

---

700.1  
**Ortsplanungsleitbild Rafz**

---

Inkraftsetzung ab 1. April 2010



## **Einleitung**

Der Gemeinderat Rafz hat im Herbst 2009 beschlossen, die Ortsplanung zu revidieren und dazu vorgängig ein Ortsplanungsleitbild zu erarbeiten.

Leitbilder beschreiben künftige, auf bestimmte Ziele ausgerichtete Zustände (räumliche Ordnungen), welche durch zweckmässiges Handeln und Verhalten (Raumordnungspolitik) erreicht werden können. Die Ziele geben Antwort auf die Frage: „Wohin wollen wir?“ Dabei wird ein Zukunftsbild der räumlichen Entwicklung einer Gemeinde entworfen.

Das Ortsplanungsleitbild stellt für Rafz ein Führungsinstrument dar, mit dem Zweck, Initiativen ergreifen sowie konsensfähige Lösungen vorschlagen zu können und bei erkannten Problemen nicht einfach den Dingen ihren Lauf zu lassen.

## **Inhalt**

Das Ortsplanungsleitbild Rafz:

- gibt Auskunft über die Ziele der räumlichen Entwicklung
- beachtet die Zusammenhänge zwischen den Bereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft u.a.
- gibt Handlungsanweisungen bezüglich Instrumenten, Verfahren und Vorgehensweise

Insgesamt werden sechs Themenbereiche behandelt und dazu Ziele und Massnahmen formuliert/definiert:

- 1 Siedlungsentwicklung**
- 2 Orts- und Quartierbild**
- 3 Mobilität und Umwelt**
- 4 Natur und Landschaft**
- 5 Wirtschaft**
- 6 Gesellschaft**

## **Vorgehen**

Die Planungskommission Rafz analysierte im Rahmen eines Workshops den Ist-Zustand der Gemeinde, bezeichnete die Stärken und Schwächen (inkl. Probleme und Mängel) und formulierte Ziele für die sechs Themenbereiche; gestützt darauf erarbeitete sie mögliche Massnahmen zur Erreichung der definierten Entwicklungsziele.

Die Mitwirkung ist im Rahmen der öffentlichen Auflage im Sommer 2010 vorgesehen.

## 1 Siedlungsentwicklung

Rafz liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Dabei bilden die Rebberge an den umliegenden Hügeln die 'Grüne Kulisse' des Dorfes mit seinem schutzwürdigen Ortsbild (typische Riegelhäuser) von überkommunaler Bedeutung.

In der Vergangenheit wurde Rafz vor allem durch die Landwirtschaft und den Rebbau geprägt. Mit dem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft veränderte sich der Charakter vom ländlichen Dorf zur Wohngemeinde mit einigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Mit der Einführung der Zürcher S-Bahn stieg die Bevölkerung seit den 1990er Jahren stark an. Jüngstes Beispiel dafür sind die urbaneren Wohnsiedlungen zwischen dem alten Dorfkern und dem Bahnhof.

Ziele	Mögliche Massnahmen zur Umsetzung
<p><b>1 Bauzonengrösse</b> In Rafz leben derzeit ca. 4'000 Einwohner (Stand 2009). In den vergangenen Jahren betrug das Bevölkerungswachstum im Schnitt 2.5%, was etwa dem Durchschnittswert aller Gemeinden im Zürcher Unterland entspricht. Dieses kantonal überdurchschnittlich starke Wachstum soll in leicht abgeschwächter Form weiter ermöglicht / angestrebt werden. Als angestrebtes verträgliches Bevölkerungswachstum werden 2% pro Jahr angenommen. Dies entspricht bei einem Planungshorizont von 15 Jahren 5'300 Einwohner im Jahr 2025. Auf diesen Bedarf ist die Nutzungsplanung gemäss dem eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) auszurichten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neueinzonungen sind an sinnvollen Lagen zu zuzulassen und im Gegenzug mit bestehender Bauzonenflächen zu kompensieren (u.a. Rossacker auszonen).</li> <li>- Die Bauzone ist gut zu arrondieren (zwischen Bahnhof und Siedlung): 'Langfuri', 'Böllli'</li> <li>- Die Erschliessung ist mittels Quartier- und / oder Gestaltungsplan zu fördern.</li> <li>- Zur besseren Übersicht über künftige Infrastrukturprojekte soll der Erschliessungsplan nachgeführt und als strategisches Instrument etabliert werden (bestehender Erschliessungsplan wurde vom Regierungsrat am 29. Dezember 1993 genehmigt).</li> </ul>
<p><b>2 Entwicklung nach innen</b> In der bestehenden Bauzone soll die Verdichtung unter Wahrung des Orts- und Quartierbildes gefördert werden (Rafz verfügt über ein erhebliches Verdichtungspotenzial in der bestehenden Bauzone). Bei einer deutlichen Abweichung von der bestehenden Siedlungsstruktur ist zur Wahrung der ortsbaulichen Qualität eine besonders gute Gestaltung (Bauten und Freiräume) anzustreben, so dass die Verdichtung in einer für das Orts- und Quartierbild verträglichen Art erfolgt.</p>	<p>Mit folgenden Massnahmen soll eine qualifizierte Verdichtung erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anreize schaffen, damit unüberbaute Parzellen genutzt und Baulücken geschlossen werden.</li> <li>- Die Ausschöpfung der zulässigen Nutzung soll unterstützt werden, insbesondere in den Wohn- und Mischzonen mit zwei und mehr Geschossen.</li> <li>- Nutzungen im Untergeschoss mind. zur Hälfte zulassen.</li> <li>- Bei empfindlichen Gebieten sollen Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften zur Sicherung einer qualitativ, hochwertigen Überbauung gefördert werden (z.B. Gebiet Lachewäg).</li> <li>- Vollzugsprobleme mit 'Besonderen Gebäuden' gem. kant. Baugesetz klären und Bau- und Zonenordnung (BZO) anpassen (z.B. Grenzabstände, anrechenbare Flächen).</li> </ul>
<p><b>3 Verdichtung gezielt fördern</b> Die angestrebte Verdichtung in der Wohnzone 3 soll weiter gefördert werden. Hemmnisse für Ersatz- oder Anbauten sollen reduziert oder ausgeglichen werden. In Quartieren mit höherer Dichte soll mit familiengerechten Grün- und Freiflächen sowie durch Verkehrsberuhigungsmassnahmen die Wohnattraktivität geför-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anreize für eine beschleunigte Realisierung von (Neu-) Überbauungen schaffen</li> <li>- Die Gemeinde institutionalisiert eine gezielte Beratung von Bauwilligen, wobei die erste Stunde gratis ist.</li> <li>- Erhaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen</li> </ul>

<p>dert werden.</p>	<p>(z.B. Kirchenwiese).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und zur Retention in die BZO aufnehmen</li> </ul>
<p><b>4 Wohnen</b></p> <p>Rafz soll ein ausgewogenes Wohnangebot in Bezug auf Grösse, Qualität, Preis und Eigentumsform aufweisen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt.</p> <p>In zentralen, gut erschlossenen Lagen sollen Alterswohnungen gefördert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratung und Hinweise zu qualitativen Anforderungen bei Neu-, Umbauvorhaben seitens der Gemeinde stärker wahrnehmen.</li> <li>- Anreize für Einliegerwohnungen schaffen, um den Generationswechsel zu erleichtern.</li> <li>- Ausnützungsbonus für Gebäude mit Senioren- oder Alterswohnungen bei Mehrfamilienhäusern ermöglichen</li> </ul>
<p><b>5 Kernzone</b></p> <p>In der Kernzone bestimmen die Riegelhäuser, der Strassenraum und die Vorplätze das wertvolle, sehr gepflegte Ortsbild und sollen weiterhin erhalten werden. Die überkommunale Bedeutung des Ortsbildes darf die Erneuerung des Gebäudebestandes nicht verhindern. Eine qualitativ hochwertige Erneuerung soll zugelassen und unterstützt werden. Neubauten sollen sich harmonisch in die Siedlungsstruktur einpassen.</p> <p>Die Kernzone ist auf den historischen Ortskern zu begrenzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anreize für massvolle Erneuerung im Altbestand schaffen</li> <li>- Überprüfung der Kernzonenvorschriften</li> <li>- Differenzierung der Vorschriften bezgl. Erhaltung und Neubauten</li> <li>- frühzeitiger Dialog mit der Baubewilligungsbehörde bei Bauvorhaben in der Kernzone</li> <li>- Fachberatung bei besonders anspruchsvollen Bauvorhaben anbieten - Überprüfung der Kernzonenabgrenzung</li> </ul>
<p><b>6 Baulandpotenzial</b></p> <p>In der Industriezone beim Bahnhof bestehen grosse unüberbaute Flächen (ca. 45% der Industriezone sind unüberbaut). Diese reichen längerfristig aus, sofern sie auch verfügbar sind.</p> <p>Die Reservezone im Gebiet Eichenrütten befindet sich zwischen Kantonsstrasse (Schaffhauserstrasse) und der Bahnlinie. Aufgrund ihrer Lage (Lärmimmissionen) eignet sich die einzige Reservezone der Gemeinde primär als Gewerbe- oder Industriestandort. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigte aber, dass in Rafz hauptsächlich Bauland für Wohnen nachgefragt wird. Die Lage der Reservezone ist darum zu überdenken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellungen der Gemeinde mit den übergeordneten Interessen abstimmen (Region, Kanton).</li> <li>- Den längerfristigen Bedarf an der heutigen Reservezone klären.</li> <li>- Andere Standorte suchen, die der gewünschten Nutzung und baulichen Entwicklung entsprechen (z.B. zwischen Bahnhof und heutiger Bauzonengrenze).</li> </ul>

<b>2 Orts- und Quartierbild</b>	
<p>In Rafz weisen die Quartiere sehr unterschiedliche Dichten, Bausubstanz, Wohnbauformen, Nutzungen und Bewohnerstrukturen auf. Neben dem gut erhaltenen, ländlich geprägten Dorfkern und den südorientierten Einfamilienhausgebieten finden sich - vorwiegend in der Ebene - verschiedene Neubaugebiete mit teils urbaner Architektur. Die künftige Herausforderung wird es sein, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erhalten, Erneuern und Entwickeln zu finden und dabei sicher zu stellen, dass die hohe Identifikation der Einwohner mit ihrer Gemeinde erhalten und gestärkt wird.</p>	
<b>Ziele</b>	<b>Mögliche Massnahmen zur Umsetzung</b>
<p><b>7 Dorfkern / Strassenraumgestaltung</b></p> <p>Das Ergebnis aus dem Wettbewerb zur Strassenraumgestaltung der Märktgass im Dorfkern soll umgesetzt werden. In Verbindung mit einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit sollen dem Gewerbe attraktive Voraussetzungen zur Entwicklung im Dorfkern geboten werden. Im Dorfkern soll für die alte und neue Rafzer Bevölkerung ein Ort der Begegnung geschaffen werden.</p>	<p>Wiederaufnahme des Verfahrens zur Strassenraumgestaltung in der Märktgass und Dorfstrasse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsberuhigung im Dorfkern</li> <li>- Langsamverkehrsnetz ergänzen</li> <li>- Parkierungskonzept erstellen (Reglement berücksichtigen)</li> <li>- Beteiligung von Gewerbe, Bevölkerung am gesamten Prozess sicherstellen</li> </ul>
<p><b>8 Dachgestaltung</b></p> <p>Die heutigen Satteldachvorschriften haben in jüngster Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen und Problemen geführt. Sie sollen künftig differenzierter angewendet werden.</p> <p>Die in den Wohn- und Mischzonen zulässigen zwei Dachgeschosse (anrechenbar) fördern unmassstäbliche Gebäudevolumen und -proportionen sowie Bautiefen, die sich nur schwer in die bestehende Siedlungsstruktur mit Satteldach einordnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausserhalb der Kernzone Flachdächer zulassen</li> <li>- in den Wohn- und Mischzonen in der Regel nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulassen</li> <li>- ortstypische Regelungen für Dachformen und -aufbauten auf alle Wohn- und Mischzonen anwenden (bisher nur Kernzone)</li> </ul>
<p><b>9 Gebiete mit geringer Dichte: hohe Wohnqualität</b></p> <p>Insbesondere die Einfamilienhausquartiere entlang der Rebhänge weisen durch die lockere Bauweise und starke Durchgrünung eine hohe Wohnqualität auf, die unbedingt zu erhalten ist. Der Nutzungsdruck auf diese Gebiete soll gering gehalten werden. Die Rebhänge sollen von weitem einsehbar bleiben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der lockeren Siedlungsstruktur und Durchgrünung</li> <li>- keine Verdichtung in den Einfamilienhausquartieren an den steileren Hanglagen (Rebberge)</li> </ul>

### 3 Mobilität und Umwelt

Das Rafzer Strassennetz dient primär den kommunalen Verkehrsbedürfnissen, sodass sich die Kapazitäten der Strassen danach zu richten haben. Die kantonale Verbindungsstrasse zwischen Eglisau und Schaffhausen verläuft tangential zum Siedlungsgebiet und nimmt den Durchgangsverkehr auf.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr geschieht durch die S-Bahn-Zürich, eine Buslinie des Zürcher Verkehrsverbundes und eine Buslinie der Südbadenbus GMBH. Anlagen der kombinierten Mobilität bestehen am Bahnhof.

Mit der eingeleiteten Energieplanung nimmt die Gemeinde ihre Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung wahr. Rafz will Energiestadt werden. Das Thema Energie soll auch in der revidierten Bau- und Zonenordnung Eingang finden.

Ziele	Mögliche Massnahmen zur Umsetzung
<p><b>10 Motorisierter Individualverkehr (MIV)</b></p> <p>Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Die bestehenden Strassenräume dürften auch für die künftig zu bewältigenden Verkehrsmengen ausreichen. Hier gilt es primär die Strassenräume zugunsten aller Verkehrsteilnehmer aufzuwerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das bestehende Verkehrskonzept aus dem Jahr 2004 soll umgesetzt werden.</li> <li>- Die Parkplatzverordnung soll umgesetzt werden.</li> <li>- Umsetzung weiterer Tempo-30-Zonen prüfen</li> <li>- Kombinierte Mobilität mit ausreichend Fahrzeugabstellplätzen am Bahnhof fördern</li> <li>- s. auch Massnahmen unter Nr. 19 Arbeitsplätze</li> </ul>
<p><b>11 Öffentlicher Verkehr (ÖV)</b></p> <p>Die bestehenden Busverbindungen sollen nicht nur den Bahnhof sondern auch das Siedlungsgebiet von Rafz erschliessen (<i>Alterskonzept 2010</i> Leitsatz 3).</p> <p>Ist eine Verbesserung der Erschliessung mit den bestehenden Buslinien nicht erreichbar, ist die innerörtliche sie mit einem Ortsbus zu verbessern. Dieser ist auf den Fahrplankontakt der S-Bahnen von und nach Zürich/Schaffhausen abzustimmen. Sollte ein Ortsbus für Rafz alleine nicht realisierbar sein, ist das Interesse an einem interkommunalen Ortsbus mit den Nachbargemeinden zu klären.</p> <p>Es ist ferner ein Tarifverbund für Einzelbillete nach Schaffhausen anzustreben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linienführung und Takt der bestehenden Busverbindungen überprüfen und an die kommunalen Bedürfnisse anpassen (z.B. Anbindung des Altersheims; Harmonisierung mit Ankunfts-, Abfahrtszeiten der S-Bahn). Abklärungen dazu werden gem. dem Alterskonzept 2010 bis Ende dieses Jahres vorgenommen.</li> <li>- Einführung eines Ortsbusses, allenfalls in Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden, prüfen.</li> <li>- Antrag an ZVV / SBB bzgl. Einzelbillete (Tarifverbund) stellen und Verhandlungen aufnehmen.</li> </ul>
<p><b>12 Velo- und Fussverkehr (Langsamverkehr, LV)</b></p> <p>Die sichere Erreichbarkeit (Zugänglichkeit) der wichtigen Zielorte (z.B. öffentliche Einrichtungen) und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind gewährleistet.</p> <p>Das Langsamverkehrsnetz ist geschlossen und verfügt über keine Lücken. Es zeichnet sich aus durch attraktive Velo- und Fusswegverbindungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahrenstellen im Netz des Langsamverkehrs entschärfen</li> <li>- Fussgängerunterführung / Anbindung an das SIG-Areal sicherstellen</li> <li>- Strassenraumgestaltung der Märktgass (primär in der Kernzone)</li> <li>- Kombinierte Mobilität: ausreichend Veloabstellplätze an wichtigen Zielorten und am Bahnhof fördern</li> </ul>
<p><b>13 Lärmschutz</b></p> <p>Künftig wird durch den Doppelspurausbau der Bahnlinie Bülach – Schaffhausen mit höheren Bahnlärmbelastungen zu rechnen sein (insb. Güterverkehr).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer allfälligen Neueinzonung ist die Lärmproblematik zu berücksichtigen. Die Planungswerte müssen eingehalten werden.</li> </ul>

<p>Die Lärmbelastungen (Kantonsstrasse und Bahnlinie) sind primär an den Hanglagen spürbar (Bahntrasse verläuft auf Damm). Entsprechende Massnahmen zum Lärmschutz sind frühzeitig mit den Eigentümern der Anlagen zu koordinieren. Die Siedlungsentwicklung soll die Lärmausbreitung berücksichtigen.</p>	
<p><b>14 Energie</b> Die Bestimmungen in der BZO sollen einer zeitgemässen Planung gerecht werden.</p>	<p>- Kommunale Energieplanung lancieren und BZO-Bestimmungen anpassen / ergänzen.</p>

<h2>4 Natur und Landschaft</h2>	
<p>Rafz verfügt über eine Vielzahl von attraktiven Naherholungsräumen, die über ein gut ausgebautes Velonetz erreichbar und miteinander verbunden sind. Die prägenden Rebhänge 'Gnal' und 'Schürlibuck' sind mit Freihaltzonen geschützt. Eine Besonderheit von Rafz ist die Baumschule der Grossgärtnerei Hauenstein. Das Rafzerfeld ist heute eine grösstenteils ausgeräumte Landschaft (landwirtschaftliche Monostrukturen).</p>	
Ziele	Mögliche Massnahmen zur Umsetzung
<p><b>15 Naherholung</b> Wichtige Gebiete für die Naherholung sind zu erhalten und zu fördern. Die Erreichbarkeit durch den Langsamverkehr soll gewährleistet sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einzonung von Erholungsgebieten.</li> <li>- Die Freihaltzonen sind zu im heutigen Umfang sichern.</li> <li>- Die Beschilderung des Fuss- und Radwegnetzes ist zu verbessern.</li> </ul>
<p><b>16 Siedlungsrand</b> Der Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum ist sorgfältig zu gestalten (insbes. bei dichter Überbauung).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen für eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes sind in die BZO aufnehmen (z.B. Terraingestaltungen, einsehbare Stützmauern in Hanglagen, Fahrzeugabstellplätze, einheimische Bepflanzung etc.).</li> <li>- Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in die BZO aufnehmen (bisher nur für die Kernzone vorhanden).</li> </ul>
<p><b>17 Vernetzung</b> Die ökologische Vielfalt in der Landschaft ist zu fördern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generelle Förderung der Biodiversität im Landschafts- und Siedlungsraum</li> <li>- Massnahmen Vernetzungskonzept Rafzer Feld unterstützen und umsetzen (Legislaturprogramm Gemeinde)</li> <li>- Mit Aufwertungsmassnahmen die Landschaft strukturieren und gestalten (Orientierung, Ökologie, Windschutz, Lebensraum).</li> </ul>
<p><b>18 Bauten ausserhalb der Bauzone</b> Bei bestehenden und neuen Bauten ausserhalb der Bauzone soll eine gute Gestaltung und Einordnung gefördert / angestrebt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde nimmt bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Einfluss und stellt entsprechende Forderungen für eine gute Gestaltung und Einordnung des Bauprojektes.</li> <li>- Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone wird eine Beratung angeboten.</li> </ul>

<b>5 Wirtschaft</b>	
<p>Rafz weist eine relativ bescheidene Arbeitsplatzdichte von 0.25 Arbeitsplätzen pro Einwohner auf, verfügt aber mit der Industriezone (SIG-Areal) über ein grosses strategisches Arbeitsplatzgebiet. Rafz will sich nicht nur als attraktiver Wohnstandort positionieren, sondern auch die bestehenden Arbeitsplätze erhalten und neue Arbeitsplätze schaffen. Die bisherigen Bemühungen beim SIG-Areal schlugen leider fehl.</p>	
<b>Ziele</b>	<b>Mögliche Massnahmen zur Umsetzung</b>
<p><b>18 SIG-Areal und Industriezone</b></p> <p>Die gut erschlossene Industriezone in Bahnhofsnähe bietet ein grosses Potenzial für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Sie ist stark unternutzt und soll entwickelt werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wird ein aktives Engagement seitens Grundeigentümerschaft nicht erwartet. Rafz würde gewerbliche Nutzungen, allenfalls sogar einen kleinen Wohnanteil an diesem Standort begrüssen.</p> <p>Für die Erschliessung des Gebietes Rossacker (Eigentum Gemeinde) besteht (aufgrund der grossen Reserven SIG-Areal) kein Bedarf.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzonung prüfen: Industriezone SIG in Gewerbe- und / oder Mischzone (erwünschte Nutzungen in der BZO definieren)</li> <li>- Auszonung Gebiet Rossacker und Kompensation an anderer Stelle (z.B. Einzonung für Wohnzone)</li> <li>- Gestaltungsplanpflicht; evtl. Sondernutzungsvorschriften inkl. Wohnanteil und gestalterische Auflagen festschreiben</li> </ul>
<p><b>19 Arbeitsplätze</b></p> <p>Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung sowie hochwertiges Gewerbe sollen gefördert werden (keine weiteren Lagerflächen, Transportunternehmen, Billigdiscounter).</p> <p>Um das Wohngebiet nicht mit zusätzlichen Immissionen und Verkehr zu belasten, sollen grössere Dienstleistungsnutzungen und Gewerbebetriebe langfristig in Bahnhofsnähe konzentriert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- häuslicher Flächenverbrauch durch geeignete Bestimmungen fördern z.B. mittels Sonderbauvorschriften</li> <li>- Bestimmung zur Erstellung von flächensparenden Parkieranlagen in die BZO aufnehmen: Neue grossflächige Anlagen oder wesentliche Erweiterungen bestehender Anlagen sind in mehrgeschossiger Bauweise auszuführen (im Rahmen der Verhältnismässigkeit).</li> </ul>
<p><b>20 Kleingewerbe</b></p> <p>Künftig sollen das Kleingewerbe und die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum stärker gefördert und das Bahnhofsgelände mit bahnnahe Betrieben und Einkaufsmöglichkeiten stärker belebt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausnützungsanreiz für Läden sowie zweckgebundene Einrichtungen im Dorfzentrum (Märktgass) prüfen</li> <li>- Ausnützungsanreiz bei Umbau / Umnutzung bestehender Bauten prüfen (z.B. Shedhalle SIG-Areal beim Bahnhof)</li> <li>- Märktgass attraktiv gestalten und aufwerten (inkl. Einbindung der privaten Vorplätze).</li> </ul>

<b>6 Gesellschaft</b>	
<p>Rafz hat eine gut durchmischte Bevölkerungsstruktur, welche sich auch im vielfältigen Vereinsangebot widerspiegelt. Etwa die Hälfte aller Haushalte sind Familien. Die Wohneigentumsquote liegt bei etwa 50 Prozent (überwiegend Einfamilienhäuser). Ein hoher Anteil der Bevölkerung ist im Erwerbsalter oder jünger. Ein Jugendtreff ist derzeit in Planung. Der Ausländeranteil beträgt gegenwärtig 16 Prozent.</p>	
<b>Ziele</b>	<b>Mögliche Massnahmen zur Umsetzung</b>
<p><b>21 Gemeindezentrum, Kultur und Vereine</b></p> <p>Im Dorfkern soll ein Gemeindezentrum entstehen, das unter anderem Nutzungen im öffentlichen Interesse aufnehmen könnte.</p> <p>Das traditionelle Vereinsangebot soll modernisiert werden. Es besteht Bedarf nach Räumlichkeiten für diverse Sportaktivitäten. Die Jugendförderung soll intensiviert betrieben werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindezentrum planen und realisieren</li> <li>- Alterswohnungen im Zentrum fördern</li> <li>- Räume für Sportaktivitäten zur Verfügung stellen</li> <li>- Vereinsaktivitäten fördern</li> </ul>
<p><b>22 Durchmischung</b></p> <p>Bisher gibt es in Rafz wenig soziale Konflikte, was auf eine gute Durchmischung der Quartiere und die gelungene Integration ausländischer Arbeitnehmer und Schüler zurückzuführen ist. Aufgrund der steigenden Zahl an Neuzuzügern soll diesem Thema jedoch verstärkt Beachtung geschenkt werden.</p> <p>Für ältere Einwohner gibt es neben dem Gemeindealtersheim auch Alterswohnungen (Chrüzgarte). Diese finden grossen Anklang. Das bestehende Angebot soll mit zusätzlichen Wohnungen / Angeboten im Dorfzentrum erweitert werden. Weitere Alterswohnungen könnten gem. Alterskonzept 2010 auf der Parzelle Peteracker (Rublihaus) entstehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alterskonzept 2010 umsetzen (Legislaturprogramm Gemeinde)</li> <li>- altersgerechte Wohnformen fördern und Standorte für Alterswohnungen klären</li> <li>- die bisherige Entwicklung bzgl. Wohnungsmix fördern (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen).</li> <li>- im öffentlichen Aussenraum sollen Bereiche / Plätze für Begegnungen, Aufenthalt und Anlässe gestalterisch aufgewertet werden.</li> <li>- Es sollen Begegnungsräume wie z. B. für Freizeit- und Sportaktivitäten angeboten werden.</li> </ul>