in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ein Zukunftsbild zur Gemeindeentwicklung erarbeitet. Im REK sind die Qualitäten zu benennen, die Rüschlikon auszeichnen und die erhalten und bewahrt werden sollen. Der Blick ist jedoch auch auf die Trends und künftigen Herausforderungen zu richten. Das REK ist ein informelles Planungsinstrument und auch dazu geeignet, mit der Bevölkerung einen Dialog zur künftigen Gemeindeentwicklung zu führen. Die Planinhalte in den REK-Karten sind nicht parzellengenau und nicht grundeigentümergebunden.

Die Bevölkerung wurde eingeladen, zu den im REK formulierten Zielen und Stossrichtungen Stellung zu nehmen. Über das Ergebnis der freiwilligen Mitwirkung gibt der separate Bericht Auskunft. Gestützt auf die Rückmeldungen wurde das REK in einigen Punkten angepasst. Mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat dient es als konzeptionelle Basis für die Revision der Nutzungsplanung.

Rück- und Ausblick

Siedlungsentwicklung und Identität

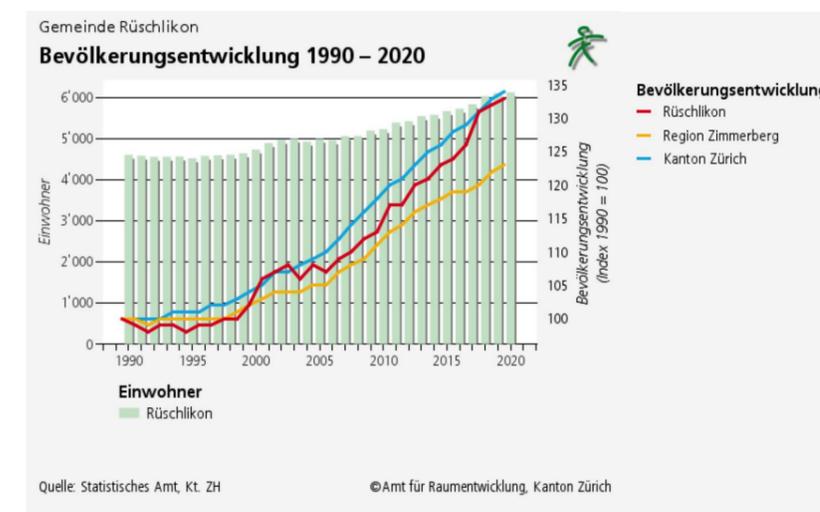
Rüschlikon entwickelt sich längs der Dorfstrasse in der Ebene. Die ursprünglich für den Reb- und Obstbau genutzten Hanglagen sind – wie in den meisten Gemeinden am Zürichsee – parkartigen Wohnquartieren gewichen. Die historischen Ortskerne entlang der Dorfstrasse, oberhalb der Bahngleise und an der Grenze zu Thalwil sind noch weitgehend intakt. Dank der Zentrumsplanung wird das Bahnhofsgebiet als Siedlungsschwerpunkt gestärkt. Ein wesentlicher Teil des Gebäudebestandes ist älter als 40 Jahre. Hier stellt sich mit Blick auf die kommenden 10 bis 20 Jahre die Frage nach der Sanierung oder einem Ersatz. Durch die hohen Grundstückspreise und die hohe Nachfrage nach Wohnraum steigt der Druck, die noch vorhandenen Nutzungsreserven auf den Grundstücken voll auszuschöpfen. Auch wenn die meisten Gebäude, die ersetzt werden, nicht die Qualität von Schutzobjekten besitzen, führt der Erneuerungsprozess zu einem spürbaren Verlust an identitätsstiftenden Altbauten und zu Veränderungen der bestehenden Quartierstrukturen.

Aufgrund fehlender Qualitätsanforderungen in der aktuellen Bau- und Zonenordnung ist es der Baubehörde praktisch unmöglich, die Realisierung von Bauten ohne Ausstrahlungskraft an prominenter Lage zu verhindern. Damit gerät das Siedlungsbild einer ehemals mit umfangreichen Gartenanlagen durchsetzten Seelandschaft zunehmend unter Druck.



Ausschnitt Wildkarte (ca. 1850)

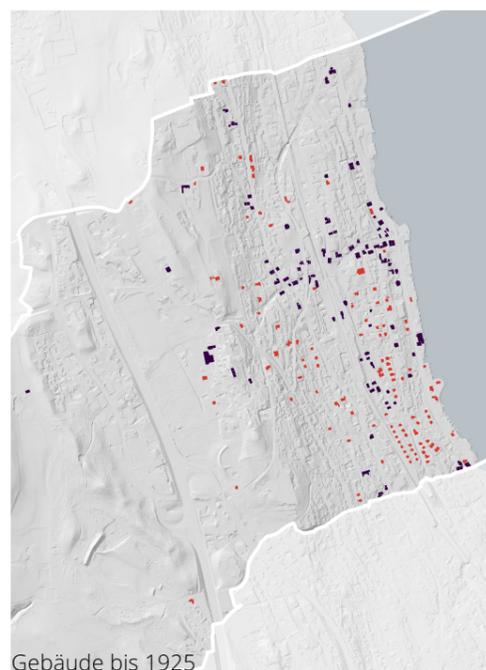
Die Spielregeln und qualitativen Anforderungen für Neubauten sind zu überprüfen. Zu den Herausforderungen zählen die Erhaltung der parkartigen Durchgrünung in den Wohnquartieren am Hang, die Schonung des Baumbestandes bei Ersatzneubauten und die Schaffung von aufenthaltsfreundlich gestalteten Freiräumen in den zentrumsnahen dichteren Wohnquartieren.



Rüschlikon hat im Vergleich zu den Gemeinden in der Region Zimmerberg eine sehr ausgeglichene Altersverteilung. Die vielen Miet- und Eigentumswohnungen im Hochpreissegment führen zu soliden Gemeindefinanzien. Der sich abzeichnende Siedlungserneuerungsprozess hat jedoch auch Auswirkungen auf die soziale Durchmischung der Bevölkerung und das aktive Dorfleben. Die planungsrechtlichen Einflussmöglichkeiten sind diesbezüglich jedoch sehr gering. Die Gemeinde will ihr Engagement für ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für Familien auf den Grundstücken der Gemeinde, von Stiftungen und Genossenschaften fortführen. Das Wachstum der vergangenen Jahre soll nicht Taktgeber für die Zukunft sein. Neueinzonungen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine vorgesehen.



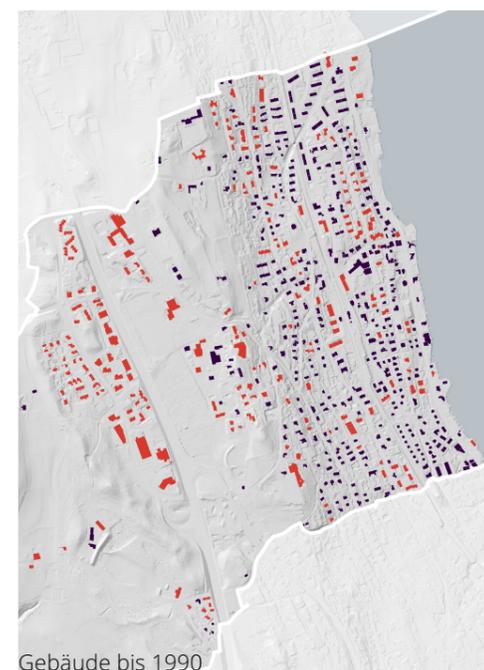
Gebäude bis 1900



Gebäude bis 1925



Gebäude bis 1960



Gebäude bis 1990



Gebäude bis 2020

Rück- und Ausblick

Arbeiten und Versorgung

Rüschlikon beheimatet mehrere grosse Arbeitgeber. Weiter üben im Dorf viele kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ihre Tätigkeit aus. Für den Erhalt eines ausgewogenen Versorgungs- und Dienstleistungsangebots muss Rüschlikon attraktiv für Arbeitsstätten bleiben. Durch die Digitalisierung und andere Trends im Arbeitsbereich entstehen neue Herausforderungen und Chancen. Die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds gewinnt an Bedeutung. Die Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe sind sicherzustellen.

Im Interesse eines lebendigen Ortskerns sind gewerblich genutzte Erdgeschosse nach Möglichkeit zu erhalten.



Freizeit, Erholung und Kultur

Rüschlikon bietet attraktive Anlagen für Freizeit, Erholung und Sport. Öffentliche Anlagen bieten überdies Raum für das Vereinsleben und kulturelle Anlässe. Die neuen Arbeitsmodelle unterstreichen die Bedeutung der Erholungsräume im direkten Wohnumfeld, am See, in den Parkanlagen, in der Landschaft am Zimmerberg und im Sihlwald. Damit steigt der Nutzungsdruck auf diese Naherholungsräume. Die bestehenden Angebote sind zu erhalten und aufzuwerten. Nutzungskonflikte zwischen Erholung, Landwirtschaft und Ökologie sind zu minimieren.

Umwelt und Klima

Der Klimawandel stellt auch Rüschlikon vor neue Herausforderungen. Der Erhalt der Durchlüftungskorridore, des durchgrünten Siedlungsbildes, die Schonung des Baumbestandes, die Förderung der Biodiversität, sei es im Siedlungsgebiet oder in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft sowie die Qualität der Gewässer und das Wassermanagement sind von besonderer Bedeutung.



Verkehr und Mobilität

Rüschlikon steht im Verbund mit den Nachbargemeinden und dem Zentrum Zürich mit seinen Agglomerationen. Auf dem Gemeindegebiet werden täglich rund 18'000 Personenfahrten per Auto oder ÖV zurückgelegt (Ziel-/Quellverkehr). Heute werden im regionalen Binnenverkehr nur wenige Fahrten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt. Demgegenüber liegt der ÖV-Anteil der Personenströme in Richtung der Stadt Zürich bei rund 47%. Die Personendichte in der Region Zimmerberg und auf dem Gemeindegebiet nimmt zu. Damit verbunden sind mehr Personenbewegungen auf dem Gemeindegebiet. Die Entwicklung setzt aufeinander abgestimmte, ressourceneffiziente Siedlungs- und Verkehrssysteme voraus. Neben der Förderung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs sind die Strassenräume für das Erscheinungsbild der Gemeinde wichtig und entsprechend ihrer räumlichen Bedeutung differenziert zu gestalten.



Rüschlikon entwickelt sich massvoll und trägt den identitätsstiftenden Bauten Sorge

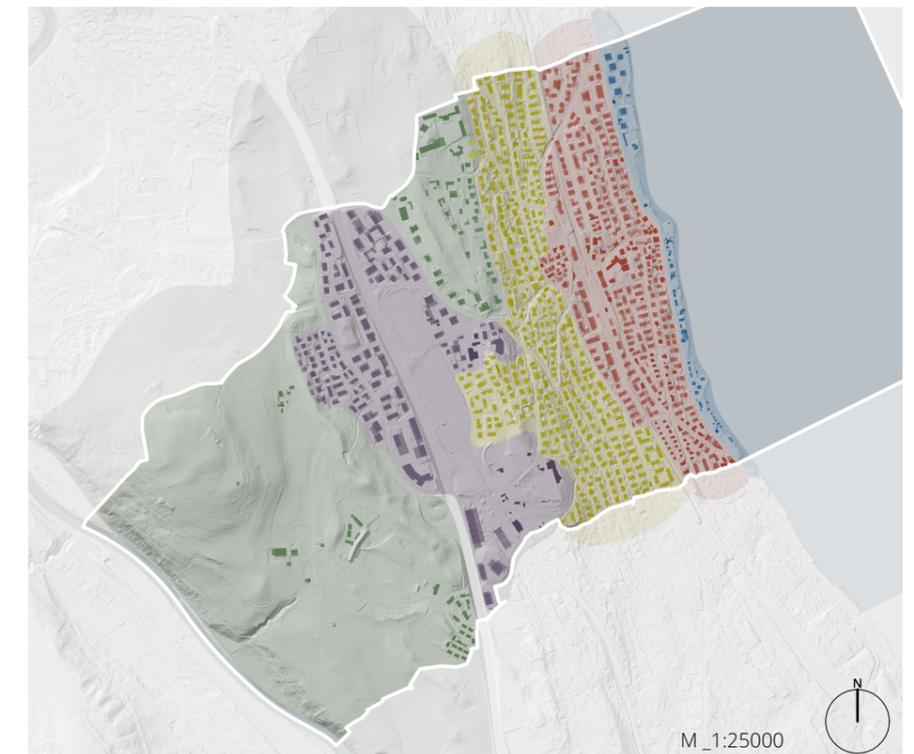


Vielfältige Parklandschaft erhalten und weiterentwickeln

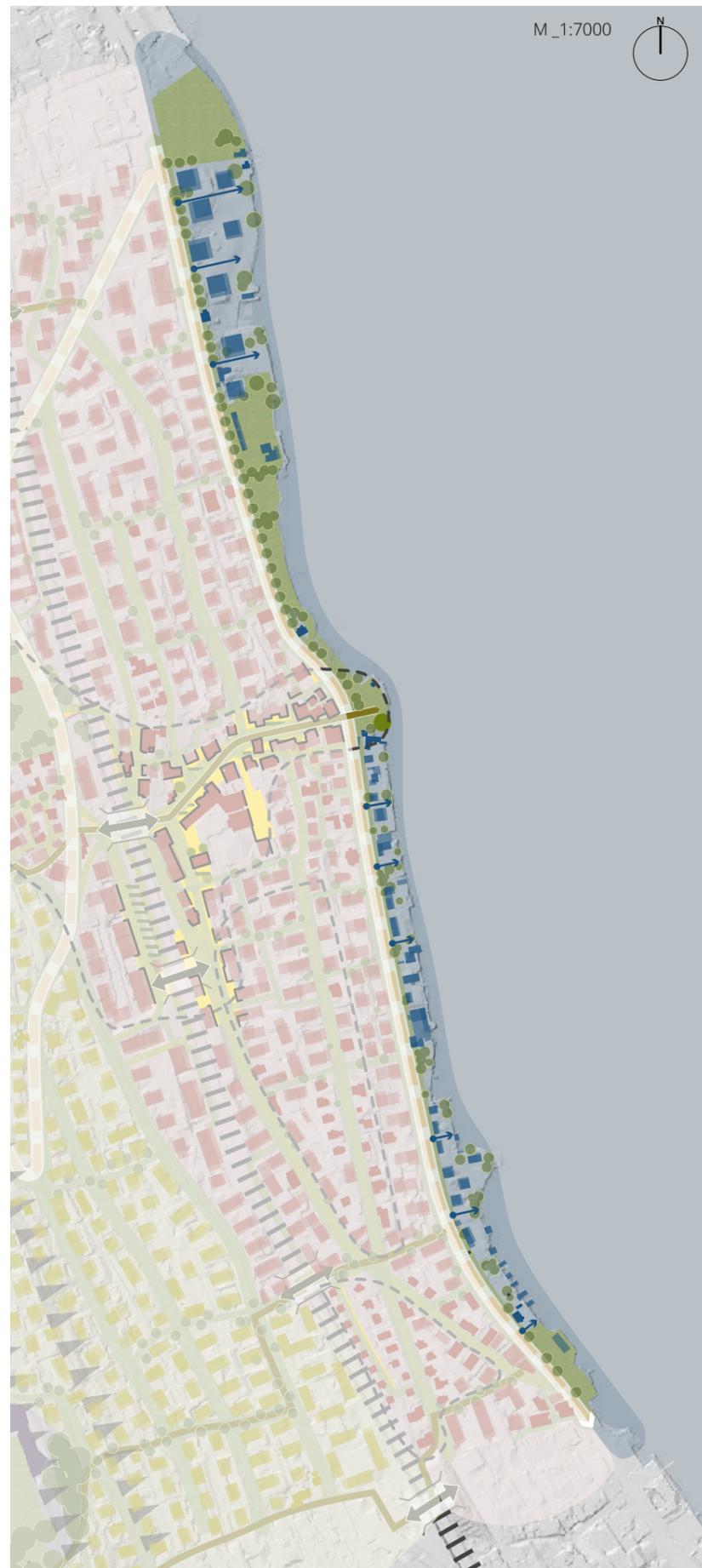
- Seeufer
Ökologie fördern, Zugänge zum See schaffen
- Durchgrünte Siedlung und Landschaft
Charakter erhalten / klimaangepasste Entwicklung und Biodiversität sichern
- Aussichtslagen
Zugänglichkeit und Einbindung in die Erholungsnetze gewährleisten
- Fusswege
Attraktive Grünraumverbindungen vom See bis zum Sihlwald anlegen
- Grün- und Erholungsräume
Erhalten, pflegen und ökologisch aufwerten
- Bauperiode bis 1970
Identitätsträger pflegen und an ortsbaulich wichtigen Lagen für gelungene Ersatzneubauten sorgen
- Einzelbäume
Baumbestand schonen und Ersatzpflanzungen sicherstellen

Die charakteristischen Siedlungsräume differenziert weiterentwickeln

- Erholung und Wohnen am See
Erholungsanlagen am See aufwerten und Blickbezüge zum See gewährleisten
- Ortskern und zentrumsnahes Wohnen
Quartiergerecht und differenziert weiterbauen und wertvolle Strukturen erhalten
- Wohnen am Hang
Offene Bauweise und hohe Durchgrünung sicherstellen
- Campus auf dem Plateau
Parkanlagen, öffentliche Einrichtungen und Arbeitsnutzungen vernetzen
- Wohnen in der Landschaftskammer
Mit Bezug zur Landschaft bauen



Erholungsanlagen am See aufwerten und Blickbezüge zum See gewährleisten



- Erholungs- und Parkanlagen am See für die Allgemeinheit erhalten und unter Beachtung der Umwelt gestalten
- Baumbestand erhalten und ergänzen
- Öffentliche Anlagen optimal an das Fusswegnetz anbinden und sichere Querung der Seestrasse ermöglichen
- Seeufer ökologisch wertvoll und nach Möglichkeit zugänglich gestalten
- Linienführung des Zürichseewegs unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen klären
- Blickbezüge zum See gewährleisten
- Zurückhaltende bauliche Entwicklung auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung übergeordneter Gestaltungsgrundsätze gewährleisten



Identitätsstiftende Anlagen mit Bezug zum See in die Parklandschaft integrieren

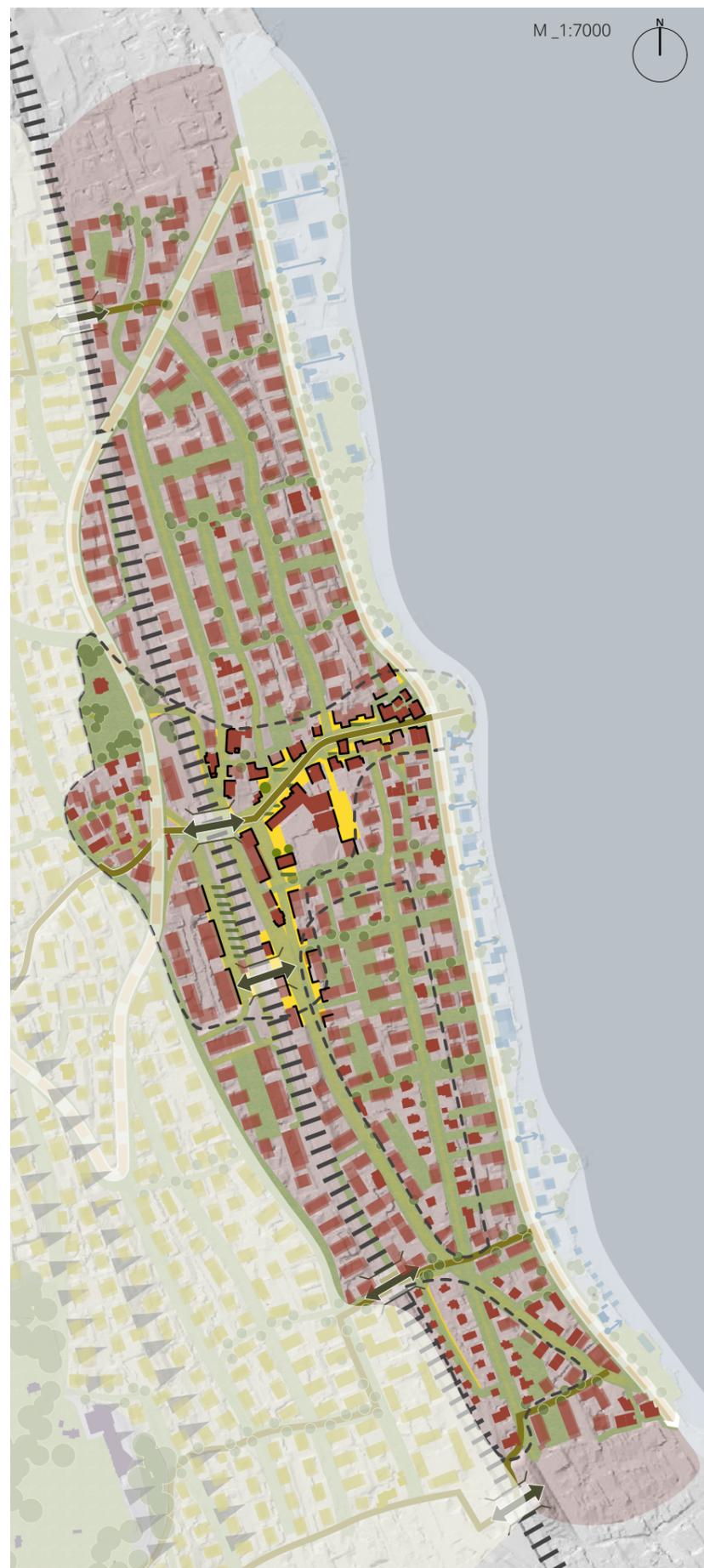


Gute Zugänglichkeit von Anlagen mit öffentlichem Charakter sicherstellen

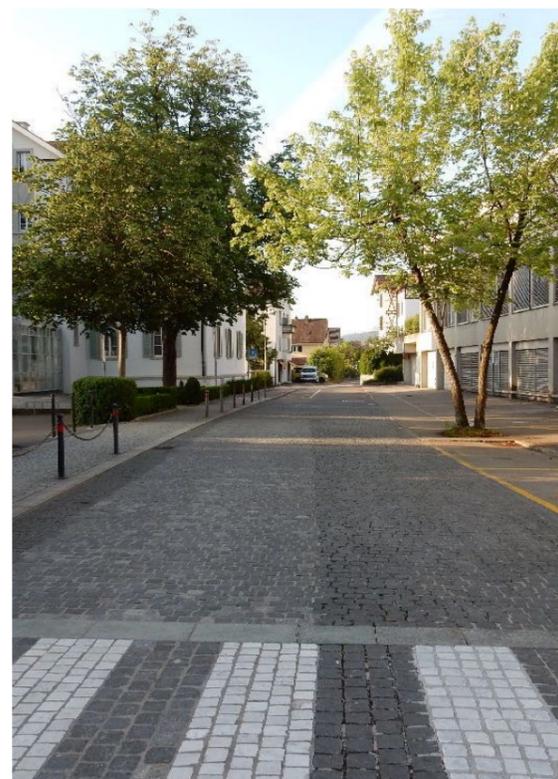


Baumbestand erhalten und ergänzen, durchlässige Bebauungsstruktur sichern

Differenziert weiterbauen und wertvolle Strukturen erhalten



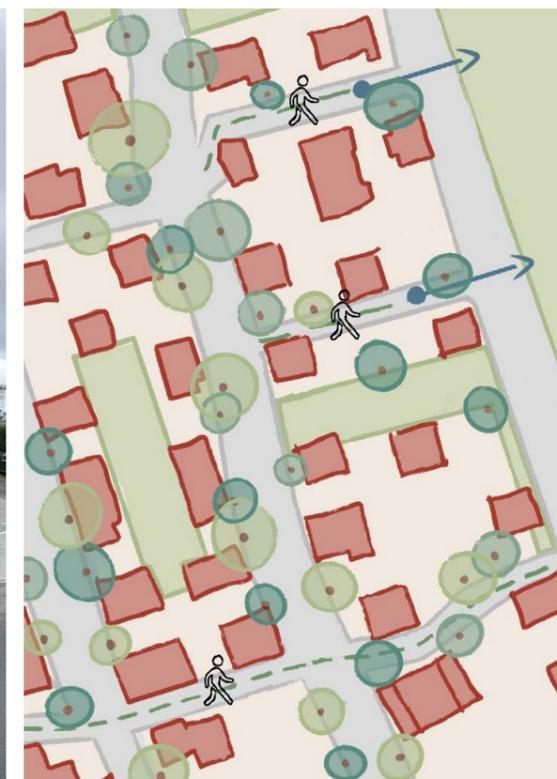
- Durchgrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität und zur Minderung der Überwärmung im Siedlungsraum sicherstellen
- Im Rahmen der Innenentwicklung ausreichend private Freiräume für die Bewohnerschaft sicherstellen
- Hohe Qualität der öffentlichen Räume und privaten Vorzonen (Typologie Zentrumstrasse) erhalten und mit Gestaltungskonzepten aufwerten
- Durchlässiges, dichtes Fusswegnetz gewährleisten
- Bahnhofsgebiet als Ankunftsort und Siedlungsschwerpunkt stärken und attraktive Nutzungen mit Bezug zum Strassenraum anstreben
- Identitätsstiftende Bauten und Quartierstrukturen erhalten
- Öffentliche Einrichtungen im Zentrum erhalten
- In der weitgehend orthogonal auf die Strassen ausgerichteten Bebauungsstruktur weiterbauen
- Neubauten im Rahmen der Siedlungserneuerung und Verdichtung bezüglich Massstäblichkeit und Volumetrie rücksichtsvoll in die gewachsene Struktur und Nachbarschaft integrieren



Hohe Qualität der öffentlichen Räume und privaten Vorzonen erhalten



Gebäude mit Ausstrahlungskraft als Identitätsträger erhalten und pflegen



Durchlässigkeit zum See und gemeinschaftlich genutzte Freiräume fördern

Siedlungsschwerpunkt stärken und öffentlichen Raum gestalten



- Substanz und Struktur im historischen Ortskern erhalten und Neubauten rücksichtsvoll in das Ortsbild integrieren
- Zentrumsbildende Nutzungen im Bahnhofsgelände sicherstellen
- Mit Bezug zum öffentlichen Raum bauen
- Strassenräume von Fassade zu Fassade mit hoher Aufenthaltsqualität und Komfort für Fussgänger und Velofahrer gestalten
- Markante Einzelbäume erhalten und Grünflächenanteil nach Möglichkeit erhöhen



Gebäude mit Ausstrahlungskraft als Identitätsträger erhalten und pflegen. Flächen für Kleinverbe sichern. Mit Bezug zum öffentlichen Raum von Fassade zu Fassade planen und bauen.

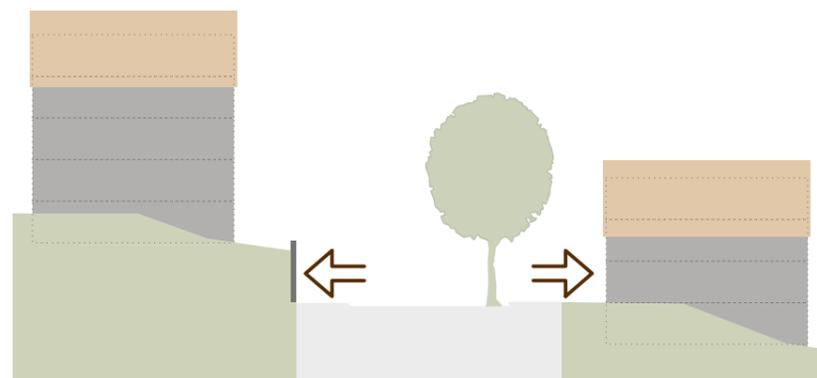
Ortsbildprägende Quartierstrukturen beachten



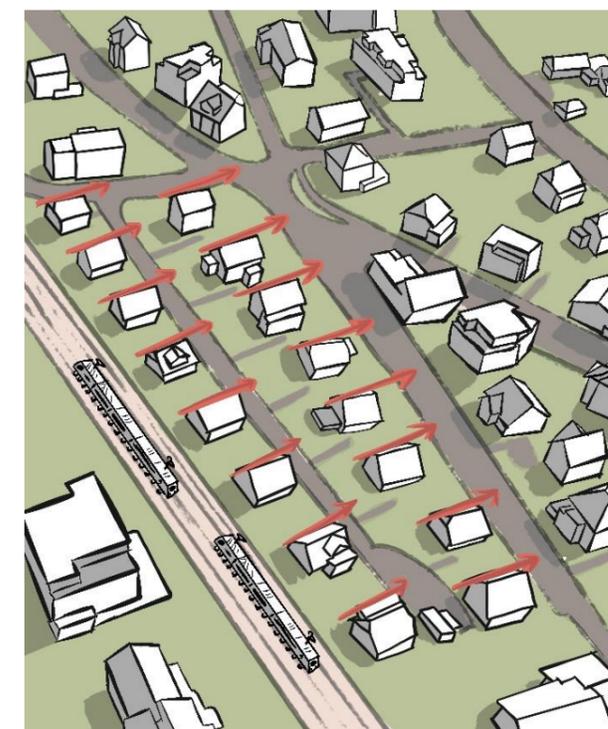
- In der Logik der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur zeitgemäss und wirtschaftlich weiterbauen
- Strukturreiche, bepflanzte Vorgärten längs der Strassen erhalten sowie Bepflanzungsprinzip weiterführen
- Bei Neubauten quartierprägende Strukturmerkmale beachten:
 - Gebäudeproportionen und architektonischer Ausdruck
 - Dachlandschaft und Dachformen
 - Adressierung / Zugänge / Vorgärten
 - Topografische Situation
 - Hoher Anteil begrünter Gebäudeumschwung
- Sonderregelungen in der BZO prüfen (z. B. Quartiererhaltungszone)



Typischer Strassenquerschnitt



Prinzip der giebelständigen Struktur mit berg- und talseitiger Erschliessungssituation im Schnitt

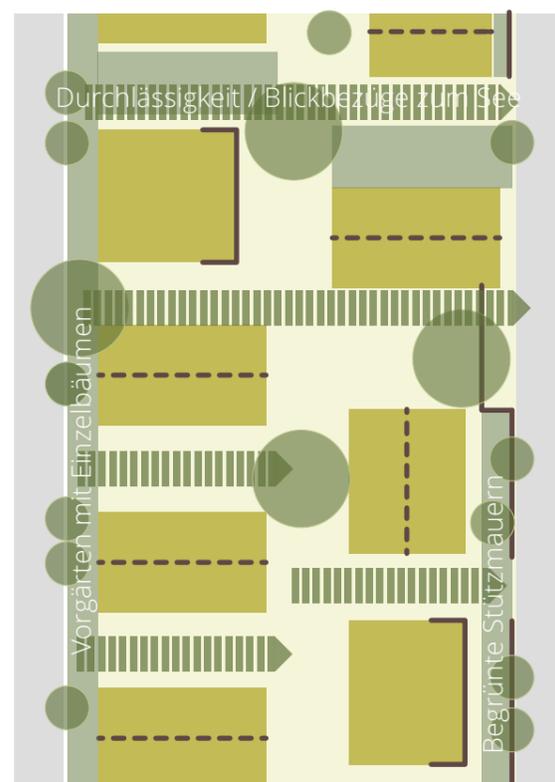


Homogene Quartierstruktur mit giebelständigen, zum See gerichteten Schrägdächern

Offene Bauweise und hohe Durchgrünung erhalten



- Im Rahmen der Siedlungserneuerung lockere, durchlässige Bebauungsstruktur in niedriger bis mittlerer Dichte unter Berücksichtigung der Topografie sicherstellen
- Riegelartige Bebauungstypologien quer zum Hang vermeiden
- Situationsgerechte Erschliessungen realisieren (z. B. Autolift), gemeinsame Tiefgaragenererschliessungen prüfen und Tiefgaragenzufahrten rücksichtsvoll in das Gelände integrieren
- Hohe Mauern und einschneidende Rampen vermeiden und Mauern begrünen
- Siedlungsdurchgrünung erhalten und Baumbestand schonen
- Biodiversität im Siedlungsraum fördern
- Qualität der Strassenräume mit strukturreich bepflanzten Vorgärten erhalten und Bepflanzungsprinzip weiterführen
- Den Strassenraum zur Förderung der Aufenthaltsqualität für die Quartierbewohner punktuell aufweiten und ausstatten
- Vorgaben zu Gebäudelänge, Ausrichtung, Dachgestaltung und Durchgrünung in der BZO prüfen



Durchlässige Bebauungsstruktur mit begrünem Gebäudeumschwung und grünen Rändern



Beispiel von Punktbauten mit unterschiedlichen Firstrichtungen und begrünem Abschluss zum Strassenraum



Pärke, öffentliche Anlagen und Arbeitsnutzungen vernetzen

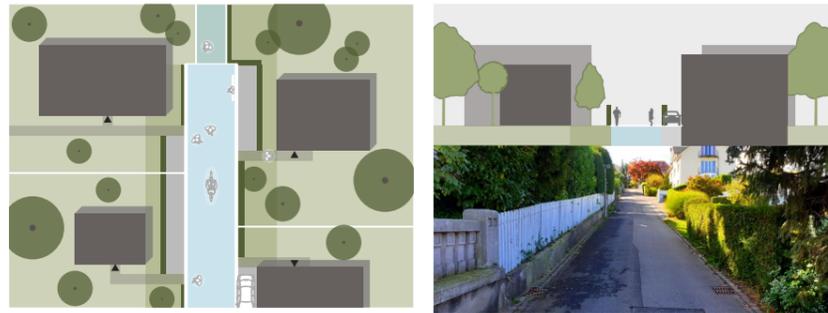


- Parkanlagen mit Baumbestand erhalten und pflegen
- Zonenspezifische Bebauungen und Dichten ermöglichen
- Verkehr siedlungsverträglich und flächensparend organisieren
- Attraktive Verbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen sicherstellen
- Aussichtslagen in das Fusswegnetz einbinden
- Flächen für Arbeitsnutzungen (inkl. Produktion) erhalten
- Lockere und durchlässige Bebauung mit niedriger Dichte am Siedlungsrand sicherstellen und Bezug zur Landschaft herstellen
- Erneuerung bestehender Mehrfamilienhausquartiere erleichtern
- Bauliche Akzente bei der Autobahn prüfen



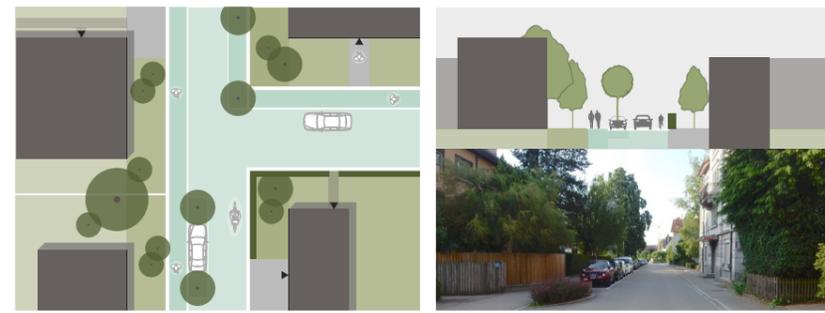
Verkehrsräume und öffentliche Anlagen entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild gestalten

Fusswege



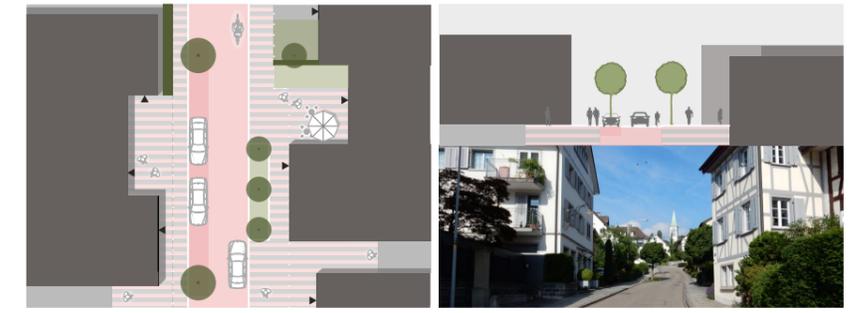
- Hohe Attraktivität für den Velo- und Fussverkehr
- Durchgrünter Strassenraumcharakter
- Offene, durchgrünte private Vorzonen und zurückhaltende Abgrenzungselemente

Parkstrasse



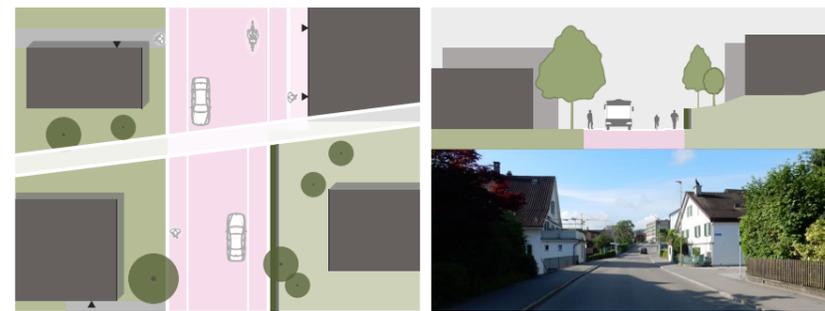
- Siedlungsverträglich und sicher gestaltete Strassenräume mit hoher Attraktivität für den Velo- und Fussverkehr sowie einseitig angeordnete Infrastruktur und Ausstattungselemente, die auf die Bedürfnisse der Quartierbewohner abgestimmt sind
- Durchgrünter Strassenraumcharakter
- Offene, durchgrünte private Vorzonen, in der Höhe gestaffelte und begrünte Abgrenzungselemente

Zentrumsstrasse



- Homogenes Erscheinungsbild mit einer Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade
- Gestaltung in Abstimmung auf das bauliche Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität
- Attraktive Vorzonen mit Einzelbäumen und einzelnen Grünräumen
- Gehbereiche und aufenthaltsfreundliche Platzsituationen
- Adressierung der Bauten zur Strasse

Hangerschliessung

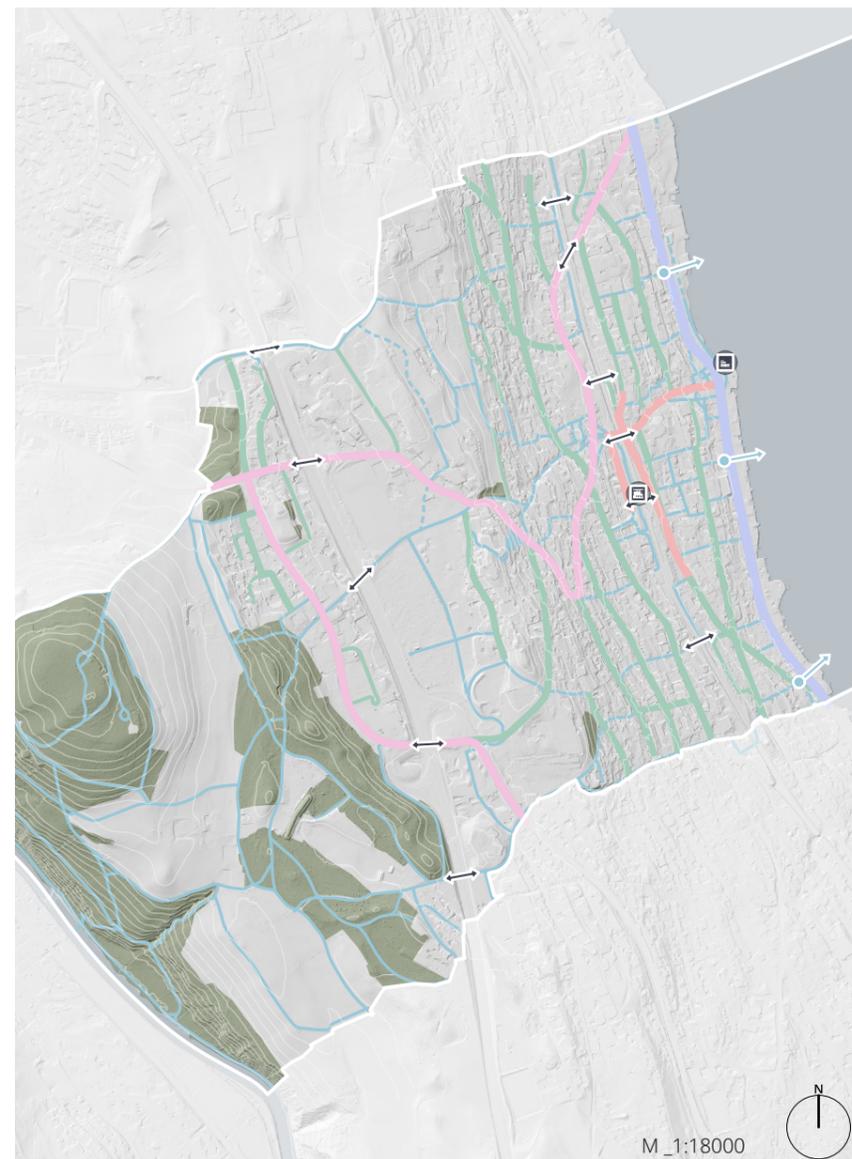


- Strassenraum im Gefälle mit hoher Attraktivität für den Velo- und Fussverkehr
- Punktuelle Begrünung mit Einzelbäumen
- Talseitig offen gestaltete und begrünte private Vorzonen mit zurückhaltenden Abgrenzungselementen
- Bergseitig in der Höhe gestaffelte und begrünte Mauern und Stützkonstruktionen sowie gestalterisch integrierte Tiefgarageneinfahrten

Seestrasse



- In der Regel auf dem Prinzip der Verkehrstrennung ausgestalteter Strassenraum
- Randzonen mit markanten Einzelbäumen und Hecken
- Sicher ausgestaltete Querungsstellen für die Fussgänger zu den Zielorten am See



- | | |
|---|---|
|  Seestrasse |  Parkstrasse |
|  Zentrumsstrasse |  Fusswege geplant |
|  Hangerschliessung |  Anbindung Fusswege an Seeufer |

Handlungsempfehlungen und Schwerpunktthemen

Bedeutung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)

Das REK ist ein Zielbild zur künftigen Gemeindeentwicklung. Die Inhalte sind die konzeptionelle Basis für Folgeprojekte.

Zu den Folgeprojekten zählen:

- Revision des behördenverbindlichen kommunalen Verkehrsrichtplans
- Revision der grundeigentümerverbindlichen Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans
- Vollzugshilfen und Quartierleitbilder
- Vertiefungskonzepte und Umsetzungsprojekte

Nachfolgend sind die wichtigsten Schwerpunktthemen im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung zusammengefasst. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die Massnahmen sind als Prüfaufträge zu verstehen.

Parkartige Begrünung sicherstellen

- Grünflächenziffer einführen
- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität bestimmen
- Begrünung der Strassenabstände (Vorgärten) regeln
- Markante Einzelbäume erhalten und Baumpflanzungen fördern
- Stützmauern begrünen und staffeln

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern

- Offene Bauweise sicherstellen (Durchlüftung)
- Massnahmen zur Hitzeminderung definieren

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen

- Verkehr siedlungsverträglich abwickeln
- Vorgaben zur Parkierung überprüfen
- Attraktives, sicheres Fuss- und Velowegnetz gewährleisten
- Strassenräume gestalten

Am See zurückhaltend weiterbauen

Im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung sind die Vorgaben des PBGs beziehungsweise der Planungsregion zum Bauen am Zürichsee umzusetzen (durchlässige Bebauungsstruktur / Begrünung).

Hohe Wohnqualität am Hang erhalten

- Grundmasse zur Sicherstellung einer lockeren, durchlässigen Bauweise überprüfen
- Dachgestaltungsvorschriften überprüfen, Empfehlungen zu gut integrierten Solaranlagen erarbeiten und erlebbar begrünte Flachdächer sicherstellen

Am Ortskern und den zentrumsnahen Wohnlagen differenziert weiterbauen

- Einführung Quartiererhaltungszonen im Bereich Glärnischstrasse/Mühlestrasse prüfen
- Quartierbezogene Grün- und Freiräume sicherstellen und fördern
- Qualitative Anforderungen für Bauvorhaben in den Ortskernen überprüfen

Siedlungserneuerung steuern und Arbeiten auf dem Plateau ermöglichen

- Anreizsystem für eine gut gestaltete Quartiererneuerung prüfen (z. B. Sonderbauvorschriften)
- Entwicklungsmöglichkeiten der Arbeitsplatzgebiete gewährleisten

