

14. Juli 2023

Gemeinde Volketswil, Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Ortsteilgespräch Dammboden / Zürcherstrasse vom 29. Juni 2023: Protokoll



Verfasser:innen

Tobias Langenegger und Lhamo Meyer

Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung und Einstieg ins Thema	3
2.	Präsentationen und Verständnisfragen	5
3.	Gruppenarbeit.....	6
3.1.	Arbeitsweise.....	6
3.2.	Ergebnisse (Pinnwände abgetippt).....	7
3.2.1.	Gruppe 1	7
3.2.2.	Gruppe 2	8
3.2.3.	Gruppe 3	9
3.2.4.	Gruppe 4	10
3.2.5.	Gruppe 5	11
4.	Ausblick und Abschluss.....	12

1. Begrüssung und Einstieg ins Thema

Gemeinderat Marcel Egloff, Vorsteher Hochbau, begrüsst die rund 30 Teilnehmenden in der Quartieranlage Steibrugg zum Ortsteilgespräch Dammboden / Zürcherstrasse. Er betonte, dass es der Gemeinde Volketswil ein grosses Anliegen ist die Themen des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft mit der Bevölkerung zu diskutieren.

Anschliessend stellte Moderator Tobias Langenegger die Anwesenden der Gemeinde und der externen Fachbüros vor und erläuterte das Programm des Abends:

Zeit	Inhalt
18.00 – 18.50	Begrüssung, Programm und Einführung
18.50 – 19.35	Präsentation Ortsteil sowie Stand der Überlegungen, anschliessend Verständnisfragen
19.35 – 19.50	Pause mit Verpflegung
19.50 – 21.10	Gruppenarbeit in drei Schritten
21.10 – 21.25	Präsentation Gruppenarbeit
21.25 – 21.30	Abschluss

Zum Einstieg ins Thema wurden den Teilnehmenden vier Fragen gestellt, welche diese via Mentimeter beantworteten:

1. Was zeichnet Dammboden heute aus?



Abbildung 1 – Antwort auf die erste Mentimeter-Frage (Wortwolke)

2. Was zeichnet Dammboden in Zukunft aus?



Abbildung 2 – Antwort auf die zweite Mentimeter-Frage (Wortwolke)

3. Was zeichnet die Zürcherstrasse heute aus?



Abbildung 3 – Antwort auf die dritte Mentimeter-Frage (Wortwolke)

4. Was zeichnet die Zürcherstrasse in Zukunft aus?



Abbildung 4 – Antwort auf die vierte Mentimeter-Frage (Wortwolke)

2. Präsentationen und Verständnisfragen

Nach dem Einstieg ins Thema präsentierte Ortsplaner Stephan Schubert von Planpartner AG den aktuellen Stand der Überlegungen bezüglich kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft. Zudem präsentierte er den Ortsteil anhand verschiedener Fotos im Quartier. Für Dammboden / Zürcherstrasse sind insbesondere die Themen Transformation, Siedlungserweiterung, Arbeitsnutzung, Siedlungsränder und Erholungsgebiete zentral.

Zudem gab Stephan Schubert einen Einblick in die Ergebnisse der Online-Umfrage, welche von 575 Personen ausgefüllt wurde. Die Präsentation ist im Anhang des Protokolls (ab Seite 18).

Nach der Präsentation wurden folgende Verständnisfragen gestellt:

- Autostrasse Richtung Fällanden und Hegnau – ist diese gestrichen?
Diese ist nach wie vor im kommunalen Richtplan (Verkehr) eingetragen. Es wird eine enge Koordination zwischen den beiden kommunalen Richtplänen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr geben.
- Wie wird die Höhe bei Hochhäusern definiert?
Bauchrechtlich ist jedes Gebäude ab 25m ein Hochhaus. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft bestimmt nicht, dass ein Hochhaus an einem bestimmten Ort hinkommt. Es muss über eine Planung geprüft werden, was machbar und verträglich ist. Hochhäuser haben einen relativ kleinen Fussabdruck und können rundum viel Grün freilassen. Die Gestaltungsplanpflicht ist eines der Instrumente, welches die Gemeinde zur Verfügung hat, damit die Qualität von Hochhäusern gut wird. Es muss aber im Einzelfall bewiesen werden, dass ein Hochhaus an diesem Ort passend ist.

3. Gruppenarbeit

3.1. Arbeitsweise

Die Teilnehmenden waren eingeladen, die Ausführungen der Präsentation und dem digitalen Rundgang durch den Ortsteil im Rahmen einer Gruppenarbeit zu diskutieren und ihre Sichtweise auf die vier folgenden Fragen zu formulieren. Für die Diskussion wurden die Teilnehmenden in fünf Gruppen aufgeteilt.

Fragen

Zu den Themen Siedlungserweiterung / Ortsbild, Siedlungsrand, Funktion und Nutzung:

1. Was passt?
2. Was passt nicht?
3. Fehlen wichtige Aspekte?

Allgemein:

4. Gibt es zusätzliche Punkte, die bei der weiteren Bearbeitung zu beachten sind?

Hinweis: Während der Gruppenarbeit gab es einen Gruppenwechsel. So bekamen die Teilnehmenden einen Einblick in die Ergebnisse einer anderen Gruppe und konnten diese mit einem pinken Post-It kommentieren. Diese Kommentare sind *kursiv*.

3.2. Ergebnisse (Pinnwände abgetippt)

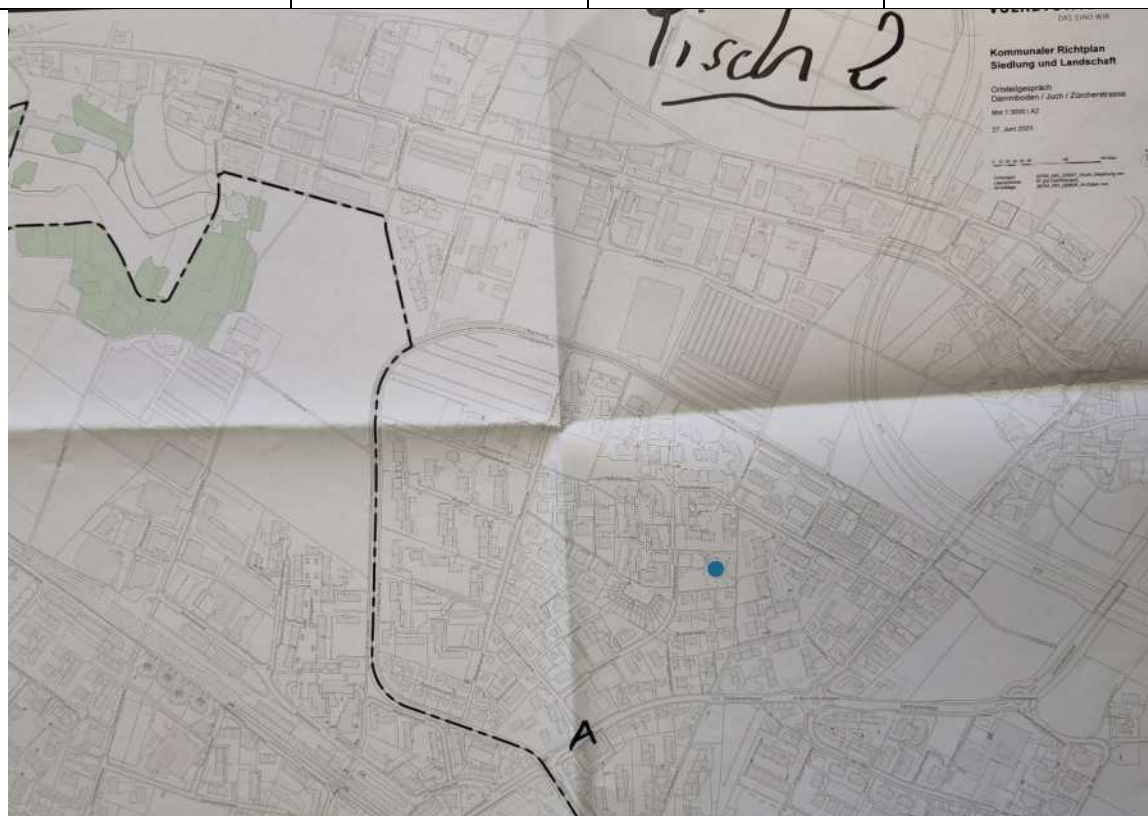
3.2.1. Gruppe 1

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
<ul style="list-style-type: none"> - Qualitativ verdichten (siehe Plan unten, Punkt A) ♥ - Mischzonen Förderung verdichten (siehe Plan unten, Punkt B) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung Chimli- bach/Renaturalisierung - Autobahnüberdeckung 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgeglichenes Verhältnis Funktion/Nutzung verdichten (siehe Plan unten, Punkt C) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Begegnungsorte (Restaurant, Kultur) ♥ - Woher nehmen wir in Zukunft die Energie? - Durchmischung der Bevölkerung ♥ <ul style="list-style-type: none"> o <i>Genossenschafts- wohnungen?</i> - Noch mehr Arbeits- plätze? <ul style="list-style-type: none"> o <i>Verkehr!</i>



3.2.2. Gruppe 2

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
<ul style="list-style-type: none"> - Freiräume sind wichtig ♥ - Klare Leitlinien für Transformation → Eigentümer nicht einschränken - Attraktiv für Pendler → Verdichtung sinnvoll 	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsrand - Grünflächen Schrebergärten behalten zusätzlich (Gebiet 1) - Chimlibach allgemein aufwerten. Mehr pflegen, → Ecke Industriestrasse → aufwerten! ♥ - Erholungsgebiet: Badi, Hutzlen, Griespark vorhanden → pflegen, behalten - Autobahnüberdeckung Zürcherstrasse <-> Chappeli ok (Gebiet 1) - <i>Chrutzelriet nutzen</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Reservezone realisieren - Verdichtung in die Höhe - Keine Mischnutzung (kein Gewerbe) (Gebiet 1) - Absichten sind gut (Gebiet 2, 3 4) - <i>Café/Restaurant wäre attraktiv (Gebiet 1)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Wo erfolgt Führung Mehrverkehr (siehe Plan unten Punkt A) ♥



Hinweis zum Plan:

- Mehrverkehr → Kein Durchgangsverkehr wie Transverkehr über Dammbodenstrasse, Lösung: Lichtsignal und via Stationsstrasse raus

3.2.3. Gruppe 3

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
<ul style="list-style-type: none"> - Nicht wie Dübi Verdichtung durch Höhe (Limit) (siehe Plan unten, Punkt 3) - Wenn verdichten dann mit Qualität Durchmischung fördern Berufe/Kaufkraft (siehe Plan unten, Punkt 3) ♥ - Kein Durchgangsverkehr (eher 30iger Zone) (siehe Plan unten, Punkt 4) 	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen erhalten (Klima) Schwammflächen - Chimlibach renaturieren aufwerten - Keine Hitzeinseln - <i>Energieplan Solar etc.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Zürcherstrasse Wohn-/Arbeits-Mischzone (siehe Plan unten, Punkt 1, 4) - Jegliche Nutzung muss zum Quartier passen ♥ 	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungserweiterung zwingend mit Autobahnüberdachung (siehe Plan unten, Punkt 2) - Langsamverkehr Velo-/Fussgänger*innen ♥ - Velowege fix abtrennen von Autoverkehr



Hinweise zum Plan:

- Wenn Eingriff, dann Stil des Quartiers bewahren oder passend machen
- Hinweis: Velo und Fussverkehr berücksichtigen (zum Beispiel Schulhaus Wies ist eng und gefährlich) → durchgehende Wege

3.2.4. Gruppe 4

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
<ul style="list-style-type: none"> - Lieber hoch und Freiräume als tief und breit (muss kein Hochhaus sein) ♥ - Hochhäuser kritisch (es gibt bessere Konzepte für Verdichtung) - Verdichtung um Bahnhof gut 	<ul style="list-style-type: none"> - Biber willkommen heisse im Chimlibach bei Dammboden ♥ - Chimlibach aufwerten ist gut - Chrutzelriet aufbessern/aufwerten, zu trocken etc. (siehe Plan unten Punkt 3) - Autobahnüberdeckung positiv oder mindestens Lärmschutz - <i>Schiessplatz Schwerzenbach entfernen (siehe Plan unten Punkt 4)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine Mischnutzung Restaurants, Läden, etc. (Dammboden) ♥ - Juch: Wohnen (siehe Plan unten Punkt 1) - Begegnungszone schaffen z.B. Park, Restaurant - Kein Durchgangsverkehr in Dammboden für Auto nur Bus, Velo, Fussgänger - 30er Zone im Dammboden - Veloparkplätze bei Schulhaus in der Höh überdachen - Zürcherstrasse gemischte Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Fussgängerübergänge Zürcherstrasse - Bus Schwerzenbach via Riedstrasse nach Gfenn - Velowege überall z.B. Steinbrüggli zu Stationsstrasse (siehe Plan unten Punkt 2) - <i>Kein Autobahnabwasser in Chilibach</i> - Bäume vorschreiben bei Neubauten - Keine asphaltierten Parkplätze, sondern z.B. Rasensteine - Veraltete Baulinien entfernen, z.B. Bachstrasse, Lindenhof etc.



3.2.5. Gruppe 5

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
<ul style="list-style-type: none"> - Zürcherstrasse: Transformation umsetzen Juch: mit Wohnen (siehe Plan unten Punkt 3) ♥ - Dammboden: Hochhäuser/Gestaltungspflicht (siehe Plan unten Punkt 1) ♥ 	<ul style="list-style-type: none"> - Dammboden: Verhältnis Wohnen/Grünflächen erhalten beim Chimlibach/Juch (Gebiet 2) ♥ - Autobahnüberdachung wär grosser Mehrwert (siehe Plan unten Punkt 3) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zürcherstrasse Arbeitsplätze/Quartierinfrastruktur Richtung Juch (siehe Plan unten Punkt 4) 	



Hinweise zum Plan

- Qualitative Entwicklung: Was heissen Hochhäuser im Bahnhofgebiet? Zonen zulassen, welche tiefer ist aber mit Instrumenten qualitatives Verdichten steuern (Gestaltungsplan).

Zum Abschluss der Gruppenarbeit präsentierten alle Gruppen ihre drei wichtigsten Aussagen im Plenum.

4. Ausblick und Abschluss

Nach der Gruppenarbeit und der Präsentation im Plenum erklärte Marcel Egloff das weitere Vorgehen. Der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft liegt im Herbst 2023 vor und die öffentliche Auflage ist für im ersten Halbjahr 2024 geplant. Anfang 2024 findet auch eine Infoveranstaltung für Grundeigentümer:innen statt, wo über die Entwicklungen rund um das Gebiet Bahnhof Schwerzenbach informiert wird.

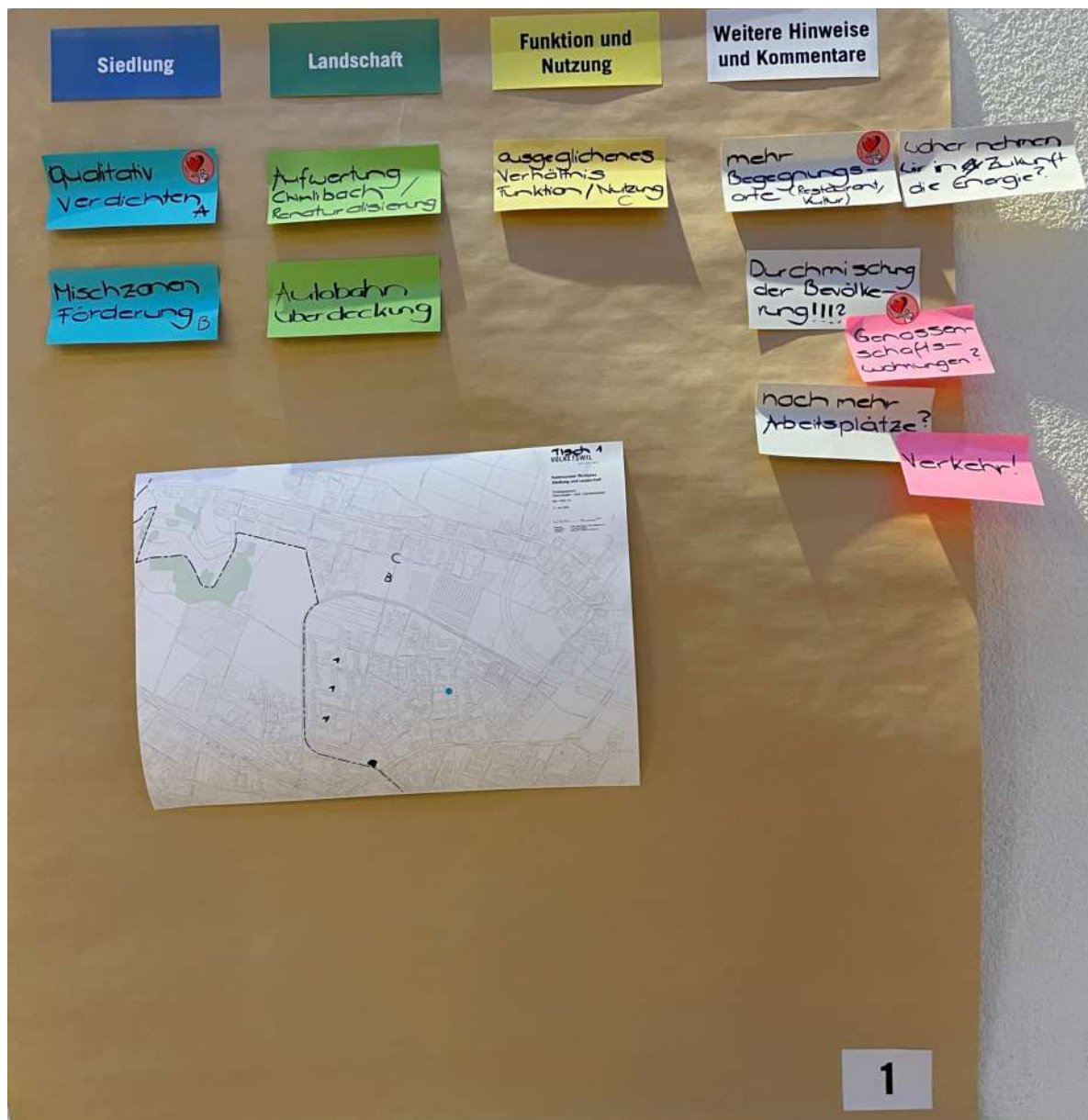
Alle Informationen sind auf www.volketswil.ch/ortsplanung zu finden. Auf der Website kann man sich auch für den Newsletter anmelden, dort wird laufend über das Projekt informiert.

Marcel Egloff bedankte sich bei allen Teilnehmenden für die konstruktive Mitarbeit und schloss damit die Veranstaltung.

Anhang

Anhang 1: Fotos Pinnwände

Gruppe 1

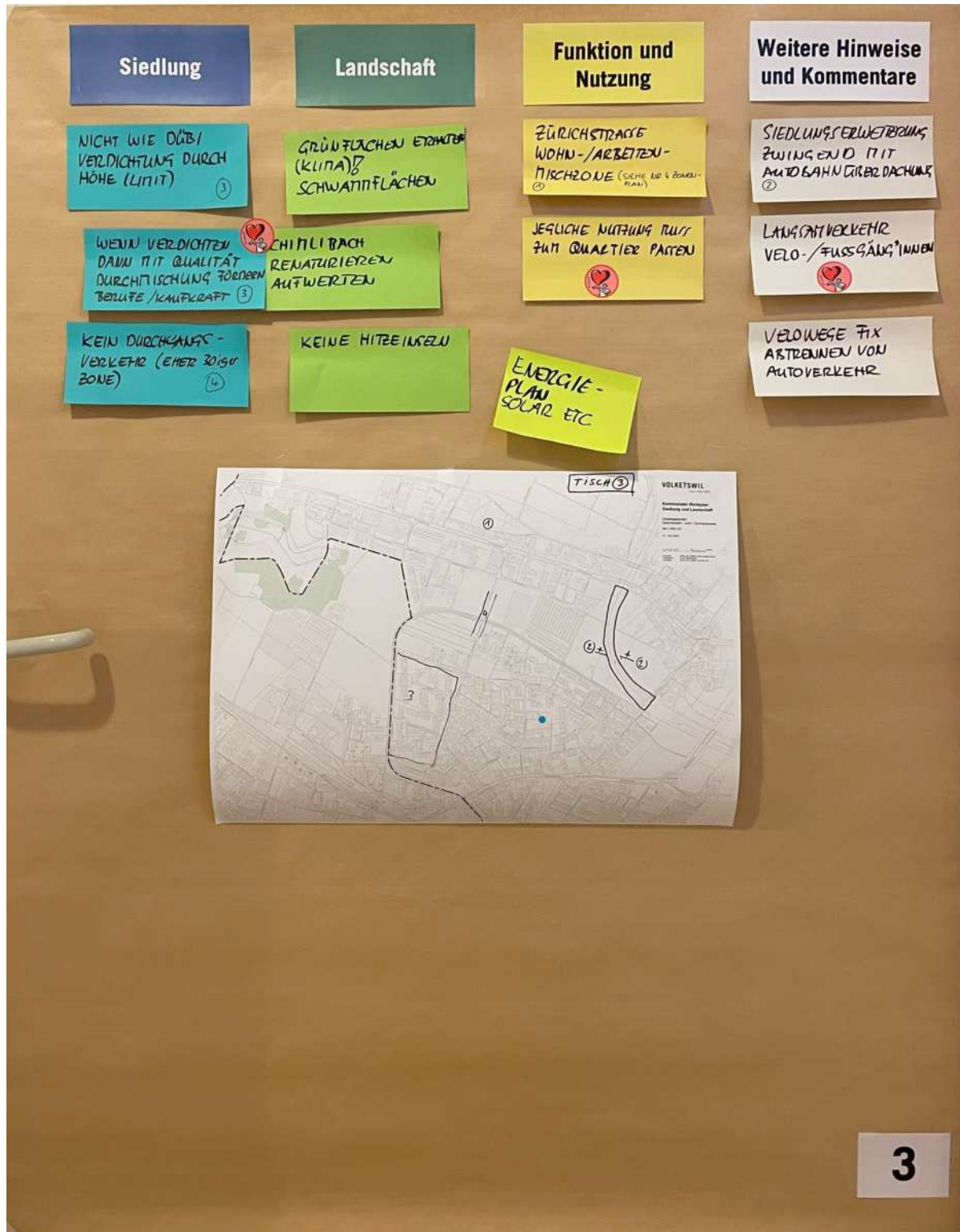


Gruppe 2

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
Freiräume sind wichtig		Reservezone realisieren	Wertvolgführung Mehrverkehr
Klare Leitlinien f. Transformation → Eigentümer nicht einbinden		Verdichtung in die Höhe	
Attraktiv f. Pendler → Verdichtung sinnvoll	Charakteristischer	G1) keine Mischnutzung (Nein Gewerbe)	G1: Café / Restaurant wäre attraktiv
		G2) 3) 4) Absichten sind gut	

2






Gruppe 3




Gruppe 4

Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
lieber hoch und Freiräume als tief und breit (muss kein Hochhaus sein)	Biber willkommen heißen im Chimlibach bei Dammboden	Kleine Mischung Restaurants, Läden, etc. (Dammboden)	geschützte Fußgängerübergänge Zürcherstrasse
Hochhäuser kritisch (es gibt bessere Konzepte für Verdichtung)	Chimlibach aufwerten ist gut	Zuch: Wohnen	Bus Schwyzbach via Riedstrasse nach Glenn
Verdichtung um Bahnhof gut	Chunzelriet aufbessern / aufwerten in Wäldern, Trächen etc.	Begegnungszone schaffen z.B. Park, Restaurant	Velowege überall z.B. Steinbüssli an Stationsstrasse
	Autobahnüberdeckung positiv oder mind. Lärmschutz	kein Durchgangsweg im Dammboden für Auto	kein Autobahnabwasser in Chimlibach
	Schiessplatz Schwyzbach entfernen	30er Zone im Dammboden	Bäume vorschreiben bei Neubauten
		Veloparkplätze bei Schulhaus in der Höhe überdachen	keine asphaltierten Parkplätze, sondern z.B. Rasensteine
		Zürcherstrasse gemischte Nutzung	veraltete Baulinien entfernen, z.B. Bachstrasse, Lindenhof, etc.

Gruppe 5

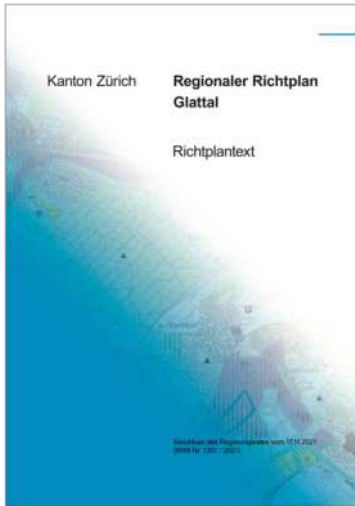
Siedlung	Landschaft	Funktion und Nutzung	Weitere Hinweise und Kommentare
Bücherei: Transformieren umsetzen Jede mit Wohnz. 	Dammboden: Verkehrsweg führen (aus Sicht schaffen kein durchgängig Zug) 	Zürcher Arbeitsplätze / Dienstleistungen Leistung Zug 	
Dammboden - Parkhäuser / Parkzonen ausbauen 	Parkplatzbedeckung mit großer Korngröße 		



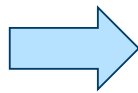
5

Anhang 2: Präsentation

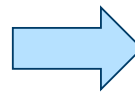
Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Regionaler Richtplan

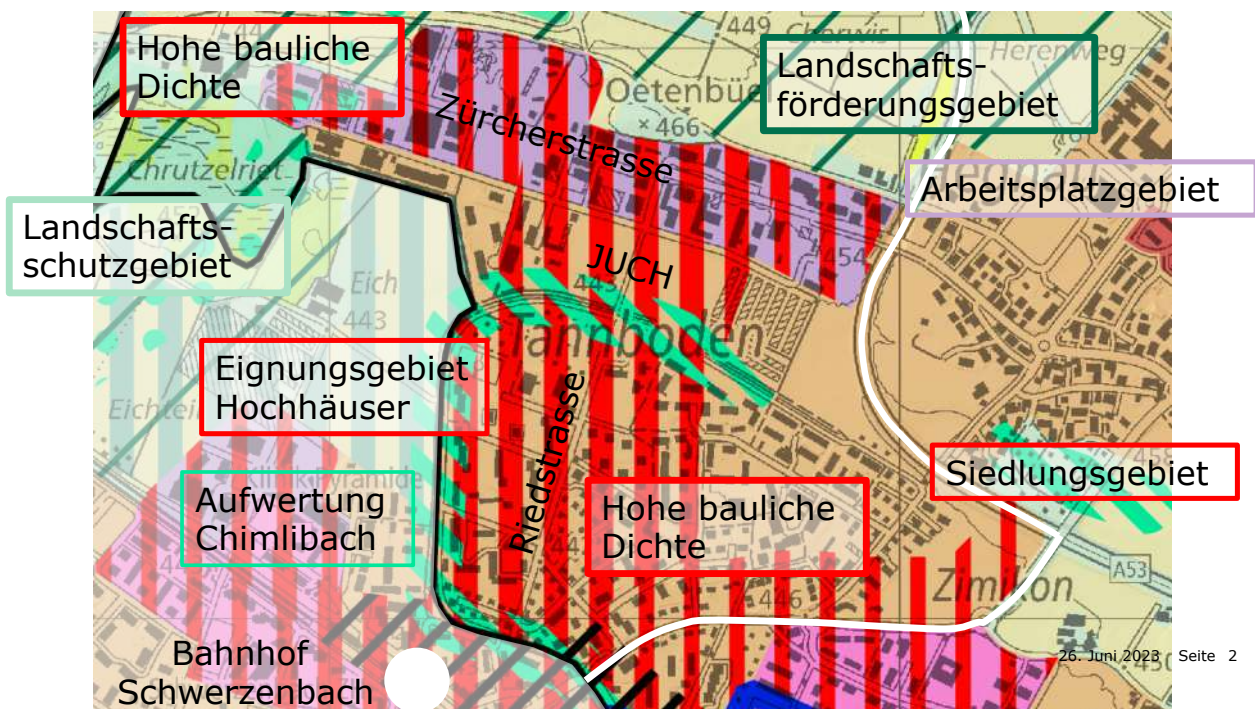


Kommunaler Richtplan



Kommunale Bau-/Zonenordnung

Übergeordnete Vorgaben Regionaler Richtplan



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



- Entwicklung Bevölkerung und Arbeitsplätze in Bahnhofsnähe und Areal Juch
- Entlang Riedstrasse
- Teilweise Transformation
- Stärkung Aufenthaltsqualitäten
- Chimlibach
- Fusswegnetz

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung (2018)

26. Juni 2023 | Seite 3

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



26. Juni 2023 | Seite 4

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Erste Erkenntnisse

Online-Umfrage (Dammboden, Juch, Zürcherstr)

Leitsätze:

- **Siedlungserweiterung**
- **Qualitative Verdichtung**
- **Transformation**
- **Ortsbild / Siedlungsstruktur**
- **Arbeitsplatzgebiete**
- **Siedlungsränder**
- **Freihalte- Erholungsgebiete**
- **Autobahnüberdeckung**
- **Aussichtspunkte**
- **Freiraumachse**

26. Juni 2023 | Seite 11

Erste Erkenntnisse

Online-Umfrage (Dammboden, Juch, Zürcherstr.)

Ortsspezifische Anliegen Dammboden Juch:

- **Begegnungsort: Chimlibach, öffentliche Orte, Diverse weitere Vorschläge, „Hat ausreichend“**
- **Mehr Attraktivität durch hohen Grünanteil, Gastro, Autofreie Zonen, Sport-, Freizeitangebot, Nahversorgung**
- **Wichtig bei Aufwertung des Chimlibachs: Sauberkeit, Infrastruktur, Ruhe, Schatten**

Wichtigste Handlungsfelder Dammboden, Juch:

- **ÖV Erschliessung Bahnhof, Beruhigung, Vernetzung (separates Projekt)**
- **Qualitatives Wachstum, Begegnungsort**
- **Wahren von Grünflächen**

26. Juni 2023 | Seite 12

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft

Inhalt des kRP S+L z.B.:

- Unterscheidung Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzung öffentliche Nutzung
- Qualitative Vorgabe (Siedlungsstruktur, Freiflächen, historische Bausubstanz ...)
- Mögliche Siedlungserweiterung
- Ermöglichen hohe Nutzungsdichte

Nicht Inhalt kRP S+L z.B.:

- Forderung nach Gastronomiebetrieb, Angebot Detailhandel
- Konkretes Gestaltungsprojekt (z.B. Brunnen, Materialien etc.)
- Einzonung in eine bestimmte Zone
- Initiieren von Bauprojekten

26. Juni 2023 | Seite 13

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft

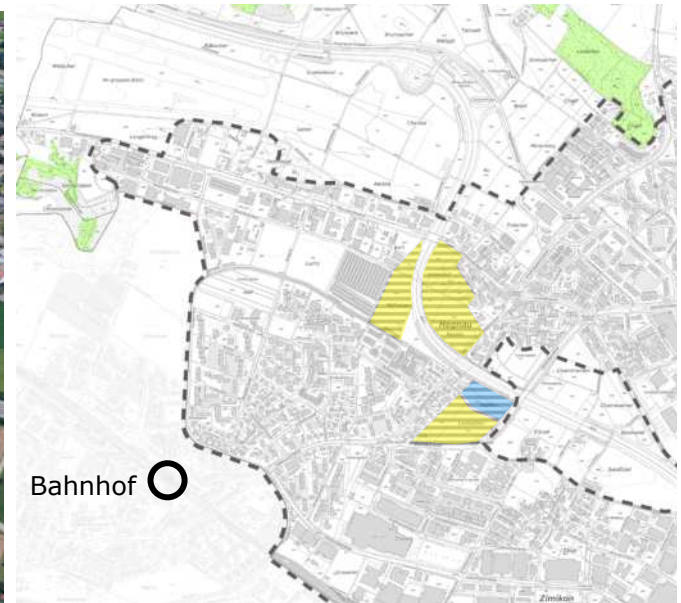
1. Entwicklung Wohn- und eventuell Mischnutzung unter qualitativen Vorgaben
2. Zulässigkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen
3. Übergangsbereich Wohngebiet zu Arbeitsplatzgebiet
4. Erweiterung, Nutzungsmass, Nutzweisen



Transformation gestützt auf Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach, hohe Dichte, Hochhäuser (ÖV Achse)

26. Juni 2023 | Seite 14

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Siedlungserweiterungen

26. Juni 2023 | Seite 15

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



**Arbeitsnutzung im Vordergrund, Hohe Dichte,
Zusammenhang Flugplatz Dübendorf**

26. Juni 2023 | Seite 16

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft

- Gestaltung Siedlungsränder
- Chimlibach
- Erholungsgebiete
- Anforderungen an Freiraum ("Grün") bei Entwicklungen
- Massnahmen gegen Klimaerwärmung



26. Juni 2023 | Seite 17

Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft



Autobahnüberdeckung

26. Juni 2023 | Seite 18