



Hausen am Albis

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Vorprüfung und öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31012- 28.10.2024

Auftraggeber

Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Tim Accola, Anita Suter

Titelbild

Quelle: Website Gemeinde Hausen

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	UMFELD	6
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	6
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	7
2.3	Vorstellungen Region	13
2.4	Allgemeine und kommunale Grundlagen	15
3	ZIELE	17
3.1	Allgemeine Zielsetzungen	17
3.2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	17
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	19
4.1	Bevölkerungsentwicklung	19
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	20
4.3	Baulandreserven	22
4.4	Verdichtung	23
4.5	Analyse Siedlungsgebiet	24
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	29
5.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	29
5.1	Zonen	35
5.2	Kernzonen	37
5.3	Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	43
5.4	Gewerbezone	44
5.5	Zone für öffentliche Bauten	45
5.6	Erholungszone	45
5.7	Besondere Bestimmungen für Arealüberbauungen	46
5.8	Weitere Bestimmungen	47
5.9	Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	49
5.10	Mehrwertausgleich	56
6	KERNZONENPLÄNE	59
7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	64
8	HOCHWASSERSCHUTZ	66
9	AUSWIRKUNGEN	69
9.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	69
9.2	Orts- und Landschaftsbild	69
9.3	Umweltschutz	70
9.4	Mehrwertausgleich und Mehrwertprognose	72
9.5	Fazit	73
10	MITWIRKUNG	74
10.1	Übersicht	74
10.2	Vorprüfung (offen)	74
10.3	Öffentliche Auflage (offen)	74
10.4	Anhörung (offen)	75
10.5	Gemeindeversammlung	75
10.6	Genehmigung	75

Beilagen

**RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD
BERICHT ZUR ONLINE-MITWIRKUNG**

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bauordnung der Gemeinde Hausen am Albis wurde letztmals im Jahr 2012 gesamthaft revidiert. Der Zonenplan und die Kernzonenpläne stammen ebenfalls aus dem Jahr 2012.

Seither hat sich das übergeordnete Recht in verschiedenen Punkten geändert, welche Anpassungen an der Nutzungsplanung zur Folge haben:

- Raumplanungsgesetz
- Kantonaler Richtplan
- Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Ortsbildinventar (KOBI), Ortsbildschutz (ISOS)
- Mehrwertausgleichsgesetz
- Baugesetz (Einführung Baubegriffe und Messweisen IVHB)
- Vorschriften zur Förderung in den Bereichen Biodiversität, Klima und Freiräume (z. B. Festlegung einer Grünflächenziffer)
- Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Nebst diesen übergeordneten Vorgaben sind auch die Erkenntnisse aus dem Vollzug wesentlich für die Überarbeitung von Bauordnung und Zonenplan.

Gesamtschau - Räumliches Entwicklungsleitbild REL

In einem ersten Arbeitsschritt wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. An der Informationsveranstaltung vom 20.3.2024 wurde die Bevölkerung über die Planungsgrundlagen und die politischen Stossrichtungen zur Gemeindeentwicklung informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen der online-Mitwirkung haben sich rund 180 Personen in den Planungsprozess eingebracht und so zu einer tragfähigen Gesamtschau der künftigen Gemeindeentwicklung beigetragen.

Das räumliche Entwicklungsleitbild wurde am 9.7.2024 durch den Gemeinderat verabschiedet. Die darin formulierten Ziele und Leitsätze bilden den konzeptionellen Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung.

Themenschwerpunkte

REL Hausen am Albis

Bau- und Zonenordnung

Die Teilrevision umfasst folgende Themenschwerpunkte:

- Anpassungen aufgrund der Leitsätze gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hausen am Albis 2024
- Umsetzung der Baubegriffe und Messweisen der IVHB in der Bau- und Zonenordnung;
- Regelung des Mehrwertausgleichs inkl. Reglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds;
- Anpassungen und Justierungen der BZO aufgrund der Bewilligungspraxis und der Erfahrungen im Vollzug;
- Verankerung der neuen Vorgaben gemäss § 238a PBG zur Klimaanpassung und Siedlungsökologie;
- Neuaufnahme weiterer Themen (z.B. Umgang mit Bestandesbauten, Umgebungsgestaltung etc.)

Zonenplan

- Prüfung von Um- und Aufzonungen
- Prüfung von technischen Anpassungen
- Umsetzung der Darstellungsverordnung

Kernzonenpläne

- Überprüfung und Anpassung Kernzonenpläne (ohne Weiler) auch bezüglich neuem kantonalem Ortsbildinventar

Kommunaler Richtplan - Verkehrsplan

Parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung wird der kommunale Verkehrsplan revidiert. Im Wesentlichen geht es um eine Aktualisierung aufgrund geänderter übergeordneter Festlegungen und um Anpassungen und Präzisierungen aufgrund der im räumlichen Entwicklungsleitbild verankerten Ziele.

Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenpläne Hausen, Heisch, Ebertswil
Tüfenbach und Husertal
- Bericht zu den Einwendungen (offen)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

Die Bestimmungen zu den Weilern und die Kernzonenpläne der Weiler und kleineren Siedlungsteile von Hausen (Türten, Vollenweid, Hinteralbis, Mittelalbis, Oberalbis, Schweikhof und Hirzwangen) sind von dieser Teilrevision ausgeklammert. Der Anpassungsbedarf ist abhängig von der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans. Die Weiler können daher aktuell nicht in die Teilrevision einbezogen werden.

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Siedlungsentwicklung konsequent innerhalb der bestehenden Bauzonen zu konzentrieren ist und die vorhandenen Geschossflächenreserven in den Bauzonen auszuschöpfen sind.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass dieses Ziel noch nicht erreicht wird und die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS

Die Weiler Tüfenbach und Husertal sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet.

Tüfenbach



Husertal



BLN

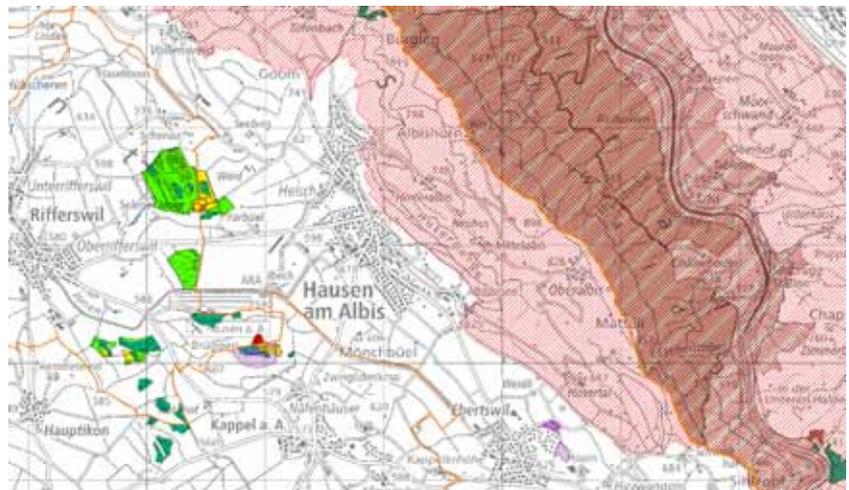
Der Inventareintrag BLN 1306 «Albiskette – Reppischtal» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Hausen am Albis.

Biotope von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.



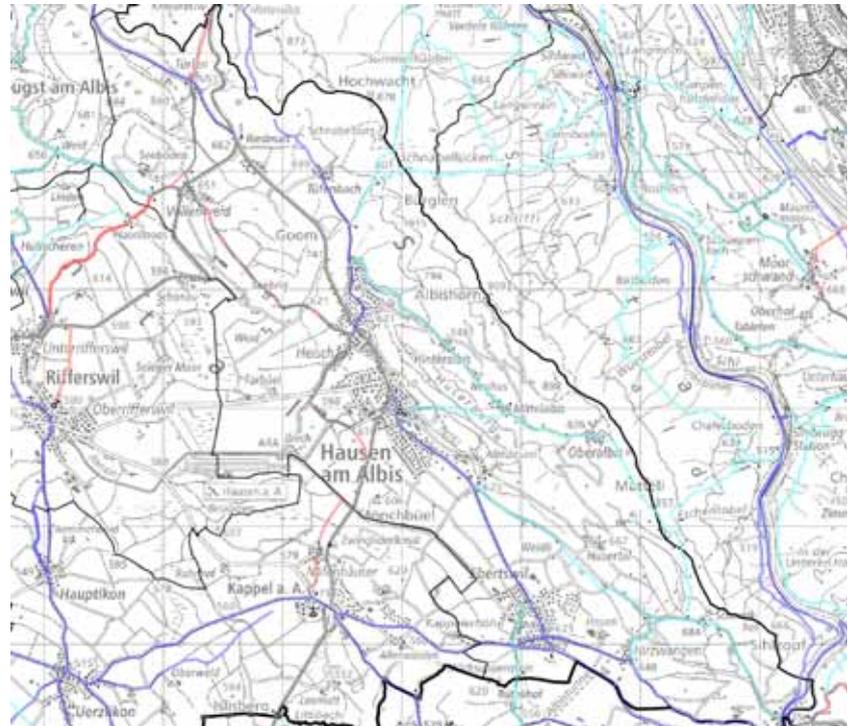
© GIS ZH 30.11.2023



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS



Im Inventar der historischen Verkehrswege finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung. Mit dem IVS-Objekt 55.1 sind auch Abschnitte mit nationaler Bedeutung vorhanden.



© GIS ZH 30.11.2023

2.2 Vorstellung Kanton Zürich

ROK-ZH Kantonales Raumordnungskonzept



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen. 80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

**Handlungsräume
 Hausen am Albis**

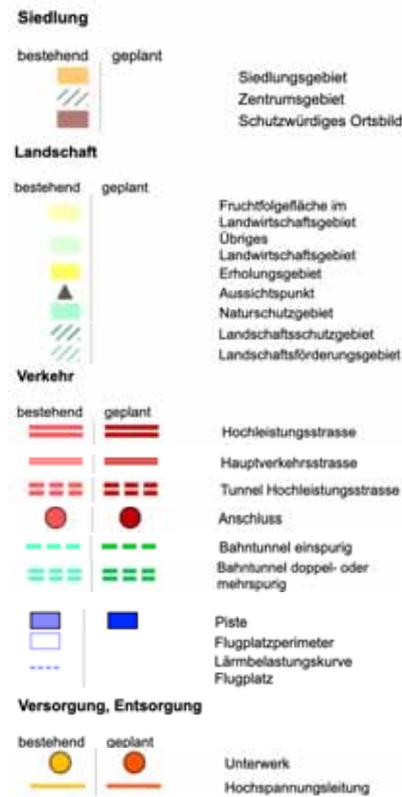
Hausen am Albis ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» und teilweise «Naturlandschaft» zugeordnet.

Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «Charakter erhalten»:

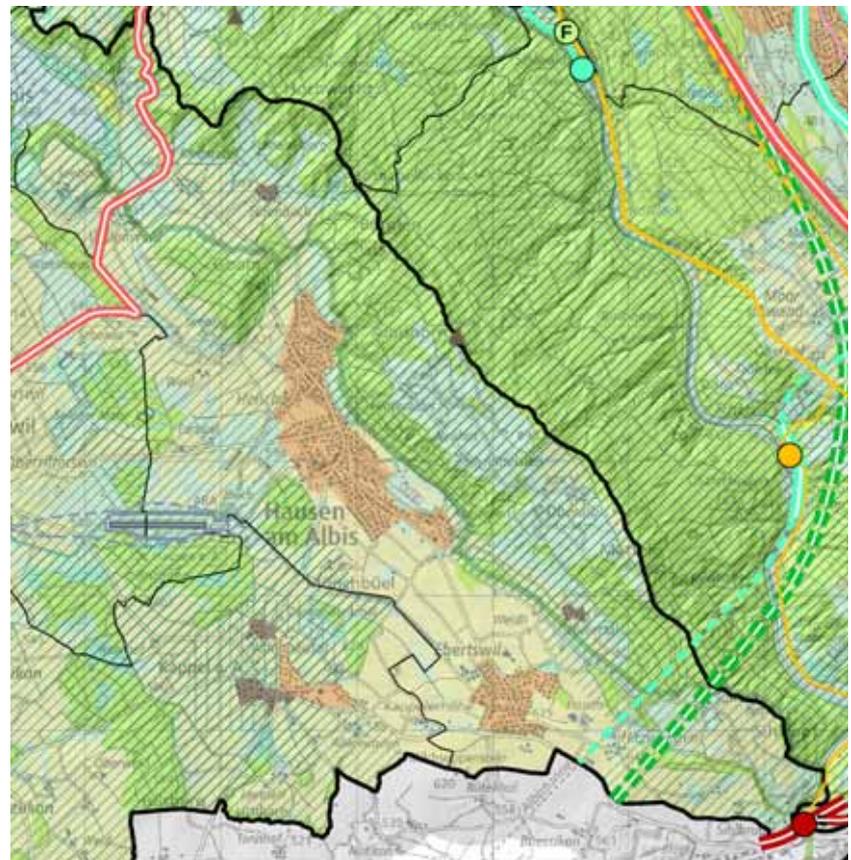
- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Die Gemeinde Hausen am Albis gehört mit ihrer Lage im Bereich der Kulturlandschaft zu den Gemeinden, in denen ein gemässigt Bevölkerungszuwachs angestrebt wird. Dies bedeutet, dass hauptsächlich auf die Strategie der Erhaltung des Charakters der bestehenden Siedlung zu setzen ist und dass keine grossen Verdichtungen und Aufzungen angestrebt werden.

Kantonaler Richtplan



© GIS ZH 30.11.2023



Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Hausen am Albis sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet und schutzwürdige Ortsbilder
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

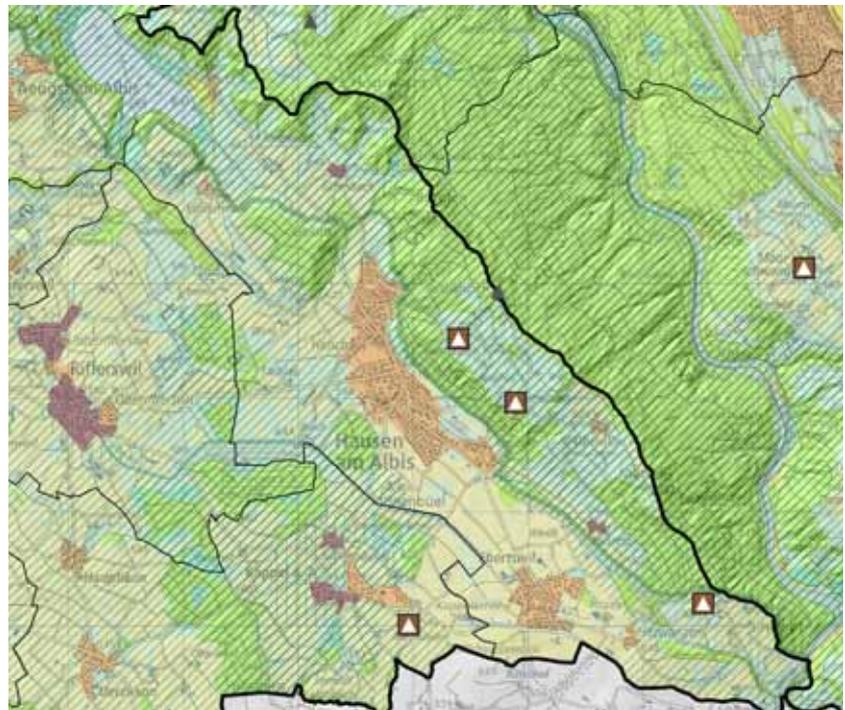
- Tunnel Hochleistungsstrasse geplant

Es bestehen keine Einträge für öffentliche Bauten.

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden. In Bezug auf die Abgrenzung der Bauzonen entlang dem Landwirtschaftsgebiet wird ein kleiner Anordnungsspielraum für die Gemeinden offengehalten.

Teilrevisionsvorlage 2022



© GIS ZH 7.3.2024

Die laufende Teilrevisionsvorlage des kantonalen Richtplans wurde im Frühjahr 2024 öffentlich aufgelegt. Gemäss Stand der öffentlichen Auflage werden die kleinen Siedlungen Vollenweid, Hirzwangen, Oberalbis und Türnen als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Tüfenbach und Husertal verbleiben bei der Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild. Hinteralbis, Mittelalbis und Schweikhof werden den Weilern zugeordnet.

Solange die Teilrevisionsvorlage des kantonalen Richtplans nicht in Rechtskraft erwachsen ist, können die Kernzonenpläne von Türnen, Vollenweid, Hinteralbis, Mittelalbis, Oberalbis, Schweikhof und Hirzwangen und die Bestimmungen «KW» nicht an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Diese Ortsteile sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Kantonale Bedeutung

Tüfenbach (ohne Riedmatt), Husertal, Heisch, Oberalbis, Ebertswil und Hirzwangen sind im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet.



Regionale Bedeutung



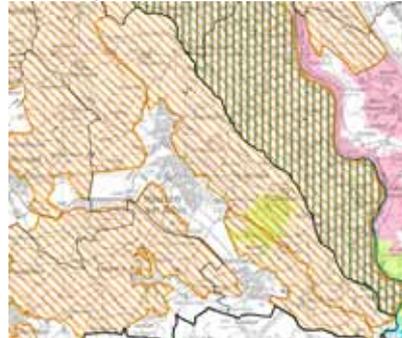
Kernzonen mit einem überkommunalen Ortsbild bedingen einen detaillierten Kernzonenplan, was im Rahmen der Revision 2012 umgesetzt wurde. Das KOB wurde in der Folge jedoch überarbeitet und am 27.4.2020 mit AREV-Nr. 1071/19 neu festgesetzt. Im Bereich Heisch und Ebertswil sowie Tüfenbach und Husertal wird die Übereinstimmung der Kernzonenpläne mit dem KOB geprüft. Die anderen Kernzonenpläne sind nicht Teil der vorliegenden Teilrevision.

Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

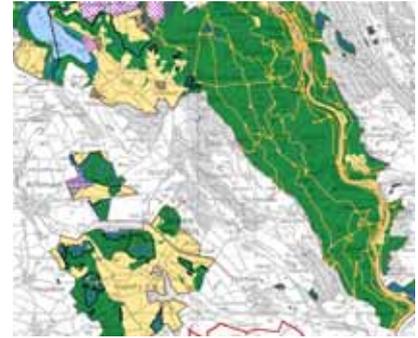
Es bestehen diverse Naturschutzverordnungen. Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

- Heckenlandschaften
- Geomorphologisch geprägte Landschaften
- Zonen nach Schutzkategorien**
- Naturschutz
- Naturschutzumgebung
- Landschaftsschutz
- Waldschutzzone
- See- und Uferschutzzone
- Fluss- und Uferschutzzone
- Erholungszonen
- Weiler und Siedlungsrandzonen

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte



Schutzanordnungen Natur- und Landschaft



Landschafts-Inventarobjekte

Auf dem Gemeindegebiet sind im Inventar der Landschaftsschutzobjekte die Objekte Nr. 1004 Albiskette, Nr. 1017 Moränenlandschaft, Nr. 1073 Moorlandschaft sowie die Heckenlandschaft Husertal verzeichnet.

Die Schutzziele werden in den zugehörigen Inventarblättern ausgewiesen. Im Vordergrund steht der ungeschmälerte Erhalt.

Schutzverordnungen

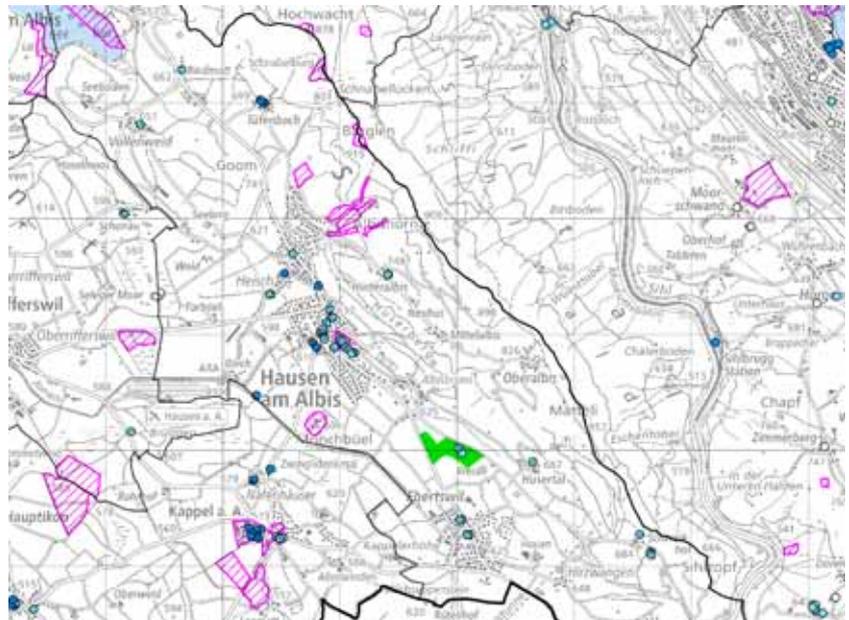
Für das Gebiet um den Türlersees besteht die Verordnung zum Schutz des Türlersees (Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Aeugst a. A., Hausen a. A. und Langnau a. A.) vom Dezember 2001.

Für den Albis ist zwischenzeitlich auch eine Schutzverordnung in Arbeit.

Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen. Das Ensemble Landgut «Tannhof» mit Parkanlage ist als Parkanlage / Umgebung von regionaler Bedeutung klassiert.

- Archäologische Zonen
- Denkmalschutzobjekte Inventar**
- Bauten von kantonaler Bedeutung
- Bauten von regionaler Bedeutung
- Umgebungen von kantonaler Bedeutung
- Umgebungen von regionaler Bedeutung



Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung umfasst Objekte, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Der Grossteil der Objekte befindet sich im Bereich der Kernzonen.

ICOMOS

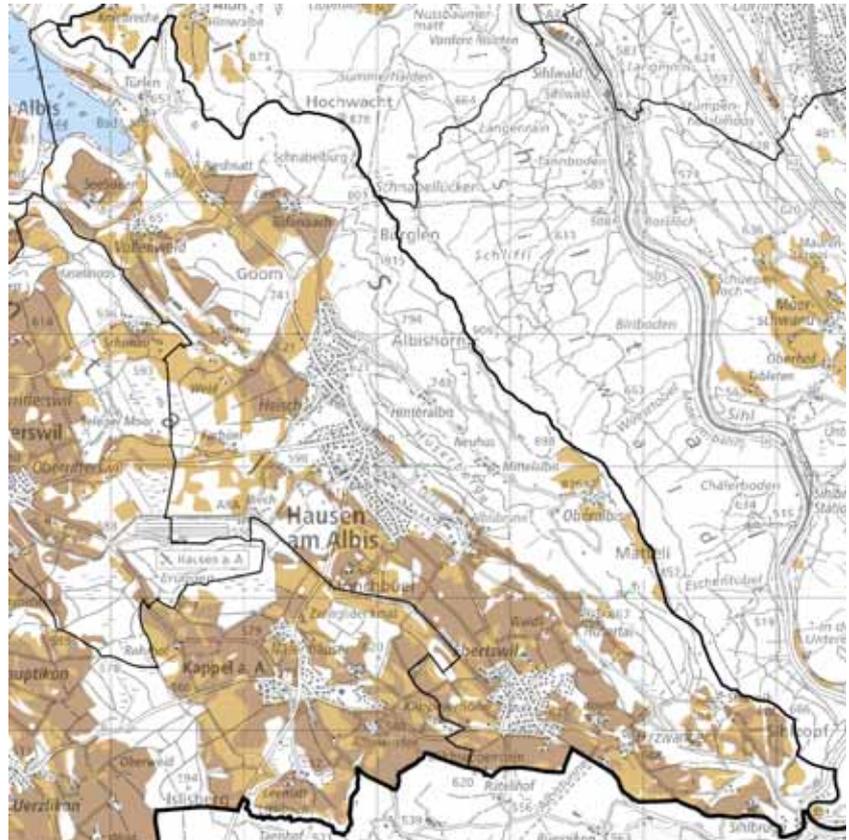
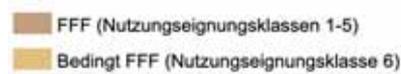
ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten mit Sitz in Paris. Er wurde 1965 als Unterorganisation der UNESCO in Warschau gegründet. Die Gründung der nationalen Landesgruppe ICOMOS Suisse erfolgte 1966 in Chur

ICOMOS hat eine schweizweite Liste über potenzielle schutzwürdige historische Gartenanlagen erstellt.

Diese ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen ist 2014 abgeschlossen worden und öffentlich zugänglich. Eine rechtliche Verbindlichkeit besteht nicht. In Hausen am Albis sind 17 Gartenanlagen verzeichnet.

Boden und Fruchtfolgeflächen

Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen ist ein wesentliches öffentliches Interesse. Nur ein kleinerer Teil der Böden in Hausen am Albis ist tiefgründig. Im flacheren Gemeindegebiet bestehen Fruchtfolgeflächen mit uneingeschränkter Fruchtfolge (NEK 1–2).



2.3 Vorstellungen Region

Regionales Raumordnungs-konzept – Regio-ROK 2011

Arbeitsgrundlage z.H. des regionalen Richtplans

«Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept (ROK). Es bettet das Knonaueramt in das übergeordnete räumliche Umfeld ein und bildet den gesamtstrategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb der Region, mit den Nachbarregionen bzw. -kantonen und unter den Sachbereichen. [...] Das Regio-ROK betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts, legt fest an welchen Werten bzw. Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll und beschreibt im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030.»

Bevölkerungsentwicklung

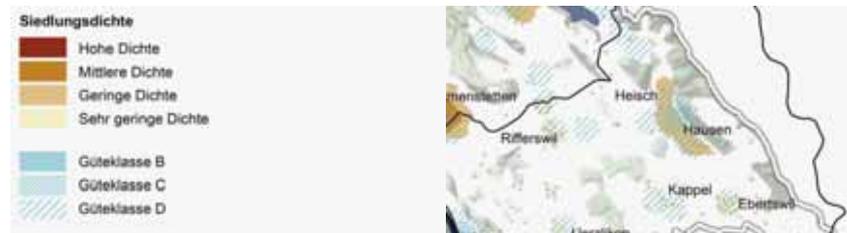
Das Regio-ROK rechnet für Hausen am Albis im Jahr 2030 mit rund 4'200 Einwohnern (EW) und 800 Arbeitsplätzen (ohne Landwirtschaft).

Landschaftliche Qualitäten

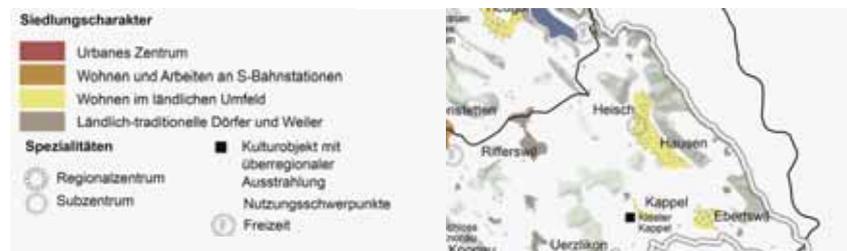


Siedlungsdichte

Aufgrund der ÖV-Güteklasse wird eine geringe Nutzungsdichte (50–100 Einwohner + Arbeitsplätze/ha) vorgesehen. Die Güteklasse liegt heute zwischen C und E.



Siedlungscharakter



Regionaler Richtplan Knonaueramt

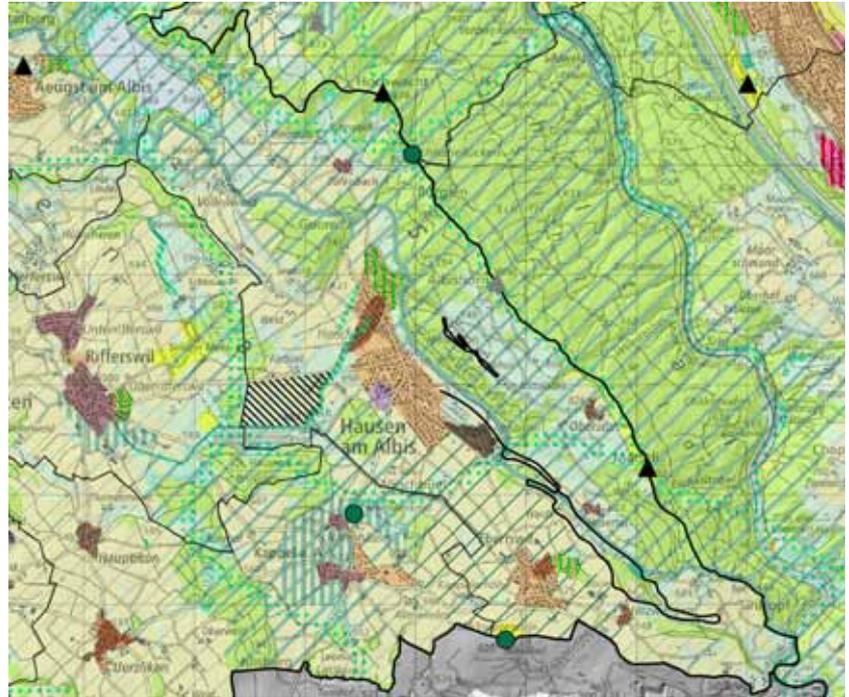
Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022

Siedlung und Landschaft



Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Im regionalen Richtplan Knonaueramt werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Hausen am Albis gemacht:



Erholungsgebiet Fussballanlage

Die Regionsgemeinden prüfen eine regionale Fussballanlage im Bereich Bärenwald in Hausen am Albis.



Ein entsprechender Antrag um Eintrag einer solchen Anlage wurde der Region eingereicht. Der Eintrag im regionalen Richtplan bildet dann eine Grundlage für eine allfällige spätere Einzonung des Gebietes in eine Erholungszone.

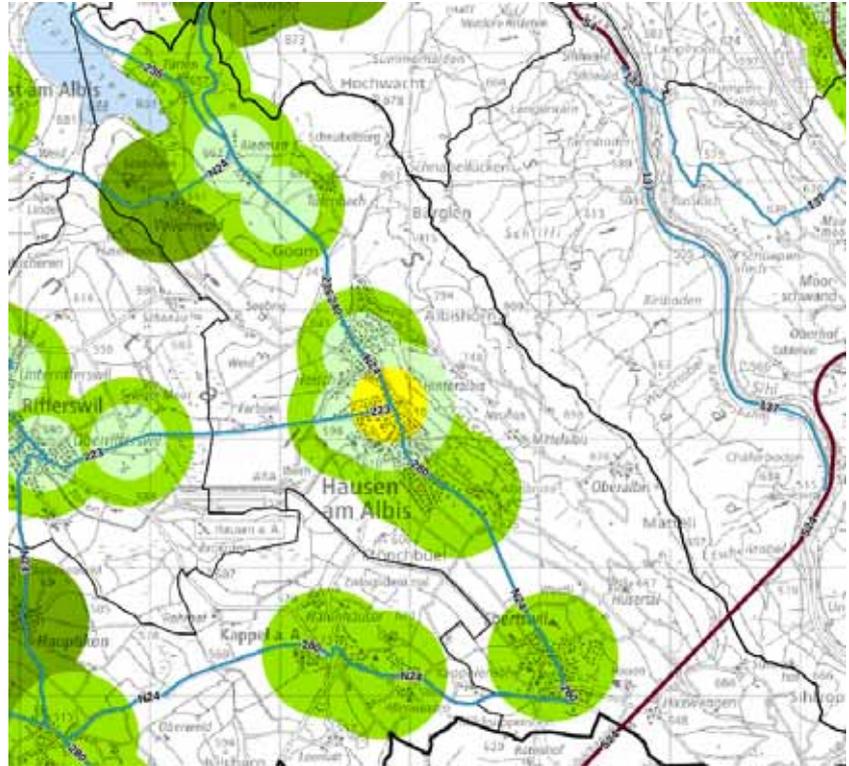
Da derzeit noch kein Eintrag besteht, kann in der laufenden Revision der Nutzungsplanung keine Erholungszone festgelegt werden. Auch mit einem Eintrag im regionalen Richtplan wird dazumal die Einzonung an hohe Anforderungen gebunden sein (landschaftliche Einbettung / Ersatz der Fruchtfolgeflächen etc.).

2.4 Allgemeine und kommunale Grundlagen

ÖV-Güteklasse

Hausen am Albis besitzt eine mässige Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr.

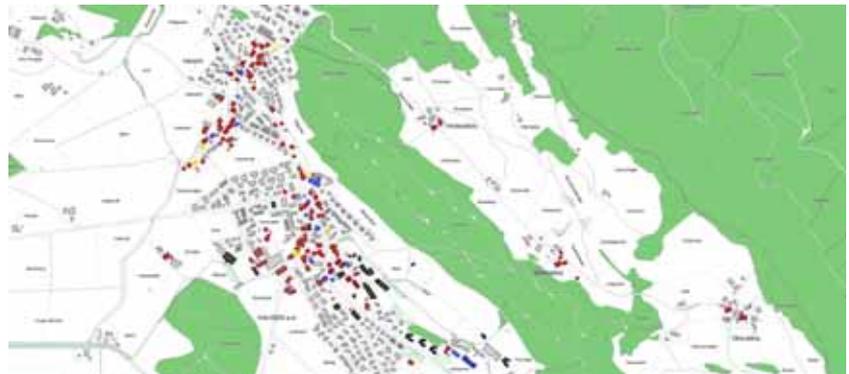
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2022/2023)



Kommunales Gebäude-Inventar

Das kommunale Gebäudeinventar stammt von 1989. Es umfasst eine Vielzahl an Bauten.

Ausschnitt Hausen



Ausschnitt Ebertswil



**Kommunales
Naturschutzinventar**

-  Riedfläachen und Nassstandorte
-  Magerwiesen
-  Hecken und Gehölze

Das kommunale Naturschutzinventar stammt von 2014. Die Objekte befinden sich mehrheitlich ausserhalb der Bauzonen.



**Inventar über Gebäudebrüter
2023**

Es besteht ein kommunales Inventar über Gebäudebrüter. Es wurden 29 Standorte festgelegt.

3 ZIELE

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan aufgrund von Vollzugsproblemen und der neuen Vorgaben (IVHB, Mehrwertabgabe) anzupassen. Wo möglich, sollen die Vorgaben im Hinblick auf die Qualität der Bauten und Aussenräume verbessert werden. Ausserdem sollen die neuen Möglichkeiten gemäss Revision des PBG 2024 zu Gunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas aufgenommen werden.

3.2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Gesamtschau

Das REL wurde als Gesamtschau unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet (siehe Dokumente in der Beilage).

Wachstum



- Trotz Nachfragedruck wird ein gemässigttes Wachstum von ca. 1 % und der Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsdurchmischung angestrebt.

Ortsbild



- Der dörfliche Charakter von Hausen am Albis mit seinen traditionell gestalteten Bauten bleibt in den Ortskernen erhalten.
- Die Qualität der Ortskerne von Hausen am Albis mit hoher Durchgrünung, Gärten, Bäumen, Brunnen und Einfriedungen bleibt erhalten.

Dorfzentrum



- Das Dorfzentrum wird gestärkt und attraktiv gestaltet.
- Das Versorgungsangebot bleibt erhalten.

Quartiererneuerung



- Bei der baulichen Erneuerung der Quartiere wird eine hohe Qualität der Umgebung bezüglich Aufenthalt und Biodiversität sichergestellt.
- Der Charakter von Hausen am Albis mit seinem durchgrüntem Ortsbild und der guten Eingliederung in die attraktive Landschaft bleibt erhalten.

Umwelt



- Die Gemeinde setzt sich für eine nachhaltige Energieversorgung und Siedlungsentwicklung ein.
- Der Siedlungsökologie und dem Ortsklima werden eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Die Gemeinde setzt sich für eine Steigerung der Biodiversität ein.

Verkehr

Die Verkehrsthemen werden im Wesentlichen im Rahmen der kommunalen Richtplanung behandelt.

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

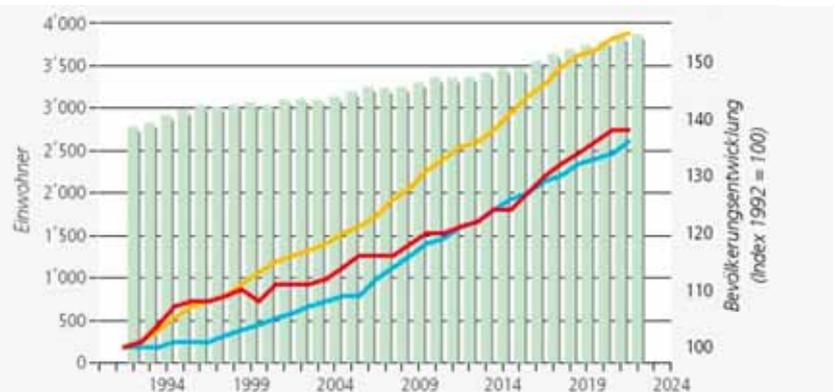
4.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2022

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Hausen am Albis liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.3 % pro Jahr:

	Einwohner 2007	Einwohner 2022	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Hausen a. A.	3'235	3'872	+ 637	+ 42 1.3 %
Region Knonaueramt	45'221	56'783	+11'562	+ 771 1.7 %
Kanton Zürich	1'300'545	1'577'468	+ 276'923	+ 18'462 1.4 %

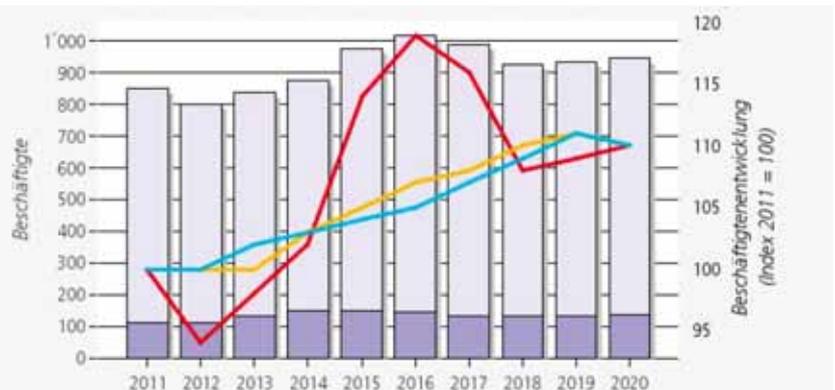
Bevölkerungsentwicklung 1992–2022



Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2012 und 2020 unter dem Strich leicht zugenommen. Im Jahr 2020 waren 1'051 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen, was mehr ist als im Regio-ROK für 2030 angenommen wurde.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2020



Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (+ ca. 15 Jahre)

Aufgrund der bisherigen Entwicklung, der Lage im Handlungsraum «Kulturlandschaft» und der Zielsetzung «moderates Wachstum» wird mit einer Zunahme von 1–1.3 %/J und folglich für das Jahr 2035 mit einer Bevölkerungszahl von rund 4'500 EW gerechnet.

Arbeitsplätze bis 2035 (+ ca. 15 Jahre)

Rechnet man mit dem gleichen Anteil Arbeitsplätze pro Einwohner wie 2020 (3'797 EW/1'051 AP), ergibt sich für 2035 eine Arbeitsplatzzahl von rund 1'200 AP.

4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

Bauzonenverbrauch

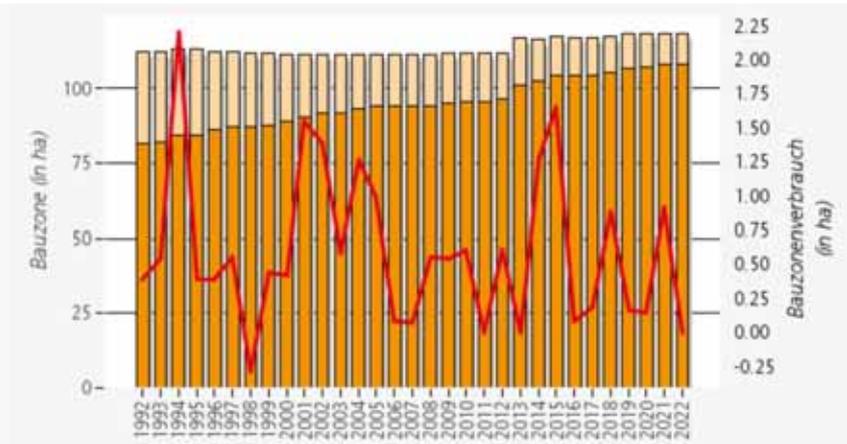
Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den letzten 15 Jahren etwas zugenommen (Revision 2012 und durch die Einzonung des Gebiets «Weid» in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Die Gesamtfläche beträgt 118.4 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Hausen am Albis 7.6 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.5 ha.

Bauzonenentwicklung 1992–2022

Bauzonen
 überbaute Bauzone
 nicht überbaute Bauzone

Bauzonenverbrauch
 Gemeinde Hausen am Albis

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
 Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



	Bauzonen- verbrauch 2008–2022 (ha)	Bauzonen- verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2022 (ha)
Wohnzone	2.8	0.19	4.0
Mischzone	3.6	0.24	2.7
Arbeitszone	-	-	0

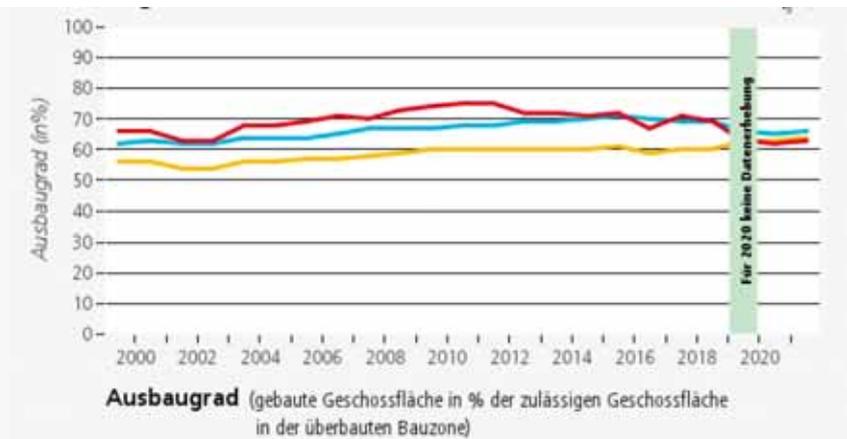
Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt. Für Hausen wird aktuell ein Ausbaugrad von 63.9 % ausgewiesen. 2018 wurde der Wert noch mit 71.2 % angegeben. Die Differenz beruht darauf, dass seit 2021 mit einem neuen Berechnungsmodell gearbeitet wird. Die effektive Entwicklung lässt sich daher in nachstehender Grafik kaum ablesen.

Ausbaugrad 2000–2022

Gemeinde Hausen am Albis
 Region Knonaueramt
 Kanton Zürich

* Ab 2021 Datenerhebung nach neuem Berechnungsmodell
 Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



Kapazitätsreserven ausgehend von den Geschossflächenreserven gemäss ARE

In den bestehenden Zonen bestanden 2022 (Grundlagedaten ARE) folgende Kapazitätsreserven:

Einwohner: 3'872 EW

Arbeitsplätze: ca. 1'253 AP

davon ausserhalb Bauzone: ca. 200 EW

davon ausserhalb Bauzone (LW): ca. 47 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	460	27.9	61 m ²	50	4.7	100 m ²
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	500	30.7	61 m ²	90	5.1	54 m ²
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2035)	960	58.6		140	9.8	
Bestand in Bauzonen 2022	3'672	223.1	61 m²/EW	1'206	65.2	54 m²/AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2035) rund	4'632			1'346		
Total Hausen am Albis	4'832			1'393		

Hinweis Mischzonen

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 70 % der Wohnnutzung und zu 30 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossfläche.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven, insbesondere in der bereits überbauten Bauzone, bis 2035 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Realistische Kapazitätsreserven 960 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO von einer realistischen Zunahme von 2023 bis 2035 von rund 960 Einwohnern (EW) in den bestehenden Bauzonen ausgegangen werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

Bauzonenbedarf für Arbeiten
gemäss bisherigem Verbrauch

Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da der Flächenbedarf der einzelnen Branchen sehr stark variiert (Produktion, Dienstleistung, Lagernutzung).

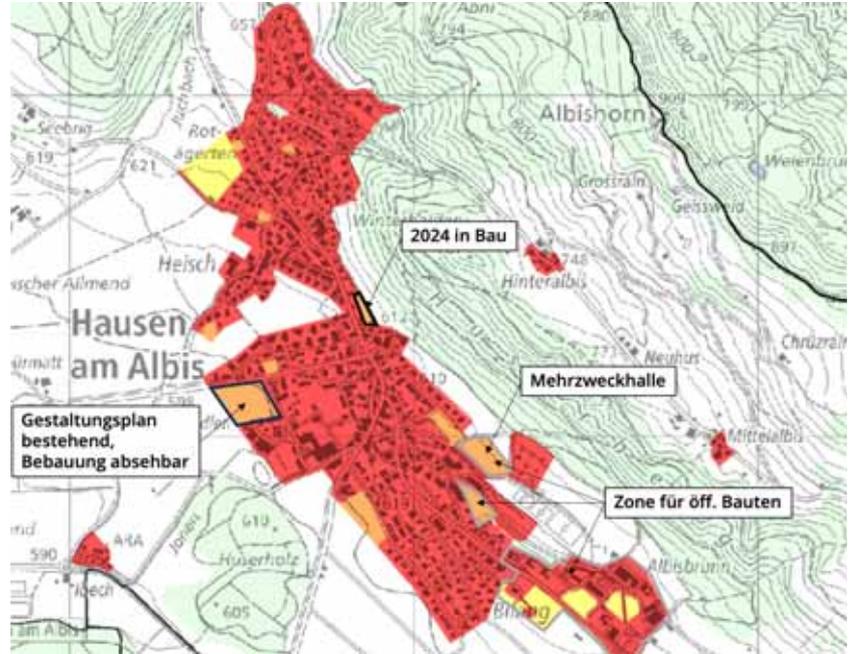
Die Geschossflächenreserven für Arbeiten liegen bei den unbebauten Bauzonen in Mischzonen, so dass eher mit Büronutzungen oder dergleichen gerechnet und folglich von einem kleinen Geschossflächenbedarf pro Arbeitsplatz (AP) ausgegangen werden kann.

4.3 Baulandreserven

Überbauungs- und Erschliessungsstand

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif

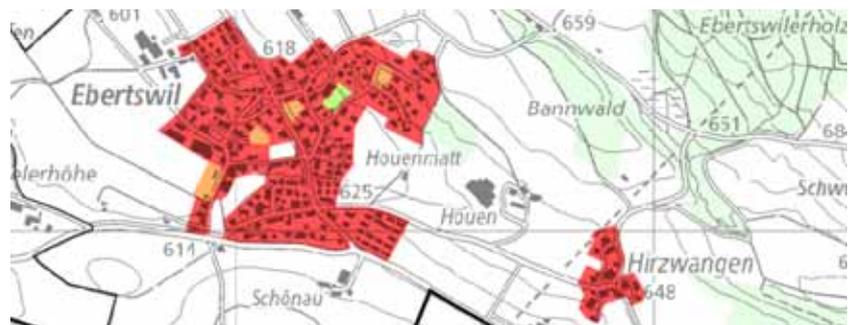
Der Grossteil der Bauzonen von Hausen am Albis ist ganz oder teilweise überbaut (Überbauungsgrad 2021: 91.2 %).



© GIS ZH 4.12.2023, Stand 2022

Reserven, unbebaute Parzellen Hausen

Der Grossteil der noch unbebauten Parzellen in Hausen am Albis liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Davon befindet sich ein wesentlicher Anteil im Eigentum der Stiftung Albisbrunn und steht damit der Gemeinde nicht zur Verfügung. Das Gebiet Rotägerten ist ein Schlüsselareal, hier besteht eine grosse unbebaute Fläche, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Ebenfalls eine bedeutende Grösse hat das Gebiet Rigiblickstrasse.



© GIS ZH 4.12.2023, Stand 2022

Reserven, unbebaute Parzellen Ebertswil

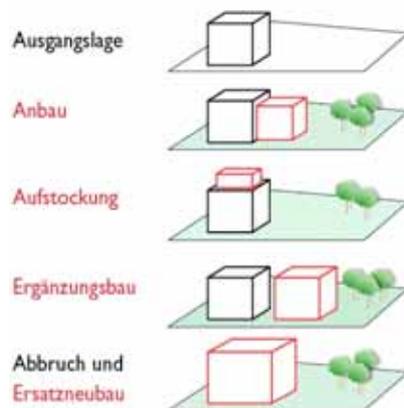
In Ebertswil finden sich lediglich kleinere unbebaute Einzelparzellen. Die als «längerfristig baureif» bezeichnete Parzelle ist gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Gysel» nicht bebaubar (Obstgarten/Grünanlage). Eine Bebauung wäre nur möglich, wenn der Gestaltungsplan revidiert würde.

Weiler

Die Weiler weisen aktuell keine Potenziale an unbebauten Flächen auf, da Neubauten grösstenteils ausgeschlossen sind.

4.4 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen. Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel, dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Fokus einer Verdichtung aus kantonaler Sicht nicht auf der Gemeinde Hausen am Albis liegt (Kulturlandschaft, 20 % Gemeinde).

Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung. Auch viele unternutzte Bauzonen könnten ohne Aufzonung verdichtet werden. Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen, sind:

- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

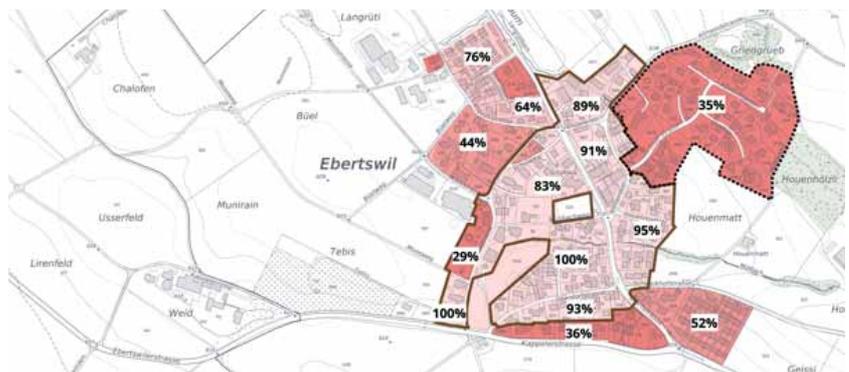
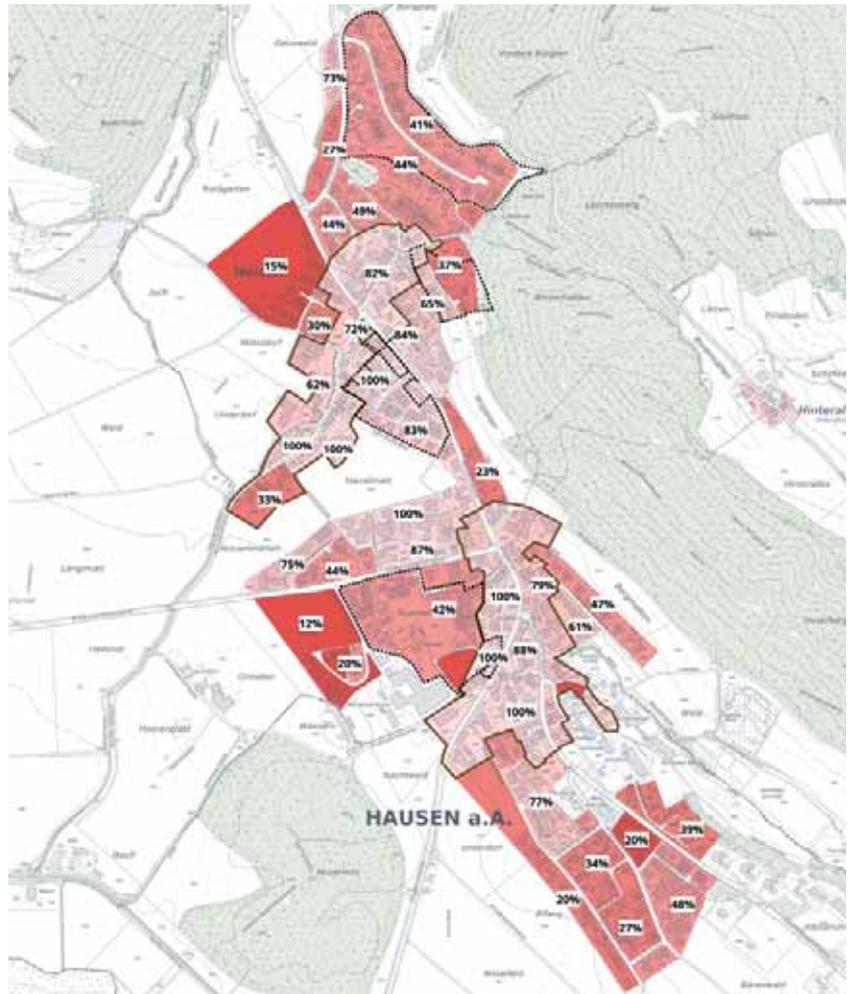
4.5 Analyse Siedlungsgebiet

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Hausen am Albis wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, Planungsvorgaben (Ortsbild, Gestaltungspläne) Gebäudealter, Eigentumsstruktur und Erschliessung mit öffentlichem Verkehr analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

Ausbaugrad

Aufgrund des Ausbaugrades zeigt sich, dass in vielen Quartieren noch erhebliche Verdichtungsreserven bestehen könnten.

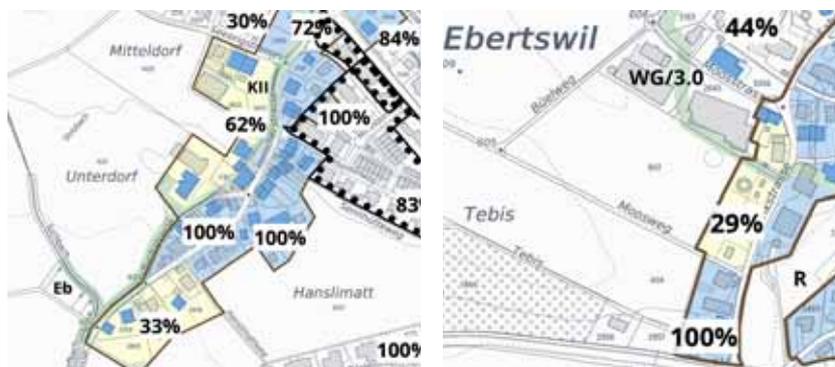


Planungsvorgaben
 Ortsbild

Bei den Kernzonen zeigt sich grösstenteils bereits ein hoher Ausbaugrad. Ausserdem bestehen hier mit der Zielsetzung des Erhalts der Ortsbilder und der ortsbaulichen Struktur Grenzen für wesentliche bauliche Veränderungen. Gebiete in Kernzonen mit einem Ausbaugrad über 75 % werden als «stabile Gebiete» beurteilt. Hier ist nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen und aufgrund der Zielsetzung des Erhalts des Ortsbildes ist eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufzonung etc.) auch nicht angezeigt.

Einzelne Gebiete in den Kernzonen weisen einen geringeren Ausbaugrad auf. Allenfalls sind hier gewisse Veränderungen denkbar, obschon Einschränkungen (Inventar oder Schutzobjekte und Freiflächen wie Gewässerraum und Kernzonenplaninhalte) bestehen. Eine Anpassung der Zonierung ist nicht angezeigt.

Stabile Gebiete



Gestaltungspläne

Insbesondere in Gebieten mit rechtskräftigem Gestaltungsplan sind die Baumöglichkeiten von den Vorgaben des Gestaltungsplans abhängig. Solange die Gestaltungspläne restriktive Vorgaben enthalten, ist hier kaum mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.

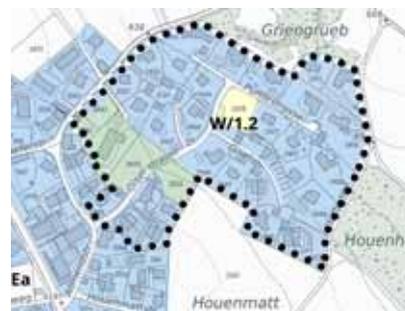
Der in der Quartieranalyse angegebene Ausbaugrad bezieht sich auf die Grundnutzung. Mit den in den Gestaltungsplänen festgelegten unverbaubaren Grünräumen und teilweise vorhandenen Einschränkungen der Ausnutzung zeigt sich aber, dass ein wesentlich höherer Ausbaugrad besteht und dass nur in einzelnen kleinen Teilgebieten untergeordnete Bebauungsspielräume vorhanden sind.



Im Wesentlichen nur geringfügige Erweiterungen zulässig



Nutzungseinschränkungen und grosser Grünraum (untergeordnete Baumöglichkeiten ohne Gewähr)



Grosser Grünraum (untergeordnete Baumöglichkeiten ohne Gewähr)

Die Gebiete mit bestehendem und weitgehend realisiertem Gestaltungsplan werden daher ebenfalls als «stabile Gebiete» betrachtet. Eine Anpassung der Nutzungsplanung hat hier kaum Auswirkungen, da die Vorgaben des Gestaltungsplans der Grundordnung vorgehen.

Rauchmatt - Ried

Im Gebiet Rauchmatt-Ried liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Hier könnte es in den kommenden Jahren zu einer Bautätigkeit kommen.



Wygartenweg

Im Bereich Wygartenweg besteht ein Bauprojekt. Hier wird es demnächst zu Bautätigkeiten kommen.



Gebäudealter

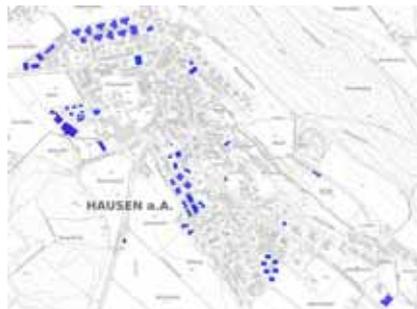
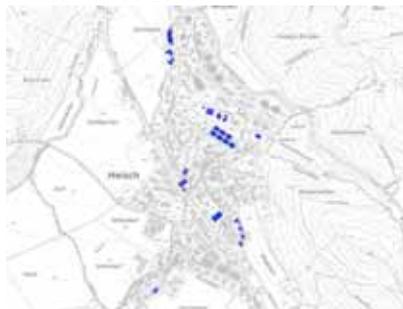
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

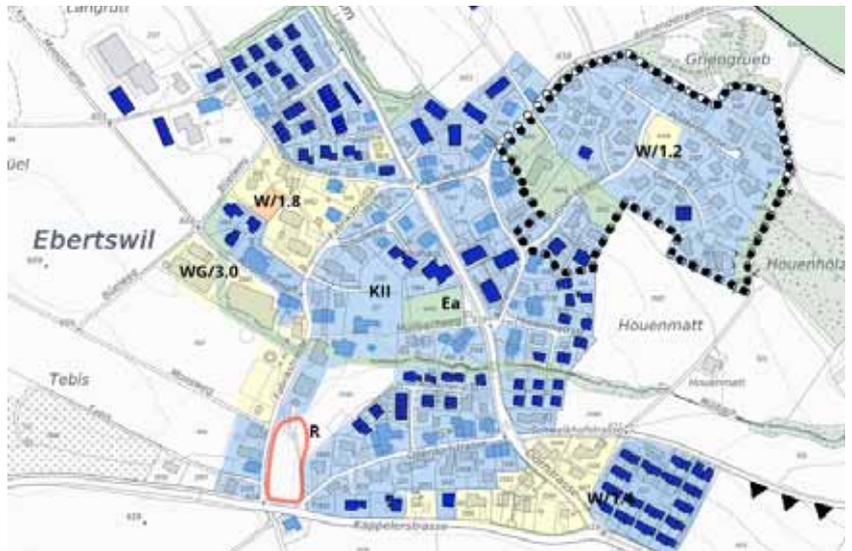
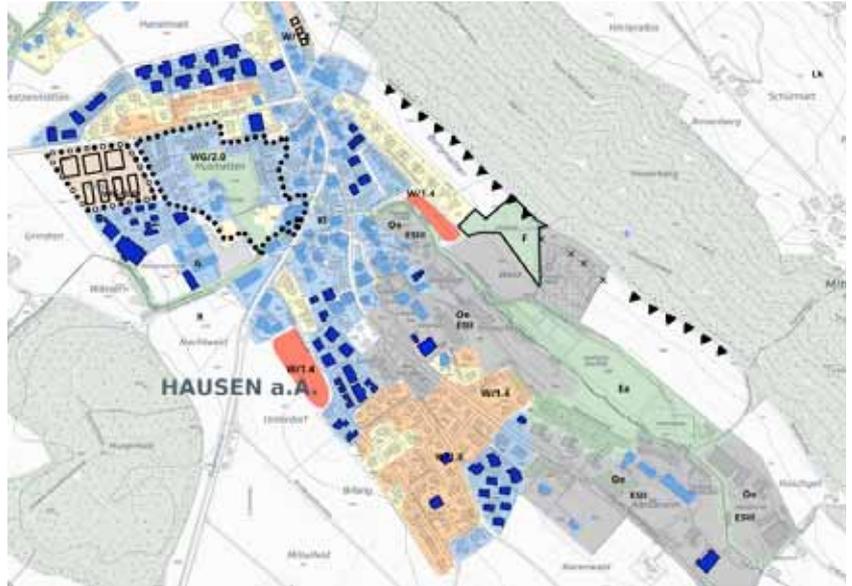
Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, vom vorhandenen Nutzungspotenzial, von der Lage im Siedlungsgebiet und der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

Neubaugebiete (ab ca. 2010) hingegen können als stabile Gebiete betrachtet werden. Um- oder Aufzonungen dürften hier mittelfristig keine Auswirkungen haben.

Neubauten ab 2010



Ortsteil Hausen



5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die bisherige Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 5.0 behandelt.

5.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplans, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils das Nutzungsmass anzufügen.

Beispielsweise:

Gewerbezone «G» → «G 3.0»

Grundabstand / Grenzabstand

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen der Begriff Grenzabstand, an anderen Stellen der Begriff Grundabstand verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag.

Die Gemeinde Hausen am Albis verzichtet neu auf einen Mehrlängenzuschlag. Ein Mehrhöhenzuschlag wurde bereits bislang nicht angewendet. Damit ist der Grundabstand identisch mit dem Grenzabstand.

In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grenzabstand verwendet, weil dies der geläufigere Begriff ist, obwohl streng genommen Grundabstand der korrektere Begriff wäre.

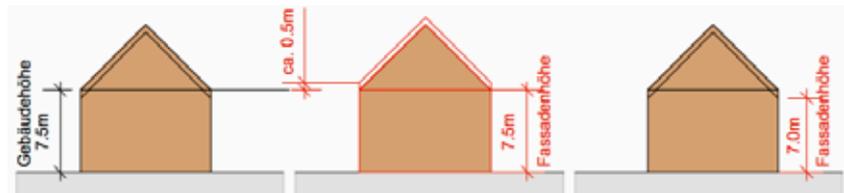
Fassadenhöhe
generelles Mass: traufseitige
Messweise
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrauchte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

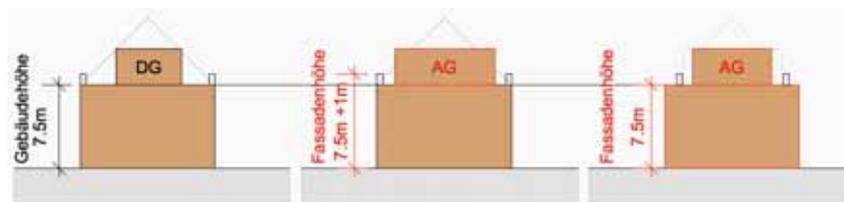
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Brüstungen handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

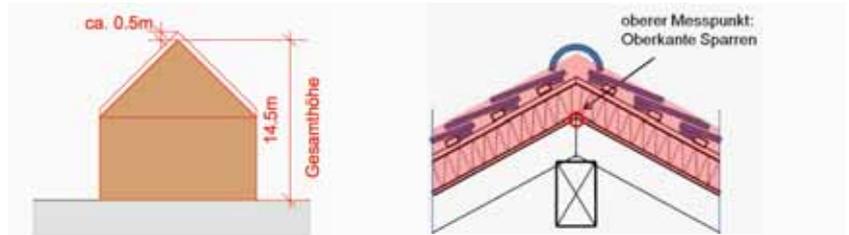
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe IVHB

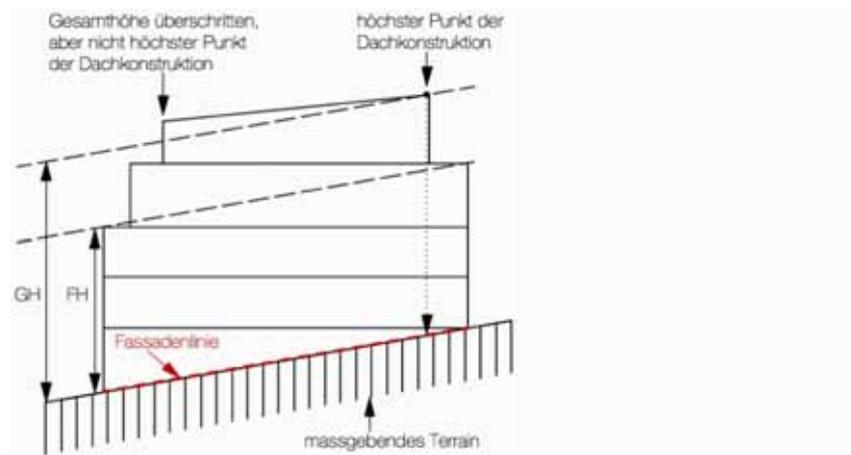
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe
gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

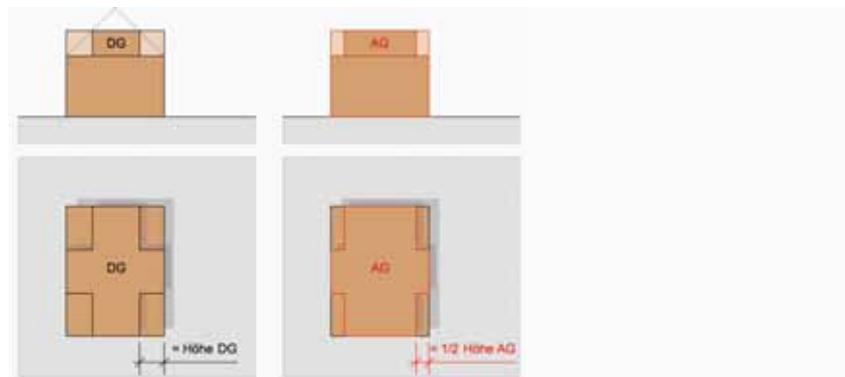
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Attikageschoss

IVHB

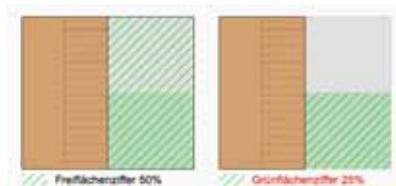
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

Ausdehnung des Attikageschosses



Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf $\frac{1}{3}$ festgehalten.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Hinweis: Der Kanton Zürich prüft hier, zur bisherigen Regelung zurückzukehren. Der neue Begriff würde jedoch dennoch beibehalten.

Anrechenbare Grundstücksfläche
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung, zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Baumassenziffer
IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Ausnutzung
10 % zusätzliche Nutzung

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Ausnutzungsziffer damit um 20 % aller anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden. Da heute bereits 10 % zusätzliche Nutzung möglich sind, erhöht sich der Spielraum für solche Gebäudeteile aufgrund der geänderten kantonalen Vorgabe um weitere 10 %.

Weitere Begriffsanpassungen IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

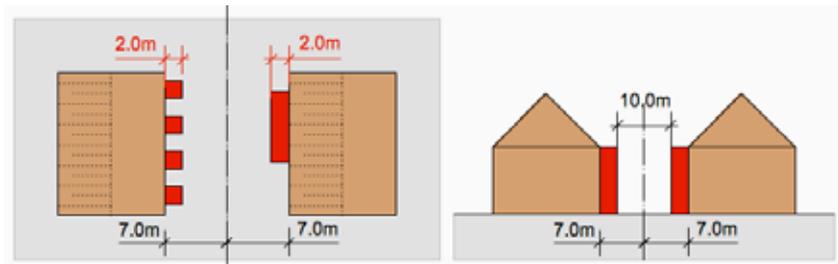
Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen «besonderen Gebäude» – nur Nebennutzflächen aufweisen. Klein- und Anbauten sind neu per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt.

Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund der IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Dadurch ergibt sich gegebenenfalls ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden, wenn in Richtung der gemeinsamen Grenze vorspringende Gebäudeteile realisiert werden.



Es wird daher eine Ziffer zu den vorspringenden Gebäudeteilen eingefügt (8.4), um dies abzufedern.

Gemeinderat / zuständige Behörde

Gemeindegesezt vom 20. April 2015

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der «Gemeinderat» als zuständig erwähnt. Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand. Hausen am Albis verwendet in der Gemeindeordnung weiterhin den Begriff Gemeinderat, da dies verständlicher ist. Es wird daher in der Bauordnung ebenfalls weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

Darstellungsverordnung

Mit der Darstellungsverordnung bestehen klare Vorgaben, wie Zonen und überlagernde Festlegungen dargestellt und beschriftet werden müssen. Daher müssen diverse kleinere Anpassungen vorgenommen werden (Ziffer 1.1.1 G/3.0, 1.1.2 gelb bandierte Zonenteile/Nachweis Planungswerte, 3.5.3 schwarz schraffiert/mässig störende Betriebe zulässig).

Weilerkernzonen

Bis zur Festsetzung bzw. des Inkrafttretens der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans können die heutigen Weilerkernzonen nicht behandelt werden. Sie sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Für die heutigen Weilerkernzonen gelten derzeit die übergeordneten Vorgaben. Alle Bestimmungen zu den Weilerkernzonen werden vorerst unverändert belassen und daher auch nicht bezüglich IVHB korrigiert. Bauvorhaben werden in der Übergangsphase anhand der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen beurteilt, so dass die Umsetzung der IVHB hier nicht von Bedeutung ist. Nach Inkrafttreten der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans werden hier neue Bestimmungen erarbeitet werden müssen.

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

5.1 Zonen

Zoneneinteilung

Eine reine Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis «W» besteht nicht. Diese wird daher gestrichen.

Rotägerten (1.1.3)

Das Gebiet Rotägerten ist langfristig ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde. Weil sich das Areal im Eigentum der Gemeinde befindet, kann hier die Bevölkerungsentwicklung gesteuert werden. Aktuell bestehen keine Entwicklungsabsichten, um die Situation der Schulen etc. nicht zu belasten. Später soll hier jedoch nicht nur eine hochwertige Bebauung entstehen, im Sinne der Wohnqualität und des Ortsklimas ist auch den Aussen- und Grünräumen eine hohe Bedeutung beizumessen.

Gemäss den Rückmeldungen der Bevölkerung zum REL soll bei einer späteren Entwicklung die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft geprüft werden.



Anleitung zum Dorfbau



Parc des anciennes serres, Neuenburg
Bild: Annette Boutellier | Lunax | BAFU



Skizze SKW ca. 2010

Ebertswil Mülibach (1.1.3)

Das Gebiet Ebertswil Mülibach im Süden von Ebertswil grenzt an die heutige Reservezone und stellt eine der letzten Entwicklungspotenziale in Ebertswil dar. Hier bestehen heute zwei grossvolumige Altbauten und ein Pferdebetrieb. Für den Altbau Assek. Nr. 192 (Haus Nr. 15.2) wird ein Volumenschutz (rotes Gebäude) vorgesehen, um das Volumen dieses strukturell bedeutsamen Gebäudes zu erhalten. Das Gebäude kann gegebenenfalls abgebrochen werden, muss jedoch in gleicher Volumetrie wiederhergestellt werden.

Beim Gebäude Assek. Nr. 190 (Haus Nr. 15.3, bestehende Scheune) wird grundsätzlich ein Erhalt des Gebäudes und eine Umnutzung angestrebt, wenn sich die Nutzungsabsichten verändern. Sollte jedoch ein Ersatzneubau erstellt werden, ist die räumliche Situation und ortsbauliche Angemessenheit eines Ersatzvolumens neu zu beurteilen. Bei einem Abbruch und Neubau/Ersatzneubau muss eine dem Ortskern von Ebertswil entsprechende Bebauungsstruktur vorgesehen werden.

Für den Fall, dass das Gebäude Assek. Nr. 190 nicht umgenutzt wird, wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Entwicklung im Sinne des Ortsbildschutzes (§ 48 Abs. 3 PBG).

Auf die Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet, wenn das bestehende Gebäude Assek. Nr. 190 schonungsvoll umgenutzt wird und auf Kat. Nr. 907 eine gesamtheitliche, kernzonengerechte Bebauung mit entsprechender Umgebungsgestaltung nachgewiesen und umgesetzt wird.



Assek. Nr. 192 (Volumenschutz)



Assek. Nr. 190

Bestehende Gestaltungspläne (1.1.4)

Auf dem Gemeindegebiet von Hausen am Albis bestehen aktuell neun rechtskräftige Gestaltungspläne. Die aktuell rechtskräftigen Gestaltungspläne sind in der Legende des Zonenplans aufgeführt. Im ÖREB-Kataster oder unter oerebdocs.zh.ch sind alle Gestaltungspläne einsehbar. Gestaltungspläne gehen der Bauordnung immer vor. Dies muss nicht erwähnt werden. Der Artikel wird aufgehoben.

Massgebende Pläne

Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene verkleinerte Plan ist nicht rechtsverbindlich. Im Zweifelsfall gilt der vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000. Im OEREB-Kataster sind die genauen Abgrenzungen sichtbar, wenn diese im Zonenplan 1:5000 nicht erkennbar sind. Der Verweis auf die Mehranforderungen gemäss KVAV ist nicht mehr aktuell und wird daher gestrichen.

Der Verweis auf die Kernzonenpläne der Weiler und kleineren Siedlungsteile Hirzwangen, Hinteralbis, Mittelalbis, Oberalbis, Türlen, Vollenweid und Schweikhof wird gestrichen. Diese Pläne müssen nach Vorliegen der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans und des darauf angepassten Planungs- und Baugesetzes neu festgelegt werden.

5.2 Kernzonen

Überschrift Kapitel 2a und Kapitel 2

Das Kapitel 2 wird als Kapitel 2a nur noch auf die KI und die KII bezogen. Das Kapitel 2 wird für die Weilerkernzonen unverändert belassen und im Anhang aufgeführt solange für die Weilerkernzonen die rechtlichen Grundlagen für neue Bestimmungen nicht vorliegen.

Rot bezeichnete Bauten (2a.2.1)

Bei den rot bezeichneten Bauten geht es im Wesentlichen um einen Volumenschutz im Sinne des Ortsbildes. Damit kann zum einen erreicht werden, dass die Struktur des Ortsbildes erhalten bleibt und dass Bauten unter Beibehaltung der bisherigen Stellung ersetzt werden können.

Bei der Inventarisierung hingegen geht es darum zu prüfen, ob ein Gebäude ganz oder in Teilen als solches erhaltenswert ist. Ob dem so ist oder nicht, wird durch eine Schutzabklärung geklärt. Dabei geht es nicht nur um die Struktur des Ortsbildes, sondern vor allem um das Gebäude selbst.

Die Verbindung der beiden Themen ist ungeeignet. Sie führt dazu, dass sich die planbeständigen Kernzonenpläne verändern und der Volumenschutz der «rot bezeichneten Bauten» wirkungslos ist.

Die planungsrechtliche Verknüpfung zwischen Objektschutz und Volumenschutz (rot bezeichnete Bauten) wird daher gestrichen.

Volumenschutz



Objektschutz



Überprüfung der Bedeutung für das Ortsbild

Vor Ort wurde geprüft, ob das Bauvolumen in seiner Stellung und Ausrichtung für das Ortsbild von Bedeutung ist. Sofern eine Bedeutung vorlag, wurde das Gebäude als rot bezeichnete Baute belassen oder neu als solche bezeichnet. Es wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen (siehe Erläuterungen zu den Kernzonenplänen Kap. 6).

Prägende oder strukturbildende Gebäude gemäss KOB

Bei Bauten, welche im kantonalen Ortsbildinventar (KOB) als «Prägende oder strukturbildende Gebäude» bezeichnet sind, erfolgte eine Kurzprüfung. Alle gemäss KOB «prägenden oder strukturbildenden Gebäude» wurden als rot bezeichnete Bauten (Volumenschutz) beibehalten.

Abweichungen

Neben den bisherigen Begründungen für Abweichungen wird auch der Gewässerraum als Abweichungsgrund aufgenommen.

Anbauten an rot bezeichneten Bauten

Die Möglichkeit für Anbauten und untergeordnet angebaute Wohngebäudeteile sowie Balkone etc. wird neu geregelt. Diese sollen dort zugelassen werden, wo sie sich gut in die Gebäudestruktur einfügen.

Grundmasse
(2a.2.3)

Mit der Einführung der IVHB könnte eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Aufgrund der oftmals engen Situation in der Kernzone wird darauf verzichtet und es werden lediglich qualitative Vorgaben gemacht (Ziffer 2a.9. insbesondere 2a.9.1 und 2a.9.4 neu).

Nutzungsbeschränkung
(2a.2.5)

Von der Nutzungsbeschränkung sind lediglich drei Bauten betroffen. Die drei Bauten wurden vor Ort besichtigt. Bei zwei davon wäre ein Erhalt des Volumens zudem erwünscht, so dass ein verkleinerter Neubau nicht angestrebt wird. Auf die Nutzungsbeschränkung wird entsprechend verzichtet.

Die entsprechende Signatur wird in den Kernzonenplänen Heisch und Ebertswil aufgehoben. Im Bereich Oberalbis, Hinteralbis und Mittelalbis gelten bis zur Festsetzung der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans die übergeordneten Vorgaben. Danach werden hier neue Bestimmungen erarbeitet werden müssen, so dass auch für diese Gebiete heute auf den Artikel verzichtet werden kann.

Zweites Dachgeschoss
(2a.2.6)

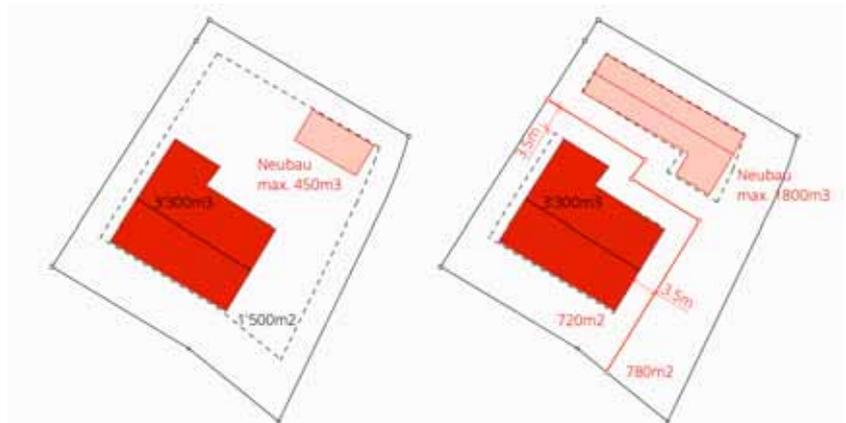
Der Artikel wird in den Bereich Dachgestaltung verschoben und dort umformuliert.

**Parzellierung
(2a.2.7)**

Der Begriff «herkömmliches Gebäude» wird als unklar beurteilt. Im Sinne einer Klärung wird der Wortlaut in der Bestimmung redaktionell angepasst (neu «auf Parzellen mit roten Bauten»).

Es handelt sich um eine Nutzungsprivilegierung bzw. Erleichterung für Grundstücke, welche mit roten Bauten bebaut sind. Die nachfolgende Grafik zeigt den Regelungsmechanismus.

Beispiel BMZ 2.5



Ohne Regelung

Mit Bestimmung 2.2.7

**Grosser Grenzabstand
Ziffer 2a.5**

Aufgrund eines Rechtsentscheides muss klargestellt werden, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand anzuordnen ist. Es wird neu festgelegt, dass der grosse Grenzabstand auf der «Hauptwohnseite» zu liegen kommen muss.

**Dachaufbauten
Ziffer 2a.6.4**

An der zulässigen Breite der Dachaufbauten wird festgehalten, auch wenn das PBG neu $\frac{1}{2}$ zulassen würde. Es handelt sich jedoch hier um für das Ortsbild wichtige Kernbereiche, bei welchen eine ruhige Dachlandschaft bedeutsam ist. Es werden dafür andere Belichtungsmöglichkeiten zugelassen (2a.6.7, 2a.6.9a).

**Dacheinschnitte
Ziffer 2a.6.6**

Dacheinschnitte sind in Kernzonen grundsätzlich untypisch und tragen nicht zu einer kernzonengerechten, ruhigen Dachlandschaft bei. Dacheinschnitte werden daher nicht zugelassen.

Nicht zugelassen



Dachflächenfenster Ziffer 2a.6.7

Im Sinne der Erleichterung für die Nutzung und die Belichtung von Dachgeschossen werden neu auch im zweiten Dachgeschoss Dachflächenfenster zugelassen, sofern diese sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen. Aufgesetzte aussenliegende Beschattungselemente sind nicht zulässig. Dies wird im Artikel ergänzt.



Solaranlagen Ziffer 2a.6.8

Energiegewinnungsanlagen sollen zu Gunsten der Nutzung von Solarenergie auch in den Kernzonen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung können keine Regelungen zur Gestaltung der Anlagen mehr gemacht werden. Die Anlagen werden nach Massgabe des übergeordneten Rechts zugelassen.

Indachanlagen



Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Indachanlagen sind aber bei bestehenden Gebäuden eher aufwendig einzubauen. Im Sinne der Förderung von Indachanlagen wird bei solchen zugelassen, dass einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Aufdachanlagen sind ebenfalls zugelassen. Bei diesen sind aber lediglich die üblichen Dachflächenfenstergrössen gemäss Ziffer 2a.6.7 erlaubt.

Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze Ziffer 2a.6.9a

Um eine weitere Verbesserung der Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden neben den horizontalen Dachflächenlichtbändern weitere Elemente wie Glasziegel und schmale Dachabsätze zugelassen.

Horizontale Lichtbänder



Schmale Dachabsätze



Balkone und Lauben
Ziffer 2a.7.4

Balkone oder andere Aussenbereiche für Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Bedürfnis. Für Balkonbauten werden daher Erleichterungen vorgesehen.

Umgebungsgestaltung in Kernzonen
Ziffer 2a.9

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es wird daher grundsätzlich eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechenden traditionellen Umgebungsgestaltung mit den kernzonentypischen Gestaltungselementen gefordert. Der Grundsatz wird bezüglich Begrünung ergänzt.



Abbildungen: Markus Gasser, Anleitung zum Dorfbau

Freiräume
Ziffer 2a.9.3

Die Freiräume gemäss Kernzonenplänen wurden festgelegt, um Umgebungsflächen in die Bauzone einbeziehen und Gartennutzungen zulassen zu können. Sie sind entsprechend Ziffer 2.2.4 nicht ausnutzbar.

Im Sinne der Freihaltung werden neben den Spielgeräten und Pergolas weiterhin lediglich kleine Bauten wie Gartenhäuschen gemäss Ziffer 6.2.2 (Familiengartenhäuschen) zugelassen. Zudem wird auf die Abtauschmöglichkeit verzichtet, weil sich dies als nicht praktikabel erwies. Es wird klargestellt, dass im Bereich der Freiräume keine Parkplätze geschaffen werden dürfen.

Gewässerräume
(Ziffer 2.9.4 bisher)

Der Gewässerraum wurde in Hausen am Albis bereits festgelegt. Dass Gewässerräume von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, ergibt sich bereits aus der übergeordneten Gesetzgebung und muss daher hier nicht mehr speziell geregelt werden. Der entsprechende Eintrag im Kernzonenplan Ebertswil wird aufgehoben.

Wertvolle Vorgärten
Ziffer 2a.9.4 neu

Anstelle einer Grünflächenziffer wird in den Kernzonen vor allem der Erhalt der Bauerngärten oder anderer wertvoller Vorgärten verlangt. In den Kernzonenplänen werden die entsprechenden Standorte bezeichnet. Bei einem Grossteil handelt es sich um Gärten, die auch im ICOMOS-Verzeichnis der historischen Gärten aufgeführt sind.



Fotos: Markus Gasser (Hausen am Albis, Anleitung Dorfbau)

Bäume Ziffer 2a.9.6

Die bezeichneten Bäume sind in erster Linie prägend für das Ortsbild. An verschiedenen Stellen ist es von Bedeutung, dass ein Baum steht, unabhängig davon, ob er bereits älter ist, ökologischen Wert hat oder nicht. Die Bäume gemäss kantonalem Ortsbildinventar werden in den Kernzonenplänen aufgenommen. Darüber hinaus werden unabhängig von ihrem Stammumfang weitere für das Ortsbild wichtige Bäume aufgenommen.



Fotos: Ebertswil und Hausen

Abgegangen, junger Ersatzbaum bestehend



Parkierung Ziffer 2a.9.8

Fahrzeugabstellplätze sollen in erster Priorität in bestehende Hauptgebäude integriert werden.

In zweiter Priorität können offene Plätze, Garagen oder Carports vorgesehen werden. Für die ortsbauliche Struktur werden vielerorts offene Abstellplätze als weniger starker Eingriff beurteilt als Garagen oder Unterstände. Es wird daher darauf verzichtet, Garagen oder Unterstände offenen Plätzen vorzuziehen. Wesentlich ist, dass die Anlagen sich unauffällig in die Umgebungsgestaltung einpassen.

5.3 Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung

Titel

Die Kapitelüberschrift wird durch «Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung» ergänzt.

**Grundmasse
 Ziffer 3.1**

Der Sternchenvermerk bezüglich Höhenkote von 609.00 m ü. M. im Bereich der WG3.0 mit Gestaltungsplanpflicht in der Rauchmatt wird aufgehoben. Der Gestaltungsplan (privater Gestaltungsplan Rauchmatt-Ried) besteht und stellt gemäss § 7 GPV sicher, dass die Höhenkote eingehalten ist.

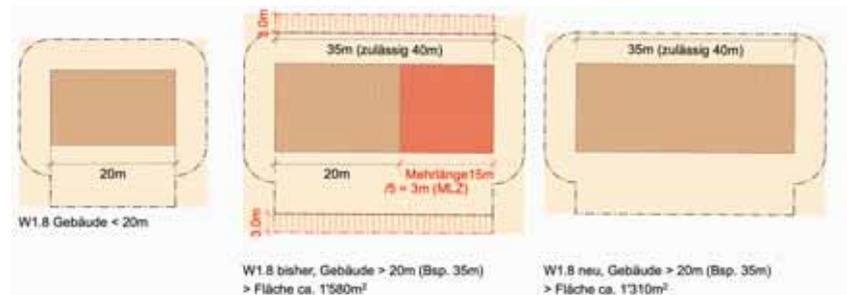


**Grenzabstand
 Ziffer 3.2**

Aufgrund eines Rechtsentscheides hat sich gezeigt, dass klarzustellen ist, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand anzuordnen ist. Es wird neu festgelegt, dass der grosse Grenzabstand auf der «Hauptwohnseite» zu liegen kommen muss. Damit besteht weiterhin viel Spielraum für die Bauwilligen.

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben. Damit wird mehr Bauungs- und Anordnungsspielraum für Neubauten ermöglicht. Durch die Aufhebung kann zudem die innere Verdichtung erleichtert werden.



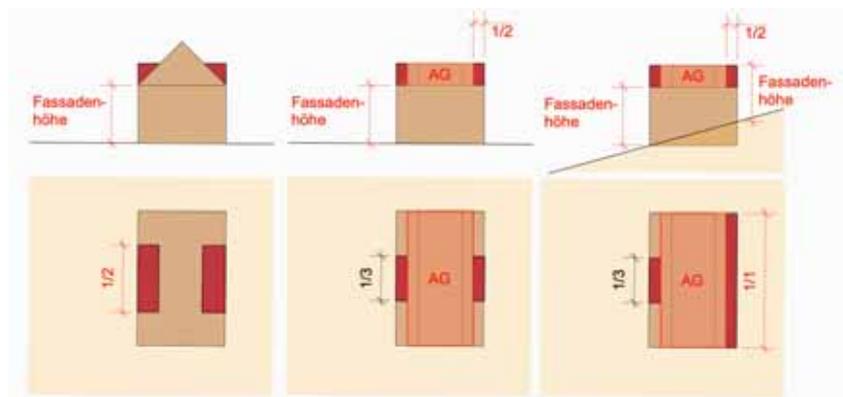
**Bauweise
 Ziffer 3.3**

Im Sinne der Sicherung einer guten Durchlässigkeit und angemessenen Körnigkeit wird die Möglichkeit längerer Bauten durch Klein- und Anbauten am Siedlungsrand ausgeschlossen.

Dachgestaltung Ziffer 3.4

Das PBG sieht neu vor, dass Dachaufbauten die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge aufweisen können. Dies wird für Schrägdächer zugelassen. Im Gegenzug dazu werden Dacheinschnitte nicht mehr zugelassen.

Bei Flachdächern wird an der bisherigen 1/3-Regelung weitgehend festgehalten. Mit der Einführung der IVHB müssen Attikageschosse nur noch um die Hälfte ihrer Höhe zurückversetzt werden. Damit nimmt ihre Fläche erheblich zu, so dass hier auf eine zusätzliche Vergrößerung der Dachaufbauten verzichtet wird. In Hanglagen wird jedoch zugelassen, dass hangseitig Dachaufbauten auf der ganzen Länge angeordnet werden können, wenn die Fassadenhöhe ohne Erhöhung für Attikas eingehalten wird. So können bisher zulässige Bauten in Hanglage weiterhin ermöglicht werden.



5.4 Gewerbezone

Keine wesentlichen Anpassungen

Die Begriffe werden gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 5.0). Ziffer 4.1.2 erübrigt sich.

4.4.3 zur Nutzweise wird gestrichen. Betriebe, die unverhältnismässig viel Verkehr auslösen, gelten unabhängig von der vorliegenden Ziffer als stark störend und sind daher in der Gewerbezone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht zulässig.

Weitere inhaltliche Anpassungen werden als nicht erforderlich beurteilt.



Gewerbezone Hausen am Albis
Foto © weisbrod-immobilien.ch

5.5 Zone für öffentliche Bauten

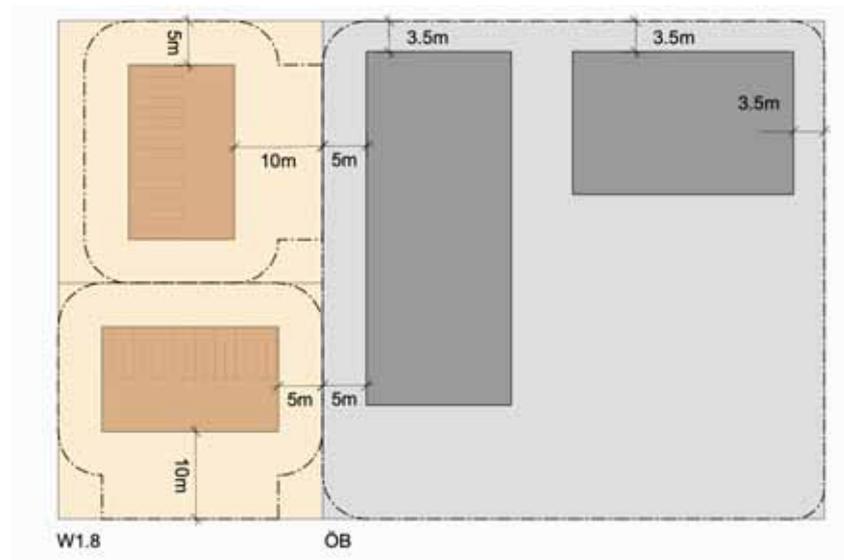
Verzicht auf detaillierte Regelungen

Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es wird daher weiterhin statt auf explizite Grundmasse lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen.

Grenzabstand

Zur Klärung der Situation wird klargestellt, dass gegenüber Grundstücken in anderen Zonen der kleine Grenzabstand jener Zone einzuhalten ist.

z.B.
ÖB (Grenzabstand 3.5 m)
W1.8 (kleiner Grenzabstand 5 m)



5.6 Erholungszonen

Zulassen von Anlagen für die entsprechenden Erholungsnutzungen

Die meisten Nutzungen sind bestehend. Die Vorschriften, welche nur wenige Vorgaben machen und klarstellen, dass Bauten und Anlagen nur im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung zulässig sind, haben sich bewährt.

Wie bei der Zone für öffentliche Bauten wird zur Klärung festgehalten, dass der «kleine Grenzabstand» der Nachbarzone massgeblich ist, wenn die Erholungszone an eine andere Zone grenzt.



Sportanlage Jonentäli

5.7 Besondere Bestimmungen für Arealüberbauungen

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Arealfläche Ziffer 7.2

Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche von 4'000 m² auf 2'000 m² herabgesetzt wird, kann leichter eine Arealüberbauung erstellt werden. Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

Besondere Bauvorschriften / Bonus Ziffer 7.3

Aufgrund der erhöhten Vorgaben des neuen Energiegesetzes muss davon ausgegangen werden, dass der bisher vorgesehene Energiebonus entfallen muss.

Der Arealbonus wird von bisher 5 % auf 10 % erhöht. Damit soll die Erstellung von gegenüber der Regelbauweise qualitativ hochwertigeren Arealüberbauungen weiter gefördert werden.

Eine Kombination mit dem gemäss IVHB neu möglichen Zuschlag von 20 % für «verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen» wird nicht zugelassen, um eine übermässige Verdichtung der Grundstücke zu vermeiden.

5.8 Weitere Bestimmungen

Flachdachgestaltung Ziffer 8.2

Dachflächen von Neubauten sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Die Begrünung kann dabei sogar einen positiven Einfluss auf die Effizienz der Solaranlagen haben, weil die Flachdächer weniger aufgeheizt werden. Der Unterhalt wird dadurch jedoch erhöht und die Anlagen müssen in der Regel aufgeständert werden, was optisch schwierig ist. Es wird daher zugelassen, dass unter technischen Anlagen auf Begrünung verzichtet werden kann.

Flachdächer



Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Ziffer 8.3.2

Der zweite Absatz wird gestrichen, weil auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet wird.

Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten Ziffer 8.3a

Unterirdische Gebäude, welche direkt auf der Grenze erstellt werden, haben insbesondere beim Bau auch Auswirkungen auf das Nachbargrundstück. Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes soll ein direktes Anbauen an die Grenze vermieden werden, wenn nicht ein privatrechtliches Näherbaurecht besteht.

Abstandsvorschriften für besondere Gebäude Ziffer 8.5

Auch das Grenzbaurecht für Klein- und Anbauten soll ohne privatrechtliches Näherbaurecht nicht mehr zugelassen werden.

Vorspringende Gebäudeteile Ziffer 8.6a

Siehe Kap. 5.0 IVHB

Aussichtsschutz Ziffer 8.7

Die im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereiche betreffen in der Regel die Landwirtschaftszone. In Ebertswil betrifft der Aussichtsschutz die Freihaltezone, welche zum Zweck der Freihaltung ausgeschieden wurde. Nur im Bereich des Sportplatz Jonentäli ist mit der Erholungszone eine «beschränkte» Bauzone betroffen.



Die Regelung der Bauordnung gemäss Ziffer 8.7 wird deshalb als nicht erforderlich beurteilt und daher gestrichen.

Dementsprechend werden die Aussichtsschutzbereiche im Zonenplan aufgehoben.

Fahrzeugabstellplätze Ziffer 8.8

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze hat sich weitgehend bewährt. Wegen der Lage von Hausen am Albis und der beschränkten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird eine weitergehende Reduktion der Fahrzeugabstellplätze (z.B. Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Erschliessung) nicht als zweckmässig beurteilt. Es werden daher nur kleine Anpassungen vorgesehen:

Für kleine Wohnungen (bis 2.5 Zimmer) wird die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze von heute 1.5 PP/Wohnung auf 1PP/Wohnung reduziert.

Bei den «anderen Nutzungen» wird auf die kantonale Wegleitung verwiesen, um eine konkrete Grundlage für die Bestimmung der erforderlichen Anzahl Plätze festzulegen.

Reduzierter Bedarf

Sofern ein reduzierter Bedarf nachgewiesen wird, wird mit Ziffer 8.8.3 zugelassen, dass die Anzahl erforderlicher Fahrzeugabstellplätze vom Normbedarf abweichen kann. Bislang wurde dazu ein «Mobilitätskonzept und Controlling» gefordert. Diese Anforderung ist für Hausen jedoch unverhältnismässig, so dass auf diese Anforderung verzichtet wird.

Energie Ziffer 8.10

Bezüglich Sonnenenergieanlagen wird direkt auf das übergeordnete Gesetz Bezug genommen. Es besteht ein gesetzlicher Anspruch, Solaranlagen realisieren zu können. Bei Denkmalschutzobjekten bestehen Einschränkungen.

Hausen am Albis hat einen Energierichtplan. Die Förderbeiträge der Gemeinde laufen Ende 2024 aus. Überkommunal bestehen jedoch viele Fördermöglichkeiten, so dass voraussichtlich auf eine weitere kommunale Förderung verzichtet wird. Die Förderung kann jedoch auch ohne Bauordnungshinweis erfolgen, wenn die entsprechenden finanziellen Mittel gegeben sind.

Freilegung von Geschossen Ziffer 8.13

Um klarzustellen, was unter «Hanglagen» zu verstehen ist, wird das minimale durchschnittliche Gefälle innerhalb des bebaubaren Bereichs einer Parzelle definiert. Wird dieses Mindestmass erreicht, wird von einer Hanglage ausgegangen, wo Abgrabungen bis 2.5 m bewilligt werden können.



Technische An- und Aufbauten Ziffer 8.15

Technische An- und Aufbauten wie Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc. sind optisch oftmals störend.



Es wird daher eine möglichst unauffällige Gestaltung gefordert.

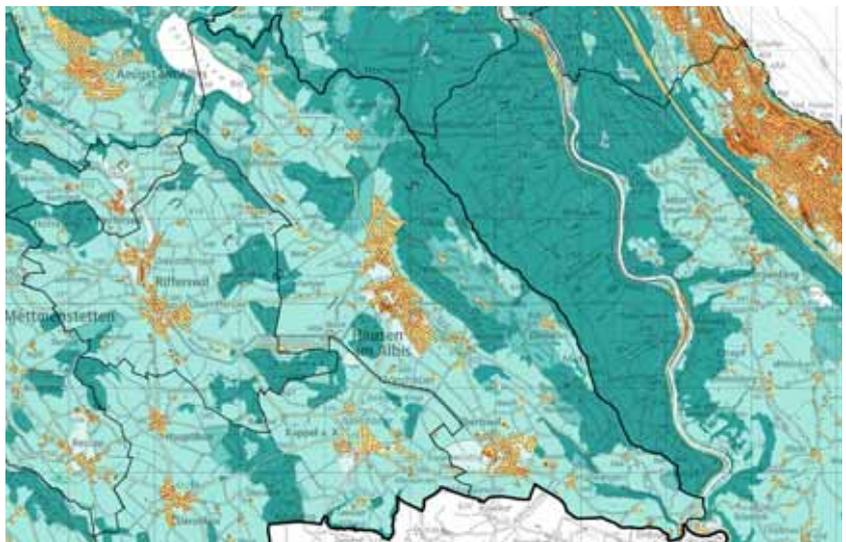
Vogelschutz Ziffer 8.16

Im Sinne einer vogelfreundlichen Bauweise wird neu bei Glaselementen eine erhöhte Rücksichtnahme auf Vögel verlangt. Glaselemente, welche eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglichen, können zu regelrechten Vogelfallen werden, weshalb diese zu verhindern sind. Allenfalls sind Glaselemente mit aussenliegenden Strukturelementen für Vögel sichtbar zu machen. Wichtige Problembereiche und Massnahmen finden sich in der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» 2022 überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach.



© «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» Schweizerische Vogelwarte

5.9 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung



Siedlungsökologie

Die Gemeinde Hausen am Albis hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Auch im Rahmen der inneren Verdichtung gilt es, diese Qualitäten zu wahren. Innerhalb des Siedlungsgebietes stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck.

Revision PBG

Durch den fortschreitenden Klimawandel werden die Siedlungsgebiete zunehmend von einer stärkeren Hitzebelastung betroffen. Dies verstärkt sich durch die zunehmende Verdichtung. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine wichtige Massnahme, um dem Hitzeinsellekt entgegenzuwirken.

Der Kantonsrat hat am 8. April 2024 die Gesetzesvorlage PBG-Revision zur Klimaanpassung verabschiedet. Einige Artikel müssen durch die Gemeinden direkt angewendet werden. Zu anderen können nach Rechtskraft der PBG-Revision neue, weitergehende Regelungen zur Klimaanpassung und Siedlungsökologie in der BZO getroffen werden. Mit Rechtskraft der PBG-Revision ist ab 1. Dezember 2024 zu rechnen.

Als wichtigster Artikel des neuen PBG wird § 238a beurteilt:

§ 238a PBG

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Umgebungsgestaltung Ziffer 8.12.1

Die bisherigen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sagen wenig aus zu den qualitativen Anforderungen. Die inhaltlichen Anliegen werden in die Vorschriften des Kapitel 9 integriert. Ziffer 8.12.1 wird indes gestrichen. Ziffer 8.12.2 wird als Ziffer 9.6.3 weitergeführt.

**Umgebungsplan
 Ziffer 9.1**

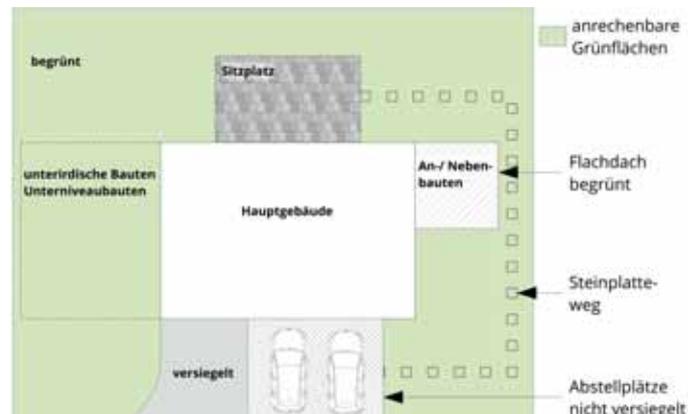
An die Umgebungspläne werden möglichst klare Anforderungen gestellt, um im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Inhalte der Umgebungsgestaltung prüfen zu können.



**Begrünung Gebäudeumschwung
 Ziffer 9.2**

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Durchgrünung und des Ortsklimas wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Beispielskizze
 (klärende Rechtsentscheide liegen noch nicht vor)



Untersuchungen in verschiedenen Gemeinden zeigen, dass eine Grünflächenziffer von 30 % in der Regel ohne Weiteres erreicht wird. Um eine Wirkung zu erzielen, muss eine Grünflächenziffer von mindestens 40 % vorgesehen werden.

Grünflächenziffer Wohnzonen und WG/2.0

Im Sinne der Zielsetzung einer hohen Durchgrünung bei der Quartiererneuerung, wird für Hausen am Albis eine Grünflächenziffer 40 % für die Wohnzonen und die WG/2.0 festgelegt.

Grünflächenziffer WG/3.0 und Gewerbezone

Die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/3.0 weist in Hausen einen Gewerbeanteil von 2/3 auf und ist damit eher eine Gewerbezone mit Wohnanteil. In Gewerbebezonen bestehen höhere Anforderungen für befestigte Umgebungsflächen und vor allem für Fahrzeugabstellplätze, so dass hier nur eine Grünflächenziffer von 5 % festgelegt wird.

Übrige Zonen

In den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbe-
grünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung im Einzelfall fest-
gelegt.

Reduktionsmöglichkeit

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können,
sind Kompensationsmassnahmen (Baumerhalt, zusätzliche Baum-
pflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird
die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestal-
tung sichergestellt.



Ökologische Gestaltung Ziffer 9.3

Im Sinne der Biodiversität und der Siedlungsökologie reichen ein-
fache Grünflächen nicht. Geeignete Teile des Umschwungs sind da-
her ökologisch wertvoll herzurichten. Die detaillierten Vorgaben
sprengen den Rahmen der Bauordnung und sollen in einer Vollzugs-
richtlinie dargelegt werden.

Beispiel Grünfläche für den Aussenraum
und Ruderalfläche für mehr Biodiversität



t



Vorgärten Ziffer 9.4

Vorgärten sind die dem öffentlichen Grund zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrünter Quartiere.

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche. In Wohnzonen wird verlangt, dass der Strassenabstands- (i.d.R. 6 m) oder Baulinienraum mehrheitlich (d.h. > 50 %) quartiertypisch zu bepflanzen und zu begrünen ist.



Bäume Ziffer 9.5

Baumerhalt

Bäume tragen wesentlich zur Erscheinung des Ortsbilds bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Der Baumbestand ist daher von hoher Bedeutung.

Gemäss PBG § 238a sind «Nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen.»

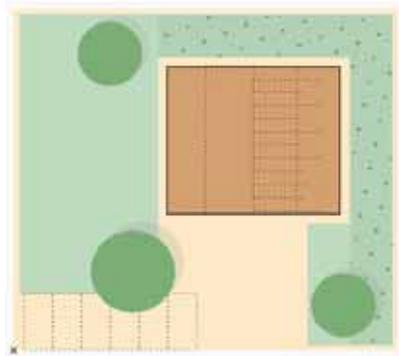
Weil insbesondere ältere Bäume bedeutsam sind, wird nur das Fällen von Bäumen ab 150 cm Stammumfang auf Brusthöhe (1.3 m) neu bewilligungspflichtig, wobei in der Bauordnung Vorgaben für die Bewilligung festgelegt werden und die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen vorgesehen wird.



Neupflanzungen

Bei Neubauten soll pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt werden. Bei Grundstücken unter 500 m² muss kein Baum gepflanzt werden, obschon dies hier ebenfalls wünschenswert ist. Wenn bereits ein alter Baum gemäss Ziffer 9.3.1 erhalten oder gemäss 9.3.2 ersetzt wird, kann dieser an die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Mit der Forderung nach Neupflanzungen wird ein wichtiger Beitrag zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet geleistet.



Weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
 Ziffer 9.6

Siedlungsränder
 Ziffer 9.6.1

Ergänzend zu den genannten wesentlichen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung werden weitere Vorgaben an die Umgebungsgestaltung gestellt:

Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung.

Die Umgebungsgestaltung ist auf die Lage am Siedlungsrand abzustimmen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben, Lebensräume zu finden. Bauten sollen daher strukturell sowie bezüglich Volumina (Körnigkeit) der Siedlungsrandlage entsprechen. Die Gestaltung wird situativ im Einzelfall zu beurteilen sein. In der Regel werden eine diskrete Farbgestaltung und kleinere Volumen angestrebt.

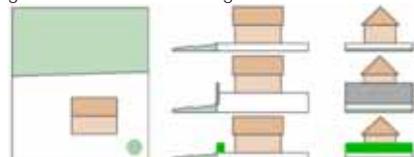
geschlossener Siedlungsrand X



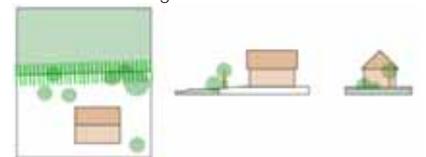
offener Siedlungsrand ✓



geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Vermeidung von Lichtemissionen
 Ziffer 9.6.2

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen möglichst vermieden oder in geeigneter Form gestaltet werden. Es wird daher auf die entsprechende Norm verwiesen.



Terraingestaltung
 Ziffer 9.6.3

Die Terraingestaltung ist Teil der Umgebungsgestaltung. Der bisherige Artikel 8.12.9 wird daher in Kapitel 9 verschoben.

Mauern
 Ziffer 9.6.4

Hohe Abgrenzungen gegenüber dem Strassenraum wie Mauern und Einfriedungen schaffen einen unwirtschaftlichen Raum. Diese werden daher auf eine Höhe von 1.5 m beschränkt. Bei höheren Mauern wird eine Abstufung und Begrünung verlangt.



Kinderspiel- und Ruheflächen
 alt Ziffer 8.9, neu 9.7

Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind Teil der Umgebung und müssen im Umgebungsplan ausgewiesen werden. Die Bestimmung wird daher ins Kapitel Umgebungsgestaltung verschoben.

Abfall, Kompost
 alt Ziffer 8.11.1, neu 9.8

Entsprechend der bisherigen Praxis wird verlangt, dass Flächen für Kompostierplätze vorzusehen sind. Diese müssen jedoch nicht eingerichtet werden.

Vollzugsrichtlinie
 Ziffer 9.7

Neben Bauordnungsvorschriften oder in Ergänzung zu diesen erlässt der Gemeinderat Vollzugsrichtlinien zur Umgebungsgestaltung und zur Förderung der Siedlungsökologie.

Die Vollzugsrichtlinie soll mögliche Massnahmen (ökologische Bepflanzung, Vermeidung von Versiegelung, Wurzelräume für Bäume, ökologische Dachbegrünung etc.) aufzeigen und die Bestimmungen konkretisieren.

5.10 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde.

Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

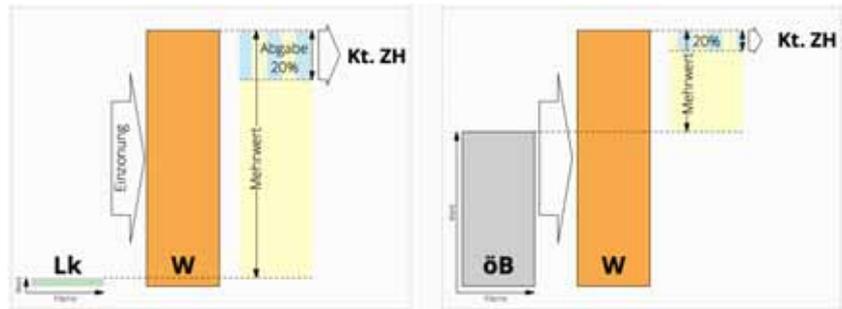
- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

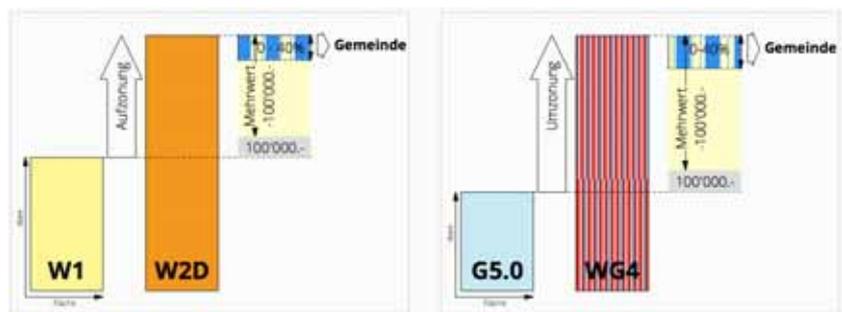
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.



Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

Städtebauliche Verträge

Unter der Voraussetzung, dass eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe in der Bauordnung vorhanden ist, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts anstelle der Erhebung einer Abgabe beschliessen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur ersten Vorlage erarbeitet, welche Auf- oder Umzonungen umfasst und bei welcher daher ein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt.

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Hausen am Albis übernommen werden.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt $x \text{ m}^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y \%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Freifläche 1'200 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt (sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt), wird auf 1'200 m² festgelegt. Im Sinne der Gleichbehandlung wird der tiefstmögliche Wert vorgesehen.

Abgabesatz 20 %

Der Abgabesatz wird auf 20 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 20 % des um Fr. 100'000.- reduzierten planungsbedingten Mehrwerts, der Grundeigentümer 80 % sowie die Fr. 100'000.-. Damit liegt der Anteil des Grundeigentümers de facto deutlich höher als 80 %.

Beispiel:

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 20 %
Freifläche: 1'200 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - Fr. 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

6 KERNZONENPLÄNE

Ortsbildinventarpläne

Tüfenbach (ohne Riedmatt), Husertal, Heisch, Oberalbis, Ebertswil und Hirzwangen sind im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet (siehe Kap. 2.2). Die Kernzonenpläne für diese Ortsteile wurden in der Revision 2012 erstellt. Zwischenzeitlich wurden die Ortsbildinventare überarbeitet und mit Verfügung Nr. 1071/19 am 27.4.2020 festgesetzt.

Aufgrund der aktuell laufenden Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans werden die Kernzonenpläne der Weiler erst angepasst, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler Stufe geklärt und in Rechtskraft erwachsen sind.

Bei den Ortskernen im Siedlungsgebiet und sowie Tüfenbach und Husertal (schutzwürdiges Ortsbild gemäss Richtplan) erfolgte eine Überprüfung bezüglich der neuen Ortsbildinventare, der rot bezeichneten Bauten und weiterer Inhalte.

Die Kernzonenpläne der Ortskerne Heisch, Hausen, Ebertswil, Tüfenbach und Husertal werden neu festgesetzt.

Die Bestimmungen zu den rot bezeichneten Bauten werden angepasst. Für rot bezeichnete Bauten gilt neu unabhängig von der Frage einer möglichen Unterschutzstellung ein Volumenschutz. «Wesentliche Fassadenelemente» müssen bei einem Ersatzneubau nicht mehr rekonstruiert werden. Der Volumenschutz kann für die Eigentümer-schaften ein Vorteil sein, weil sie dadurch Strassenabstände etc. nicht einhalten müssen. Weil der Volumenschutz einerseits gewisse Einschränkungen, aber andererseits auch Erleichterungen von den Neubauvorschriften darstellt, wurden zusätzliche Bauten rot bezeichnet. Entscheidendes Kriterium ist, ob das bestehende Gebäude in Bezug auf die Volumetrie, die Stellung und Dachform für das Ortsbild prägend sind.

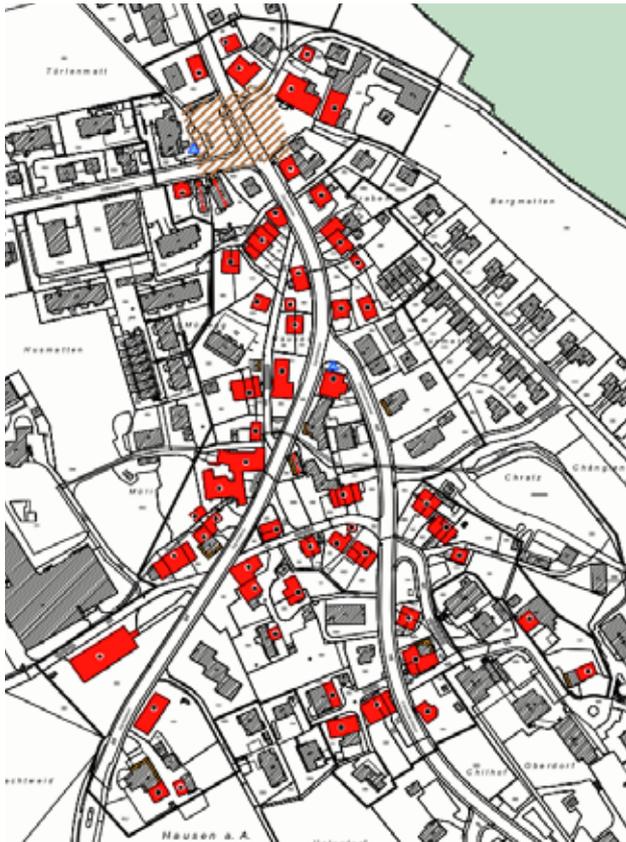


Kernzonenplan Hausen

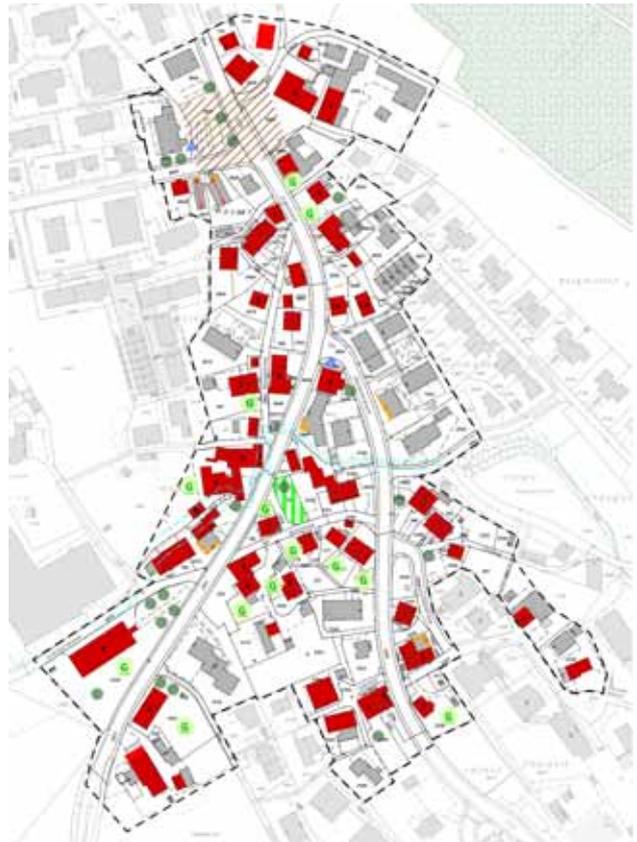
Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Festlegung eines «Freiraumes/nicht anrechenbare Grundstücksfläche für die Parzelle Kat. Nr. 1915 (kleiner Park der Gemeinde)
- Neue Festlegung «Rotes Gebäude», weil die Bauten oder Gebäudeteile als wichtiges Volumen für das Ortsbild beurteilt werden: Neubau Kat. Nr. 3895, Assek. Nrn. 855, 840, 768, 2028 westlicher Gebäudeteil, 794 Scheunenteil, 714 Erweiterung
- Das Gebäude Albisstrasse 3 wurde mit entsprechender Bewilligung in veränderter Lage und Volumetrie aufgebaut. Der Neubau wird nicht mehr rot bezeichnet.
- Im Bereich des Neubaus Ebertswilerstr. 3 wird der Fassadenbereich auf den Neubau angepasst (verlängert).
- Aufnahme von für das Ortsbild bedeutsamen Bäumen (Lage ungefähr)
- Festlegung wertvolle Vorgärten gemäss ICOMOS Mülistrasse 7, 9, 10, 15, Schulhausstrasse 12, Zugerstrasse 5, 12, 18, 21
- Festlegung weitere wertvolle Vorgärten Mülistrasse 1, 3, Ebertswilerstrasse 6/8, Müseggstrasse 2/4/6, Zugerstrasse 1

Bestehend:



Neu:



Kernzonenplan Heisch

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOB
- Verzicht auf Festlegung Umnutzungsbeschränkung der Scheune Kat. Nr. 620
- Neue Festlegung «Rotes Gebäude», weil die Bauten oder Gebäudeteile als wichtiges Volumen für das Ortsbild beurteilt werden: Assek. Nrn. 1017, 1018, 1023/1924, 1025, 1032, 1038, 1076, 1084, 2302, 1189, 1112
- Für die Bauten Assek. Nrn. 2289, 1009, 1011 teilweise, 1118 wird die Bezeichnung rotes Gebäude erneut festgelegt.
- Begradigung Fassadenbereich Albisstrasse 21
- Aufnahme von für das Ortsbild bedeutsamen Bäumen (Lage ungefähr)
- Obschon der Baum an der Bauzonengrenze von Kat. Nr. 620 nicht mehr im KOB enthalten ist, wird er als wichtiger Baum in den Kernzonenplan eingetragen. Bei einem Bauvorhaben ist dort ein Baum zu pflanzen.
- Die sehr markanten Bäume auf Kat. Nrn. 2481 und 2727 sind nicht mehr im KOB enthalten, werden aber dennoch weiterhin im Kernzonenplan eingetragen.
- Festlegung wertvoller Vorgärten gemäss ICOMOS Albisstrasse 23
- Festlegung weitere wertvolle Vorgärten Oberheischerstrasse 17/19/21, 1/3/5, Kat. Nr. 1430, Kat. Nr. 1778, Heischerstrasse 1, 10, 29, Bachstrasse 3/5, 9/11/13

Kantonales Ortsbildinventar (KOB)
27.4.2020



Bestehend:



Neu:



Kernzonenplan Ebertswil

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOB
- Verzicht auf Festlegung Umnutzungsbeschränkung, stattdessen Festlegung Gestaltungsplanpflicht, für den Fall, dass ein Ersatzbau erstellt werden soll (siehe Kap. 5.1).
- Verzicht auf Bereich «Gewässerraum». Der Gewässerraum ist zwischenzeitlich festgelegt.
- Neue Festlegung «Rotes Gebäude», weil die Bauten oder Gebäudeteile als wichtige Volumen für das Ortsbild beurteilt werden: Assek. Nrn. 347, 187 teilweise, 189 teilweise, 192, 201, 210, 200, 226
- Für die Bauten Assek. Nrn. 232 und 328 wird die Bezeichnung «Rotes Gebäude» erneut festgelegt.
- Aufnahme von für das Ortsbild bedeutsamen Bäumen (Lage ungefähr)
- Festlegung wertvoller Vorgärten gemäss ICOMOS Vorder Allmenden (Kat. Nrn. 1567, 3779)

Wichtiger Baum gemäss KOB, abgegangen und kleiner Ersatzbaum vorhanden



Kantonales Ortsbildinventar (KOB)
27.4.2020



Bestehend:



Neu:



Kernzonenplan Tüfenbach

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOBİ. Der neu im KOBİ mit «wichtige Freiräume» bezeichnete Bereich auf Kat. Nr. 1928 wird im Kernzonenplan den Freiräumen zugewiesen.
- Aufnahme von für das Ortsbild bedeutsamen Bäumen (Lage ungefähr)
- Festlegung wertvolle Vorgärten Tüfenbach 7.1, Tüfenbach 4/6, Tüfenbach 12/14, Tüfenbach 15a

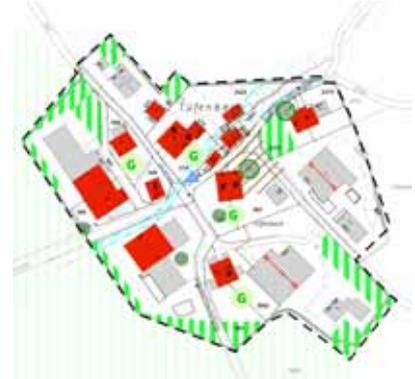
Kantonales Ortsbildinventar (KOBİ)



Bestehend:



Neu:

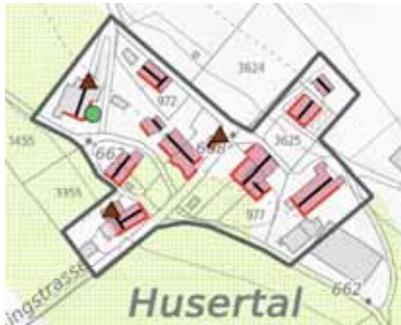


Kernzonenplan Husertal

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOBİ
- Festlegung Freiräume gemäss KOBİ
- Neue Festlegung «Rotes Gebäude», weil das Gebäude mit seinem Volumen als sehr prägnant für das Ortsbild beurteilt wird: Assek. Nr. 399
- Aufnahme von für das Ortsbild bedeutsamen Bäumen (Lage ungefähr)
- Festlegung wertvolle Vorgärten Husertal 2/4/6, Husertal 3.1/5.1, Husertal 11/13, Husertal 21, Husertal 18

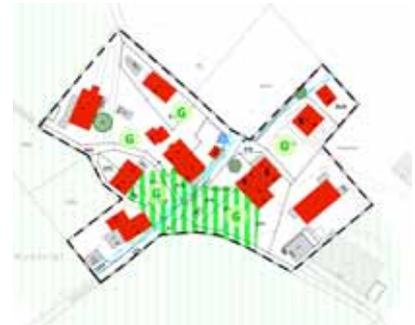
Kantonales Ortsbildinventar (KOBİ)



Bestehend:



Neu:



7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Anpassung gemäss Darstellungsverordnung

Der Zonenplan wird aufgrund der Darstellungsverordnung angepasst (Anpassung der Farben, überlagernde Festlegungen und Zonenbezeichnungen). Inhaltliche Anpassungen ergeben sich dadurch nicht.

Kernzonen Tüfenbach und Husertal

Die heutigen Weilerkernzonen Tüfenbach und Husertal besitzen gemäss kantonalem Richtplan ein «schutzwürdiges Ortsbild». Sie werden der Kernzone KII zugewiesen. Im Unterschied zur KI sind in der KII für Neubauten lediglich zwei Vollgeschosse zugelassen. Die KII weist im Unterschied zur KI eine Baumassenziffer 2 auf, was auch bei der KW der Fall war.



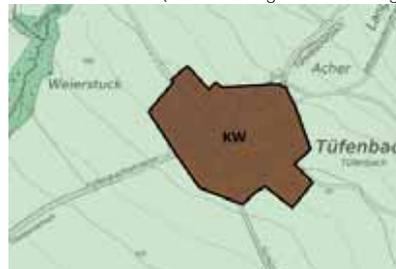
Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



Neu: KII



Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



Neu: KII

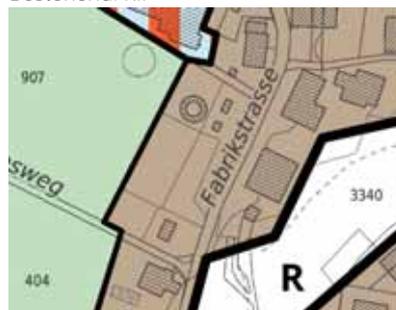


Gestaltungsplanpflicht Ebertswil Mülibach

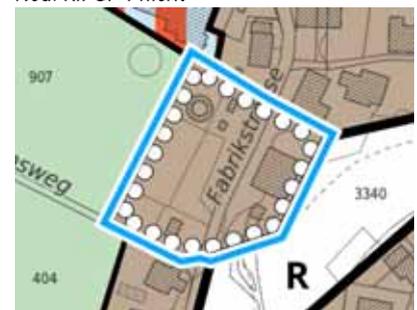
Für den Fall, dass das Gebäude Assek. Nr. 190 (markante, grossvolumige Scheune) abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte, gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Eine Umnutzung der bestehenden Scheune ist ohne Gestaltungsplan erlaubt, weil dies keine grossen Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Bei einem Ersatzneubau wäre die Situation neu zu beurteilen. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Entwicklung im Sinne des Ortsbildschutzes (siehe Kap. 5.1).



Bestehend: KI



Neu: KII GP-Pflicht



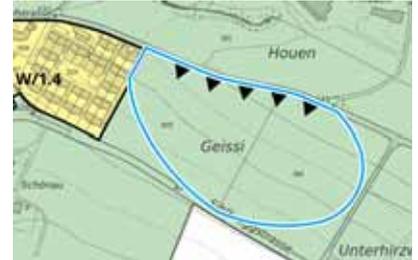
Aussichtsschutzbereiche

Die heutige Bestimmung zum Aussichtsschutz macht Vorgaben für Bereiche, die einer Nichtbauzone zugewiesen sind und daher nicht überbaut werden können. Die Bestimmung wird aufgehoben. Die Aussichtsschutzbereiche werden daher im Zonenplan gelöscht. Die Aussichtslagen werden als Informationsinhalt belassen. Der Hinweis ist bei der Beurteilung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben in die Interessenabwägung hinsichtlich der landschaftlichen Einordnung einzubeziehen.

Beispiel: Bestehend: Aussichtsschutz



Beispiel: **Neu: Verzicht**



Aussichtslage



Technische Korrektur

Im Bereich Rebberg besteht eine Fläche, welche im Zonenplan als «Wald» bezeichnet ist. Im Rahmen der Waldfeststellung wurde hier lediglich eine «bestockte Fläche» festgestellt. Es wurde daher auf eine Waldgrenze und folglich auch auf eine Waldabstandslinie verzichtet. Der Fehler im Zonenplan wird entsprechend behoben. Die bestockte Fläche ist als kommunales Naturschutzinventarobjekt Nr. 2965 festgelegt. Die kleinen, bestockten Parzellenflächen werden daher der Freihaltezone zugewiesen.

Auszug OEREB mit Waldabstandslinie und Waldgrenze



Bestehend: Wald



Neu: F



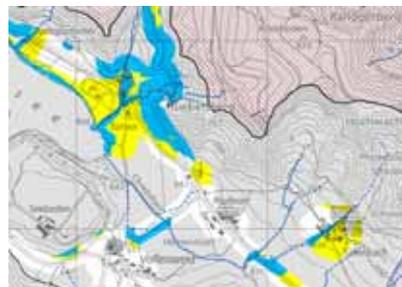
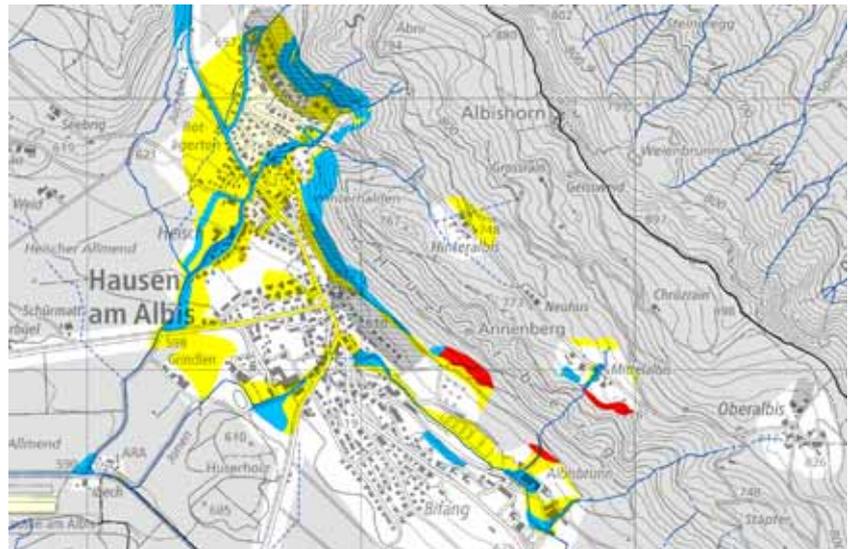
8 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Aus Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG), aus § 22 Abs. 3 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sowie aus § 9 Abs. 1 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) ergibt sich, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anforderungen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

Hochwasserschutz-/ Gewässerprojekte

Folgendes Projekt wurde bereits ausgeführt:

- Bachdurchlässe zwischen Albisbrunn und Sportplatz

Geplante Projekte:

- Revitalisierung Heischer-Dorfbach
- Bachdurchlässe Fellibach (Türlen)
- Bachdurchlass In der Rüti / Rückhaltebecken Kanton
- Bachdurchlässe Jonen
- Beipass Jonen - Moosbach

«Rote» Bereiche

Es bestehen keine roten Bereiche in den Bauzonen.

«Blaue» Bereiche

 mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

Durch die Revitalisierung des Heischer Dorfbachs wird die Gefahrensituation im Bereich Heisch behoben werden können. Der blaue Bereich beim Parkplatz Chratz und in der Nachtweid (Reservezone) soll durch die Massnahmen an der Jonen behoben werden.

Heischer Dorfbach



Chratz und Nachtweid

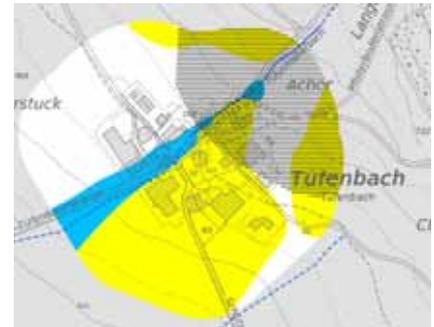


Auch beim Fellibach in Türlen sind Massnahmen (Bachdurchlass) geplant, um die Gefahrensituation zu beheben. In Tüfenbach sind derzeit keine Massnahmen am Bach geplant. Hier sind jedoch auch keine Neubauten möglich.

Türlen



Tüfenbach



«Gelbe» Bereiche

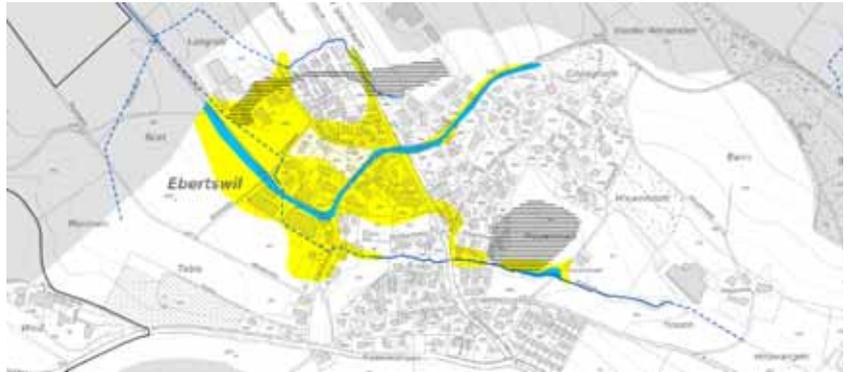
 geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

 Restgefährdung (Hinweisbereich)

Die gelben Bereiche im Umfeld der blauen Bereiche sollten durch die genannten Projekte ebenfalls abnehmen.

Für die geringe Gefährdung im Bereich Rotägerten werden im Rahmen des erforderlichen Gestaltungsplans Massnahmen zu treffen sein. Eine entsprechende Zielsetzung (Sicherung des Gewässerraums zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibachs und Gewährleistung des Hochwasserschutzes) ist in der Gestaltungsplanpflicht enthalten.

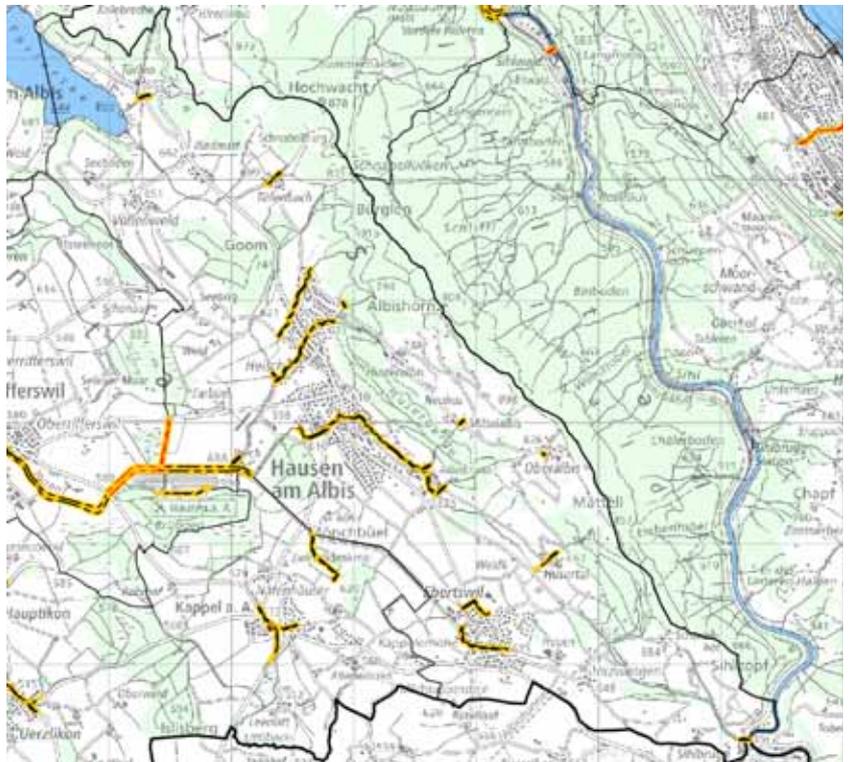
In Ebertswil besteht nur eine geringe Gefährdung:



Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde im Baugebiet festgelegt (Verfügung Nr. BD01073131 vom 12.1.2023).

 Festgelegter Gewässerraum



9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Teilrevision kommt es kaum zu einer Veränderung der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität. Dies entspricht der aktuellen Grundhaltung zur «Kulturlandschaft» gemäss ROK ZH.

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Durch die Qualitätsanforderungen im Bereich der Kernzonen wird eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Wohn- und Lebensqualität

Die neuen Bestimmungen sind darauf ausgerichtet, die hohe Wohn- und Lebensqualität in Hausen am Albis zu erhalten. Einige Bestimmungen, wie zum Beispiel die Erleichterung zur Belichtung von Dachgeschossen tragen zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich Umgebungsgestaltung tragen zum Erhalt des dörflichen Charakters der Ortschaften von Hausen am Albis bei.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen in Bauzonen werden nicht vorgenommen. Es werden aber Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungsränder gestellt, was im Interesse des Landschaftsbildes ist.

BLN-Gebiet

Das BLN-Gebiet Stallikon Uetliberg ist von den Anpassungen an der Nutzungsplanung nicht betroffen. Es entstehen keine Auswirkungen auf das Inventarobjekt, welche den Schutzziele widersprechen würden.

9.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache der übergeordneten Gesetzgebungen ist.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen. Wo Bauzonen an den Wald grenzen, bestehen Waldabstandslinien, wenn eine Waldgrenze festgelegt ist.

Die technische Korrektur im Bereich Rebberg hat keine negativen Auswirkungen auf den Wald. Die betroffene Fläche wurde im Rahmen der Waldfeststellung nicht als Wald, sondern als Bestockung beurteilt. Mit der Zuweisung zur Freihaltezone ist die Bestockung (Hecke / Naturschutzinventarobjekt) weiterhin gesichert.

Boden/Fruchtfolgefleichen

Böden, welche als Fruchtfolgefleichen klassiert sind oder andere Böden ausserhalb des Siedlungsgebietes, sind nicht betroffen. Dem öffentlichen Interesse an Böden und Fruchtfolgefleichen wird Rechnung getragen.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 8 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung für die Gewässer im Siedlungsgebiet ist erfolgt und der erforderliche Gewässerraum ist gesichert.

Grundwasserschutzzonen

In Hinteralbis und Mittelalbis ist am Rande eine weitere Schutzzone betroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten.

Wasserversorgung

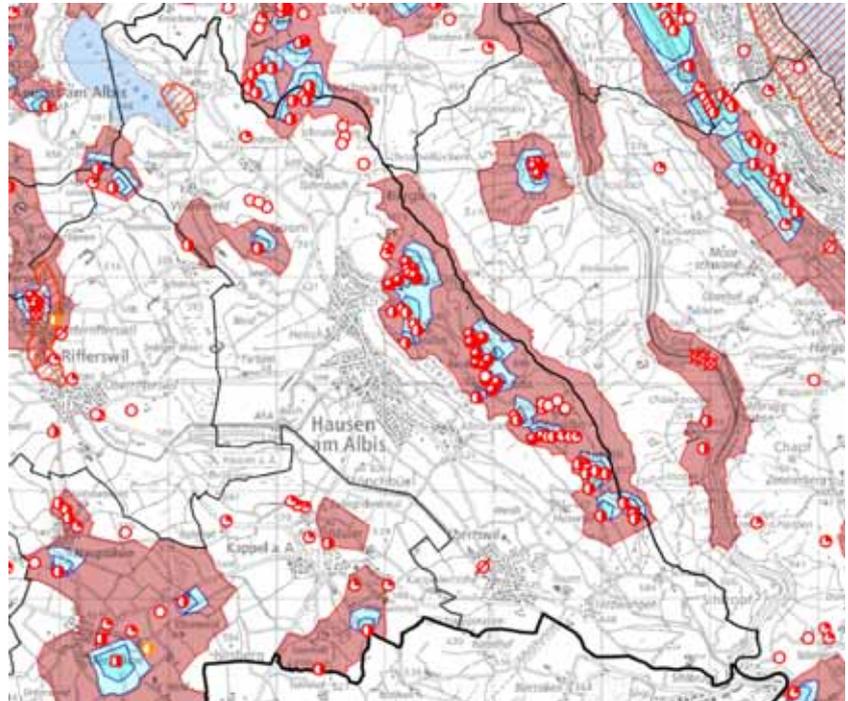
Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insb. die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Im Jahr 2022 wurde vom AWEL die Richtlinie «Regenabwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» veröffentlicht. Diese Richtlinie ergänzt die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) und ist künftig bei der Planung von Bauprojekten zu beachten.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Hausen am Albis (insbesondere die Weiler) befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A_u, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.



Verkehr und Lärm

Da weder Auf- noch Umzonungen vorgesehen sind und die Anpassungen im Bereich der Bauvorschriften kaum zu einer Zunahme der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität führen wird, muss aufgrund der vorliegenden Teilrevision nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs oder des Lärms gerechnet werden.

Störfall

Es bestehen keine Anlagen oder Verkehrswege, die der Störfallverordnung unterstellt sind.

Lokalklima & Siedlungsökologie

Auf Basis der der neuen Möglichkeiten gemäss dem revidierten PBG wurden diverse Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas und der Siedlungsökologie eingeführt:

- Grünflächenziffer
- Ökologische Gestaltung, Vorgartenregelungen
- Baumerhalt und Baumpflanzung
- Vorgaben für den Siedlungsrand
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Vogelschutz

9.4 Mehrwertausgleich und Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Es sind keine Einzonungen oder Umzonungen vorgesehen, die unter den kantonale Mehrwertausgleich fallen. Der bisher im Zonenplan im Gebiet Rebberg bezeichnete Waldstreifen ist gemäss Waldfeststellung kein Wald. Dies wurde auch vom Kanton, Amt für Wald, bestätigt. Es ist auch keine Waldgrenze vorhanden, bzw. diese verläuft weiter hinten. Der Fehler wird behoben und die Zonierung wird im Zonenplan korrekt abgebildet. Es handelt sich formell nicht um eine Einzonung, sondern um eine technische Korrektur und Bereinigung eines Darstellungsfehlers. Da ausserdem lediglich eine Freihaltezone festgelegt wird, bei welcher es sich um eine Nichtbauzone handelt, kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass für diese Korrektur keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Weil nicht vorgezogen, sondern zusammen mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt wird, kommt keine kommunale Mehrwertabgabe in dieser Teilrevision zum Ansatz. Die neuen Bestimmungen entfalten erst für nachfolgende Revisionen mit Auf- und Umzonungen eine Wirkung.

Kommunaler Mehrwertausgleichs-Fonds - Fondsreglement

Das Fondsreglement zum erforderlichen Mehrwertausgleichs-Fonds wird gleichzeitig mit der vorliegenden Vorlage der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Das kantonale Gesetz sieht bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht entsteht noch kein Mehrwert. Ein Mehrwert kann erst durch einen Gestaltungsplan entstehen, der von der Grundordnung abweicht (siehe private Gestaltungspläne).

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert	0.-
Kantonaler Mehrwert	0.-
Mehrwertprognose	Fr. 0.-

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



Vorgaben überkommunale Richtpläne,
Abstimmung mit in Überarbeitung be-
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer
Möglichkeiten

9.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Hausen am Albis ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zugeordnet.

- Mit der Überprüfung der Kernzonenpläne für die Ortskerne werden die Vorgaben für die ortsbildprägenden Gebäude präzisiert.
- Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Die Reservezonen bleiben erhalten, womit sich die Gemeinde Entwicklungsspielräume für die Zukunft offen hält.
- In der parallel laufenden Teilrevision des kommunalen Richtplans werden Grundsätze für die Aufwertung des Ortszentrums verankert.
- Es werden keine neuen Gebiete erschlossen.
- Die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume werden nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Die Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Bericht ausführlich beschrieben. Mit der laufenden Erneuerung und Verdichtung des Gebäudebestandes wird sich der Ausbaugrad erhöhen.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird zunehmen, wenn auch marginal.

Mit dem REK liegt eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung vor. Die Bevölkerung konnte die Ziele und Stossrichtungen im Rahmen einer Online-Mitwirkung reflektieren. Anhand der Rückmeldungen wurde das REK finalisiert. Das REK ist die konzeptionelle Basis der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Das Mitwirkungsverfahren zu diesen Planungsinstrumenten wird zeigen, ob die Vorlage tragfähig ist oder wo Korrekturen vorzunehmen sind.

10 MITWIRKUNG

10.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung zur räumlichen Entwicklung (REL) von Hausen und Onlinebefragung 2024
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung ab **xx.xx.20xx** (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Gemeindeversammlung

10.2 Vorprüfung (offen)

Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom **xx.xx.20xx** wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx** Auskunft.

Anpassungen

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**

Nicht berücksichtigte Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**

10.3 Öffentliche Auflage (offen)

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom **xx.xx.20xx** wurde ab dem **xx.xx.20xx** öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem «Bericht zu den Einwendungen» Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**

10.4 Anhörung (offen)

Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Teilrevisionsvorlage vom xx.xx.20xx wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine / xx Einwände vorgebracht.

ZPK

Die Region ZPK hat zur Vorlage Stellung genommen. Es wurden folgende Anliegen der Region aufgenommen:

- xxxx
- xxxx
- xxxx

10.5 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

10.6 Genehmigung

Genehmigung durch den Kanton Zürich

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.