



Hausen am Albis

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31012- 11.8.2025

Auftraggeber

Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung

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

Titelbild

Quelle: Website Gemeinde Hausen

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	UMFELD	7
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	7
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	8
2.3	Vorstellungen Region	14
2.4	Allgemeine und kommunale Grundlagen	16
3	ZIELE	18
3.1	Allgemeine Zielsetzungen	18
3.2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	18
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	20
4.1	Bevölkerungsentwicklung	20
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	21
4.3	Baulandreserven	23
4.4	Verdichtung	24
4.5	Analyse Siedlungsgebiet	25
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	30
5.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	30
5.1	Zonen	37
5.2	Kernzonen	39
5.3	Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	44
5.4	Gewerbezone	46
5.5	Zone für öffentliche Bauten	46
5.6	Erholungszonen	47
5.7	Besondere Bestimmungen für Arealüberbauungen	48
5.8	Weitere Bestimmungen	49
5.9	Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	51
5.10	Mehrwertausgleich	58
6	KERNZONENPLÄNE	61
6.1	Grundlagen	61
6.2	Kernzonenplan Hausen	62
6.3	Kernzonenplan Heisch	63
6.4	Kernzonenplan Ebertswil	64
6.5	Kernzonenplan Tüfenbach	65
6.6	Kernzonenplan Husertal	67
7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	71
8	HOCHWASSERSCHUTZ	73
9	AUSWIRKUNGEN	76
9.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	76
9.2	Orts- und Landschaftsbild	76
9.3	Umweltschutz	77
9.4	Mehrwertausgleich und Mehrwertprognose	79
9.5	Fazit	80

10	MITWIRKUNG	81
10.1	Übersicht	81
10.2	Vorprüfung	81
10.3	Öffentliche Auflage	82
10.4	Anhörung	82
10.5	Gemeindeversammlung	82
10.6	Genehmigung	82

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

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.)

Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

- Anpassungen Aussichtsschutzperimeter
- Technische 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 als Teil des Berichtes zur
Mitwirkung

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

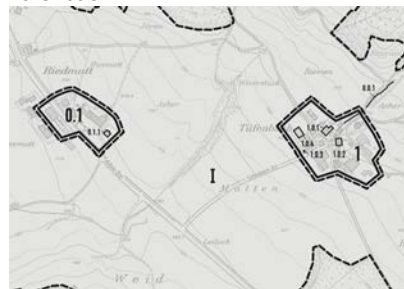
Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Siedlungsentwicklung konsequent innerhalb der bestehenden Bauzonen zu konzentrieren ist und die vorhandenen Geschossflächenreserven in den Bauzonen auszuschöpfen sind.

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.

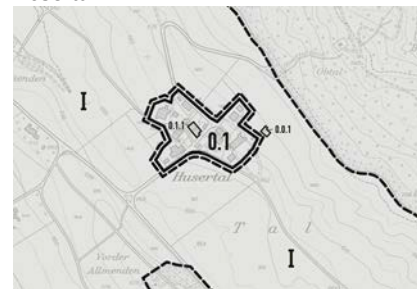
ISOS

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

Tüfenbach



Husertal



BLN

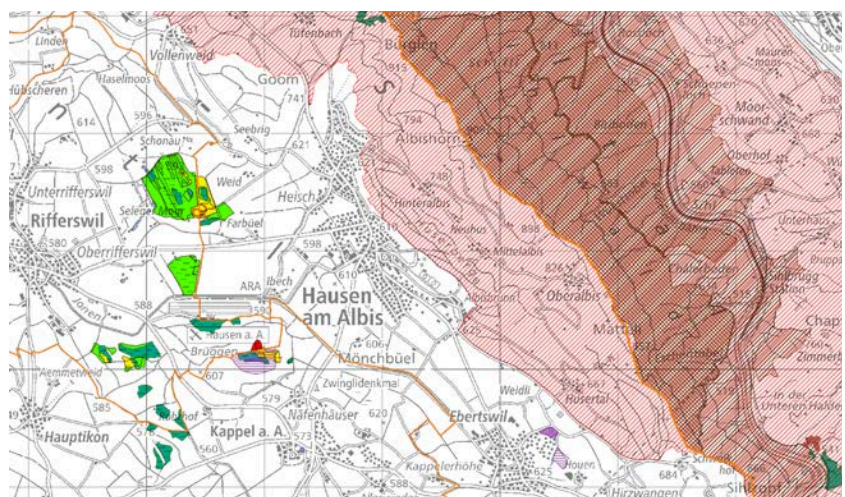
Der Inventareintrag BLN 1306 «Albiskette – Reppischtal» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Hausen am Albis.

Biotope von nationaler Bedeutung

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

- BLN-Gebiete
- Parke
- Flachmoor-Inventar
- Primäre Hochmoorflächen
- Sekundäre Hochmoorflächen
- Hochmoorumfeld
- Amphibienlaichgebiete Bereich A
- Amphibienlaichgebiete Bereich B

© GIS ZH 30.11.2023



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)

- Historischer Verlauf mit Substanz
- = Historischer Verlauf mit viel Substanz

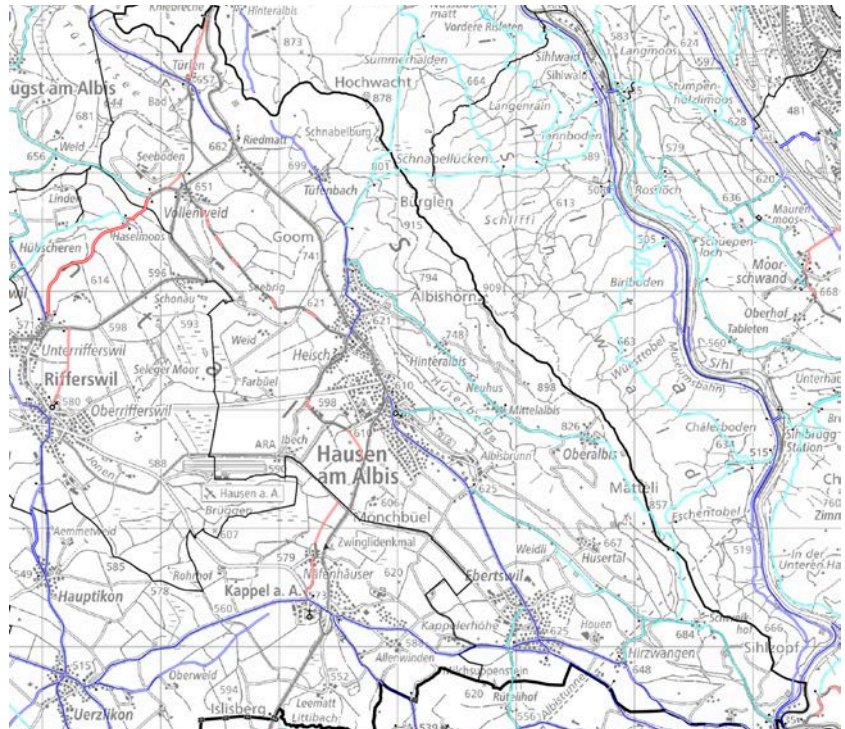
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

- Historischer Verlauf
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- = Historischer Verlauf mit viel Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- Historischer Verlauf
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- = Historischer Verlauf mit viel Substanz

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 Vorgaben Kanton Zürich

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

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

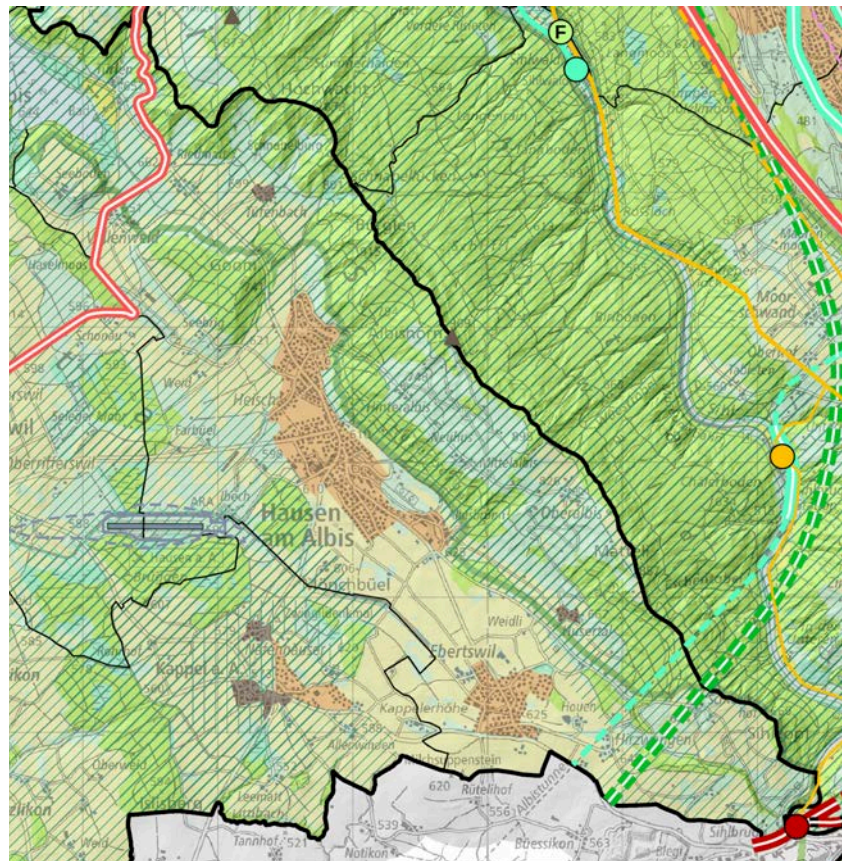
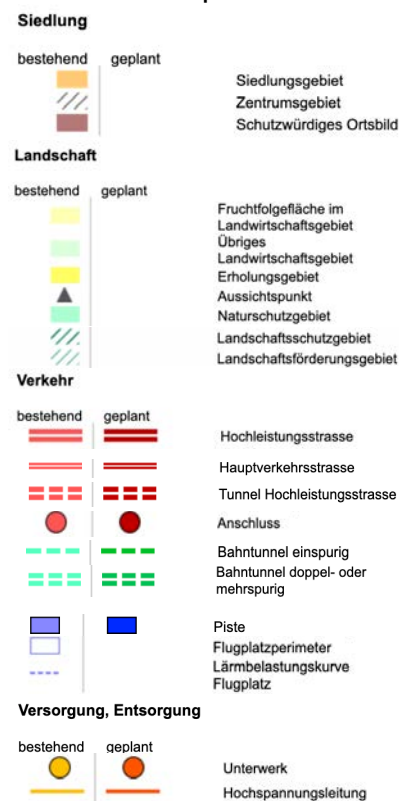
Hausen am Albis ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» und teilweise «Naturlandschaft» zugeordnet.

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 gemässigtes 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 Aufzonungen angestrebt werden.

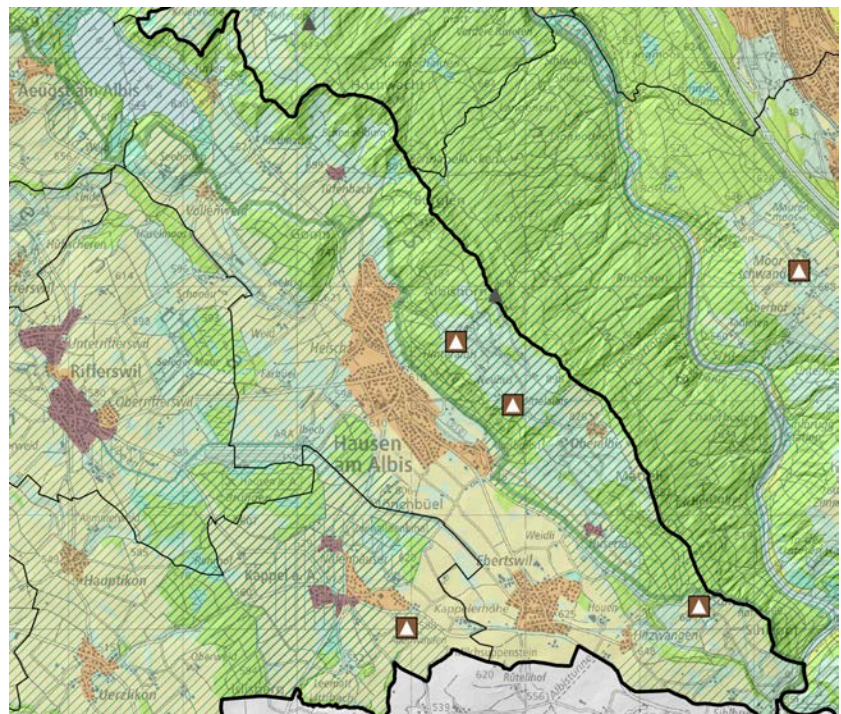
Kantonaler Richtplan



- Siedlungsgebiet und schutzwürdige Ortsbilder
- Landschaftsschutzgebiet

- Tunnel Hochleistungsstrasse geplant
Es bestehen keine Einträge für öffentliche Bauten.

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.



© GIS ZH 7.3.2024

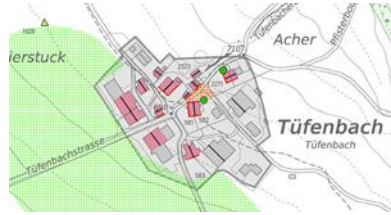
Tüfenbach und Husertal verbleiben bei der Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild. Hinteralbis, Mittelalbis und Schweikhof werden den Weilern zugeordnet.

Solange die Teilrevisionsvorlage des kantonalen Richtplans nicht in Rechtskraft erwachsen ist, können die Kernzonenpläne von Türlen, Vollenweid, Hinteralbis, Mittelialbis, 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.

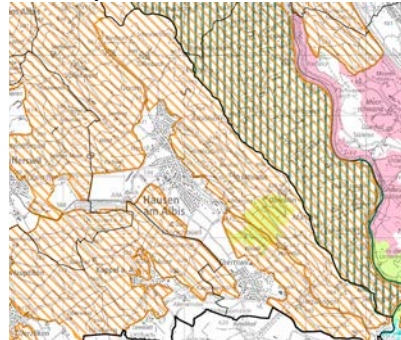
Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

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.

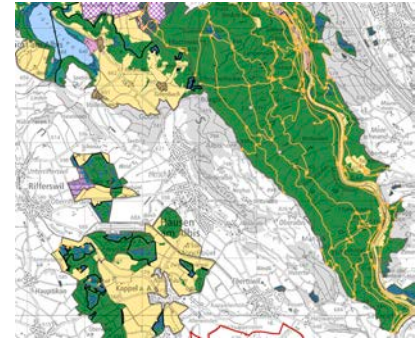


Landschafts-Inventarobjekte

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte



Schutzanordnungen Natur- und Landschaft



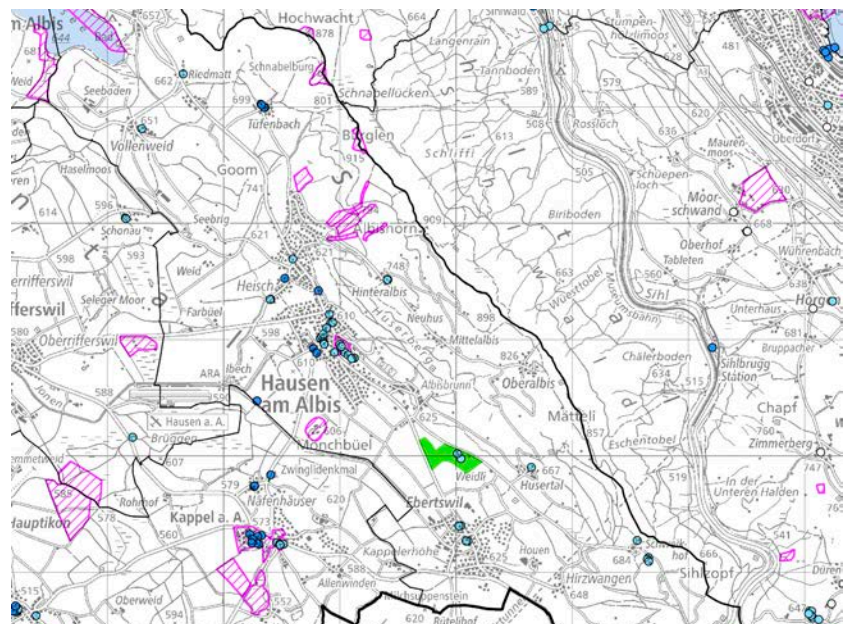
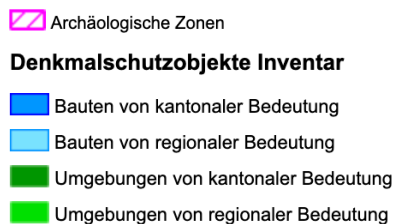
Auf dem Gemeindegebiet sind im Inventar der Landschaftsschutzobjekte die Objekte Nr. 1004 Albiskette, Nr. 1017 Moränenlandschaft, Nr. 1073 Moorlandschaft sowie die Heckenlandschaft Husertal verzeichnet. Die Schutzziele werden in den zugehörigen Inventarblättern ausgewiesen. Im Vordergrund steht der ungeschmälerte Erhalt.

Schutzverordnungen

Für das Gebiet um den Türlersees besteht die Verordnung zum Schutz des Türlersees (Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunalen Bedeutung in den Gemeinden Aegust a. A., Hausen a. A. und Langnau a. A.) vom Dezember 2001. Für den Albis ist zwischenzeitlich auch eine Schutzverordnung in Arbeit.

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Inventar

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen. Ausserdem sind zahlreiche Bauten im Denkmalschutzobjekte Inventar verzeichnet. Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunalen Bedeutung umfasst Objekte, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Das Ensemble Landgut «Tannhof» mit Parkanlage ist als Parkanlage / Umgebung von regionaler Bedeutung klassiert.



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

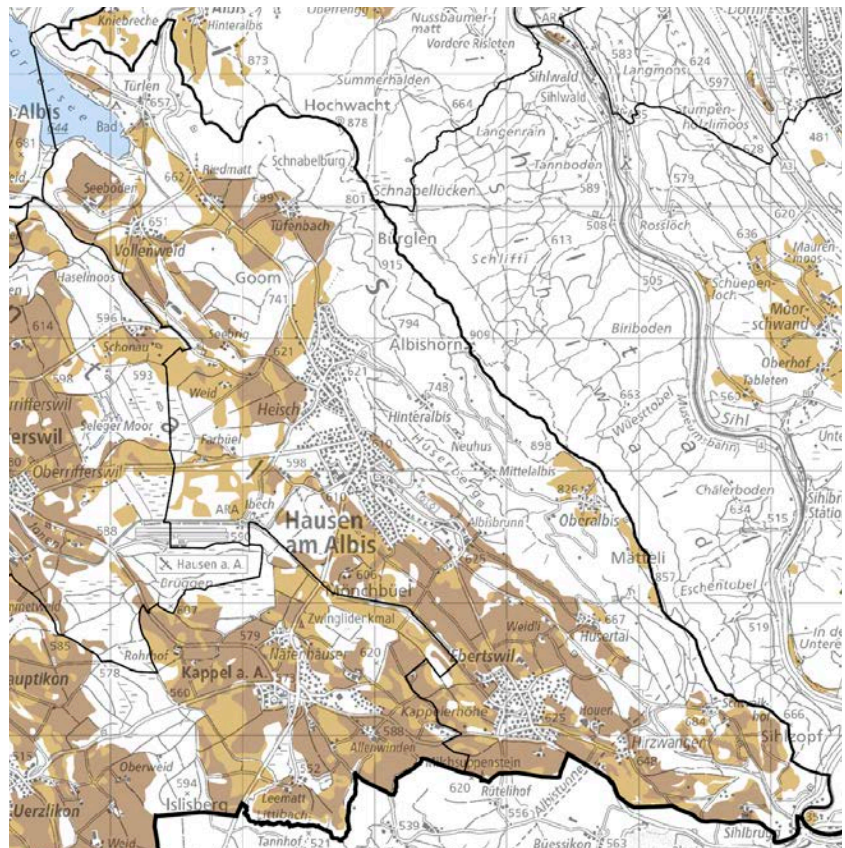
ICOMOS hat eine schweizweite Liste über potenzielle schutzwürdige historische Gartenanlagen erstellt.

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).

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



2.3 Vorgaben Region

Regionales Raumordnungskonzept – Regio-ROK 2011

Arbeitsgrundlage z.H. des regionalen Richtplans

«Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept (ROK). Es bettet das Knonauseramt 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 Knonauseramts, legt fest an welchen Werten bzw. Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll und beschreibt im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonauseramt 2030.»

Bevölkerungsentwicklung

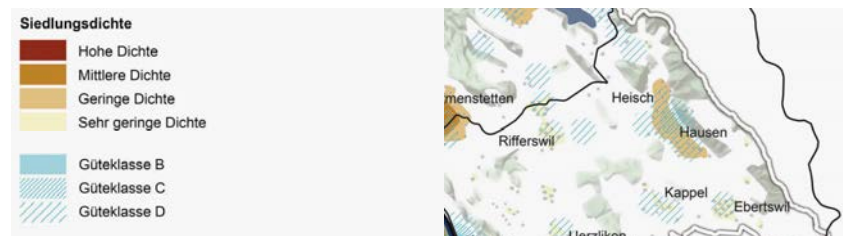
Das Regio-ROK rechnet für Hausen am Albis im Jahr 2030 mit rund 4'200 Einwohnern (EW) und 800 Arbeitsplätzen (ohne Landwirtschaft).

Landschaftliche Qualitäten

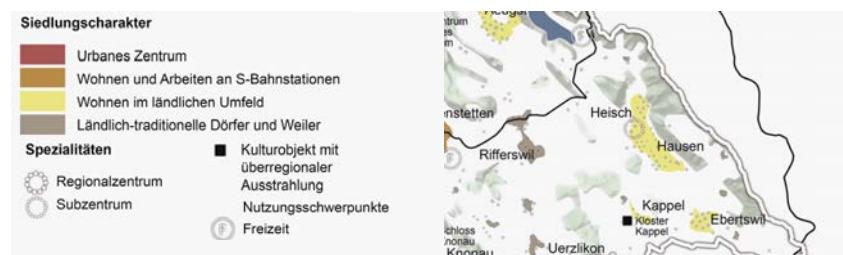


Siedlungsdichte

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



Siedlungscharakter



Regionaler Richtplan Knonaueramt

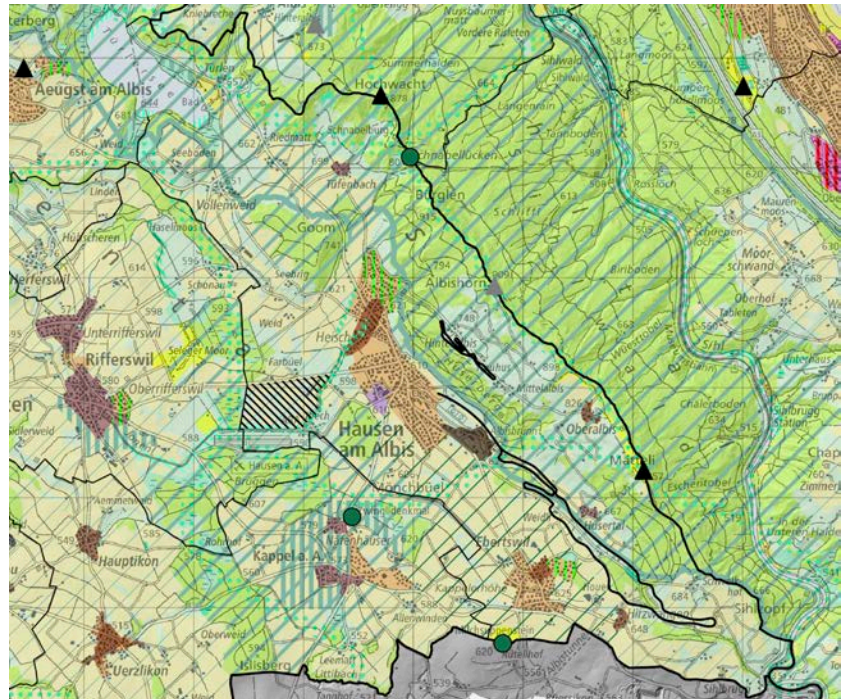
Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022

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:

Region	
bestehend	geplant
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Arbeitsplatzgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Niedrige bauliche Dichte
	Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gewässerrevitalisierung
	Vernetzungskorridor
	Landschaftsförderungsgebiet
	Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
	Langlaufloipe, Ski- oder Schlittellinie



Erholungsgebiet Fussballanlage

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

Schwerpunkt Erholung und Sport:
Angebot für Vereine erhalten
Regionale Sportallmend prüfen



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.

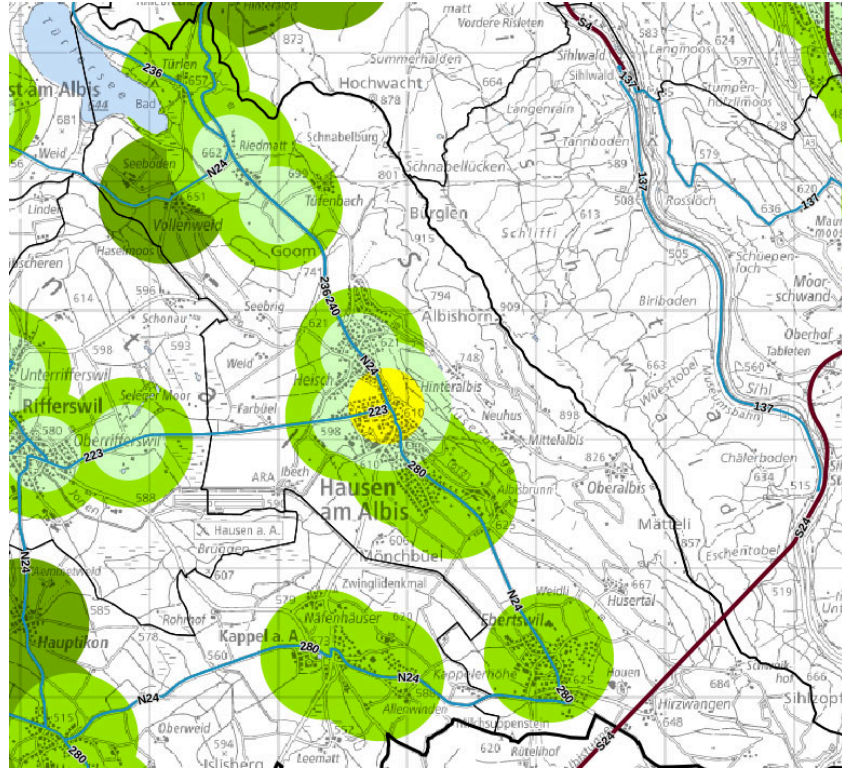
Da derzeit noch kein Eintrag besteht, kann in der laufenden Revision der Nutzungsplanung keine Erholungszone festgelegt werden. Auch mit einem Eintrag im regionalen Richtplan wird dannzumal die Einzonung an hohe Anforderungen gebunden sein (landschaftliche Einbettung / Ersatz der Fruchtfolgeflächen etc.).

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



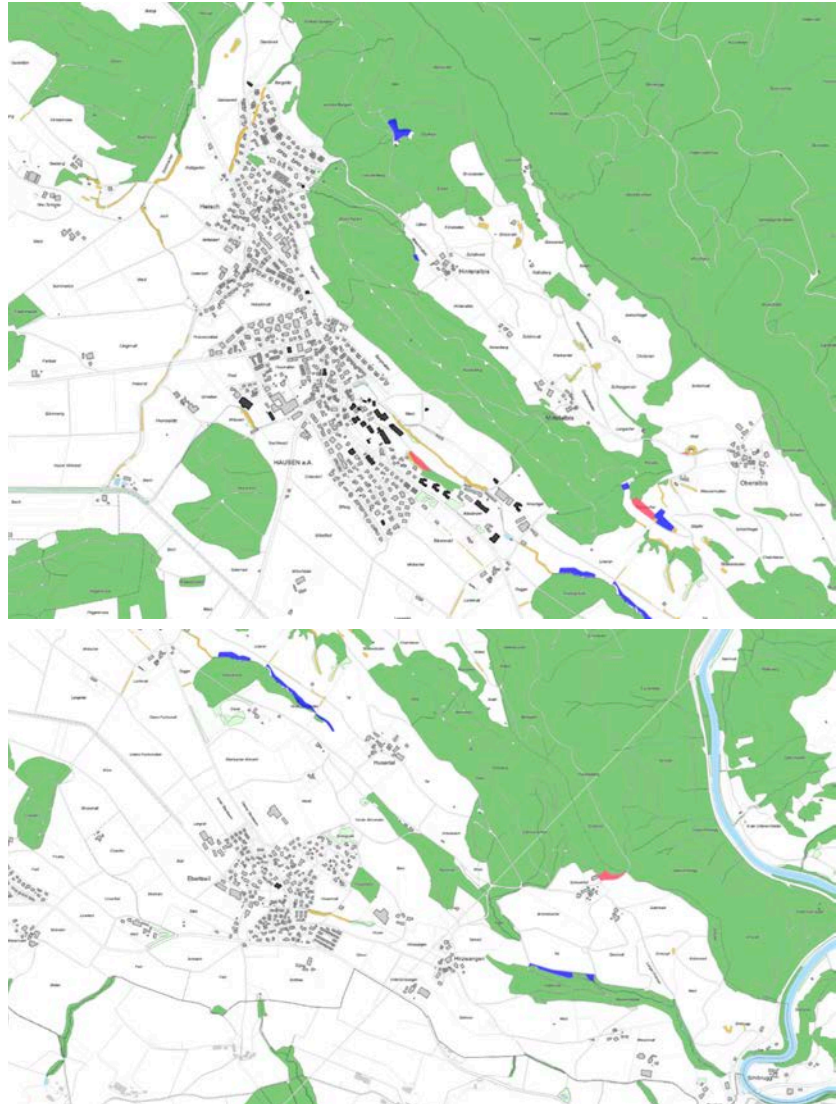
Ausschnitt Ebertswil



Kommunales Naturschutzinventar

- Riedfläachen und Nässtandorte
- Magerwiesen
- Hecken und Gehölze

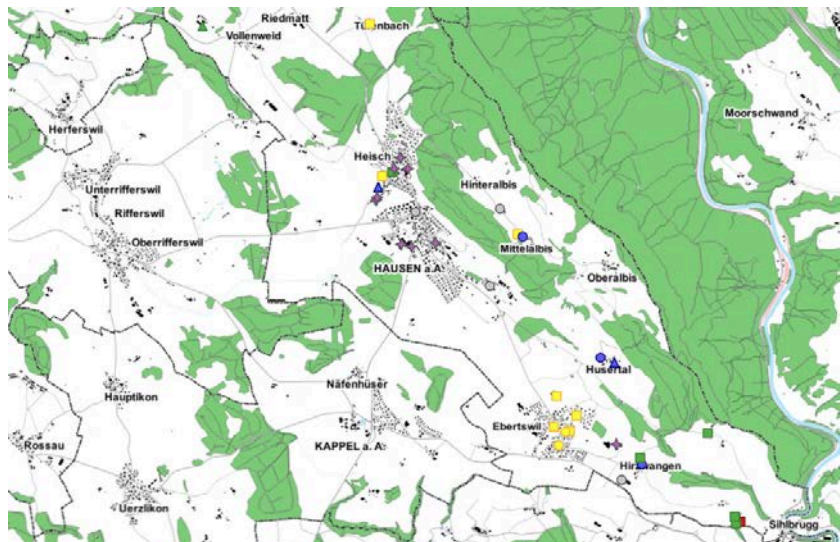
Das kommunale Naturschutzinventar stammt von 2014. Die Objekte befinden sich mehrheitlich ausserhalb der Bauzonen.



Inventar über Gebäudebrüter 2023

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

- Vogelart**
- Mehlschwalbe
 - Rauchschwalbe
 - Mauersegler
 - Turmfalke
 - ★ n.v./unbekannt/gemischt
- Nestart**
- Naturnest
 - Kunstnest
 - △ gemischte Kolonie



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

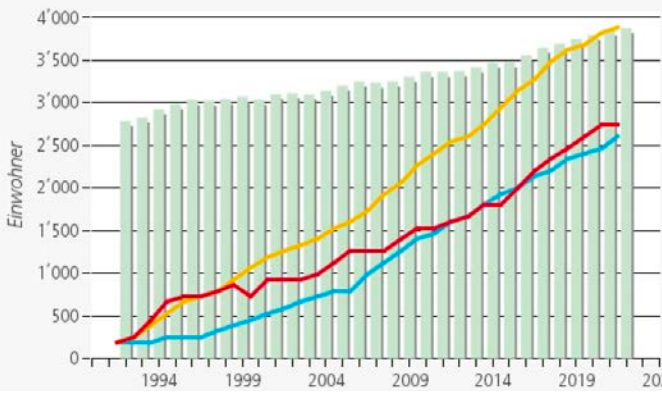
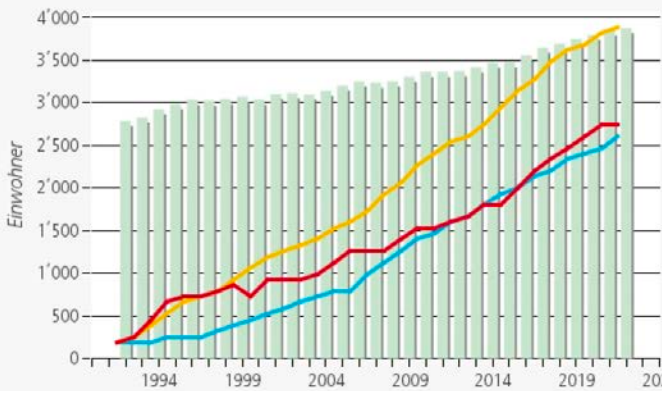
4.1 Bevölkerungsentwicklung

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
Region Knonaueramt	45'221	56'783	+11'562	+ 771
Kanton Zürich	1'300'545	1'577'468	+ 276'923	+ 18'462

Bevölkerungsentwicklung 1992–2022

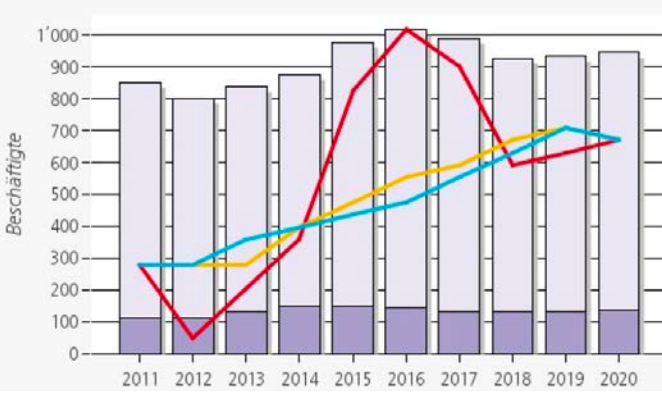
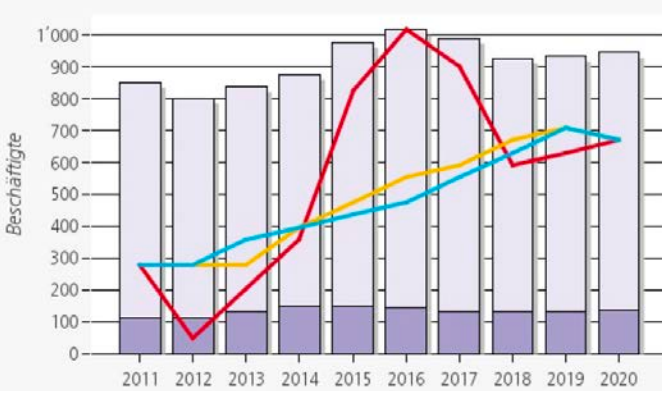
Einwohner

Bevölkerungsentwicklung

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

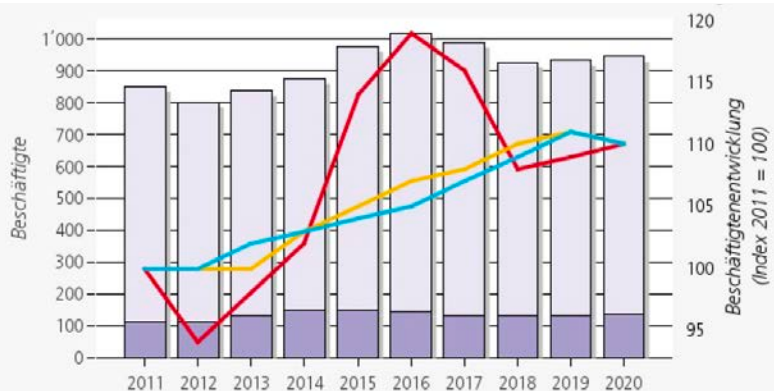


Beschäftigte

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

Beschäftigte

Beschäftigtenentwicklung

 ©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
 Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)



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**.

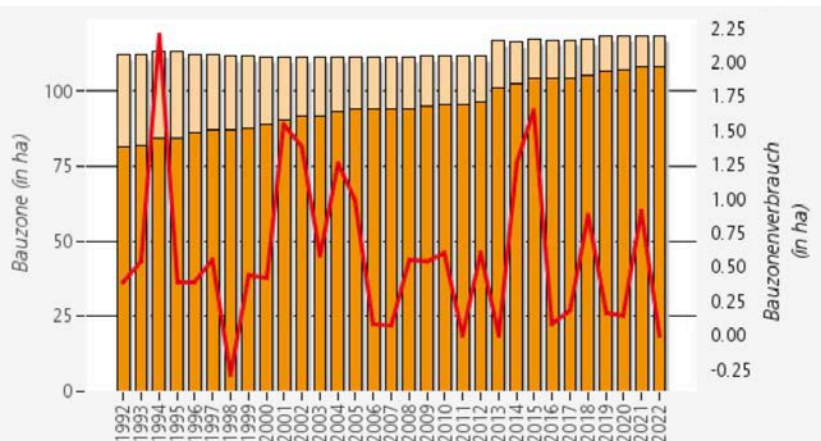
4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

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



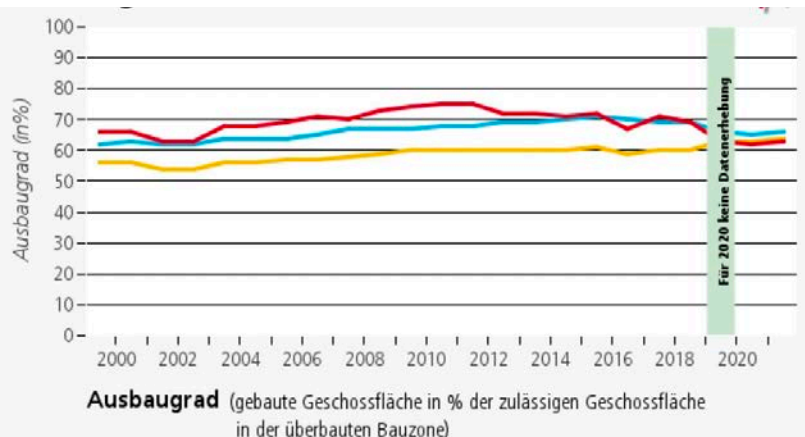
	Bauzonen- verbrauch 2008–2022 (ha)	Bauzonen- verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2022 (ha)
Wohnzone	2.8	0.19	4.0
Mischzone	3.6	0.24	2.7
Arbeitszone	-	-	0

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 Bau- zonen (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 bis 2035 von rund 960 Einwohnern (EW) in den bestehenden Bauzonen ausgegangen werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

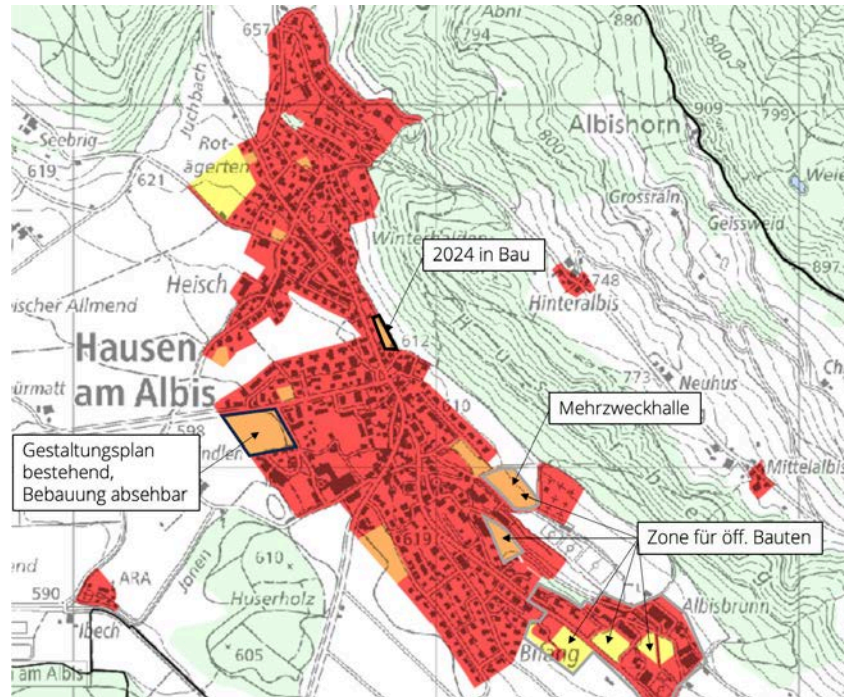
Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da der Flächenbedarf der einzelnen Branchen sehr stark variiert (Produktion, Dienstleistung, Lagernutzung).

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

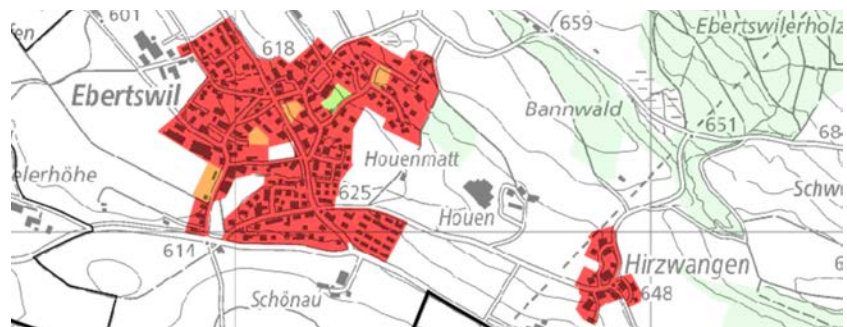
- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



© 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 Riggiblickstrasse.



© GIS ZH 4.12.2023, Stand 2022

Reserven, unbebaute Parzellen Ebertswil

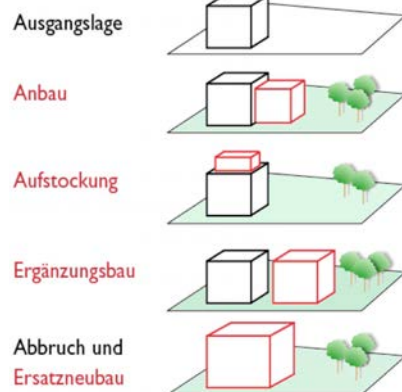
In Ebertswil finden sich lediglich kleinere unbebaute Einzelparzellen. Die als «längerfristig baureif» bezeichnete Parzelle ist gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Gysel» nicht bebaubar (Obstgarten/Grünanlage). Eine Bebauung wäre nur möglich, wenn der Gestaltungsplan revidiert würde.

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 – Nutzungs-dichte 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.

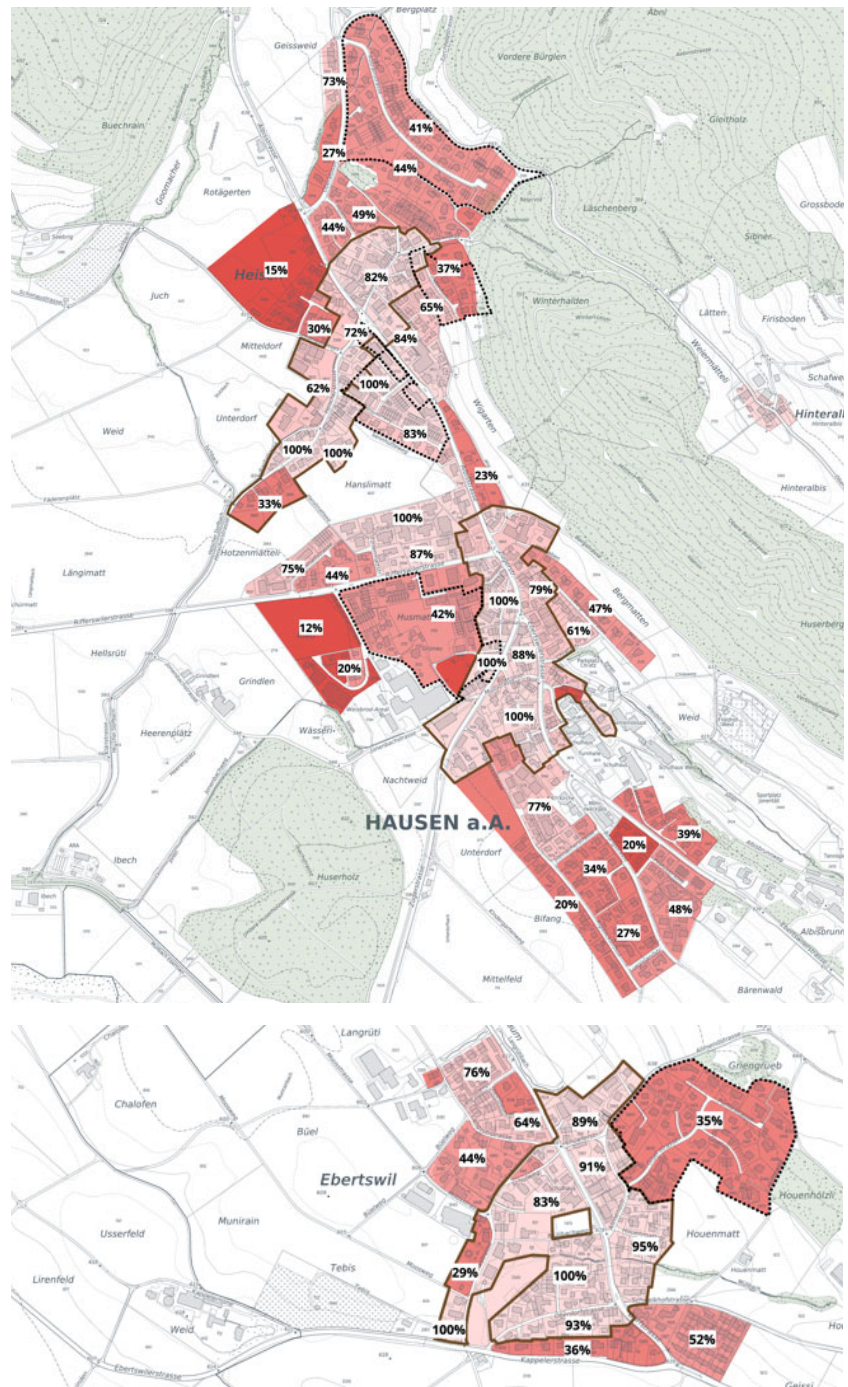
Faktoren der Verdichtung

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.

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.

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

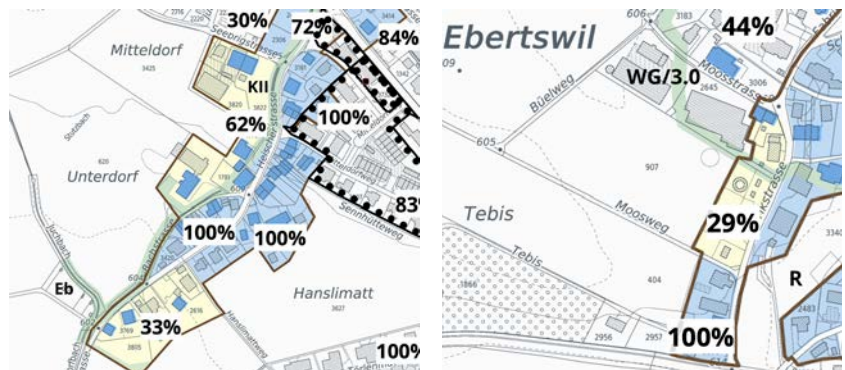


Planungsvorgaben Ortsbild

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 dürfte es in den kommenden Jahren zu einer Bautätigkeit kommen.



Wigartenweg

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



Gebäudealter

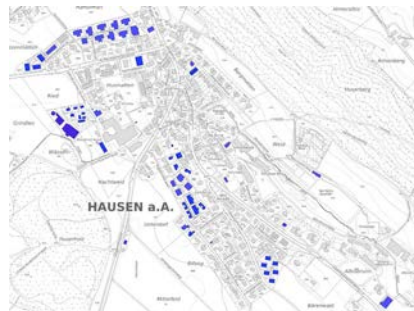
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

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.

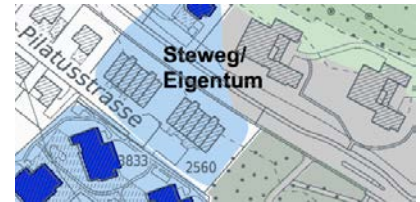
Neubauten ab 2010



Eigentumsstruktur / Mehrfamilienhäuser

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben zum Beispiel Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Bei Gebieten mit hohem Anteil Stockwerkeigentum (STWE) ist kaum mit Veränderungen zu rechnen.

Gemäss Quartieranalyse des Kantons weisen in Hausen am Albis vor allem Neubaugebiete hohe Stockwerkeigentumsanteile auf.



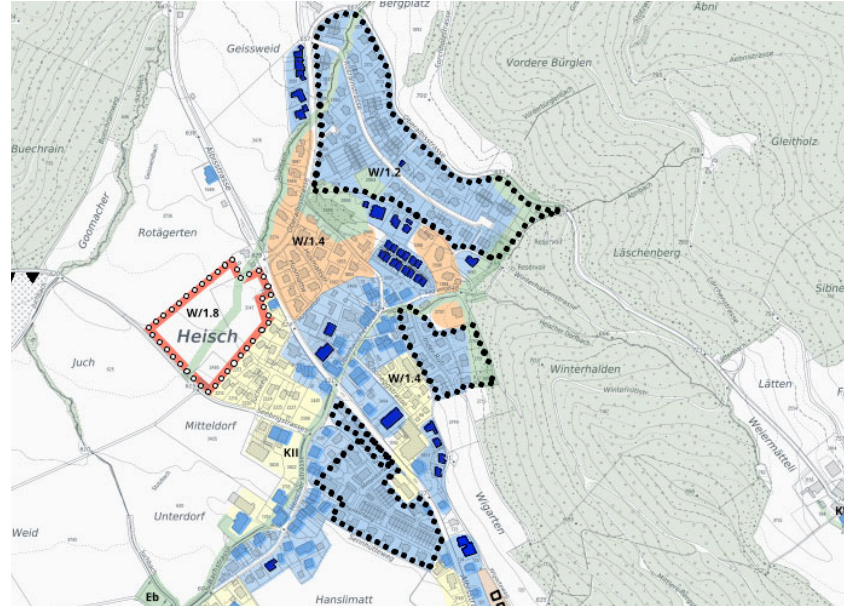
Zusammenfassung

Zusammenfassend zeigt sich, dass das Verdichtungspotenzial auf den bereits bebauten Grundstücken eher bescheiden ist. Die in der kantonalen Modellrechnung ausgewiesenen Geschossflächenreserven sind bei genauerer Betrachtung zu relativieren. Im Quartier Bifang könnte es weiter zu Ersatzbauten kommen, welche gegenüber heute einen Massstabsprung bewirken. Dies könnte aufgrund der vorhandenen Daten auch in weiteren Gebieten erfolgen.

Die nachfolgenden Pläne fassen die Erkenntnisse der detaillierten Analysen zu den Innenentwicklungspotenzialen zusammen.

Ortsteil Heisch

- Stabile Gebiete
(kaum Veränderungen absehbar)
- Inventar oder Schutzobjekt
- Neubau (Baujahr ab 2000)
- Grünraum / unbebaubar
- Bauprojekt / Gestaltungsplan
Projekt vorhanden
(Neubauten geplant)
- Kleinere Veränderungen /
Ergänzungsbauten denkbar
- Veränderungen im Bestand denkbar /
Massstabswechsel
- Unbebaute Flächen,
Entwicklungspotenzial
- Unbebaute Flächen, Entwicklung
erfordert Planungsmassnahme



5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Revisionsinhalte

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden revidiert, 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.

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.

5.1 IVHB und allgemeine Anpassungen

Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung muss der Zonenplan grafisch angepasst werden. Zudem muss das Nutzungsmass bei der Zonenbezeichnung ergänzt werden.

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. Damit ist es korrekt fallweise den Begriff Grenzabstand oder Grundabstand zu verwenden.

Fassadenhöhe
generelles Mass: traufseitige
Messweise
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise hat im kantonalen Recht geändert.

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 aufgebrachte 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. Daher werden die Höhenmasse nicht reduziert.

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.

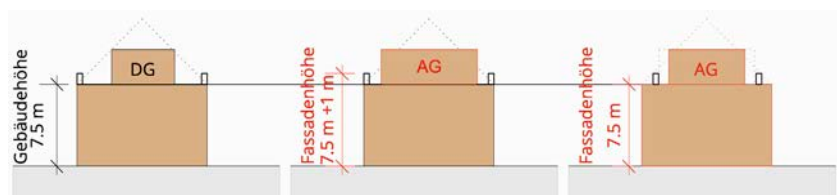
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

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

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn ein Geländer oder transparente Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gewährt. Der Fassadenhöhenzuschlag kann auch nicht bei massiven Brüstungen (z.B. Beton / Mauerwerk) beansprucht werden, da diese auch bisher an die Gebäudehöhe anzurechnen waren.

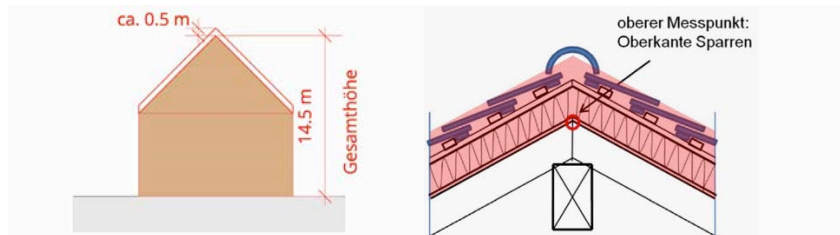
Beispiel Flachdach



Gesamthöhe IVHB

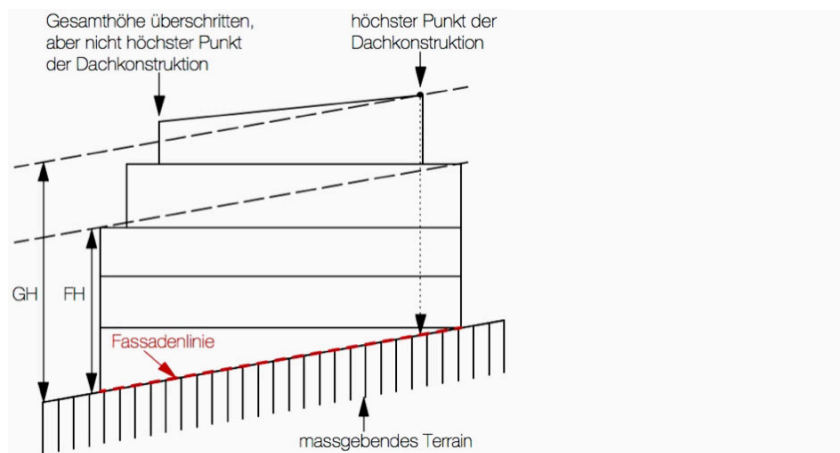
Der Begriff Gesamthöhe war bislang im PBG nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

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 das Mass der 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 die Gesamthöhe wenig tauglich.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe
gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

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:

§ 280 PBG

- 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

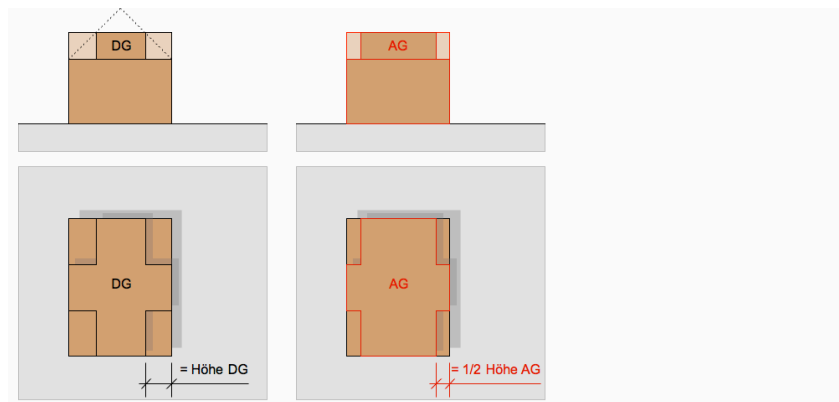
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Attikageschoss

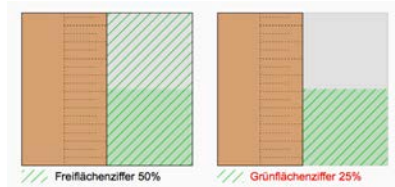
IVHB

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 wurde im PBG aufgehoben. Neu kann eine Grünflächenziffer festgelegt werden.

Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen überprüft werden.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Regelungen 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. In den Kernzonen und bei Gebäuden mit einem Attikageschoss 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 will im Rahmen einer PBG-Justierung zur bisherigen Definition 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

20 % zusätzliche Baumasse

Gemäss § 13 Abs. 2 ABV wird für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer gewährt. Sie beträgt max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer.

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

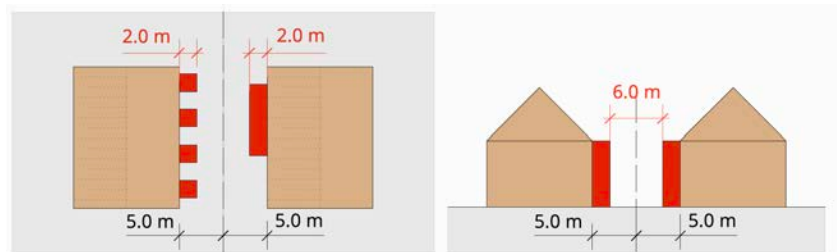
IVHB

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:

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile neu 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.

z.B. W 1.8, Kleiner Grund-/Grenzabstand
5 m und vorspringende Gebäudeteile



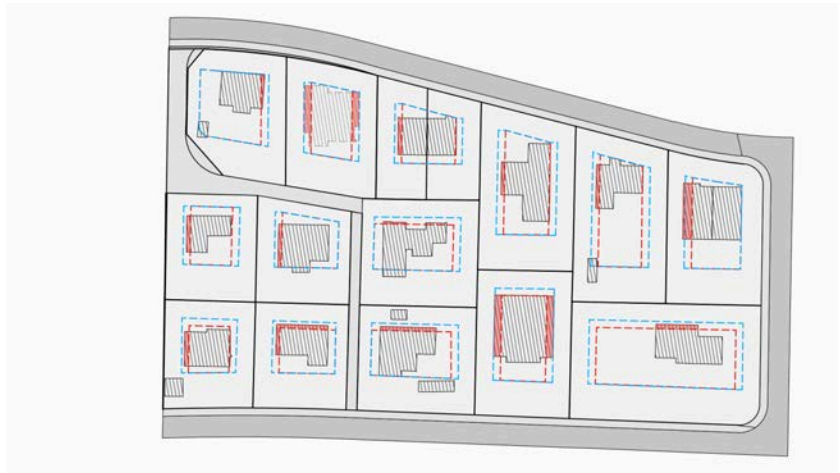
Vermeidung sehr kleiner Abstände

Um sehr kleine Abstände aufgrund der neuen Regelung zu den vorspringenden Gebäudeteilen zu vermeiden, wurden separate Abstandsvorschriften für vorspringende Gebäudeteile geprüft.

Das ARE bzw. der kantonale Rechtsdienst beurteilt separate Abstandsvorschriften oder eine Erhöhung des Abstandes bei vorspringenden Gebäudeteilen als unzulässig, weil dies der «vom Gesetzgeber beabsichtigten Privilegierung» der vorspringenden Gebäudeteile widersprechen würde. Es können daher aktuell keine kommunalen Vorschriften erlassen werden, um die aufgrund der kantonalen Definition zu den vorspringenden Gebäudeteilen resultierenden geringen Abstände zu vermeiden.

Einzig eine generelle Erhöhung des kleinen Grundabstandes wäre zulässig. Eine solche würde aber zu einer Vielzahl baurechtswidriger Bauten führen. Die Erhöhung würde überdies die innere Verdichtung erschweren, so dass auf eine generelle Erhöhung des kleinen Grundabstandes verzichtet wird.

Beispiel,
Erhöhung kleiner Grundabstand
generell um 2 m
--- geltende Abstandsvorschriften (ca.)
--- 2 m erhöhter kleiner Grundabstand



Um nicht zumindest nicht kleinere Abstände als heute bei langen Bauten zu erhalten, wird am Mehrlängenzuschlag festgehalten.

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.

5.2 Zonen

Zoneneinteilung

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

Rotärgerten (1.1.3)

Das Gebiet Rotärgerten 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. Zu gegebener Zeit soll hier eine hochwertige Bebauung entstehen.

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

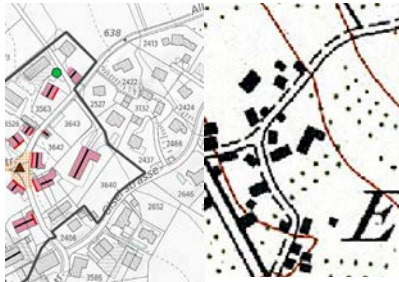


Skizze SKW ca. 2010

Gisel (1.1.3)

Im Gebiet Gisel besteht seit langem ein Gestaltungsplan. Gleichzeitig gilt hier eine Gestaltungsplanpflicht. In der Bauordnung fehlen bislang die Zielsetzungen dieser Gestaltungsplanpflicht, was ergänzt wird.

Die Zielsetzungen entsprechen weitgehend dem bestehenden Gestaltungsplan. Die Vorgaben würden aber für eine Revision des Gestaltungsplanes genügend Spielräume offen lassen.



KOBI

Obstbäume



Luftbild



Bestehender Gestaltungsplan

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 ÖREB-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, Mittelialbis, Oberalbis, Türlen, Vollenweid und Schweikhof wird gestrichen. Diese Pläne müssen nach Rechtskraft der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans und des darauf angepassten Planungs- und Baugesetzes neu festgelegt werden.

5.3 Kernzonen

Überschrift Kapitel 2a und Kapitel 2

Das Kapitel 2a regelt neu nur noch die KI und die KII. Das Kapitel 2 wird für die Weilerkernzonen unverändert belassen aber im Anhang aufgeführt. Offen ist, bis wann für die Weilerkernzonen die rechtlichen Grundlagen für neue Bestimmungen 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.

Im Unterschied dazu wird bei einer Inventarisierung geprüft, ob ein Gebäude ganz oder in Teilen als solches erhaltenswert ist. Ob ein Gebäude geschützt wird, wird im Rahmen der Schutzabklärung geklärt.

Die Verbindung der beiden Themen ist ungeeignet. Sie führt dazu, dass sich die Kernzonenpläne ändern würden 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 Kernzonenpläne Kap. 6).

Prägende oder strukturbildende Gebäude gemäss KOBI

Bei Bauten, welche im kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) als «Prägende oder strukturbildende Gebäude» bezeichnet sind, erfolgte eine Kurzprüfung. Alle gemäss KOBI «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 und das Erfordernis einer Interessenabwägung wird in der BZO ergänzt.

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 und wo keine wichtigen Begrenzungen gemäss KOBI festgelegt sind.

**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 ergänzt (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 Nutzungsbeschränkung wird für die betroffenen Bauten in Heisch und Ebertswil als unzweckmässig beurteilt. Der Artikel wird daher aufgehoben.

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)**

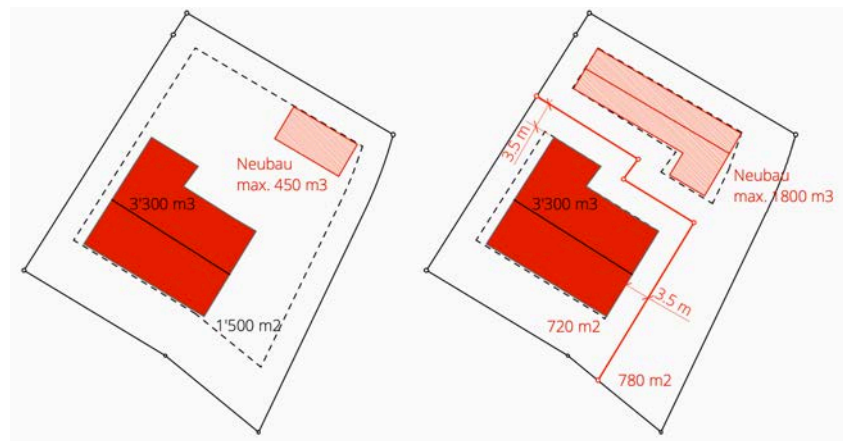
Der Artikel wird in den Bereich zur Dachgestaltung integriert und dort umformuliert.

**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 Grundabstand
Ziffer 2a.5**

Aufgrund eines Rechtsentscheides muss klargestellt werden, auf welcher Seite der grosse Grundabstand anzuordnen ist. Es wird neu festgelegt, dass der grosse Grundabstand auf der «Hauptwohnseite» einzuhalten ist.

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 sie 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 sind zu Gunsten der Nutzung von Solar-energie auch in den Kernzonen gestattet. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung können keine Regelungen zur Gestaltung der Anlagen mehr gemacht werden. Die Anlagen werden nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligt.

Indachanlagen



Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Indachanlagen sind aber bei bestehenden Gebäuden eher aufwendig einzubauen. Zur Förderung von Indachanlagen können bei diesen Anlagentypen einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden. 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**

Horizontale Lichtbänder



Schmale Dachabsätze



Balkone und Lauben **Ziffer 2a.7.4**

Balkone oder andere Aussenbereiche für Wohnungen entsprechen einem grundlegenden Bedürfnis. Für Balkonanbauten werden daher Erleichterungen vorgesehen. Balkone sind in der Regel traufseitig anzuordnen. Giebelseitige Balkone können bei guter Gestaltung bewilligt werden.

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



Wichtige Begrenzungen **Ziffer 2a.7.1a**

Die im KOB bezeichneten «wichtigen Begrenzungen» werden in die Kernzonenpläne übernommen. Bei diesen Fassaden ist ein «Weiterbauen» im Sinne von Anbauten Balkonen etc. unzulässig.

Beispiele:



Freiräume
Ziffer 2a.9.3

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume wurden im Rahmen der letzten Revision festgelegt, um Umgebungsflächen in die Bauzone einbeziehen und Gartennutzungen zulassen zu können. Sie sind entsprechend Ziffer 2.2.4 weiterhin 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 erwiesen hat. 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 nicht mehr speziell geregelt werden. Der entsprechende Eintrag im Kernzonenplan Ebertswil wird aufgehoben.

Ortsbildprägende Grünräume und 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. Die entsprechenden Grünräume und Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wieder herzurichten. Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird verzichtet, damit die ordentliche Grundstücksnutzung gewährleistet bleibt.



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, einen 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. Sie sind bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.



Fotos: Ebertswil und Hausen

Abgegangen, junger Ersatzbaum
bestehend

Aussenrenovationen Ziffer 2a.9.8

§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Die Ziffer zu Aussenrenovationen wird daher aufgehoben.

Parkierung Ziffer 2a.11

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. Tiefgaragenrampen sind in ein Hauptgebäude, einen Anbau oder ein Nebengebäude zu integrieren, wenn dies zu einer ortsbaulich besseren Lösung führt.

5.4 Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Titel

Die Kapitelüberschrift wird durch «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» ergänzt.

Grenzabstand Ziffer 3.2

Aufgrund eines Rechtsentscheides muss definiert werden, auf welcher Seite der grosse Grundabstand einzuhalten ist. Es wird neu festgelegt, dass der grosse Grundabstand auf der «Hauptwohnseite» eingehalten werden muss. Damit besteht weiterhin genügend Spielraum für die Projektierung.

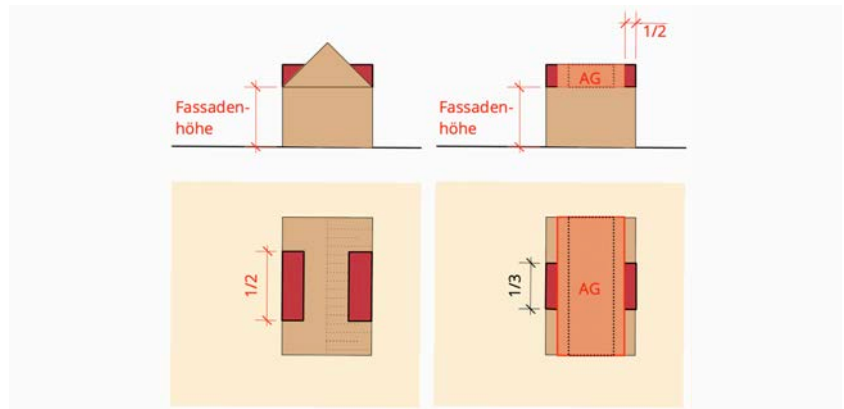
Bauweise Ziffer 3.3

Im Interesse gut gestalteter Siedlungsränder werden längere Bauten 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. Hingegen sind Dacheinschnitte nicht mehr zugelassen.

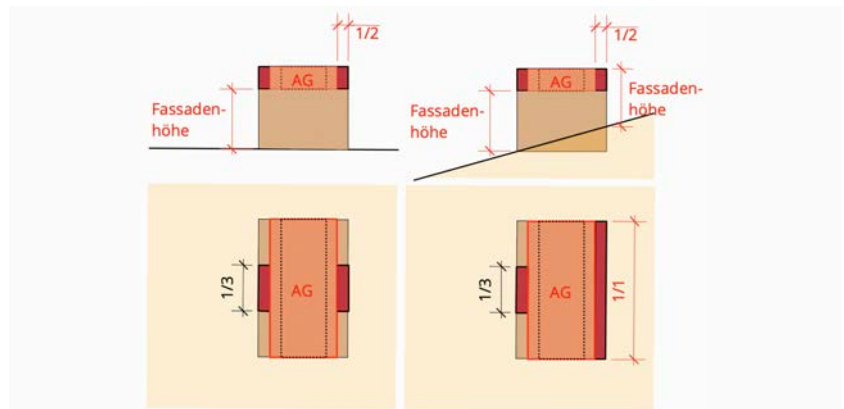
Bei Flachdächern wird an der bisherigen 1/3-Regelung festgehalten. Mit der Einführung der IVHB müssen Attikageschosse nur noch um die Hälfte ihrer Höhe zurückversetzt werden. Damit nimmt ihre Fläche erheblich zu, so dass hier auf eine zusätzliche Vergrößerung der Dachaufbauten verzichtet wird.



An Hanglagen können hangseitig Dachaufbauten weiterhin auf der ganzen Länge angeordnet werden, wenn die Fassadenhöhe ohne Erhöhung für Attikas eingehalten wird.



Bsp. Haus am Hang © Peter Tillessen



5.5 Gewerbezone

Keine wesentlichen Anpassungen

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

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

Grenzabstand

Beim Grenzabstand wird klargestellt, dass gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen deren Grenzabstand einzuhalten ist.

Die Justierung von PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone künftig einen oberirdischen Abstand von 3.5 m und einen unterirdischen Abstand von 1.5 m vor.

Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung wird einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

5.6 Zone für öffentliche Bauten

Verzicht auf detaillierte Regelungen

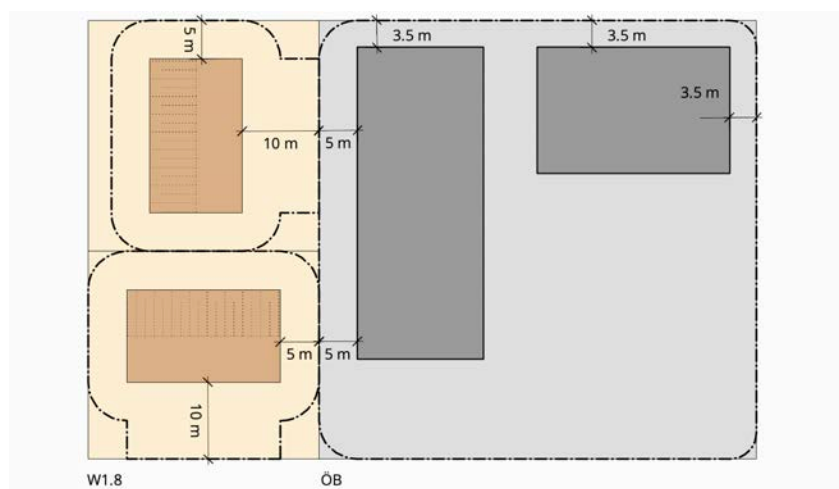
Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es wird daher weiterhin statt auf explizite Grundmasse lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen.

Grenzabstand

Es wird klargestellt, dass gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen der kleine Grenzabstand jener Zone einzuhalten ist.

Die Justierung von PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone künftig einen oberirdischen Abstand von 3.5 m und einen unterirdischen Abstand von 1.5 m vor.

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



5.7 Erholungszonen

Zulassen von Anlagen für die entsprechenden Erholungsnutzungen

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

Die Justierung von PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone künftig einen oberirdischen Abstand von 3.5 m und einen unterirdischen Abstand von 1.5 m vor.



Sportanlage Jonentäli

5.8 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.*

Zulässigkeit Ziffer 7.1

Arealüberbauungen werden in den Kernzonen ausgeschlossen, da hier ohnehin erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.

Arealfläche Ziffer 7.2

Da 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

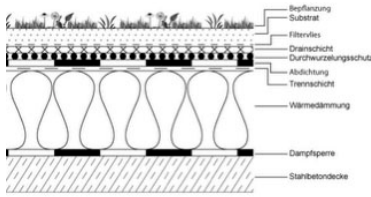
Aufgrund der neu geltenden erhöhten Vorgaben des Energiegesetzes wird der Energiebonus aufgehoben.

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

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

5.9 Weitere Bestimmungen

Flachdachgestaltung Ziffer 8.2



Bei einer Sanierung eines nicht begrünten Flachdachs kann eine Begrünung mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden. Die Substratschicht für die Begrünung benötigt in etwa gleich viel Aufbauhöhe wie ein Kiesdach, bei geringerem Gewicht. Für die Begrünung entstehen keine unverhältnismässigen Mehrkosten.

Dachflächen von Neubauten müssen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Die Begrünung hat einen positiven Einfluss auf die Effizienz der Solaranlagen, weil die Flachdächer weniger aufgeheizt werden. Der Unterhalt wird dadurch jedoch aufwendiger und die Anlagen müssen in der Regel aufgeständert werden. Es ist zulässig, dass unter technischen Anlagen auf die Begrünung verzichtet wird.

Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten Ziffer 8.3a

Unterirdische Gebäude, welche direkt auf der Grenze erstellt werden, haben auch Auswirkungen auf das Nachbargrundstück. Daher ist ein Abstand von 1.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht bleibt möglich.

Abstandsvorschriften für besondere Gebäude Ziffer 8.5

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

Abstände zur Nichtbauzone

Die Justierung von PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone künftig einen oberirdischen Abstand von 3.5 m und einen unterirdischen Abstand von 1.5 m vor. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich.

Fahrzeugabstellplätze Ziffer 8.8

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze hat sich weitgehend bewährt. Aufgrund der Lage von Hausen am Albis und der bestehenden Erschliessungsqualität durch den 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, kann die Anzahl erforderlicher Fahrzeugabstellplätze vom Normbedarf abweichen. Bislang wurde dazu ein «Mobilitätskonzept und Controlling» gefordert. Diese Anforderung ist für Hausen jedoch unverhältnismässig, so dass auf diese Anforderung verzichtet wird. Dennoch ist der reduzierte Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen.

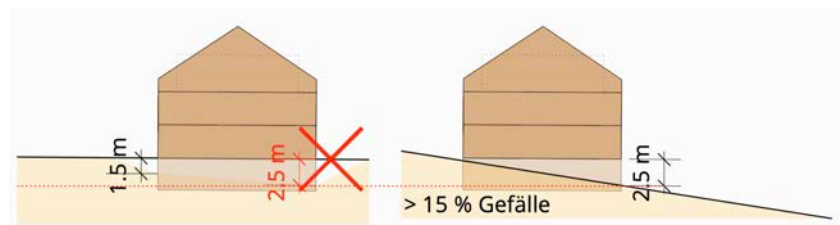
Energie Ziffer 8.10

Bezüglich Sonnenenergieanlagen wird auf die bundesrechtlichen Vorgaben verwiesen (§ 32a RPV).

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, können Abgrabungen bis 2.5 m bewilligt werden.



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.

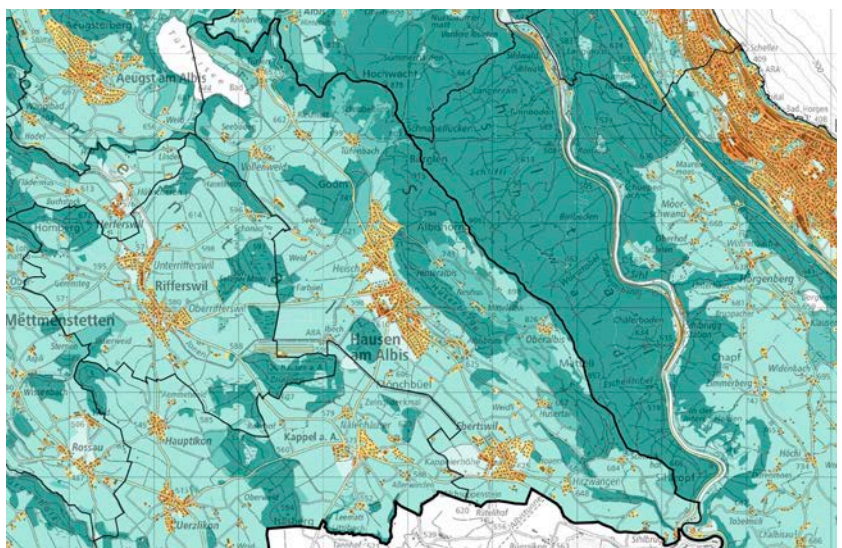
Vogelschutz Ziffer 8.16

Im Sinne einer vogelfreundlichen Bauweise wird neu bei Glaselementen eine erhöhte Rücksichtnahme auf Vögel verlangt. Glaselemente können zu regelrechten Vogelfallen werden. Glaselemente können mit aussenliegenden Strukturelementen für Vögel sichtbar gemacht werden. Es wird auf die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, überarbeitete Auflage 2022» verwiesen.



© «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» Schweizerische Vogelwarte

5.10 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 im Rahmen der Innenentwicklung 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. Die entsprechenden Vorgaben sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Speziell zu erwähnen ist § 238a PBG, der im Baubewilligungsverfahren direkt anzuwenden ist. Da § 238a PBG jedoch zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe enthält, werden die allgemeinen Vorgaben des PBG in der BZO präzisiert. Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 9.1 bis 9.7 verwiesen.

§ 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 Bestimmungen 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.

Naturgefahren Ziffer 8.17

Verschiedene Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet von Hausen sind gemäss Gefahrenkarte vom 2. Juli 2013 von Naturgefahren betroffen. Die Naturgefahrenkarte wird daher als Bestimmung in der Bauordnung verankert.

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.

Umgebungsplan

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

In einem Merkblatt oder in der Wegleitung zur BZO werden die Anforderungen an den Umgebungsplan beschrieben. In der Regel sind folgende Angaben zu machen, damit die neuen Vorgaben gemäss § 238a PBG beziehungsweise die in der BZO konkretisierten Anforderungen beurteilt werden können:

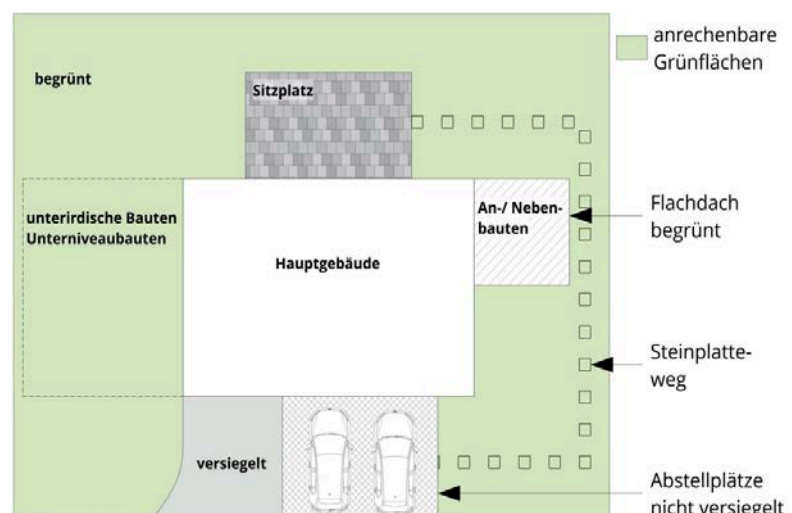
- Terraingestaltung (massgebendes sowie gestaltetes Terrain)
- Unterbaute Bereiche (inkl. Art und Stärke der Substratschicht)
- Begrünte Umgebungsflächen (bestehend/geplant)
- Pflanzungen (Stauden, Sträucher – Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angabe der Arten
- Bäume (Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angaben zum Wurzelraum und der Arten
- Versiegelte Flächen (Angabe zum Versiegelungsgrad in %, der Nutzung und der Materialisierung),
- Ökologisch gestaltete Flächen (mit Angabe standortgerechter, heimischer Arten)
- Dachaufsicht (Angaben zur Substratschicht und Lage von Solaranlagen)
- Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)
- Kinderspiel- und Ruhflächen (Angaben zur Gestaltung)
- Flächen für Kompostierplätze

Begrünung Gebäudeumschwung Ziffer 9.1

§ 238a PBG schreibt vor, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. Dazu wird als standardisierte Vorgabe für die Grundstücke in den Wohnzonen eine Grünflächenziffer vorgegeben.

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)



Grünflächenziffer Wohnzonen und
WG/2.0

Damit im Rahmen der Siedlungserneuerung eine minimale Durchgrünung erhalten bleibt, wird für die Wohnzonen und die WG/2.0 eine Grünflächenziffer von 40 % festgelegt.

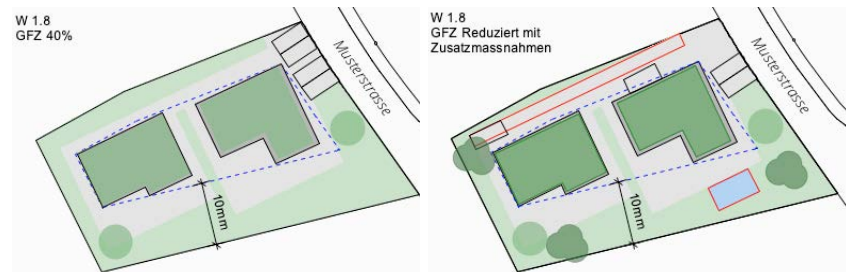
Übrige Zonen und kleine Grundstücke

In den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung im Einzelfall festgelegt.

Reduktionsmöglichkeit

Bei sehr kleinen Grundstücken (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) besteht wenig Abstandsfläche und die Einhaltung der Grünflächenziffer ist erschwert. Daher wird die erforderliche Grünfläche im Einzelfall – in der Regel über den Gesamtbau – festgelegt.

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind Kompensationsmassnahmen (zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.



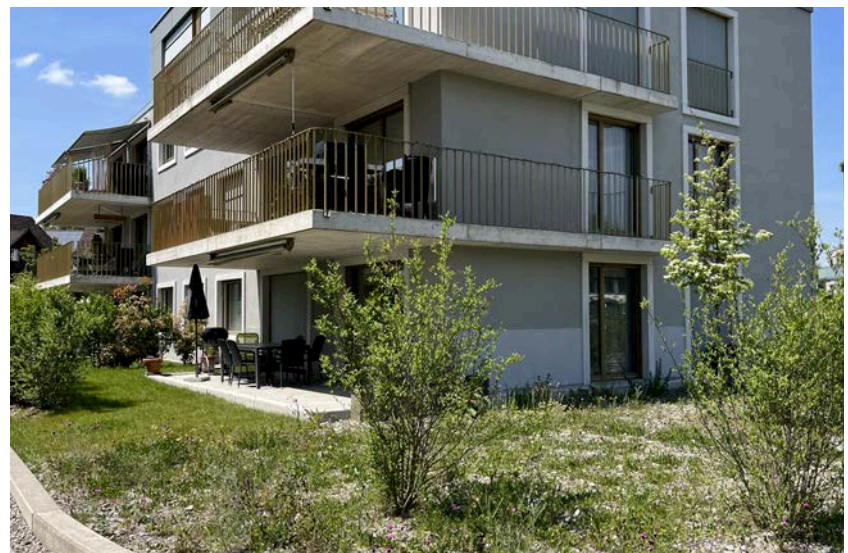
Ökologische Gestaltung Ziffer 9.1

Geeignete Teile des Umschwungs sind gemäss den Vorgaben von § 238a PBG ökologisch wertvoll herzurichten. Die Details zu dieser Vorgabe können nicht in der BZO geregelt werden. In einem Merkblatt werden mögliche Lösungen aufgezeigt.

Beispiel Grünfläche für den Aussenraum
und Ruderalfläche für mehr Biodiversität



t



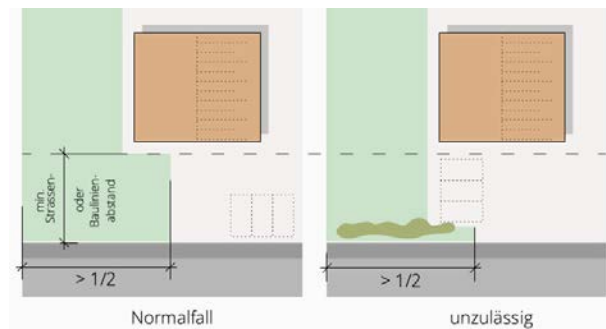
Vorgärten Ziffer 9.2

Vorgärten sind die dem öffentlichen Grund zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrünter Quartiere. Gemäss den Vorgaben von § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsflächen von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Ausgestaltung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche.

In Wohnzonen gilt neu die Vorgabe, dass der Strassenabstands- (i.d.R. 6 m) oder Baulinienraum mehrheitlich (d.h. > 50 %) quartiertypisch zu bepflanzen und zu begrünen ist.

Die Vorgabe gilt in der Regel. Bei schmalen Grundstücken kann die Möglichkeit zur Ausgestaltung einer grünen Vorzone infolge der erforderlichen Grundstückszufahrt eingeschränkt sein. In diesen Fällen sind Abweichungen möglich.



Bäume Ziffer 9.3

Baumerhalt

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

Gemäss PBG § 238a sind «bestehende Bäume nach Möglichkeit 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 einer Bewilligungspflicht unterstellt. Ziffer 9.3 BZO enthält einen Kriterienkatalog, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung erteilt wird.

Auch für Bäume mit einem geringeren Stammumfang gilt nach PBG grundsätzlich eine Erhaltungspflicht. Die Möglichkeit zur Erhaltung solcher Bäume ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Müssen die Bäume gefällt werden, kann die Bewilligungsbehörde eine angemessene Ersatzpflanzung verlangen.



Nadelbäume

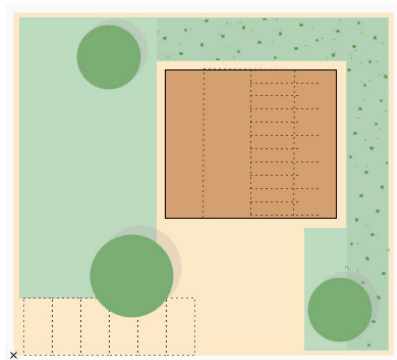
Nadelbäume sind Waldbäume und im Baugebiet weniger erwünscht. Sie besitzen im Vergleich zu Laubbäumen einen geringeren ökologischen Wert und eignen sich auch weniger für die Beschattung von Sitzplätzen. Nadelbäume sind daher von der Fällbewilligung ausgenommen.

Neupflanzungen

Bei Neubauten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Je nach Grundstücksgrösse besteht folgende Vorgabe:

- Bei Grundstücken unter 500 m² besteht keine generelle Pflanzpflicht gemäss BZO.
- Bei Grundstücken zwischen 500 – 1'000 m² muss min. 1 Baum nachgewiesen werden.
- Bei Grundstücken zwischen 1'000 – 1'500 m² müssen min. 2 Bäume nachgewiesen werden.

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.



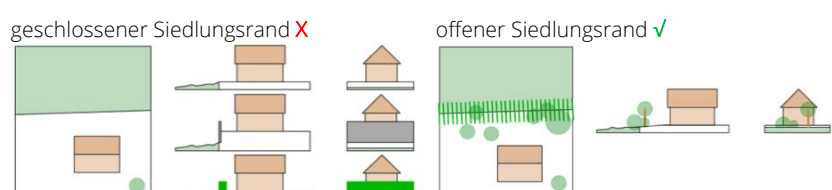
Weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung Ziffer 9.4

Siedlungsränder
Ziffer 9.4.1

Die BZO enthält weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung.

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. Lange Gebäuderiegel und grelle Farben sind nicht erlaubt. Die Gestaltung wird situativ im Einzelfall zu beurteilen sein.



Vermeidung von Lichtemissionen Ziffer 9.4.2

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

Beleuchtungen müssen in geeigneter Form gestaltet werden. Es wird daher auf die entsprechende Fachliteratur verwiesen.



Terraingestaltung Ziffer 9.4.3

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

Mauern Ziffer 9.4.4

Hohe Mauern, insbesondere Stützmauern, 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 9.5

Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind Teil der Umgebung und müssen im Umgebungsplan ausgewiesen werden. Die Bestimmung wird daher in das Kapitel 9 verschoben.

Abfall, Kompost alt Ziffer 8.11.1, neu 9.6

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

Vollzugsrichtlinie Ziffer 9.7

In einer Vollzugsrichtlinie zur Umgebungsgestaltung werden die Vorgaben zur Förderung der Siedlungsökologie erläutert. Darin sollen auch mögliche Massnahmen (ökologische Bepflanzung, Vermeidung von Versiegelung, Wurzelräume für Bäume, ökologische Dachbegrünung etc.) aufgezeigt werden.

5.11 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:

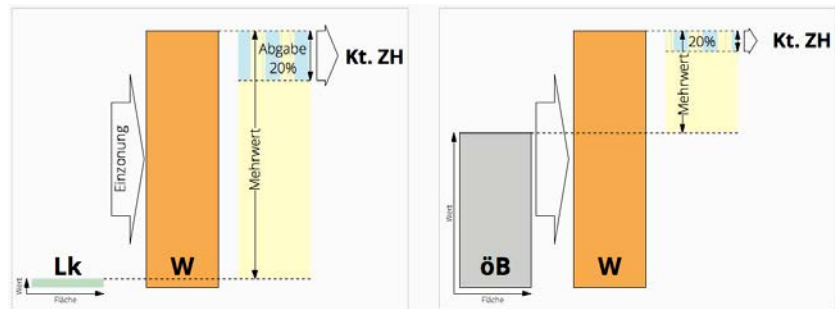
- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

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

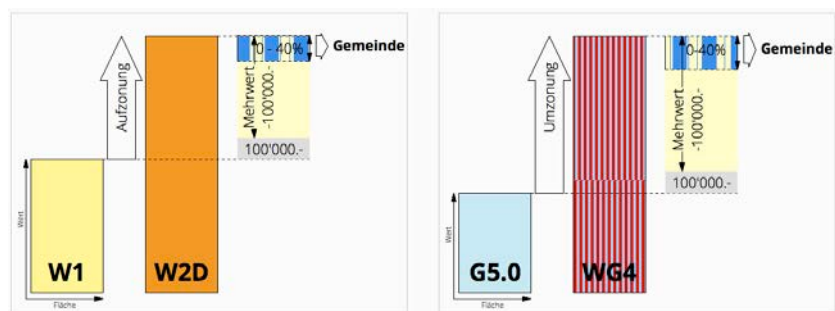
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

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 / Fondsreglement

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). Die genauen Verwendungszwecke, Bedingungen für die Entnahme etc. sind in einem Fondsreglement festzulegen, welches der Gemeindeversammlung vorzulegen ist.

Übernahme der Musterbestimmungen

Kantonale Musterbestimmungen zur
Erhebung einer Mehrwertabgabe

Fondsreglement

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

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.

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



	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

6.1 Grundlagen

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.



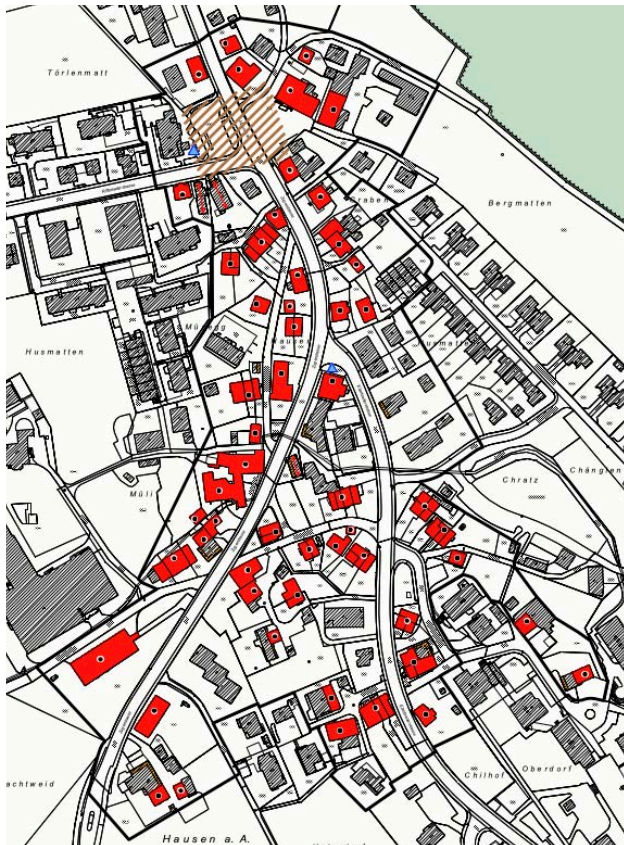
6.2 Kernzonenplan Hausen

Anpassungen Kernzonenplan Hausen

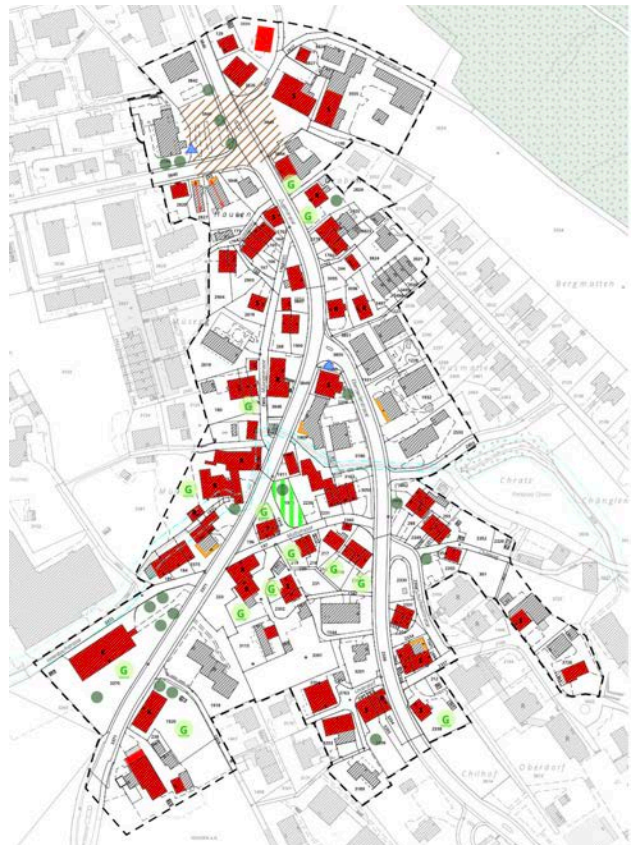
Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- 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:



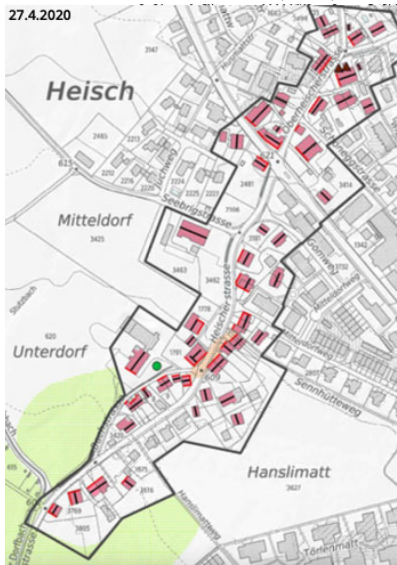
6.3 Kernzonenplan Heisch

Anpassungen Kernzonenplan Heisch

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOB
- Festlegung wichtige Begrenzung gemäss 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:



6.4 Kernzonenplan Ebertswil

Anpassungen Kernzonenplan Ebertswil

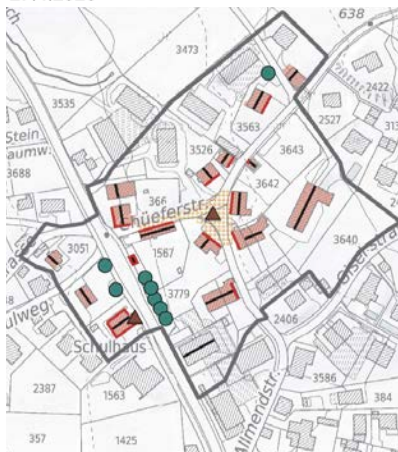
Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOB
- Festlegung wichtige Begrenzung gemäss KOB
- Verzicht auf Festlegung Umnutzungsbeschränkung Assek. Nr. 190
- 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)

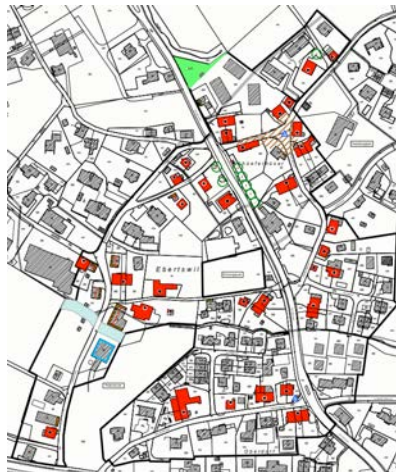
Wichtiger Baum gemäss KOB,
abgegangen und kleiner Ersatzbaum
vorhanden



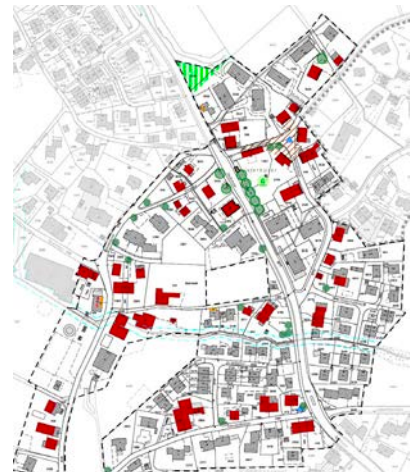
Kantonales Ortsbildinventar (KOB)
27.4.2020



Bestehend:



Neu:



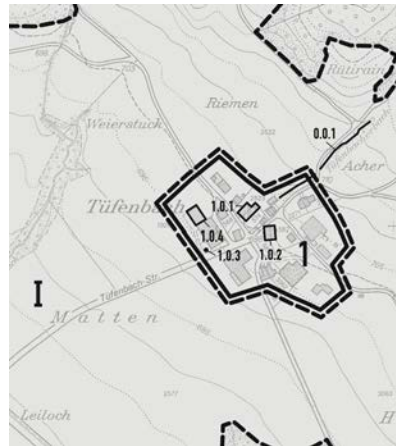
6.5 Kernzonenplan Tüfenbach

Bezeichnung des Gebietes

ISOS G 1
Tüfenbach, bäuerliches Ensemble am Hang, dicht um ansteigendes 3-7 Strässchen mit Querachsen angeordnete Einzweckbauten mit Satteldächern, v. a. 18./19. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
1	AB	X	/	X	A	

ISOS



Orthofoto



Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- Die Erhaltung des Weilers Tüfenbach «Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne mit ihrer charakteristischen Umgebung. (Ziffer 2a1.1 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt des bäuerlichen Ensembles mit Bauten und Gärten sowie dem unverbauten Umland kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Tüfenbach liegt im Handlungsraum «Naturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch ebenfalls hohe Bedeutung zu.

Bestehende Massnahmen / Optimierung

Die Schutzinteressen sind mit der neuen Festlegung der Kernzone II bereits grossmehrheitlich berücksichtigt. Ein Grossteil der Bauten ist zudem kommunal inventarisiert, womit dem Substanzschutz entsprochen werden kann. Der Kernzonenplan wurde überprüft und insbesondere bezüglich Umgebungsqualität gestärkt.

Das unverbaute Umland ist durch die Lage im Landwirtschaftsgebiet gesichert.

Für das Ensemble Rietmatt hat die Gemeinde keinen Spielraum für eine Regelung in der Nutzungsplanung.

Interessenabwägung

Tüfenbach hat eine hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Neu gelten die Vorschriften der Kernzone II. Damit erfolgt zwar durch die Nutzungsplanung kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone II, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung wird den Schutzinteressen in geeigneter Weise Rechnung getragen.

Einzelelemente

- 1.0.1 Giebelseitig zum Hang gestelltes Doppelbauernwohnhaus mit Fachwerk, 2. V.18. Jh
- 1.0.2 Doppelbauernwohnhaus mit Fachwerk in abgewinkelter Stellung, dat.1715
- 1.0.3 Mächtige Linde am Ortseingang
- 1.0.4 Eingeschossiger Ökonomiebau mit Welleternitdach, 2. H. 20. Jh.

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
Hinweis	Rotes Gebäude im Kernzonenplan, Inventarisiert (kant. Bedeutung)	Kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
Hinweis	Rotes Gebäude im Kernzonenplan, Inventarisiert (kant. Bedeutung)	Kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
Hinweis	Nicht im KOBI enthalten, im Kernzonenplan festgelegt	Kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
Hinweis	Das Gebäude wird nicht als besonders bedeutend beurteilt. Diese Beurteilung entspricht auch dem KOBI. Das Interesse an eine Entwicklung wird höher gewertet.	Kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung (Umzonung in KII und Stärkung der Umgebung im Kernzonenplan) wird das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für das Gebiet 1 (Tüfenbach) als hinreichend umgesetzt.

Anpassungen Kernzonenplan Tüfenbach

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

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

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)



Bestehend:



Neu:



6.6 Kernzonenplan Husertal

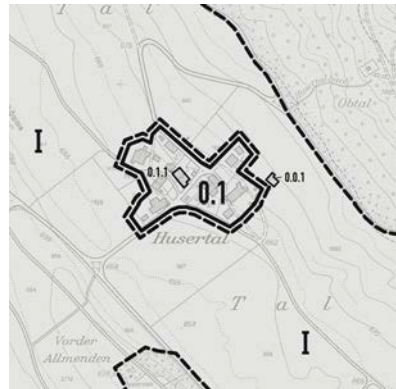
Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.1

Bäuerliches Ensemble an Hangflanke, vorwiegend gabelständig zum Hang angeordnete Satteldachbauten entlang des ansteigenden Strässchens und hangparalleler Wegäste, v. a. 18./19. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.1	AB	X	/	X	A	

ISOS



Orthofoto



Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- Die Erhaltung von Husertal «Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne mit ihrer charakteristischen Umgebung. (Ziffer 2a1.1 nBZO)
- Erhalt der bestehenden Bausubstanz durch Nutzung und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt des bäuerlichen Ensembles mit Bauten, den Gärten und dem unverbauten Tal kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Husertal ist dem im Handlungsraum «Natur-/Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen, dem Erhalt der Bausubstanz und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt hohe Bedeutung zu.

Bestehende Massnahmen / Optimierung

Die Schutzinteressen sind mit der neuen Festlegung der Kernzone II bereits grossmehrheitlich berücksichtigt. Ein Grossteil der Bauten ist zudem kommunal inventarisiert, womit dem Substanzschutz entsprochen werden kann.

Der Kernzonenplan wurde überprüft und insbesondere bezüglich Aussenraumqualität gestärkt.

Interessenabwägung

Husertal hat eine sehr hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Neu gelten die Vorschriften der Kernzone II. Damit erfolgt zwar durch die Nutzungsplanung kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch auch hier ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone II, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung wird den Schutzinteressen in geeigneter Weise Rechnung getragen.

Einzelelemente

- 0.1.1 Traufständig zum Hang stehendes
bäuerliches Reihenwohnhaus,
ältester Teil um 1760

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
Hinweis	Rotes Gebäude im Kernzonenplan, kommunal inventarisiert	Kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung (Umzonung in KII und Stärkung der Umgebung im Kernzonenplan) wird das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.1 Husertal als hinreichend umgesetzt.

Anpassung Kernzonenplan Husertal

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung neuer Perimeter KOB
- Festlegung Freiräume gemäss KOB
- Festlegung wichtige Begrenzung gemäss KOB
- 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 (KOB)



Bestehend:



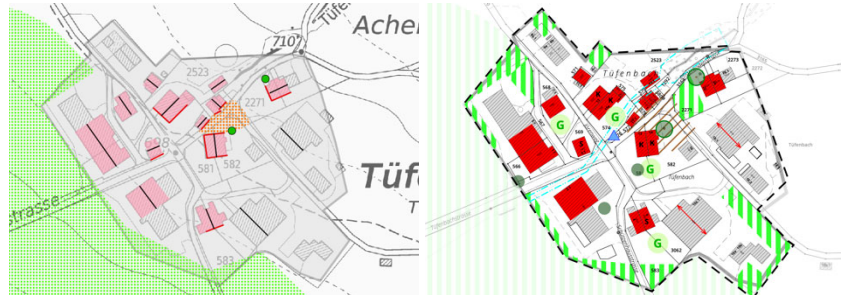
Neu:



Vergleich Kernzonenpläne und Begründung der Abweichungen zum Ortsbildperimeter/KOBI

Tüfenbach:

Die Abweichungen der Abgrenzung sind marginal und konstruktiv bedingt. Mit der Festlegung von nicht baulich nutzbaren Freiräumen ist zudem die Freihaltung der wichtigen Freiräume gemäss KOBI gesichert.



Husertal:

Die Abweichungen der Abgrenzung sind marginal und konstruktiv (Festlegung der Zonengrenzen auf Parzellengrenzen) bedingt.



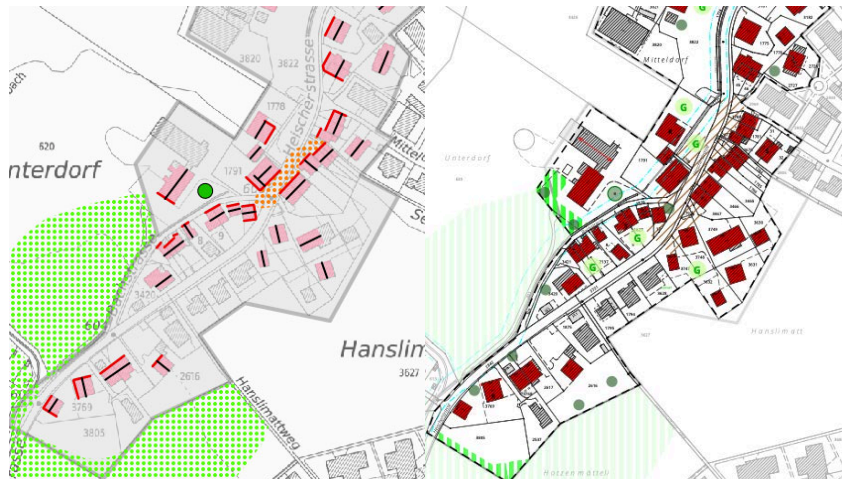
Heisch Oberdorf:

Im Bereich Heisch Oberdorf besteht eine relativ grosse Abweichung zwischen Kernzone und KOB-Perimeter. Allerdings ist der KOB-Perimeter kleiner als der Kernzonenperimeter. Auch die angrenzenden an den KOB-Perimeter gelegenen Bauten entsprechen der Kernzone. Hier soll auch bei Ersatzbauten weiterhin eine Kernzonenbebauung bestehen bleiben. Am Gomweg umfasst der Perimeter des KOB auch das Gebäude Assek. Nr. 917, Baujahr 1969 (Volg, Tankstelle). Das KOB sieht ebenfalls keine besonderen Inhalte vor. Daher wird das Gebäude nicht in den Kernzonenperimeter einbezogen.



Heisch Unterdorf (Hanslimatt):

Im Bereich Heisch Unterdorf besteht eine Abweichung im Gebiet Hanslimatt. Hanslimatt liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Eine Einzonung dieser Kleinflächen wird weder als möglich noch für das Ortsbild als zielführend beurteilt. Am Mitteldorfweg umfasst der Perimeter des KOB auch das Gebäude Assek. Nr. 1785, Baujahr 1993. Das KOB sieht keine besonderen Inhalte vor und das Gebäude liegt im Gestaltungsplanperimeter Husmatte-Heisch, so dass auch eine Umzonung in eine Kernzone keine Veränderung bewirken würde. Das Gebäude wird nicht in den Kernzonenperimeter einbezogen.

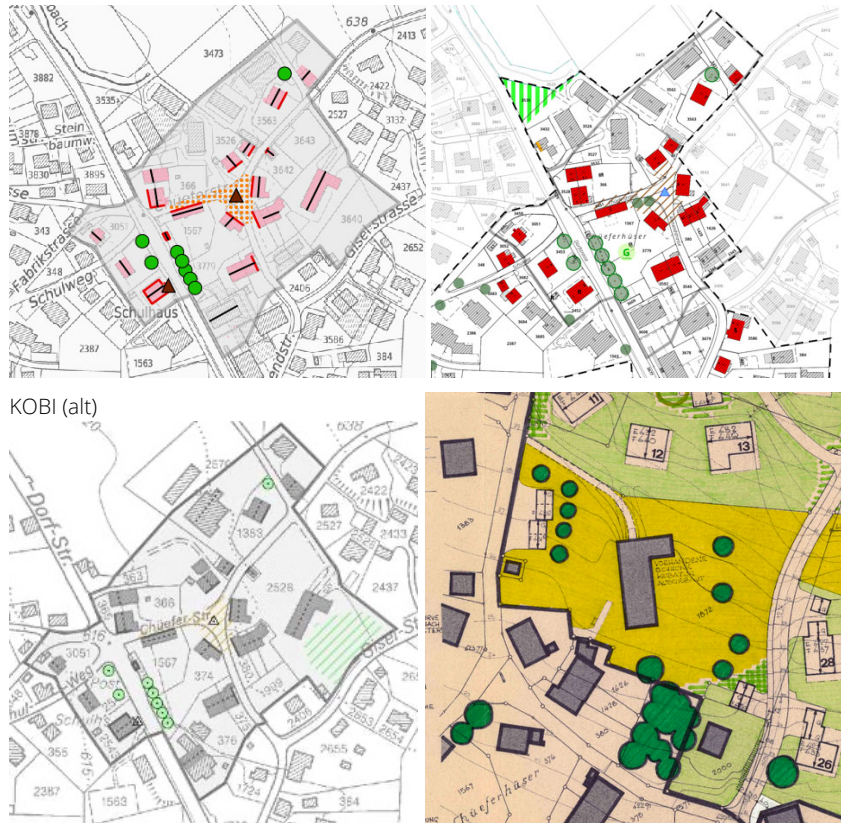


Ebertswil

Der Kernzonenperimeter von Ebertswil ist deutlich grösser als der KOB-Perimeter, weil auch diese Teile von Heisch eine grösstenteils ältere Bebauung aufweisen und im Sinne der Kernzone strukturell erhalten werden sollen. Im Bereich Giselstrasse liegt ein Teil des KOB-Perimeters mitsamt einem prägenden Gebäude in der Wohnzone W1.2 im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht und des bestehenden privaten GP Gisel.

Der Gestaltungsplan Gisel würde einer Zonierung K und einer Ausdehnung des Kernzonenplanes vorgehen, so dass dies nicht zielführend zur Sicherstellung der Inhalte des KOB ist. Der Gestaltungsplan Gisel sichert zudem das «prägende» Gebäude mit seiner Gartenanlage, welche im alten KOB ebenfalls festgelegt waren. Mit der Gestaltungsplanpflicht ist sichergestellt, dass auch bei Aufhebung des privaten GP Gisel wiederum eine Regelung getroffen werden muss. Die Zielsetzung des Ortsbildschutzes wird dementsprechend in die Gestaltungsplanpflicht-Zweckbestimmung aufgenommen.

Hirzwangen und Oberalbis



Die beiden kleinen Ortsteile Hirzwangen und Oberalbis sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Abgrenzung dieser Kernzonen muss im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision (Weiler) geprüft werden.

Mit der Darstellung der KOB-Abgrenzungen in den Kernzonenplänen und der vorliegenden Erläuterung sind die Abweichungen zwischen Kernzonenperimeter und KOB hinreichend begründet.

7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Anpassung gemäss Darstellungsverordnung

Der Zonenplan wird aufgrund der Darstellungsverordnung angepasst (Anpassung der Farben, überlagernde Festlegungen und Zonenbezeichnungen).

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.



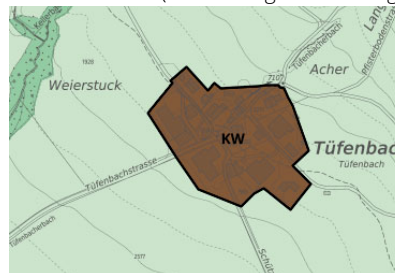
Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



Neu: KII



Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



Neu: KII

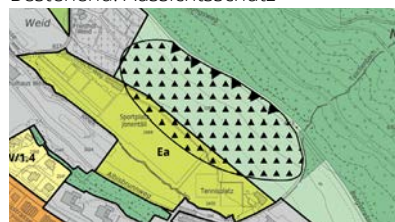


Aussichtsschutzbereiche

Die heutige Bestimmung zum Aussichtsschutz macht Vorgaben für Bereiche, die einer Nichtbauzone zugewiesen sind und daher nicht überbaut werden können. Weil sich die Bestimmung jedoch auch auf die Bepflanzung bezieht, wird sie beibehalten. So kann bei Bedarf ein Heckenrückschnitt und dergleichen verlangt werden.

Im Bereich der Sportanlage Jonentäli (Erholungszone) wird auf den Aussichtsschutzbereich verzichtet. Der entsprechende Perimeter wird auf die Landwirtschaftszone reduziert. Aufgrund der Lage im Täli haben Bauten in diesem Bereich keinen Einfluss auf die Aussicht.

Bestehend: Aussichtsschutz



Neu: Verzicht im Bereich der Ea



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



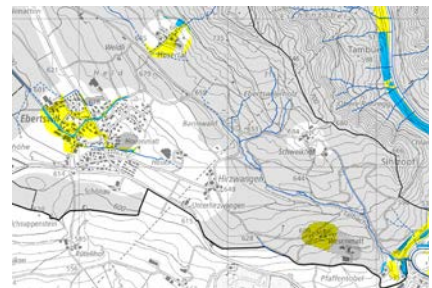
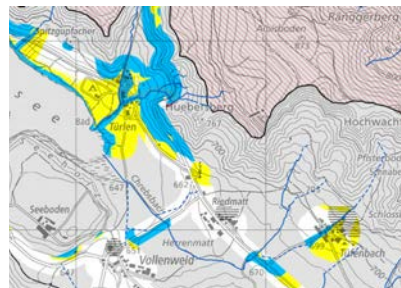
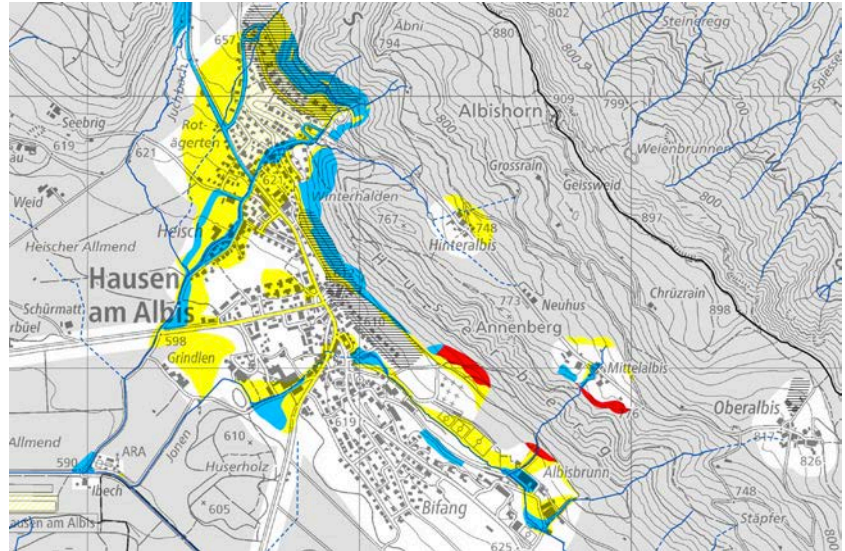
8 HOCHWASSERSCHUTZ

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: Umsetzung ca. 2028
- Bachdurchlässe Fellibach (Türten): Umsetzung 2025 (in Bau)
- Bachdurchlass In der Rüti /
Rückhaltebecken Kanton: Umsetzung Kredit an der GV
abgewiesen, Umsetzung offen
- Bachdurchlässe Jonen im Siedlungsgebiet: in
Konzepterarbeitung, Umsetzung ca. ab 2028
- Beipass Jonen – Moosbach: eine Umsetzung ist nicht mehr
geplant. Es wird eine Lösung mit der bestehenden Eindolung
gesucht.

Die genauen Umsetzungstermine können nicht exakt festgelegt werden, weil diese von diversen Faktoren der Planung abhängig sind.

«Rote» Bereiche

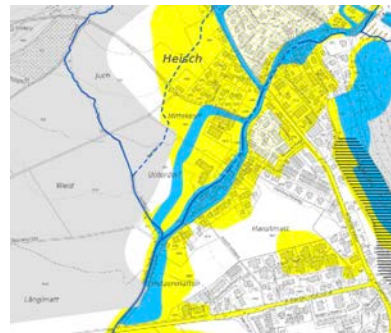
Es bestehen keine roten Bereiche in den Bauzonen.

«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

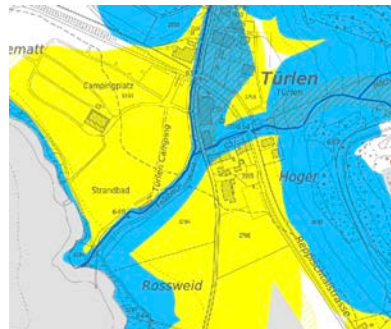


Chratz und Nachtweid

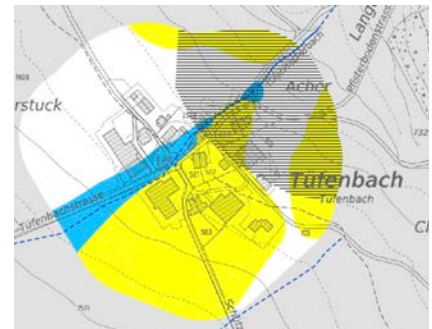


Auch beim Fellibach in Türten sind Massnahmen (Bachdurchlass) geplant, um die Gefahrensituation zu beheben. In Tüfenbach sind derzeit keine Massnahmen am Bach geplant. Hier sind jedoch auch keine Neubauten möglich.

Türten



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 Rotärgerten 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.

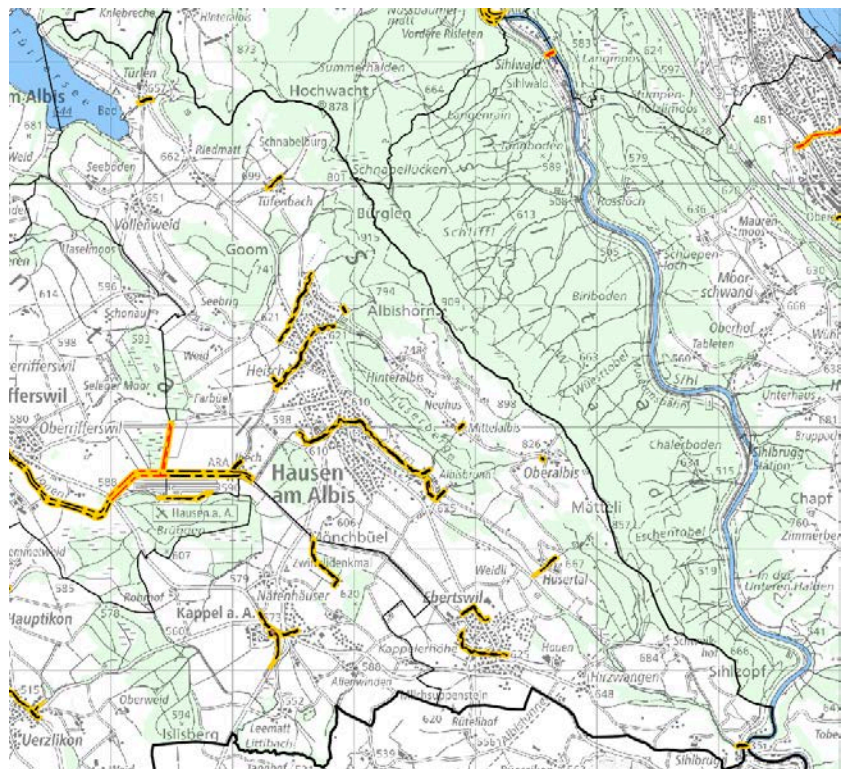
In Ebertswil besteht nur eine geringe Gefährdung:



Gewässerraum

- Festgelegter Gewässerraum

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



9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Teilrevision kommt es zu keiner 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 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/Fruchtfolgeflächen

Böden, welche als Fruchtfolgeflächen klassiert sind oder andere Böden ausserhalb des Siedlungsgebietes, sind nicht betroffen. Dem öffentlichen Interesse an Böden und Fruchtfolgeflächen 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 Mittetalbis ist am Rande eine weitere Schutzzone betroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten.

Wasserversorgung

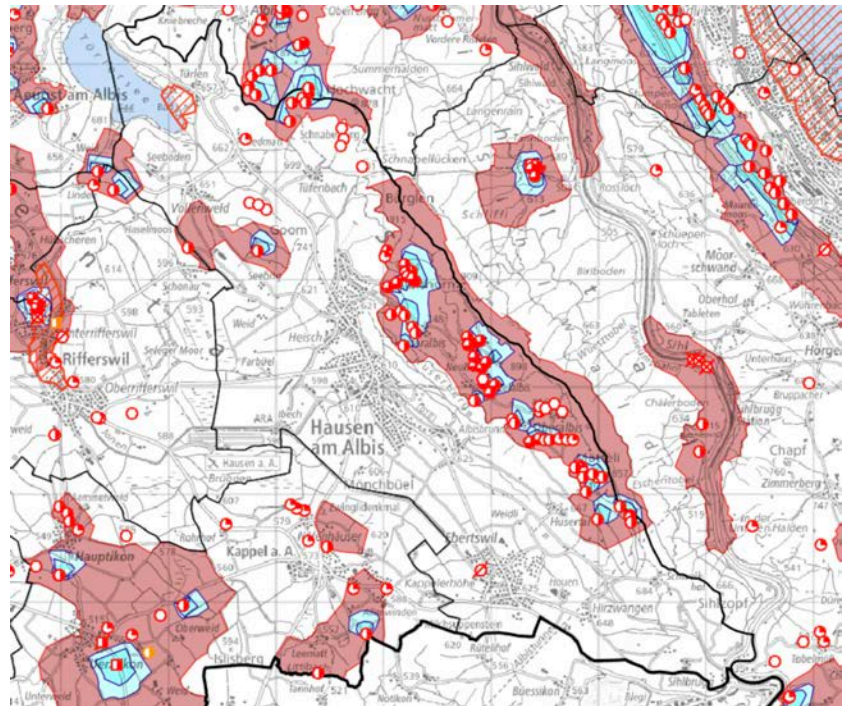
Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insb. die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

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 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 werden 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

Die neuen BZO-Bestimmungen schaffen Klarheit im Baubewilligungsverfahren und gehen den allgemeinen Vorgaben des PBG (§238a PBG) vor beziehungsweise konkretisieren diese.

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. Die Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen, die zu den Nichtbauzone zählt. Es kann 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 vom 31.1.2025 bis am 31.3.2025 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung
- Gemeindeversammlung

10.2 Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 26.3.2025

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 12.11.2024 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 26.3.2025 Auskunft.

Anpassungen

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellung des Nutzungsmasses im Zonenplan
- Verzicht auf Streichung der Aussichtsschutzbereiche
- Aufzeigen der Abweichungen der Kernzonenperimeter zu den KOBI-Perimetern ausserdem wurde der Abgleich zum ISOS mit Interessenabwägung ergänzt
- Ergänzung «ökologische» Grünbereiche in der Gestaltungsplanpflicht Rotägeren
- Verankerung der Naturgefahrenkarte (Bestimmung zu Naturgefahren und Objektschutz)
- Festlegung des Umfangs der Abweichungen bei «roten» Bauten im Sinne der Mustervorschriften
- Aufnahme der wichtigen Begrenzungen gemäss KOBI in die Kernzonenpläne und Beschränkung der Anbauten in diesen Bereichen
- Anpassung der Bestimmung zu den Freiräumen in den Kernzonen
- Präzisierung der Festlegungen zur Dachgestaltung, zu Balkonen, Vorgärten und der Parkierung in Kernzonen
- Die Ziffer zu Aussenrenovationen wurde gestrichen
- Präzisierung zum Grenz-/Grundabstand, Grünflächenziffer

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einzelne Anliegen des Kantons wurden nicht vollumfänglich berücksichtigt. Dies wird im Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung umfassend begründet.

10.3 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31.1.2025 bis am 31.3.2025 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 im Sinne des erforderlichen «Berichtes zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» im «Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung» Stellung genommen.

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

- Korrektur «Dachflächenfenster»
- Verzicht auf Streichung der Fassadenhöhe GP Ruchmatt
- Präzisierung der Grünflächenvorgabe für kleine Grundstücke
- Untergeordnete Anpassung der Vorgabe für Bäume und den Siedlungsrand

10.4 Anhörung

Nachbargemeinden

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Revision der Richtplanung und zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen.

Die Nachbargemeinden haben die Revision der Richtplanung und die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK)

Die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) nimmt mit Schreiben vom 4. März 2025 zur Revision der Richtplanung und zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung. Der Vorstand der ZPK würdigt die sehr sorgfältig ausgearbeitete Vorlage. Es wurden keine Einwände eingebracht und keine Anträge gestellt.

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.