



ORTSPLANUNGSREVISION HAUSEN AM ALBIS

Räumliches Entwicklungsleitbild
20. März 2024



HERZLICH WILLKOMMEN

Wir möchten Ihnen mit der heutigen Informationsveranstaltung den aktuellen Stand des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) präsentieren.





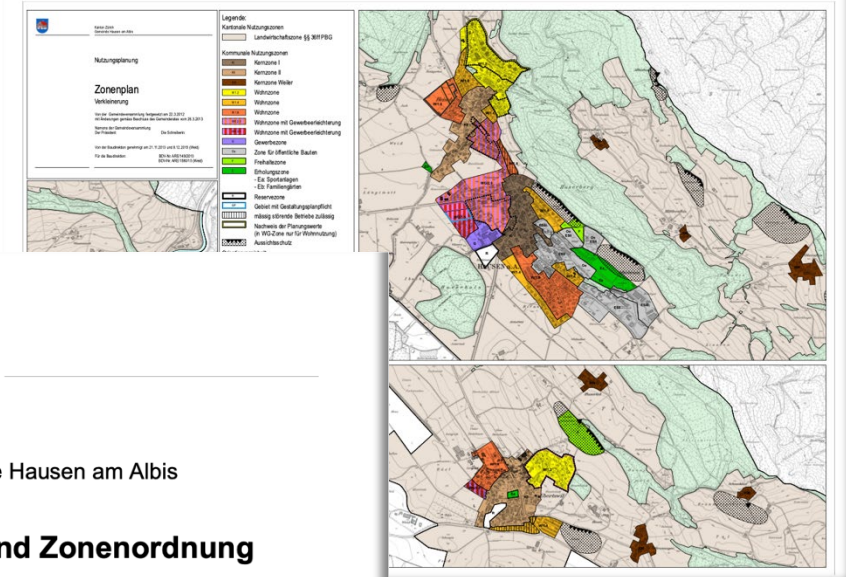
ZIELE DIESER INFORMATONSVERANSTALTUNG


- Die bisherigen Überlegungen und Ergebnisse der Arbeitsgruppe REL zu präsentieren.
- Ihre Verständnisfragen zu beantworten.
- Sie mittels Online-Beteiligung in den REL-Prozess mit einzubeziehen.



WARUM EINE ORTSPLANUNGSREVISION?

- BZO muss alle alle 10 bis 15 Jahr überprüft werden
- Neue kantonale Vorgaben:
 - Harmonisierung der Baubegriffe
 - Mehrwertabgabegesetz
 - Klimaanpassung (laufende Revision)
- Erfahrungen im Vollzug





Gemeinde Hausen am Albis

Bau- und Zonenordnung

vom 17. Dezember 1994
teilrevidiert am 22. März 2012

Bitte doppelseitig als Broschüre ausdrucken

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. März 2012,
mit Änderung gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26.3.2013

Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 149/2013
vom 21.11.2013



Warum ein Räumliches Entwicklungs- Leitbild (REL)?

Das Entwicklungsleitbild (REL) Hausen am Albis definiert die Stossrichtungen und Grundsätze zur Raumentwicklung.

Die Gesamtbetrachtung blickt in die Zukunft (2045).

Anhand dieses Zukunftsbildes werden die kurzfristigen und langfristigen Massnahmen abgeleitet wo und wie in Hausen am Albis gebaut werden soll.

Das REL ist somit ein Wegbereiter für die anstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.



ARBEITSGRUPPE REL

- Stefan Gyseler
- Toni Schönbächler
- Ruedi Taverna
- Andy Lüscher
- Thomas Frick
- Christoph Rohner
- Marcel Graf
- Michael Camenzind, Suter • von Känel • Wild
- Anita Suter, Suter • von Känel • Wild



WO STEHEN WIR GESAMTPROZESS?

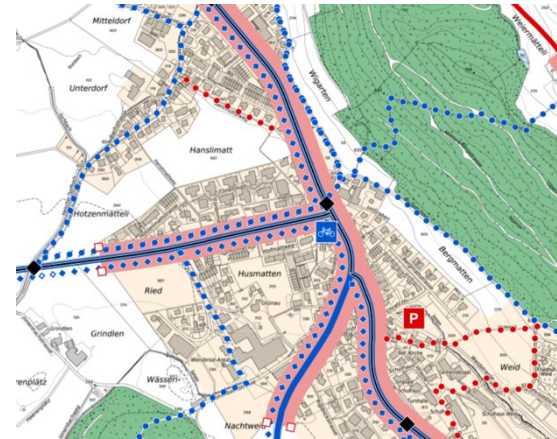
Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung soll an der Gemeindeversammlung im September 2025 diskutiert und beschlossen werden.

Räumliches Entwicklungsleitbild



Allgemeine
Zielsetzung

Richtplan Verkehr



Behörden-
verbindlich

Nutzungsplanung



Grundeigentümer-
verbindlich



ABLAUF

1. Standortbestimmung
2. REL: Ziele und Stossrichtungen
3. Ihre Möglichkeiten zur Mitwirkung
4. Verständnisfragen

Michael Camenzind

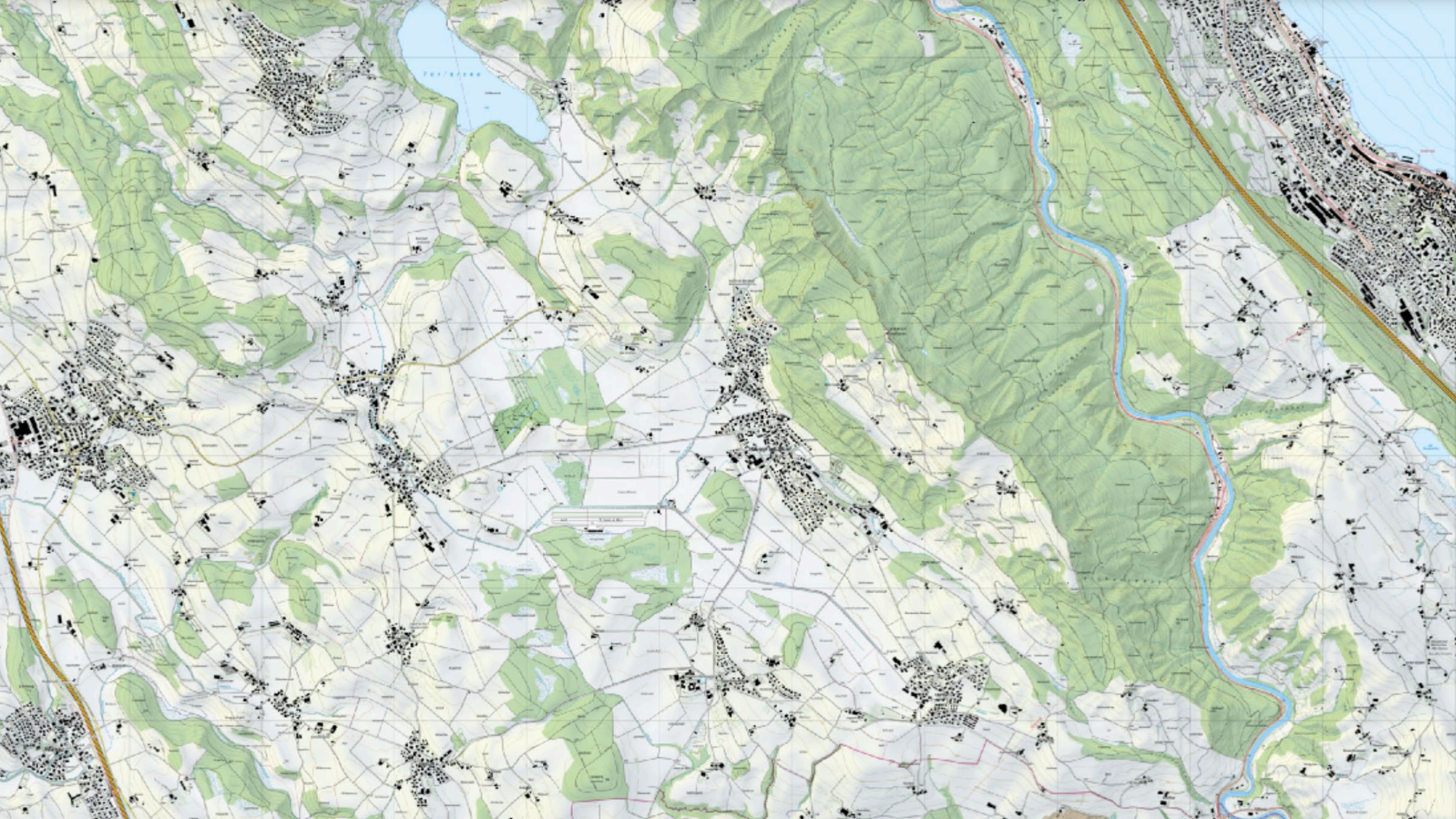
Toni Schönbächler

Toni Schönbächler /
Marcel Graf



1

STANDORTBESTIMMUNG











TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Raumentwicklung

- Siedlungserneuerung im Bezug zum Ortsbild
- Systemwechsel hin zur Innenentwicklung
- Bevölkerungsdruck aus dem Kanton Zug
- Druck auf Naherholungsräume und Landschaft



Mobilität

- Förderung Langsamverkehr und Anbindung ÖV
- Neue Mobilitätsformen (Shared Mobility, E-Mobilität)



Energie und Umwelt

- Reaktion auf den Klimawandel
- Dekarbonisierung
- Ökologische Vernetzung / Biodiversität



TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

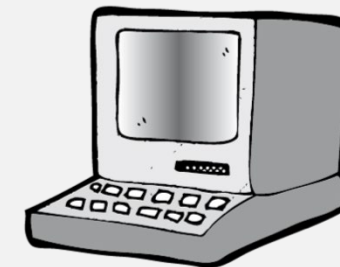
Bevölkerung und Demografie

- Bevölkerungswachstum und Nachfragedruck aus Zug
- Alterung der Gesellschaft
- Identität und Verbundenheit zum Ort und zum Wohnumfeld im Quartier

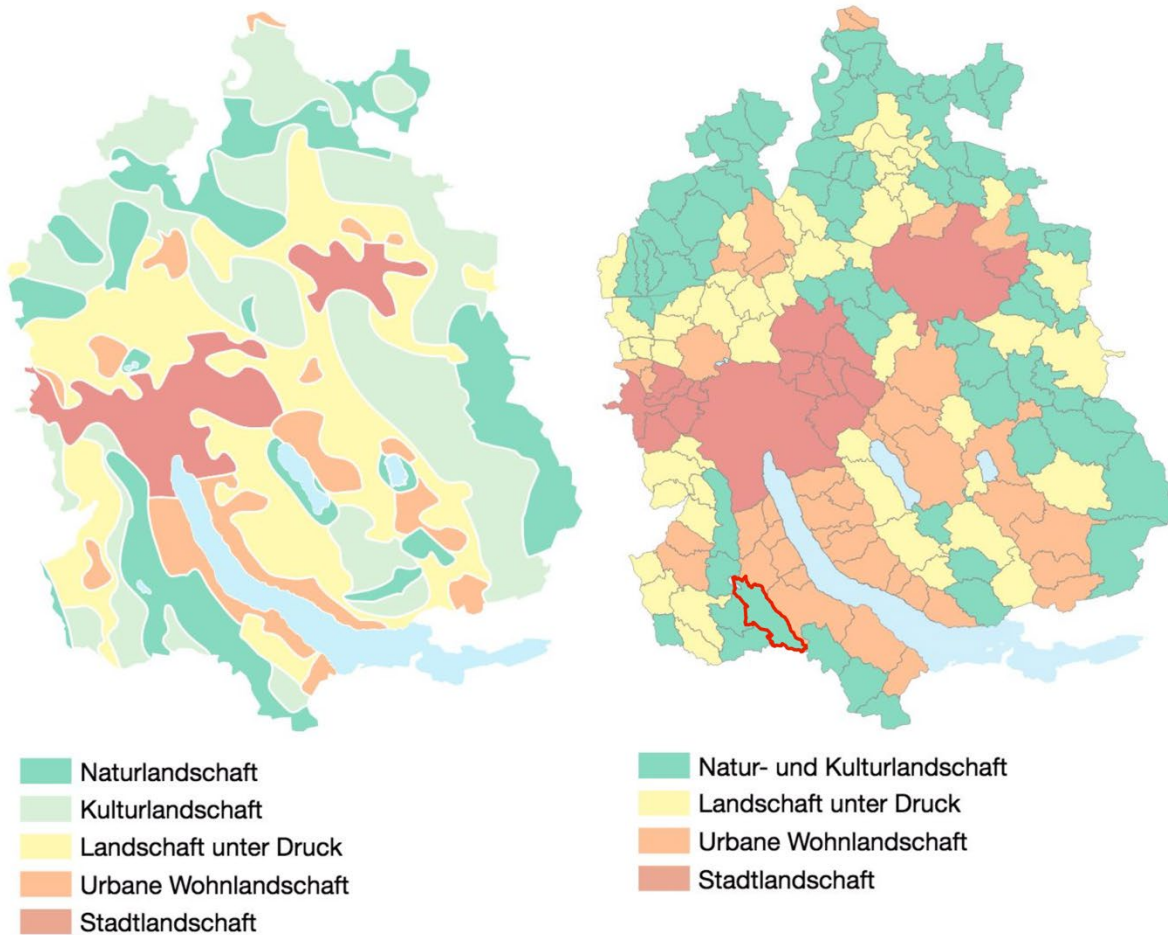


Gewerbe und Arbeitsplätze

- Halten des Versorgungsangebot im Zentrum (Branchenmix)
- Digitalisierung und Wandel in der Arbeitswelt (zeitlich und räumlich ungebundenes Arbeiten)
- Weiterentwicklung des Gewerbegebiets (Rauchmatt)



KANTONALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE



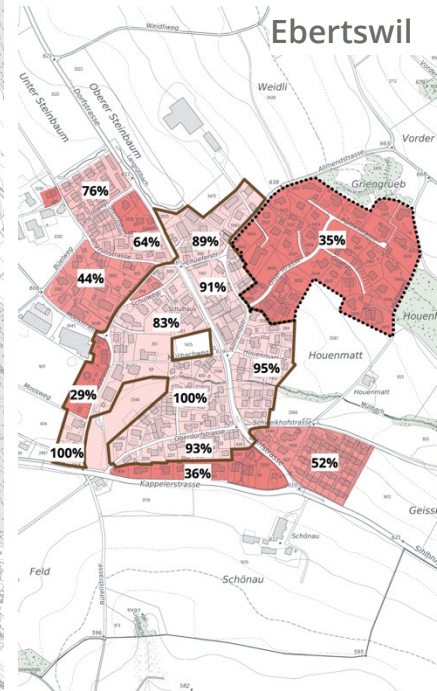
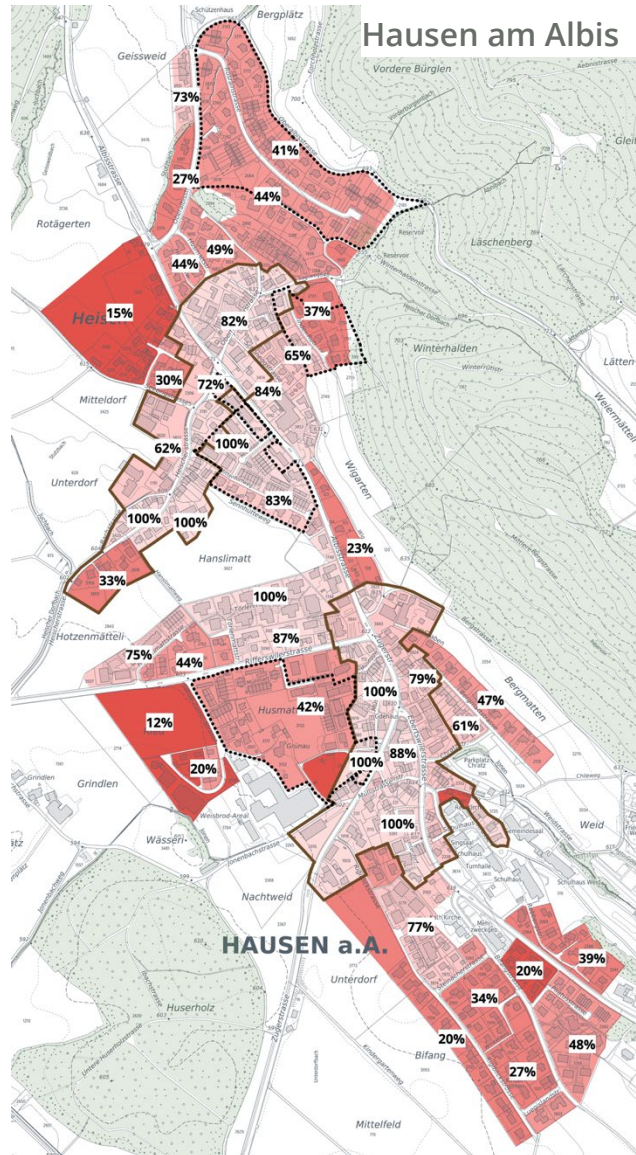
Unterteilung in 5 Handlungsräume

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

Hausen am Albis ist dem Handlungsraum Natur- und Kulturlandschaft zugewiesen. Es wird ein gemässiges Wachstum angestrebt.



UMGANG MIT NUTZUNGSRESERVEN?

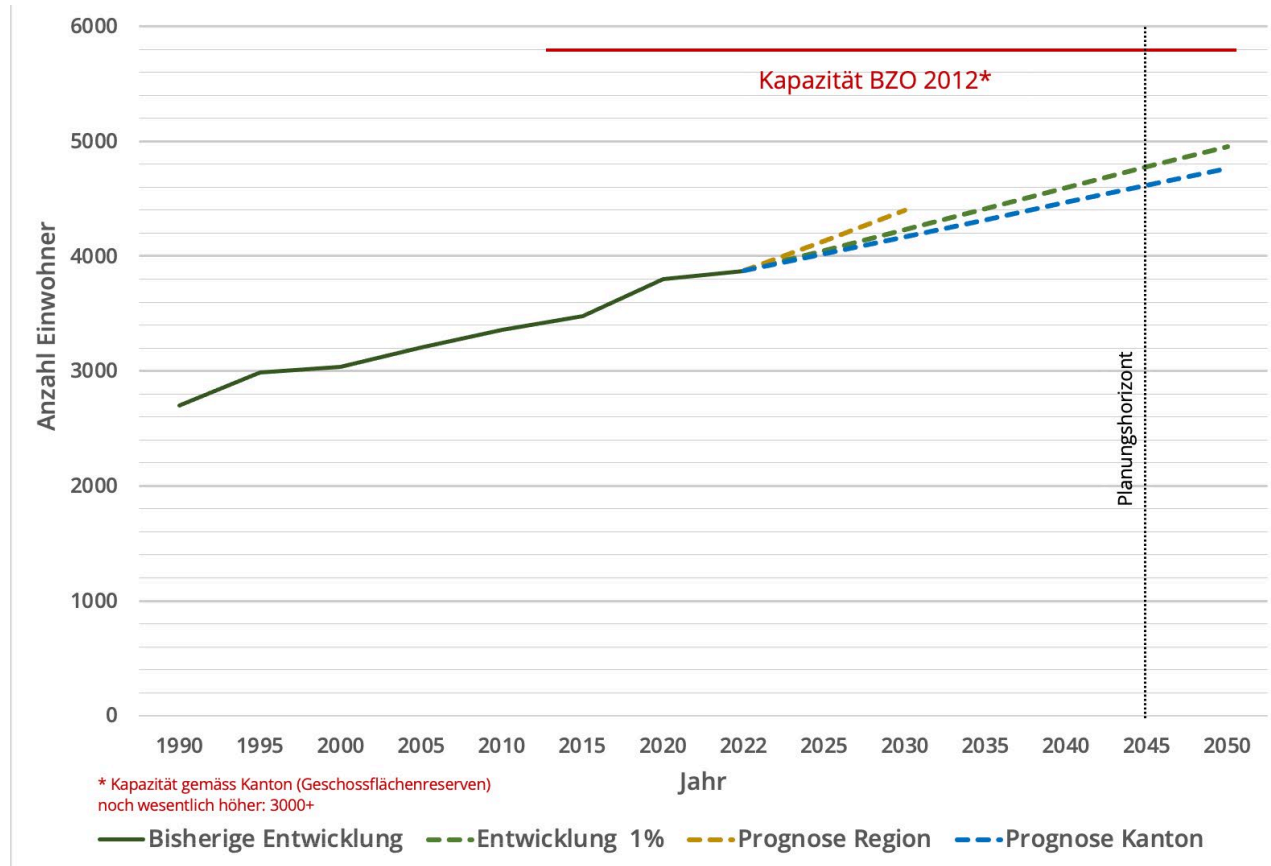


- Gemäss kantonaler Statistik Geschossflächenreserven von rund 210'000 m²
- Tiefer Ausbaugrad ausserhalb der Kernzonen
- Nutzungsreserven liegen vor allem in bestehenden Wohnquartieren und Baulücken
- Aktivierung Nutzungsreserven in Gebieten mit bestehenden Gestaltungsplänen anspruchsvoll



WOHIN GEHT DIE ENTWICKLUNG?

Bevölkerungsprognosen



- Seit 1990 konstantes Wachstum von rund 1% pro Jahr, heute 3850 E.
- + 1'100 E. bis 2050 mit 1% Wachstum
- + 900 E. bis 2050 gem. Prognose Kanton
- +550 E. bis 2030 gem. Prognose Region (Prognose 2014)
- Kapazität für mind. 2000 E. in best. Bauzonen (AG 70%, 60m²/E.)
- Kapazität gem. Kanton wesentlich höher, da Annahme AG 100%

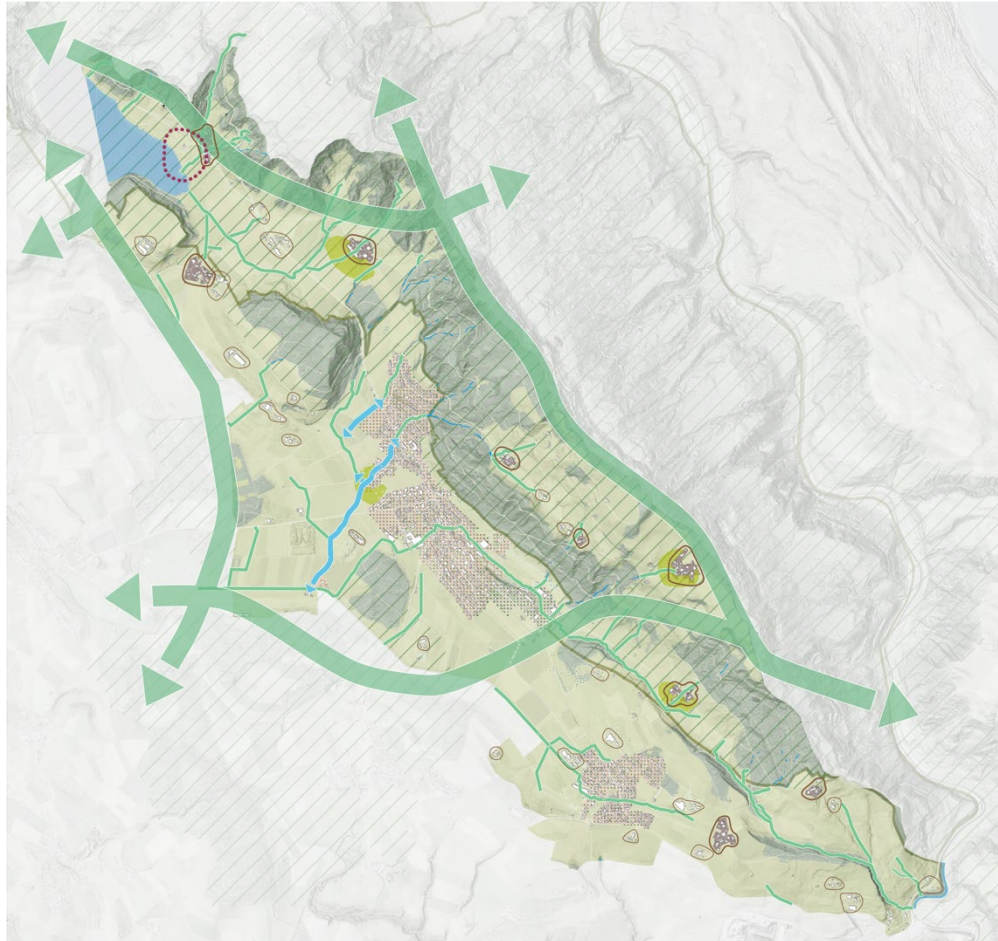






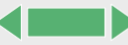
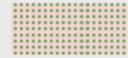



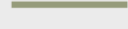

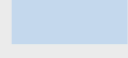
EIN BLICK AUF HAUSEN AM ALBIS AUS PLANER SICHT



LANDSCHAFTLICHE VIELFALT ERHALTEN

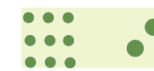
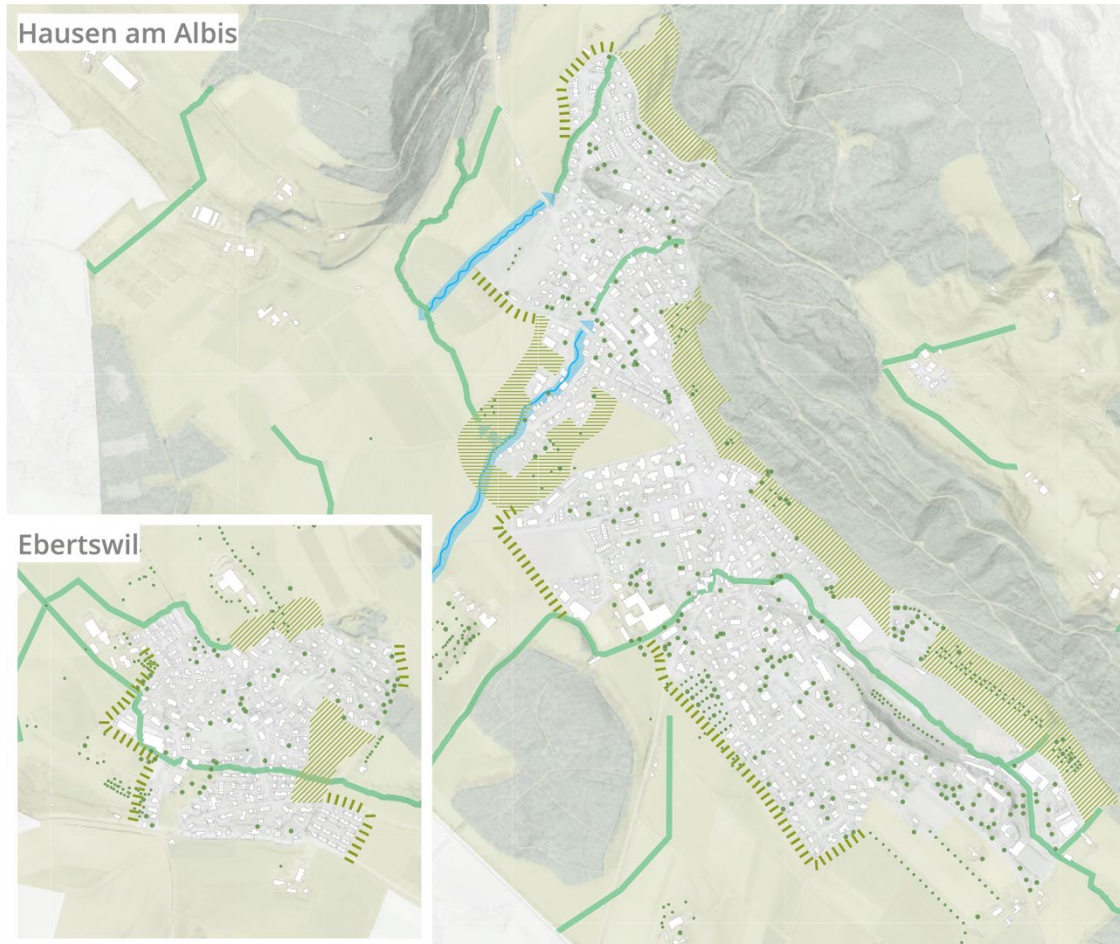
Vernetzung fördern



-  Weiler und Höfe als Bestandteil der Landschaft gestalten
 -  Wichtige siedlungsbezogene Freiräume erhalten
 -  Bäche ökologisch aufwerten und Raum für Hochwasserschutz sich Revitalisierungen anhand übergeordneter Vorgaben umsetzen
 -  Revitalisierungen anhand übergeordneter Vorgaben umsetzen
 -  Ökologische Vernetzung gewährleisten
 -  Biodiversität und Vernetzung im Siedlungsraum fördern
 -  Flächen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Produktion erhalten / Kleinstrukturen im Kulturland erhalten
 -  Freizeitaktivität am Türlensee beruhigen und Naturschutz aufeinander abstimmen
- Informationsinhalte
-  Kantonales Landschaftsschutzgebiet (Schraffur)
 -  Rand des BLN Gebiets Albiskette - Reppischtal
 -  Wald
 -  Gewässer

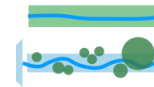


LANDSCHAFTSKAMMERN UND SIEDLUNGSRÄNDER



Offene Landschaft:

Landschaftliche Vielfalt erhalten (Hecken, Obstkulturen, Einzelbäume)



Gewässerräume:

Bäche ökologisch aufwerten und Raum für Hochwasserschutz sichern, Revitalisierungen anhand übergeordneter Vorgaben umsetzen



Landschaftskammer am südwestlichen Waldrand:

Extensive Bewirtschaftung und Biodiversität fördern



Landschaftskammer Heisch:

Siedlungstrenngürtel Hanslimatt bewahren



Siedlungsrand:




Ränder mit Bezug zur Kulturlandschaft ökologisch wertvoll ausgestalten



ORTSKERNE, ORTSBILDSCHUTZGEBIET, WEILER UND HÖFE

Ortsbild pflegen und umsichtig weiterbauen



-  **Ortskerne:**
Behutsam und umsichtig weiterbauen
-  **Ortsbilschutzgebiet:**
Ortsbild pflegen, Substanz erhalten, Neubauten schonungsvoll integrieren
-  **Weiler und Höfe:**
Charakter der Kleinsiedlungen bewahren, mit Bezug zur Landschaft bauen



ZENTRUM IDENTITÄTSSTIFTEND ENTWICKELN




 Hauptstrasse im Zentrum als öffentlichen Raum von Fassade zu Fassade entwickeln

 Mögliche Standorte für Verlagerung Parkplätze


 Wichtige Eckbauten und Strassenfassaden mit Bezug zum öffentlichen Raum konzipieren

 Nahversorgung in Fussdistanz erhalten und durchlässige Fuss- und Veloverbindungen anbieten

 Gewässerraum im Siedlungsgebiet und in der Landschaft aufwerten

 Siedlungsinterner Erholungs- und Freiraum sichern, aufwerten und ergänzen

Informationsinhalte

 Wald

 Gewässer

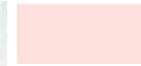
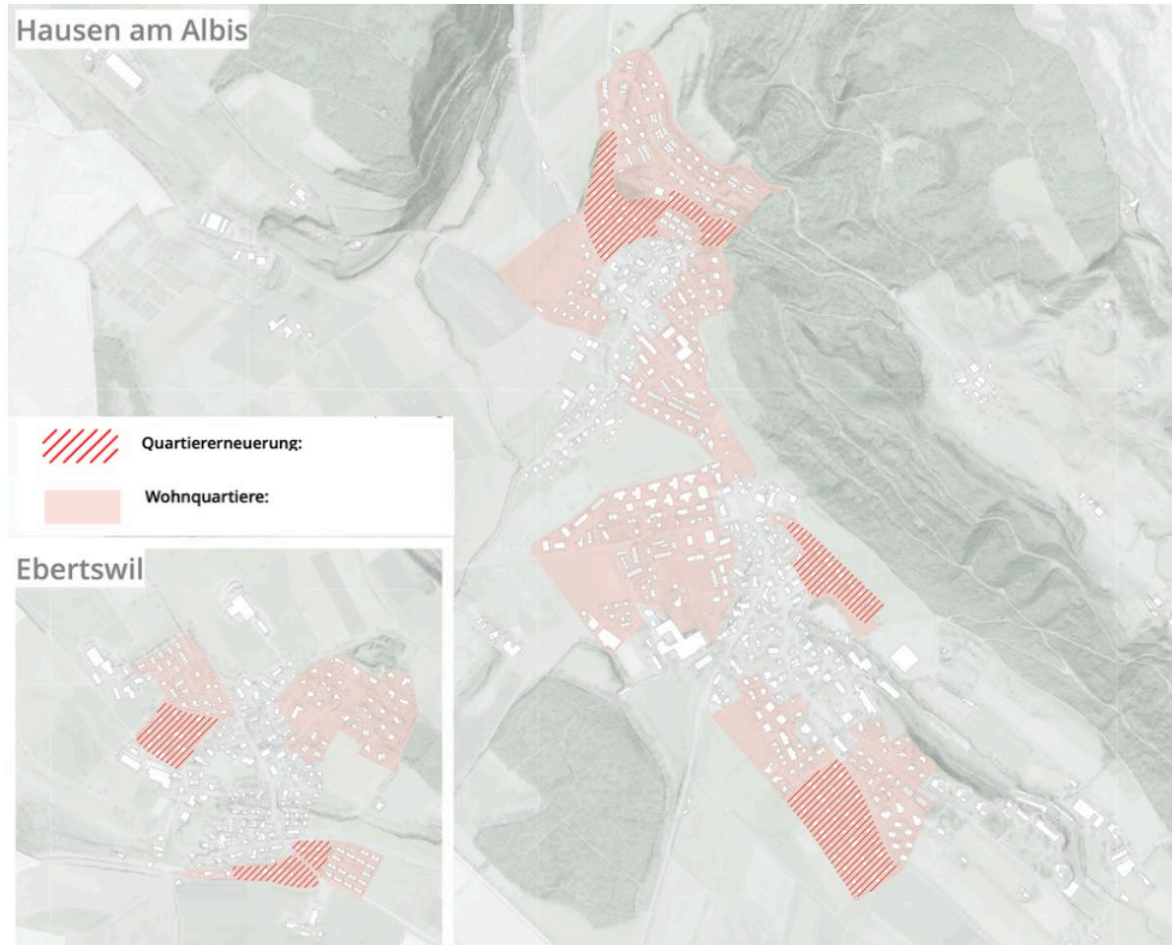
 Schützwürdige Baute

 Bestehende Bäume im Zentrum



WOHNQUARTIERE

Wohnliche Quartiere sicherstellen



Wohnquartiere:

Gärten erhalten / ökologische Vielfalt fördern



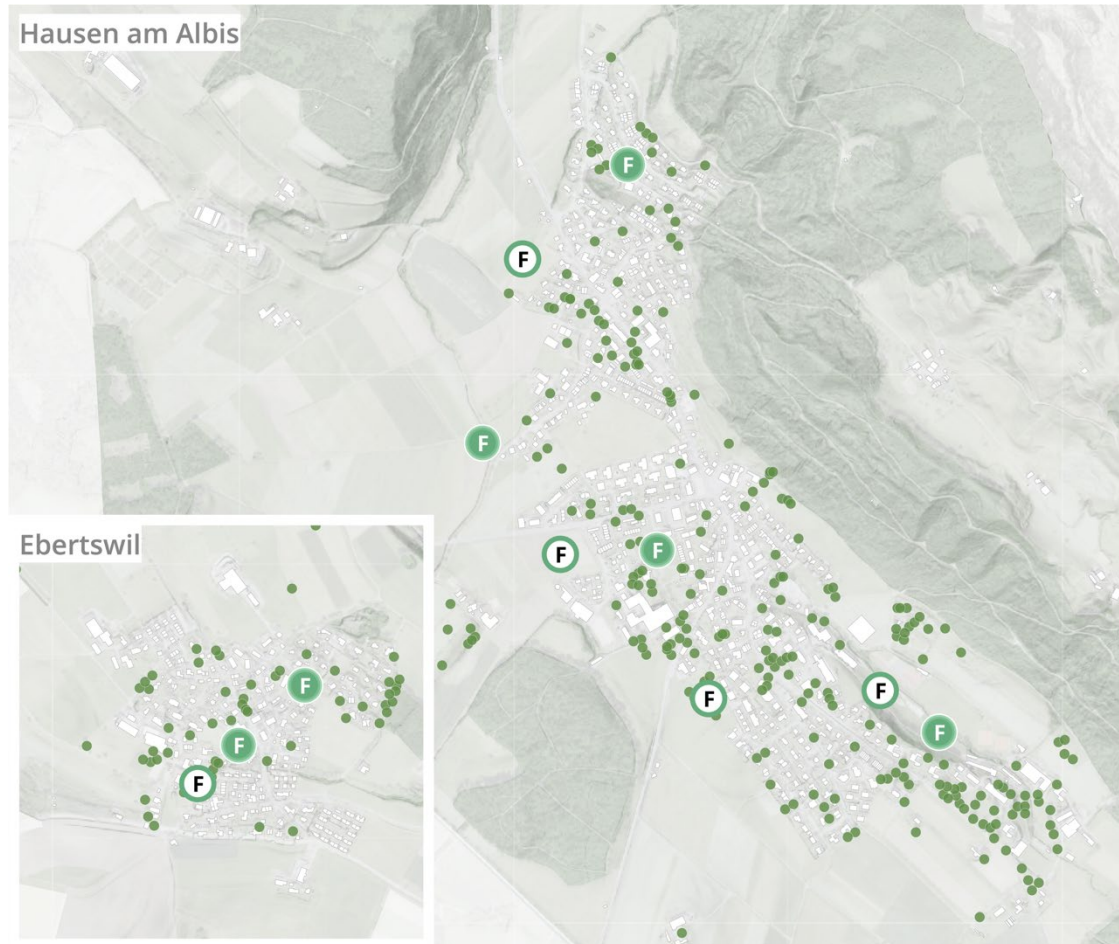
Quartiererneuerung:

Bauliche Erneuerung unter Beachtung des Quartiercharakters ermöglichen



QUARTIERFREIRÄUME UND MARKANTE EINZELBÄUME

Durchgrünung erhalten



Quartierfreiräume:

Quartierfreiräume erhalten und neue Freiräume schaffen



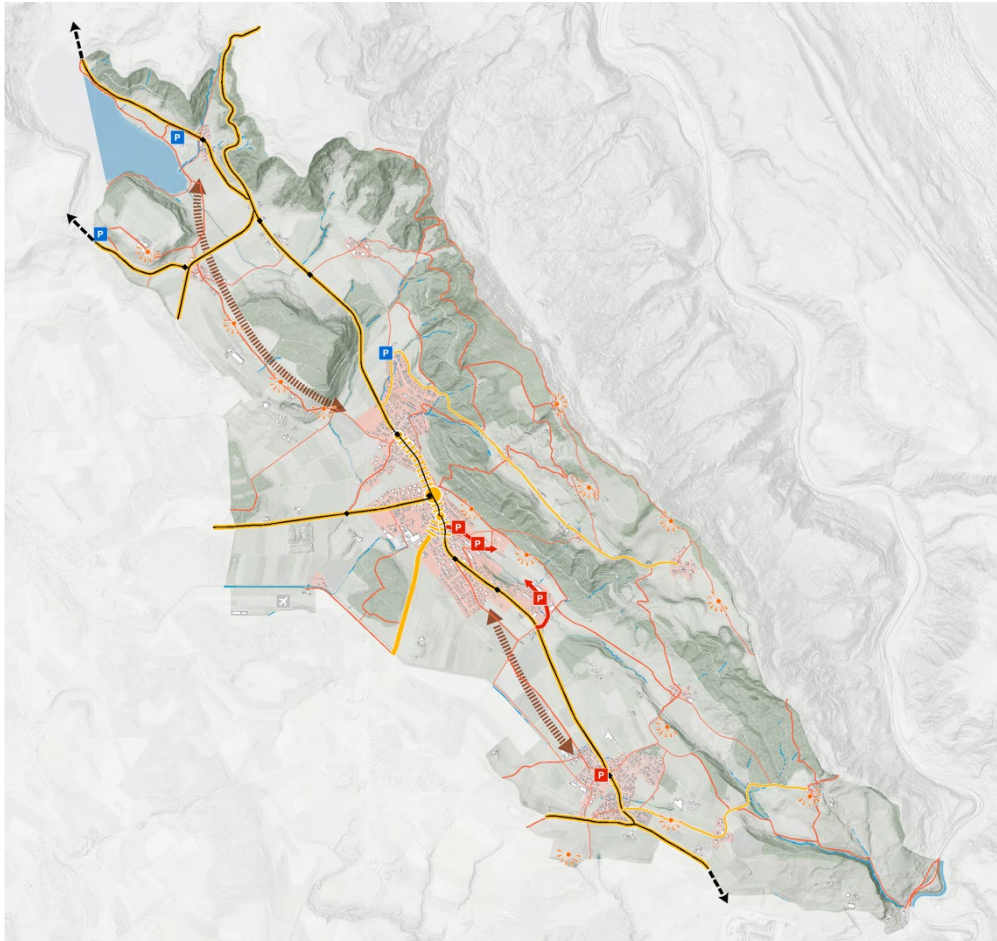
Markante Einzelbäume:

Baumbestand schonen und Neupflanzungen fördern



VERKEHR

Verkehrsnetz Aufwerten



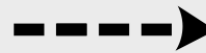
Hauptstrasse im Zentrum als öffentlichen Raum von Fassade zu Fassade entwickeln



Verkehrsreiche Strassen siedlungs- und landschaftsverträglich gestalten



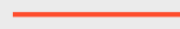
Anbindung Weiler gewährleisten



ÖV-Anbindung an den Kanton Zug und Türlerseer See verbessern, Rundkurs Affoltern, Vollenweid Türlen prüfen



Veloinfrastruktur optimieren



Naherholungsnetz attraktiv und sicher ausgestalten
Konflikte zwischen Fuss- und Veloverkehr vermeiden



Quartierstrassen verkehrsberuhigt gestalten (Tempo 30-Zonen)



Parkplatzangebot in der Landschaft erhalten



Parkierungssituation im Zentrum und Erschliessung optimieren



2

ENTWURF RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD



ONLINE-BEFRAGUNG



Hausen am Albis ▾

[Start](#) [Informieren](#) [Mitwirken](#) [Übermitteln](#) [Hilfe](#)

Marcel Graf

[Abmelden](#)

Räumliches Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Hausen am Albis lädt Sie herzlich ein, an unserer aktuellen Umfrage zur Revision des Zonenreglements teilzunehmen. Ziel dieser Umfrage ist es, Ihre Meinungen und Ansichten zu erfahren, um unser räumliches Entwicklungsleitbild zu verfeinern. Ihre wertvollen Rückmeldungen sind entscheidend für die Fertigstellung des "Raumentwicklungsleitbildes", das anschliessend der Bevölkerung vorgestellt wird. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die anstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Wir zählen auf Ihre Mitwirkung, um gemeinsam die Zukunft unserer Gemeinde zu gestalten.





WACHSTUM

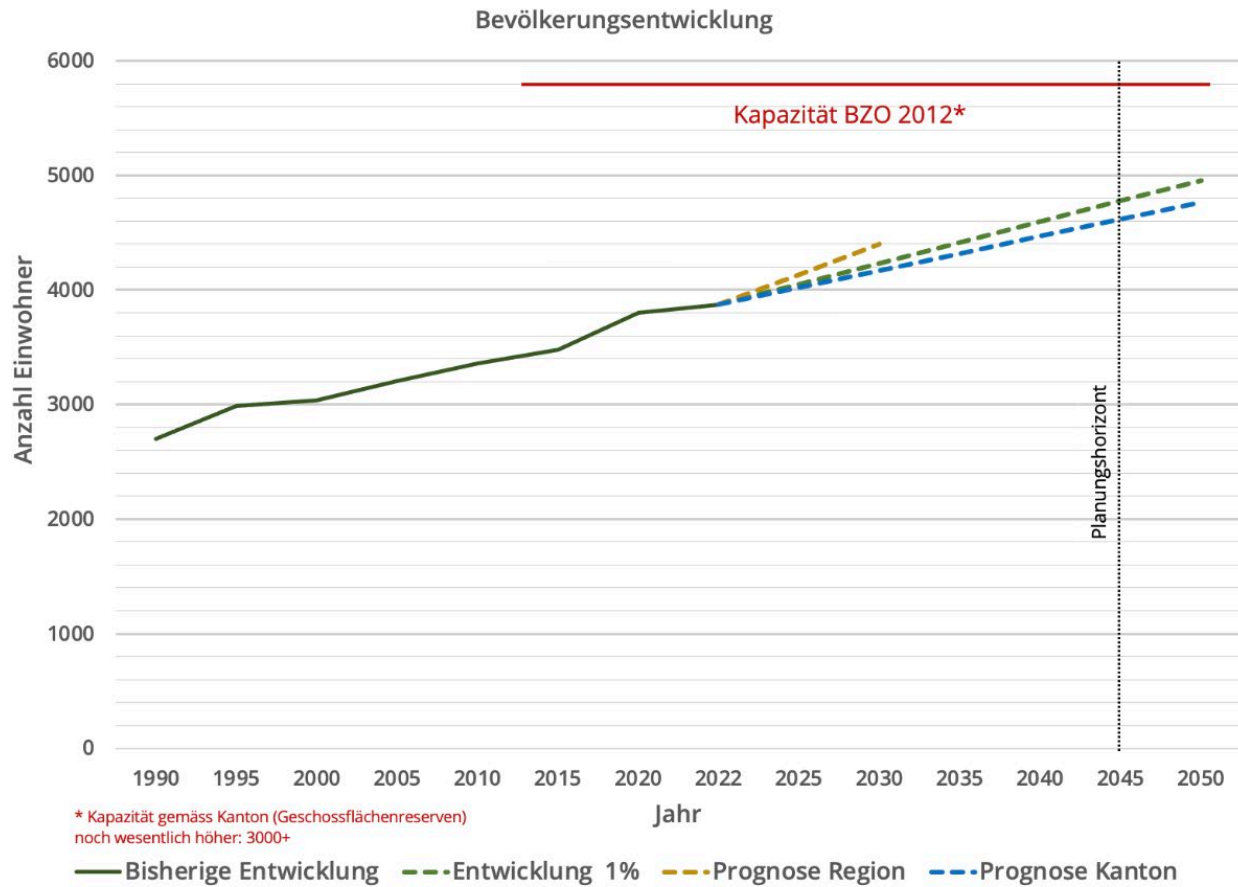


Foto: Google Maps



Foto: Google Maps



Foto: Google Street View



LEITSATZ

Trotz Nachfragedruck wird ein gemässiges Wachstum von ca. 1 % angestrebt.

Dies bedeutet:

- Das gemeindeeigene Land Rotägerten wird in den kommenden ca. 5 Jahren nicht entwickelt und bleibt als Reserve für einen späteren Zeitpunkt erhalten. Eine Entwicklung würde zu einem Wachstumsschub führen und die Infrastruktur (u.a. Schule) belasten. Das Bauland wird dannzumal nur im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Im Rahmen der anstehenden Revision des Zonenplans wird grundsätzlich nicht pauschal aufgezont. Im Fokus der Gemeindeentwicklung steht das Weiterbauen in den Quartieren und die Erneuerung älterer Bausubstanz (Aufstockungen, Anbauten, Ersatz von Altbauten durch grössere Neubauten). Die BZO soll dies ermöglichen.
- Abzonungen sind nicht vorgesehen, da dies zu Entschädigungsforderungen führen würde und damit grosse finanzielle Folgen hätte.

ORTSBILD KERNGEBIETE UND WEILER



Foto: eth Archiv



Foto: eth Archiv



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





LEITSÄTZE

Der dörfliche Charakter von Hausen am Albis mit seinen traditionell gestalteten Bauten bleibt in den Ortskernen erhalten.

Dies bedeutet:

- Es werden weiterhin strenge Gestaltungsvorgaben gemacht.
- Baugesuche müssen hohe qualitative Anforderungen erfüllen (Einordnung Ortsbild, Materialisierung, Bauform und -struktur).
- Die Identität und die Erscheinung des Ortsbildes in den Kerngebieten bleiben erhalten.



LEITSÄTZE

Die Qualität der Ortskerne von Hausen am Albis mit hoher Durchgrünung, Gärten, Bäumen, Brunnen und Einfriedungen bleibt erhalten.

Dies bedeutet:

- Für die Kerngebiete werden erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.
- Grünflächen und Gärten werden mittels entsprechender Vorschriften gesichert.



DORFZENTRUM

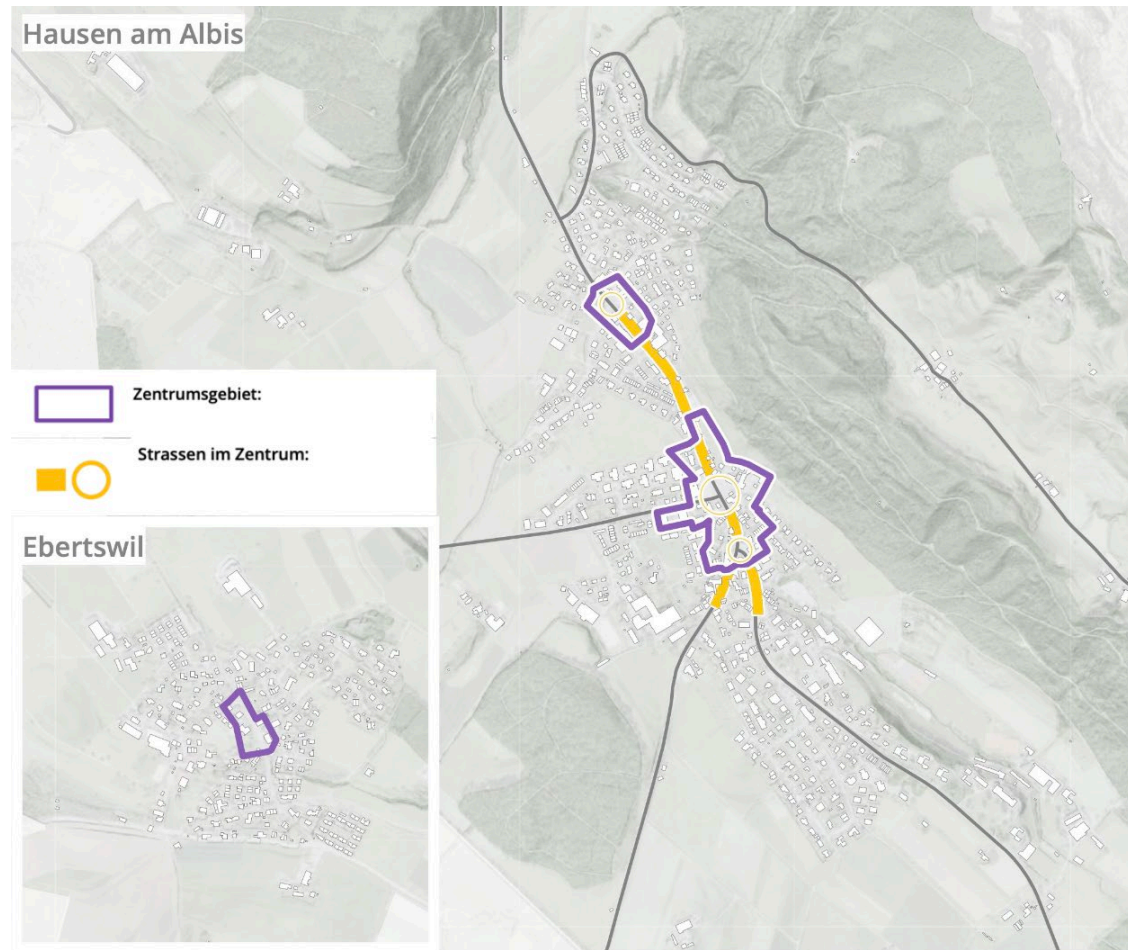


Foto: eth Archiv



Foto: Google Maps



Foto: Google Street View



LEITSÄTZE

Das Dorfzentrum wird gestärkt. Strassenräume und Platzflächen im Dorfzentrum sollen identitätsstiftend und attraktiv umgestaltet werden.

Dies bedeutet:

- Die Gemeinde setzt sich für die Umgestaltung der Strassen im Zentrum ein. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton dafür ein, dass auf der Kantonsstrasse nicht lediglich die minimalen Gestaltungsstandards umgesetzt werden, sondern dass ein höherer Standard erreicht wird (Kosten).
- In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern wird ein Konzept zur Gestaltung von Platzsituationen erarbeitet.



LEITSÄTZE

Das Versorgungsangebot bleibt erhalten.

Dies bedeutet:

- In der Bauordnung werden Nutzungsvorgaben für EG-Nutzungen geprüft und höhere Geschosshöhen gefordert, um Läden zu bevorzugen.
- Die Gemeinde setzt sich für Nutzungen ein (ev. Finanzierungsfonds etc.), die zur Belebung des Dorfs beitragen und die Versorgung für den täglichen Bedarf gewährleisten.



LEITSÄTZE

Das Angebot an Parkplätzen im Zentrum für das Gewerbe und den Verkauf wird optimiert und ausgebaut.

Dies bedeutet:

- Die Gemeinde prüft eine unterirdische Parkieranlage im Zentrum.
- Im Gegenzug werden oberirdische Parkplätze abgebaut, damit der Spielraum für die Gestaltung erhöht werden kann.



LEITSÄTZE

Der Busbetrieb auf dem Postplatz wird optimiert.

Dies bedeutet:

- Die Gemeinde prüft im Rahmen einer Zentrumsplanung auch eine Verlegung des Bushofs



QUARTIERERNEUERUNG

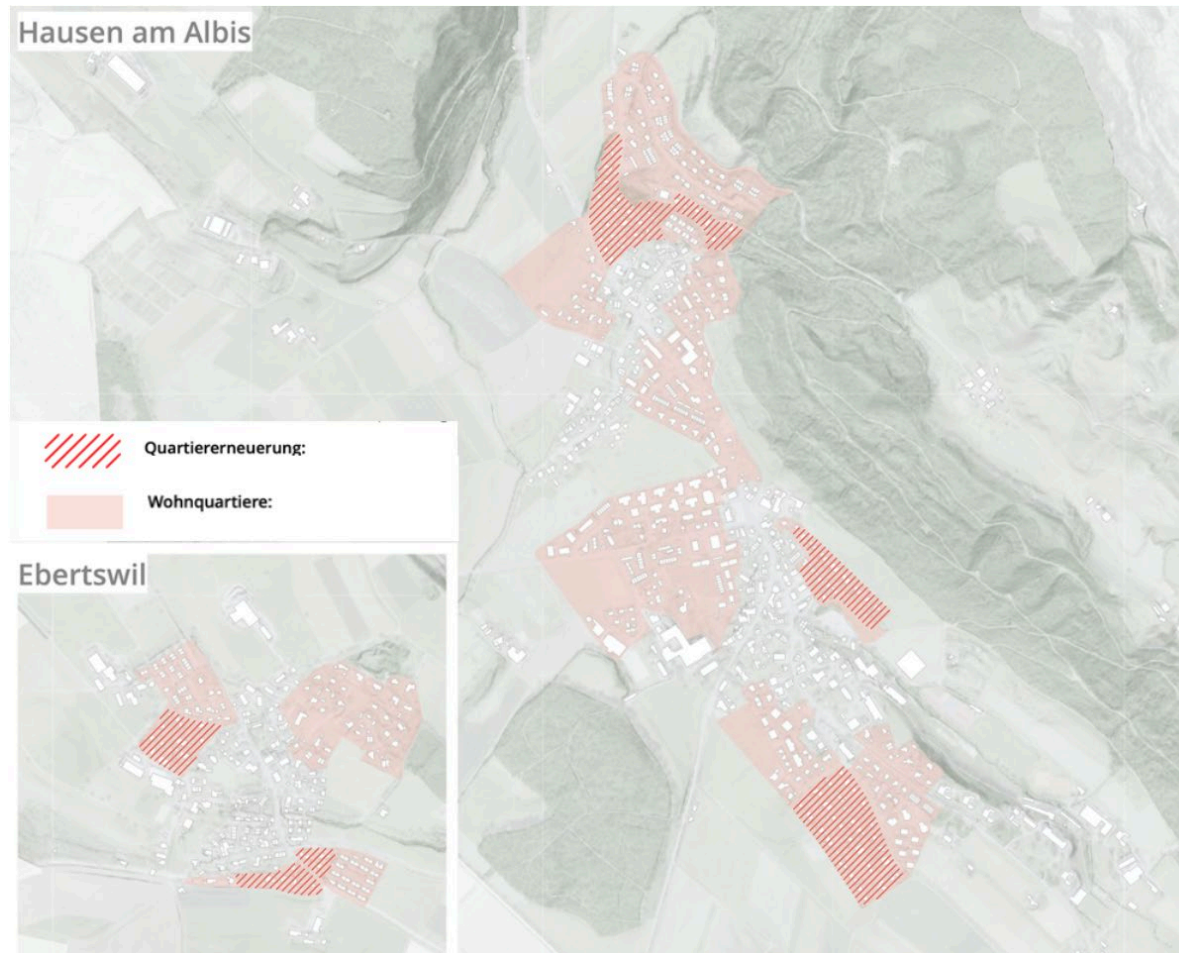


Foto: Google Street View; Bassersdorf, Gutrainstrasse (bisher)



Foto: SKW; Bassersdorf, Gutrainstrasse (neu)

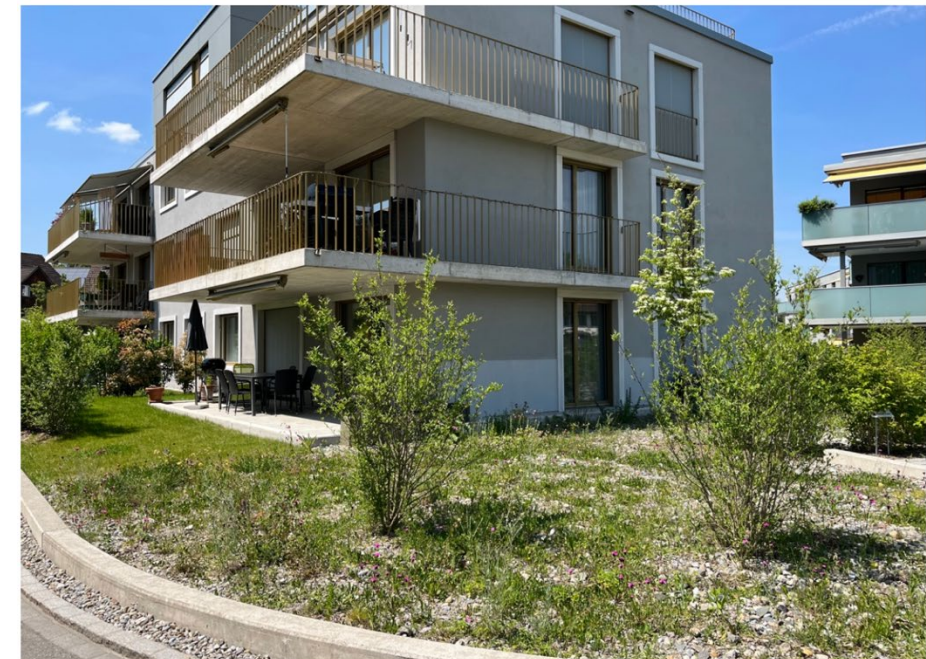


Foto SKW; ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung und für Wohnnutzungen nutzbare Grünflächen



LEITSÄTZE

Bei der baulichen Erneuerung der Quartiere wird eine gute Umgebungsqualität sichergestellt.

Dies bedeutet:

- Der Fokus liegt auf der Umgebungsqualität; hier werden Vorgaben zur Vermeidung der Versiegelung und Erhaltung der Begrünung eingeführt (z.B. Grünflächenziffer, ökologische Bepflanzung, Baumschutz etc.).
- Zur Vermeidung grosser, unattraktiver Asphaltplätze wird ein geringer Versiegelungsgrad gefordert.
- Durch diese Vorgaben wird ein gutes Siedlungsklima erhalten sowie die Wohnqualität gesichert.
- Für die Grundeigentümer entstehen Vorgaben, die jedoch mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden können.



LEITSÄTZE

Der Charakter von Hausen am Albis mit seinem durchgrüntem Ortsbild und der guten Eingliederung in die attraktive Landschaft bleibt erhalten.

Dies bedeutet:

- Es werden Vorgaben zur Ausgestaltung der Siedlungsränder geprüft.
- Flachdächer sind zu begrünen, auch in Kombination mit PV-Anlagen.



VERKEHR

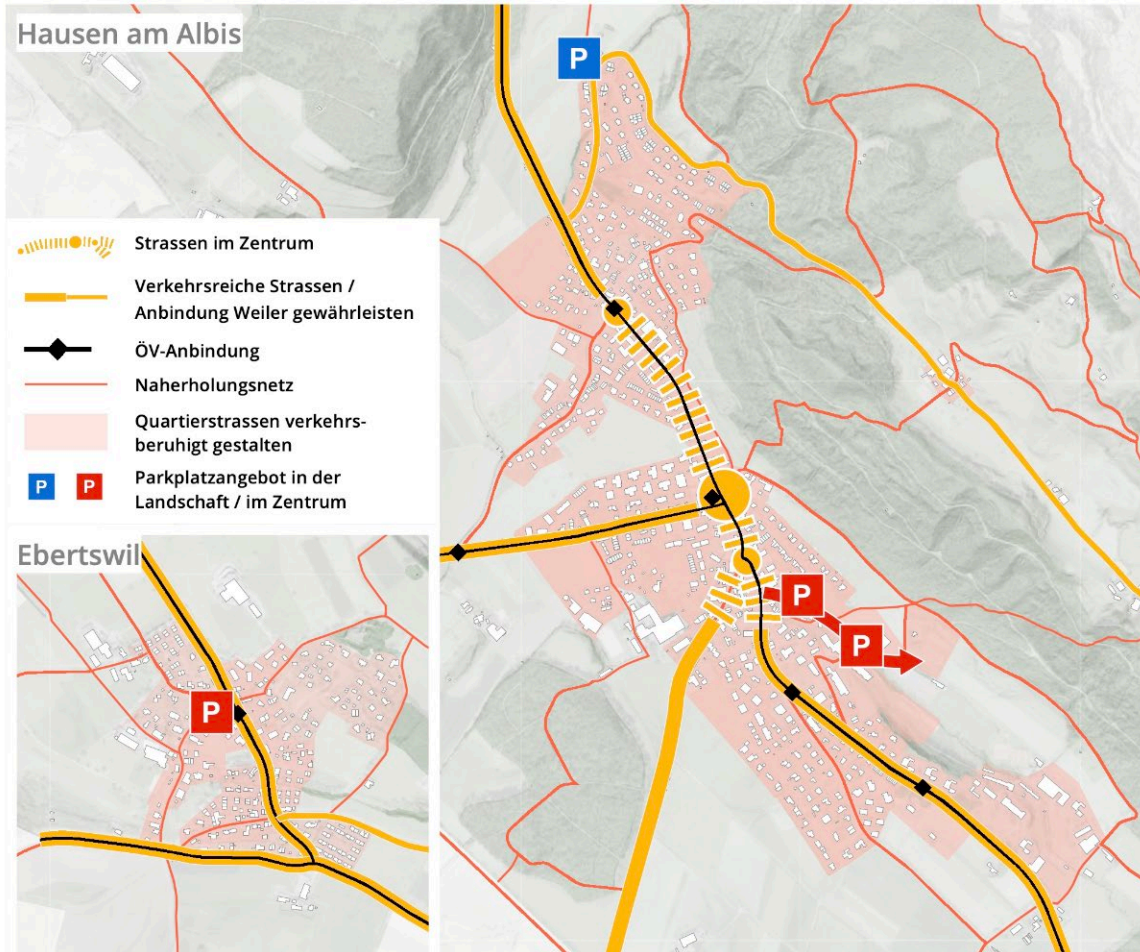


Foto: Google Street View



Foto: Google Street View



Foto: Stefan Kaiser, Baar, 1.9.2021, stilisiert



LEITSÄTZE

Die Erreichbarkeit des Zentrums mit dem Auto ist wichtig.

Dies bedeutet:

- Auf den Hauptachsen wird weiterhin Tempo 50 generell angestrebt.
- Eine Reduktion der Fahrbahnbreiten zulasten des Autos steht nicht im Vordergrund.



LEITSÄTZE

Der Verkehr wird auf den Hauptachsen im Zentrum möglichst siedlungsverträglich abgewickelt.

Dies bedeutet:

- Im Rahmen der Strassensanierung setzt sich die Gemeinde beim Kanton für eine entsprechend verkehrsberuhigende Gestaltung der Strassen ein und hat dafür die Zusatzkosten zu tragen



LEITSÄTZE

Das ÖV-Angebot wird optimiert.

Dies bedeutet:

- Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und trägt die allfälligen zusätzlichen Betriebskosten.
- Mit mehr Busverbindung steigt die Attraktivität der Gemeinde für Personen, die weiter weg arbeiten.



LEITSÄTZE

Der Verkehr wird in den Wohnquartieren siedlungsverträglich abgewickelt.

Dies bedeutet:

- In den Quartieren wird eine Verkehrsberuhigung in Form von Tempo 30 umgesetzt.
- Im Rahmen von Strassensanierungen wird die Gestaltung der Strassenräume verbessert (z.B. mit Baumpflanzungen), was mit Zusatzkosten verbunden ist.



LEITSÄTZE

Fuss und Velonetze werden verbessert.

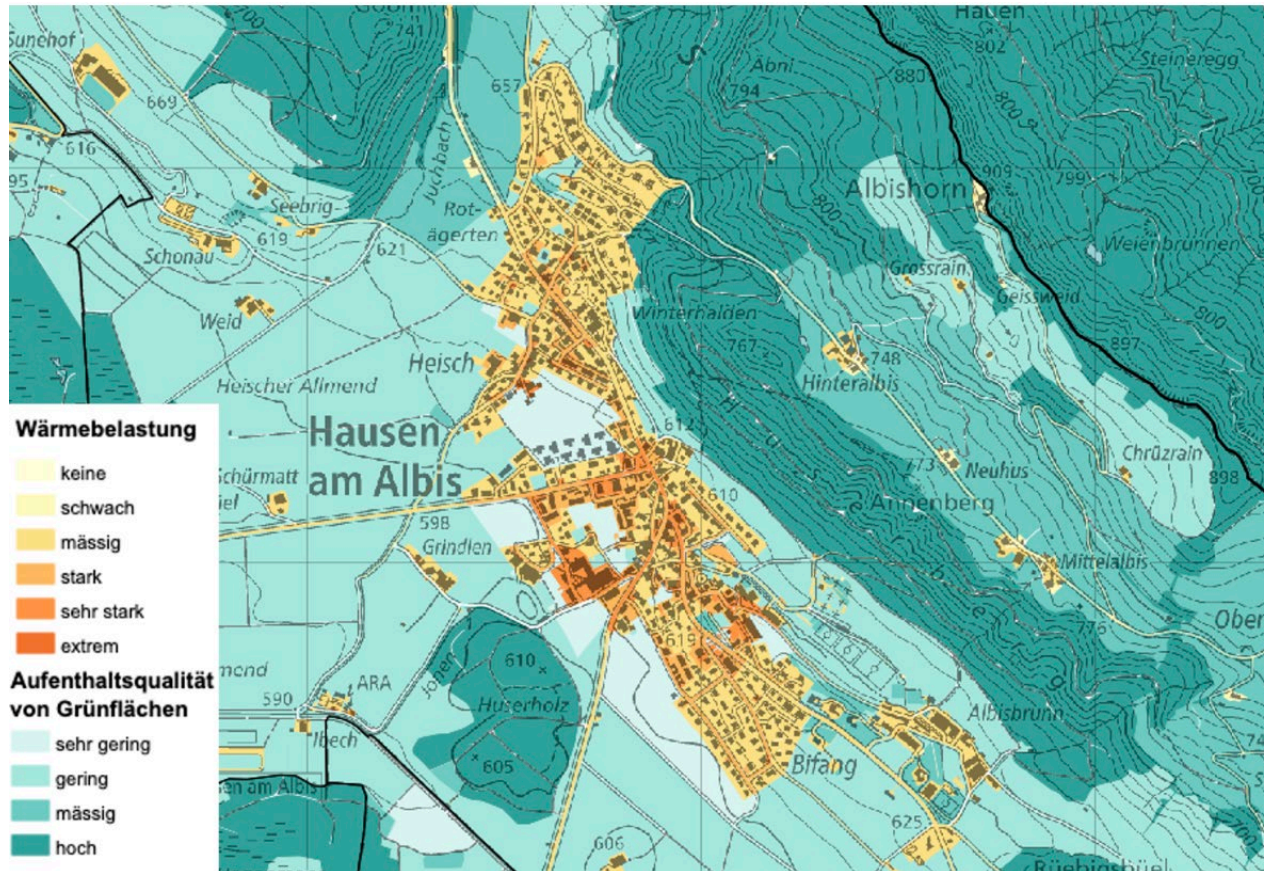
Dies bedeutet:

- Die Schwachstellen auf dem Fuss- und Velonetz werden analysiert und die wichtigen Gefahrenstellen werden schrittweise behoben.
- Wo sehen Sie Schwachstellen im Velonetz





UMWELT



GIS ZH: Wärmebelastung im Siedlungsraum 14Uhr



Foto: SKW



Foto: Wigarteweg.ch



Foto: SKW



LEITSÄTZE

Die Gemeinde setzt sich für eine nachhaltige Energieversorgung und Siedlungsentwicklung ein.

Dies bedeutet:

- Dachflächen auf öffentlichen Gebäuden werden, sofern geeignet, für die Stromproduktion genutzt.
- Private Bestrebungen zur nachhaltigen Energieversorgung werden im Baubewilligungsverfahren, soweit möglich, unterstützt.



LEITSÄTZE

Die Gemeinde setzt sich für eine Steigerung der Biodiversität ein.

Dies bedeutet:

- Die Gemeinde pflegt den öffentlichen Grund nach den Grundsätzen einer ökologischen Vielfalt (mehr wilde Flächen anstelle von Rasen und Rabatten).
- Die Gemeinde kann Biodiversitätsbeiträge an die Erstellung und Pflege naturnaher Flächen auf Privatgrund leisten.



LEITSÄTZE

Der Siedlungsökologie und dem Ortsklima werden eine hohe Bedeutung beigemessen.

Dies bedeutet:

- Es werden Regelungen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Siedlungsökologie geprüft.
- Es werden Vorgaben zur Vermeidung von Lichtimmissionen geprüft.
- Zum Schutz von Vögeln, Amphibien und Kleinsäugetern werden entsprechende Bauvorschriften geprüft.



3

WIE KÖNNEN SIE SICH EINBRINGEN?

MITWIRKUNG

Inputveranstaltung



20. März 2024

Online-Mitwirkung



21. März bis 15. April 2024

Information über das
Ergebnis



5. Juni 2024



WIE FUNKTIONIERT DIE ONLINE-BEFRAGUNG?

<https://mitwirken-hausen.ch/de/raumliches-entwicklungsleitbild/participant>



AUSBLICK

Bis 15. April 2024	Rückmeldungen zum REL
Bis Mitte 2024	Abschluss REL
	Parallel
	- Überarbeitung Richtplan
	- Überarbeitung Nutzungsplanung (BZO)
Bis Ende 2024	Öffentliche Auflage und Vorprüfung
Mitte 2025	Gemeindeversammlung
Bis Ende 2025	Genehmigungsverfahren



VERSTÄNDNISFRAGEN





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**