



Hausen am Albis

Kanton Zürich

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31012 – 01.07.2024

Inhalt	EINLEITUNG	3
	1 WACHSTUM	5
	2 ORTSBILD – KERNGEBIETE UND WEILER	6
	3 DORFZENTRUM	7
	4 QUARTIERERNEUERUNG	9
	5 VERKEHR	10
	6 UMWELT	11
	SCHLUSSWORT & VERABSCHIEDUNG	12

Auftraggeber Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind

Titelbild Webseite der Gemeinde Hausen am Albis

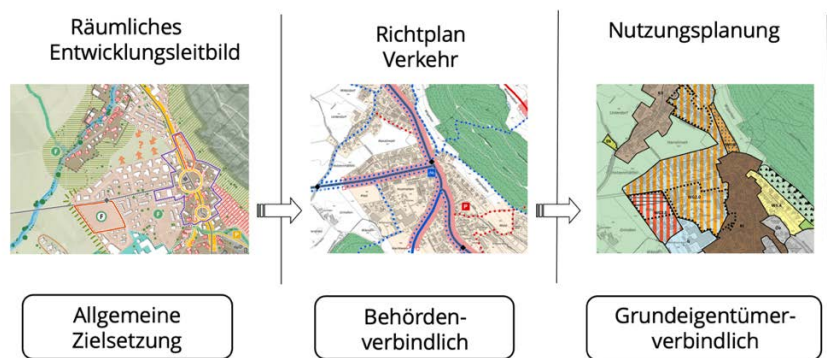
EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen am Albis wurde letztmals von 2009 bis 2012 überprüft und durch die Stimmbürger an der Gemeindeversammlung beschlossen.

Seither haben sich mehrere kantonale Vorgaben verändert (z.B. Harmonisierung der Baubegriffe, Mehrwertausgleich etc.). Die Gemeinde Hausen am Albis muss daher ihre Richt- und Nutzungsplanung anpassen.

Als erster Schritt dazu wurde vorliegendes räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet.



Entwurf der Leitsätze im Sinne eines «räumlichen Entwicklungsleitbildes» (REL)

Die Raumplanungskommission* hat als Grundlage für die Mitwirkung der Bevölkerung Ziele und Leitsätze zur Gemeindeentwicklung im Sinne eines räumlichen Entwicklungsleitbildes skizziert, welches durch den Gemeinderat als Entwurf zu Handen der Mitwirkung verabschiedet wurde. Im Entwurf des REL wurden strategische Leitsätze und Stossrichtungen zur Diskussion gestellt. Pläne und Karten halten die strategischen Überlegungen fest. Sie zeigen, wie und wo die Ortsteile der Gemeinde Hausen am Albis wachsen sollen und welche Qualitäten zu erhalten sind.

Mitwirkungsprozess

Es ist von hohem politischem Interesse, dass sich die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise frühzeitig in den Planungsprozess einbringen können. Daher wurden die Ziele und Leitsätze des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) mit der Bevölkerung diskutiert und reflektiert. Die Mitwirkung erfolgte in Form einer Online-Umfrage, an der alle interessierten Personen teilnehmen konnten.

Die Inputveranstaltung vom 20. März 2024 bildete den Startschuss für die Online-Mitwirkung. Vom 21. März bis 15. April 2024 hatten die interessierten Einwohnerinnen und Einwohner die Gelegenheit, die Ziele und Leitsätze des REL online pro Themenbereich zu bewerten und zu kommentieren.

* Die Raumplanungskommission besteht aus Vertretern der politisch gewählten Behörden, der Verwaltung und externen Beratern.

Die Online-Mitwirkung erfolgte auf einer webbasierten Plattform und wurde in sechs Themenbereiche gegliedert:

- Wachstum
- Ortsbild – Kerngebiete und Weiler
- Quartiererneuerung
- Dorfzentrum
- Verkehr
- Umwelt

An der Online-Mitwirkung nahmen insgesamt 181 Personen teil. Gemessen an einer durchschnittlichen Teilnehmerzahl einer Gemeindeversammlung stellt dies einen guten Wert dar.

Dank

Der Gemeinderat dankt allen Personen für das Engagement, sich in den Planungsprozess einzubringen und die Zukunft der Gemeinde Hausen am Albis mitzugestalten. Der Gemeinderat ist erfreut über die grundsätzlich sehr gute Zustimmung zu den Leitsätzen und den angedachten Stossrichtungen für die Umsetzung. Dennoch nahm er die geäusserte Kritik ernst und die Leitsätze wurden im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision in verschiedenen Bereichen angepasst.

Anpassung Leitsätze und Leitbild

Die Rückmeldungen wurden an den Sitzungen vom 21. Mai 2024 und 10. Juni 2024 mit der Raumplanungskommission beraten und am 1. Juli 2024 zu Händen des Gemeinderates verabschiedet.

Aufgrund der Rückmeldungen wurden Schlussfolgerungen gezogen und die Leitsätze entsprechend angepasst. Die sich aus den Rückmeldungen ergebenden, angepassten Leitsätze bilden das hier vorliegende Leitbild.

Das vorliegende REL wurde schliesslich im Gemeinderat verabschiedet.

Wesen und Bedeutung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL)

- Ein REL ist ein strategisches Planungsinstrument der Gemeinde, welches aus einem Plan und Zielsetzungen besteht.
- Das REL Hausen am Albis definiert die Stossrichtungen und Grundsätze zur Raumentwicklung.
- Die Gesamtbetrachtung zielt 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 eine wichtige Grundlage für die anstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

1 WACHSTUM

Ziel / Leitsatz

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

Stossrichtungen zum Ziel

- 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 dann zumal nur im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Bei einer späteren Entwicklung des Areals prüft die Gemeinde die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und zieht allenfalls die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft in Erwägung.
- Im Rahmen der anstehenden Revision des Zonenplans wird grundsätzlich nicht pauschal aufgezonnt. Im Fokus der Gemeindeentwicklung steht das Weiterbauen in den Quartieren und die Erneuerung älterer Bausubstanz (Aufstockungen, Anbauten, Ersatz von Altbauten durch Neubauten) im Hinblick auf die Verbesserung der Qualität.
- Abzonungen sind nicht vorgesehen, da dies zu Entschädigungsforderungen führen würde und damit grosse finanzielle Folgen hätte.



Foto: Google Maps



Foto: Google Maps



Foto: Google Street View

2 ORTSBILD – KERNGEBIETE UND WEILER

Ausgangslage

Hausen am Albis verfügt in den Ortskernen über einen hohen Anteil an schönen, historischen Bauten, die zum dörflichen Charakter der Gemeinde beitragen. Die Weiler Tüfenbach und Husertal sind zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet.

Ziele / Leitsätze

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

Stossrichtungen zum Ziel 1

- Es werden weiterhin strenge Gestaltungsvorgaben gemacht, *wobei Lösungen für zeitgemässe Bedürfnisse ermöglicht werden sollen.*
- Baugesuche müssen hohe qualitative Anforderungen erfüllen (Einordnung Ortsbild, Materialisierung, *Nachhaltigkeit*, Bauform und -struktur).
- Die Identität und die Erscheinung des Ortsbildes in den Kerngebieten bleiben erhalten.

Stossrichtungen zum Ziel 2

- Für die Kerngebiete werden erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt, *wobei genügend Flexibilität zuzulassen ist.*
- *Bäume*, Grünflächen und Gärten werden mittels entsprechender Vorschriften gesichert.



Foto: Archiv Hausen



Foto: SKW; Neubau in der Kernzone



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

3 DORFZENTRUM

Ausgangslage

Um den Postplatz zwischen Gemeindehaus und Kirche sowie in Heisch bestehen Nutzungen, welchen den Ortskern beleben (Bäckerei, Café, Volg, Restaurant, Drogerie, etc.).

Der Postplatz selber im Zentrum von Hausen ist jedoch vor allem eine Verkehrsfläche und trägt wenig zu einem attraktiven Ortsbild bei.

Ziele / Leitsätze

1. Das Dorfzentrum wird gestärkt und attraktiv gestaltet.
2. Das Versorgungsangebot bleibt erhalten.

Stossrichtungen zum Ziel 1

- *In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern wird ein Konzept zur Gestaltung von Platzsituationen erarbeitet.*

Stossrichtungen zum Ziel 2

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



Foto: Google Street View



Foto: Webseite Hausen am Albis

Ziele / Leitsätze

3. Strassenräume und Platzflächen im Dorfzentrum sollen identitätsstiftend und attraktiv umgestaltet werden. Der Busbetrieb auf dem Postplatz wird im Rahmen einer Zentrumsplanung verbessert.
4. Das Angebot an Parkplätzen im Zentrum für das Gewerbe und den Verkauf wird optimiert.

Stossrichtungen zum Ziel 3

- Die Gemeinde setzt sich für die Umgestaltung der Strassen im Zentrum ein und prüft eine Reduktion der Geschwindigkeit. 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).
- Die Situation betreffend hindernisfreie Bushaltestellen kann nicht auf dem Postplatz gelöst werden und muss im Rahmen einer gesamtheitlichen Zentrumsplanung angegangen werden.
- Die Gemeinde prüft im Rahmen einer Zentrumsplanung eine Verlegung des Bushofs, wenn sich dies sowohl für den Busbetrieb als auch die Platzorganisation als zweckmässig erweist und das Kosten-Nutzenverhältnis ausgewogen ist.

Stossrichtungen zum Ziel 4

- Die Gemeinde prüft eine Optimierung der Parkierung im Nahbereich (Verlegung, Bewirtschaftung etc.).
- Die Gemeinde prüft eine unterirdische Parkierungsanlage im Zentrum. Im Gegenzug werden oberirdische Parkplätze abgebaut, damit der Spielraum für die Gestaltung erhöht werden kann.



Foto: Google Street view



Foto: Fislisbach zvg



Foto: SKW; Parkierung organisieren

4 QUARTIERERNEUERUNG

Ausgangslage

Innerhalb der bereits bebauten Bauzonen besteht noch viel Nutzflächenpotenzial, das noch nicht ausgeschöpft ist. Bei einem Ersatz von älteren Gebäuden entstehen in den Quartieren in der Regel grössere Neubauten. Eine Beschränkung dieser Bauvolumen würde eine «Abzonung» bedingen, was aufgrund der finanziellen Folgen kaum möglich ist und je nach Sichtweise auch die Entwicklung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung unnötig einschränken würde.

Ziele / Leitsätze

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

Stossrichtungen zum Ziel 1

- *Der Fokus liegt auf der Umgebungsqualität; hier werden Vorgaben zur Vermeidung der Versiegelung und Erhaltung der Begrünung eingeführt (z.B. Grünflächenziffer, ökologische Bepflanzung/Biodiversität, 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.*

Stossrichtungen zum Ziel 2

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

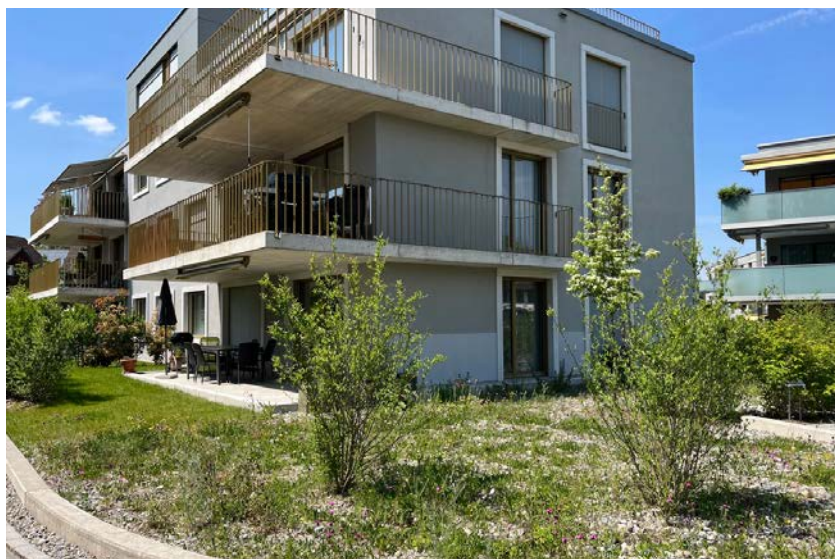


Foto SKW; ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung und für Wohnnutzungen nutzbare Grünflächen

5 VERKEHR

Ausgangslage

Durch Hausen und Ebertswil verlaufen mehrere Kantonsstrassen. Auf ihnen verkehren rund 3'300 Fahrzeuge pro Tag. Vor allem in den Quartieren steht eine Verkehrsberuhigung zur Diskussion. Die heutigen Buslinien sind nach Baar und Affoltern am Albis sowie in Richtung Wiedikon und Thalwil ausgerichtet. An mehreren Orten sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Es besteht zudem ein Naherholungsnetz für den Velo- und Fussverkehr, das auch als Alltagsnetz (Schul- und Arbeitsweg) genutzt wird.

Ziele / Leitsätze

- ~~0. Die Erreichbarkeit des Zentrums mit dem Auto ist wichtig.~~
1. Das ÖV-Angebot wird **in Richtung Zug, Zürich Wiedikon und Thalwil** optimiert **und die Anbindung Türlerseesee wird verbessert.**
 2. Der Verkehr wird auf den Hauptachsen im Zentrum möglichst siedlungsverträglich abgewickelt.
 3. Der Verkehr wird in den Wohnquartieren siedlungsverträglich abgewickelt. **Die Einführung von Tempo 30 wird geprüft.**
 4. Fuss- und Velowegnetze werden **bezüglich Qualität und Sicherheit** verbessert.

Stossrichtungen zum Ziel 0

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

Stossrichtungen zum Ziel 1

- Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und trägt die allfälligen zusätzlichen Betriebskosten.

Stossrichtungen zum Ziel 2

- 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.

Stossrichtungen zum Ziel 3

- In den Quartieren wird eine Verkehrsberuhigung vorgesehen.
- Im Rahmen von Strassensanierungen wird die Gestaltung der Strassenräume verbessert (z.B. mit Baumpflanzungen), was mit Zusatzkosten verbunden ist.
- **Für die Beratung und Entscheidung bezüglich Einführung von Tempo 30 wird ein Konzept erarbeitet.**

Stossrichtungen zum Ziel 4

- Die Schwachstellen auf dem Fuss- und Velowegnetz werden analysiert und die wichtigen Gefahrenstellen werden schrittweise behoben.



Foto: Stefan Kaiser, Baar, 1.9.2021, stilisiert

6 UMWELT

Ausgangslage

Eine nachhaltige Energieversorgung und die Förderung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind für die Gemeinde Hausen am Albis wichtig. Aktuell werden daher Förderbeiträge für solche Anlagen ausbezahlt.

In Zeiten von steigenden Temperaturen tragen mehr Grünflächen und Bäume zu einem besseren Siedungsklima und mehr Wohnqualität bei. Unbefestigte Flächen ermöglichen die Versickerung von Regenwasser auch bei Starkniederschlägen. Die Biodiversität nimmt schweisweit ab. Ökologisch hochwertige Umgebungsflächen statt Rabatten oder Rasen schaffen wichtige Lebensräume. Begrünte Dachflächen bieten ebenfalls Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen. Eine Flachdachbegrünung kann zudem sogar die Effizienz einer Photovoltaikanlage verbessern, weil weniger Umgebungshitze entsteht.

Ziele / Leitsätze

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

Stossrichtungen zum Ziel 1

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

Stossrichtungen zum Ziel 2

- *Die Gemeinde pflegt den öffentlichen Grund nach den Grundsätzen einer ökologischen Vielfalt (mehr wilde Flächen anstelle von Rasen und Rabatten).*
- *Es werden Regelungen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Siedlungsökologie geprüft (Vorgaben zur Bepflanzung, Vermeidung der Versiegelung etc.).*
- *Es werden Vorgaben zur Vermeidung von Lichtimmissionen geprüft.*

Stossrichtungen zum Ziel 3

- *Die Gemeinde kann Biodiversitätsbeiträge an die Erstellung und Pflege naturnaher Flächen auf Privatgrund leisten.*
- *Zum Schutz von Vögeln, Amphibien und Kleinsäugetern werden entsprechende Bauvorschriften geprüft.*

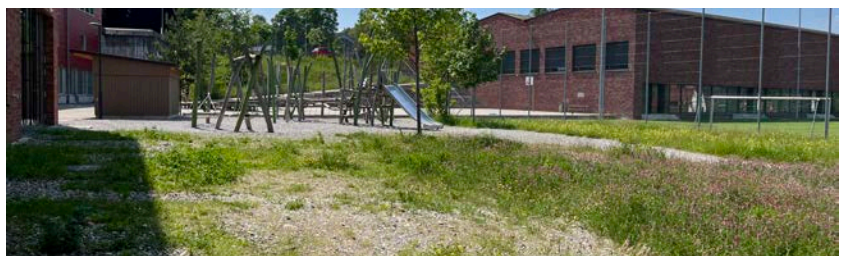


Foto: SKW

SCHLUSSWORT & VERABSCHIEDUNG

Verbindlichkeit und Umsetzung

Die angestrebten Ziele und Leitsätze dienen dem Gemeinderat als Grundlage und Richtlinie für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung von Hausen am Albis.

Anpassung kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Wo dies möglich ist, werden im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung Vorgaben und Vorschriften vorgesehen, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Über die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung entscheidet schliesslich jedoch die Gemeindeversammlung.

Verabschiedung Gemeinderat

Das vorliegende REL wurde vom Gemeinderat beraten und als behördenverbindliches Grundlagendokument verabschiedet.




9. Juli 2024

Im Namen des Gemeinderates

ANHANG

Plandarstellungen ohne Verbindlichkeit

Ortsbild Kerngebiete und Weiler

-  **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

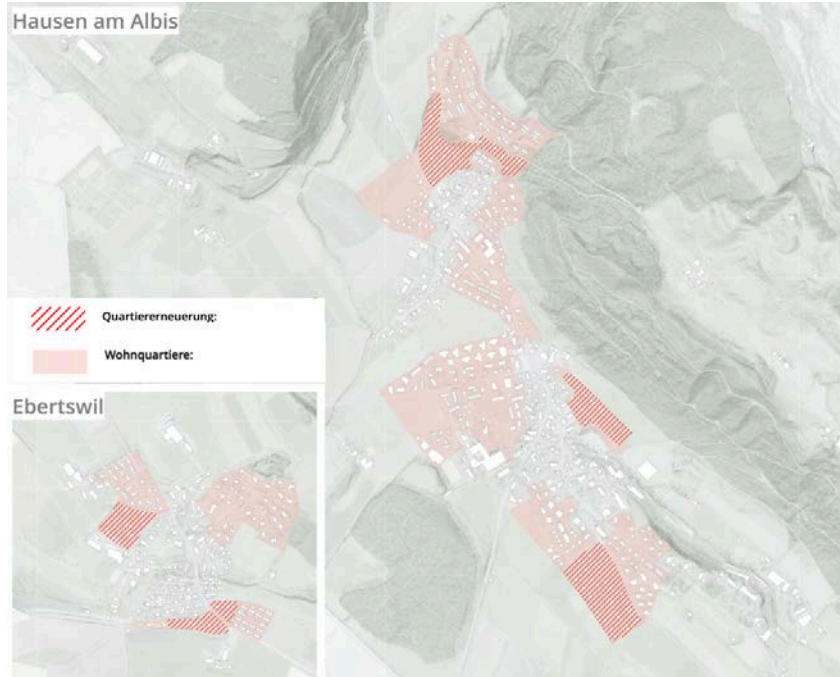


Dorfzentrum

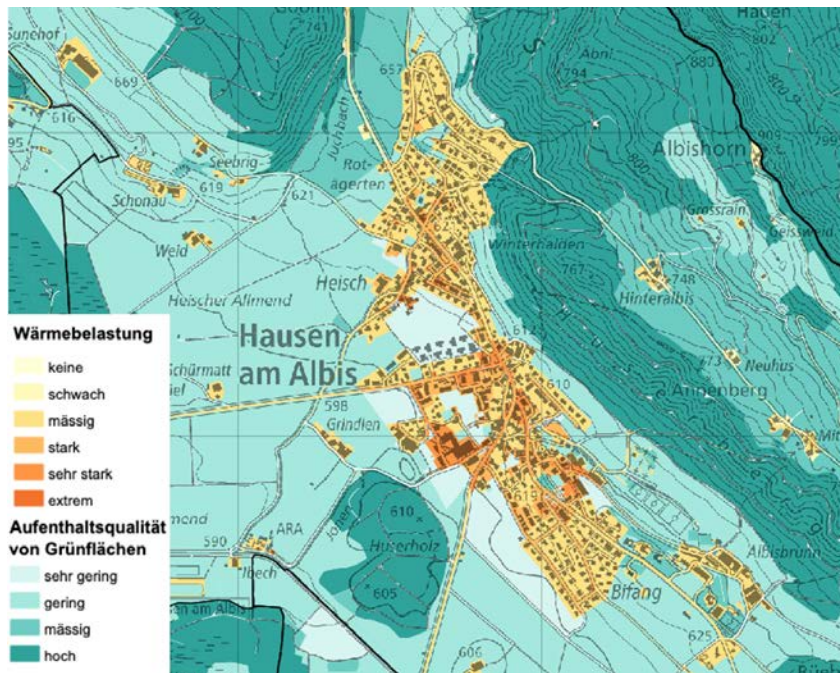
-  **Zentrumsgebiet:**
-  **Strassen im Zentrum:**



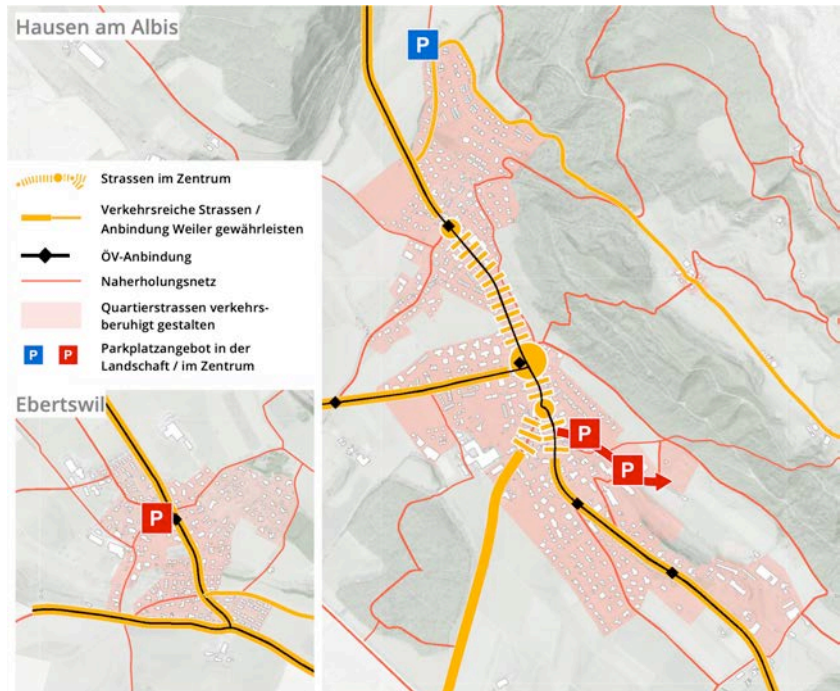
Quartiererneuerung






Umwelt



Verkehr



Schwachstellen Verkehr

-  Allgemeine Rückmeldungen
-  Antrag Fusswegnetz
-  Antrag Velowegnetz

