

---

# REVISION RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG

---

Informationsveranstaltung 23.1.2025

# HERZLICH WILLKOMMEN

---

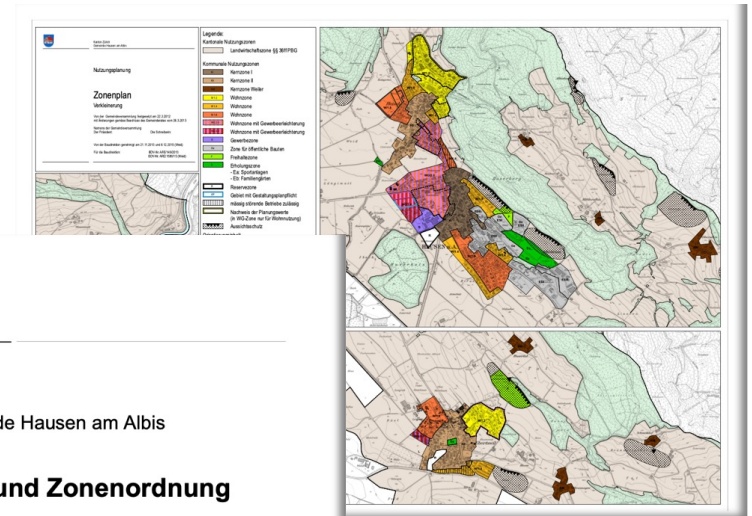



## **ZIELE DIESER INFORMATONSVERANSTALTUNG**

- Ihnen den Entwurf der Richt- und Nutzungsplanung zu präsentieren.
- Sie zur Mitwirkung einzuladen.
- Erste Verständnisfragen zu beantworten.

# WARUM EINE ORTSPLANUNGSREVISION?

- BZO muss alle alle 10 bis 15 Jahre überprüft werden
- Neue kantonale Vorgaben:
  - Harmonisierung der Baubegriffe
  - Mehrwertabgabegesetz
  - Klimaanpassung
- 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

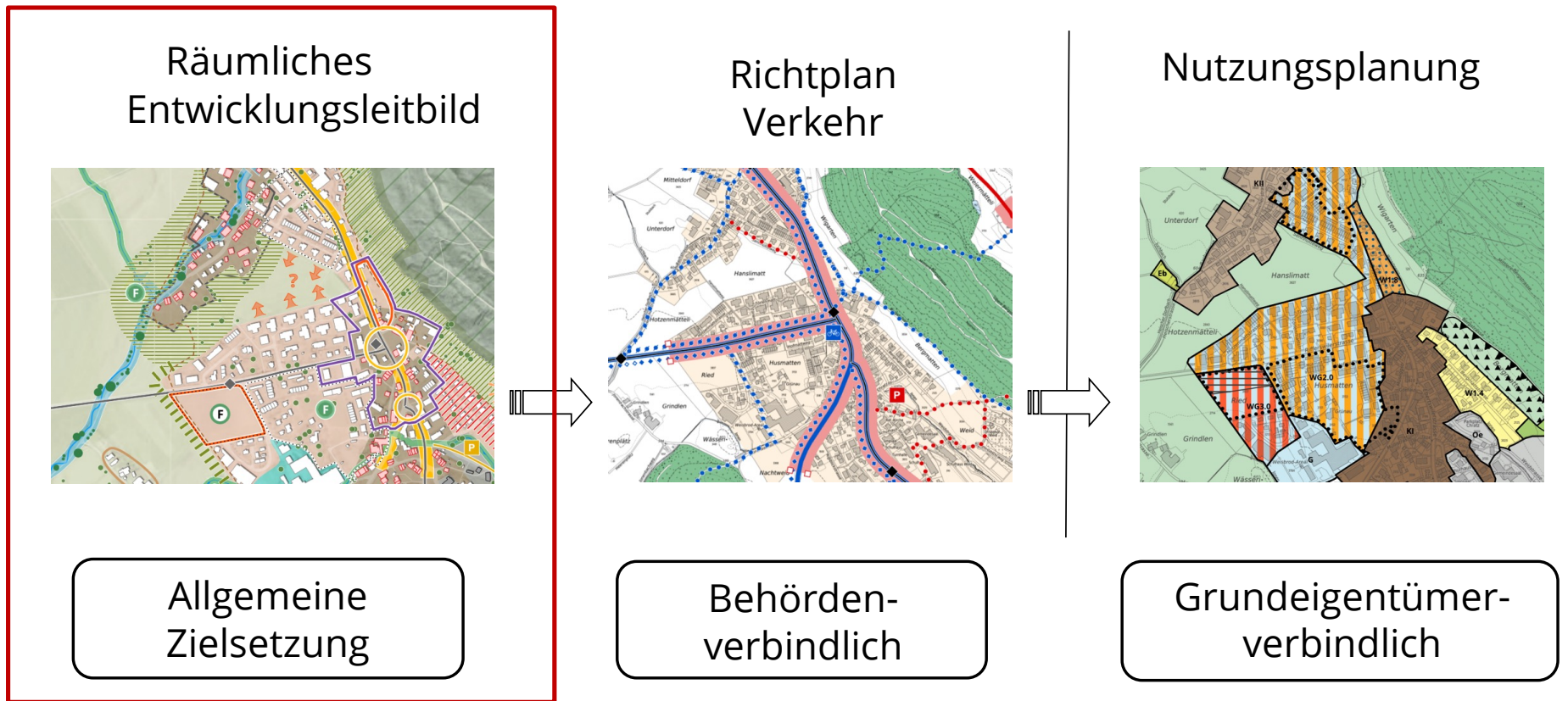
Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 149/2013  
vom 21.11.2013

# **ARBEITSGRUPPE RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG**

- Stefan Gyseler, Gemeindepräsident
- Toni Schönbächler, Gemeinderat, Vorsteher Hochbau
- Ruedi Taverna, Gemeinderat, Vorsteher Umwelt, Sicherheit und Kultur
- Andy Lüscher, Mitglied Tiefbaukommission
- Thomas Frick, Mitglied Baukommission
- Christoph Rohner, Gemeindeschreiber
- Marcel Graf, Leiter Bauamt
- Michael Camenzind, Dipl. Siedlungsplaner HTL, Suter • von Känel • Wild
- Anita Suter, Dipl. Ing. ETH, Suter • von Känel • Wild

# WO STEHEN WIR IM GESAMTPROZESS?

Erfreuliche Beteiligung an der Online-Mitwirkung zum REL. Die Ziele im REL bilden den konzeptionellen Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung.



# 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.

# NUTZUNGSPLANUNG BAUT AUF DIESEN ZIELEN AUF

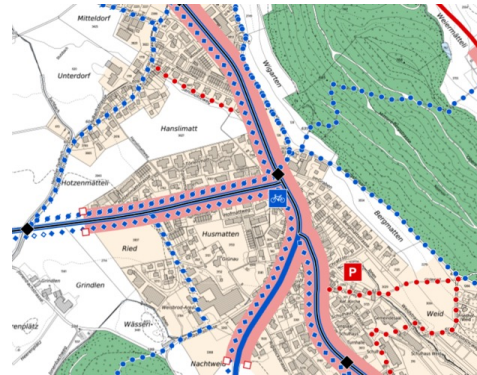
Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung baut auf dem REL auf. Sie soll an der Gemeindeversammlung im **November 2025** diskutiert und beschlossen werden.

Räumliches  
Entwicklungsleitbild



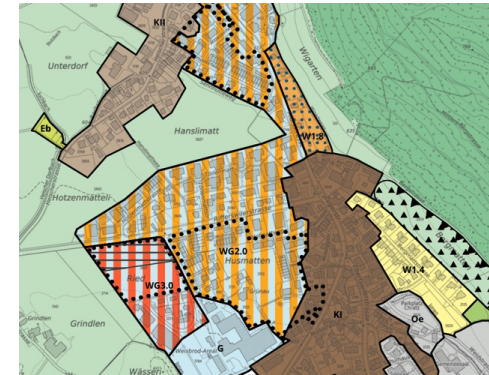
Allgemeine  
Zielsetzung

Richtplan  
Verkehr



Behörden-  
verbindlich

Nutzungsplanung



Grundeigentümer-  
verbindlich

# ÜBERSICHT REVISIONSPAKET

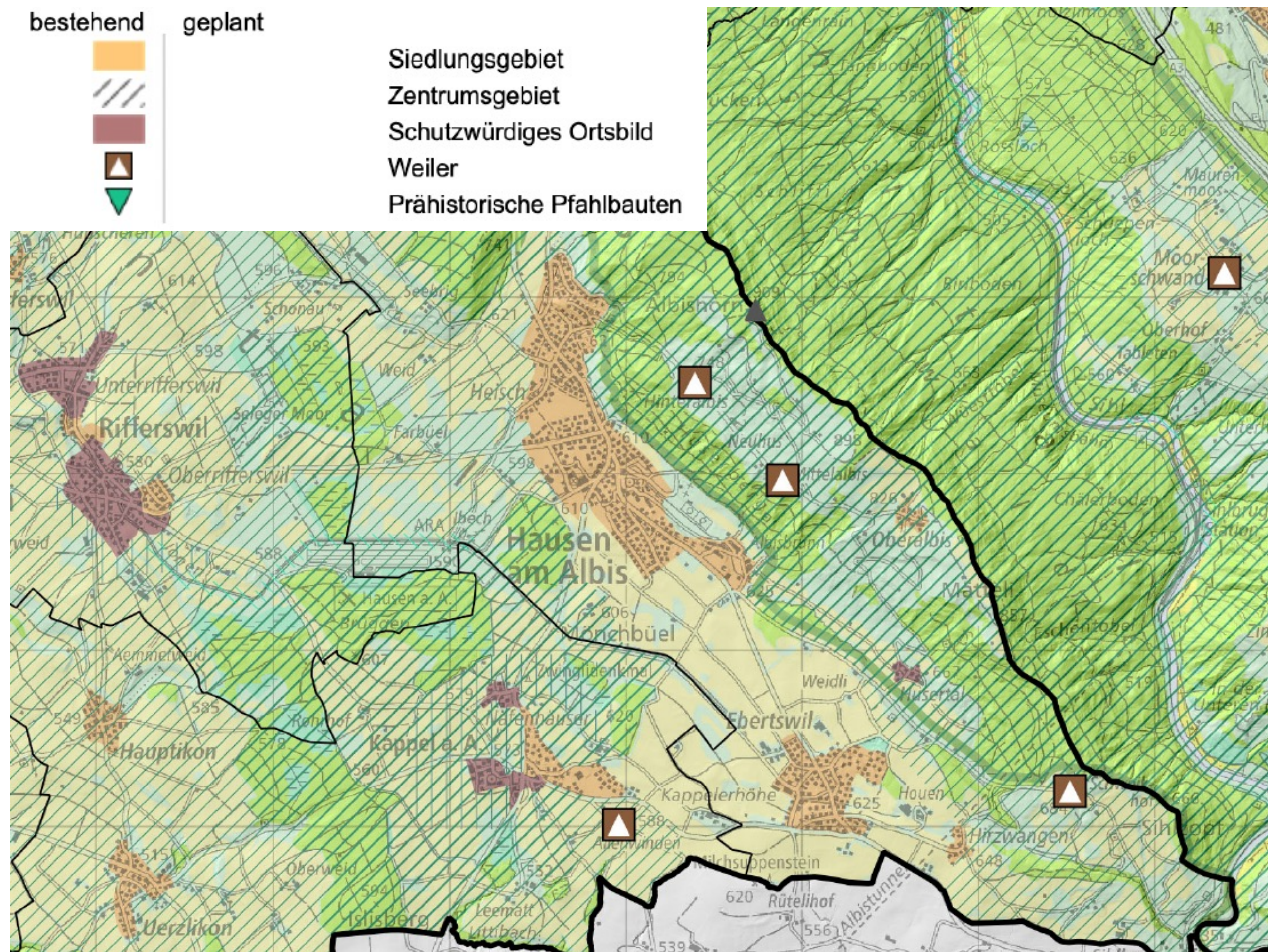
## Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne: Ebertswil / Hausen / Heisch / Tüfenbach / Husertal
- Erläuternder Bericht (Information)

## Richtplanung

- Richtplankarte Verkehr
- Richtplantext
- Erläuternder Bericht (Information)

# WEILER SIND VON DER REVISION AUSGEKLAMMERT



***Laufende kantonale Gesetzesrevision.***

*Hinteralbis, Mittelialbis und Schweikhof sind den Weilern zugeordnet.*

*Hirzwangen, Türlen, Vollenweid, Oberalbis sollen der KII zugewiesen werden (neu Siedlungsgebiet)*

# MITWIRKUNG

---

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung liegt **vom 31. Januar bis zum 31. März** zur Mitwirkung öffentlich auf.

[www.hausen.ch/neuigkeiten](http://www.hausen.ch/neuigkeiten)

Während diesem Zeitraum können schriftlich Änderungsanträge beim Bauamt der Gemeinde (Ebertswilerstrasse 1) eingereicht werden.

Zu den Eingaben wird ein Bericht zur Mitwirkung verfasst.

# AUFBAU

---

1. Grundlagen
2. Kernthemen der Revision
3. Verständnisfragen
4. Wie geht es weiter?



**2**

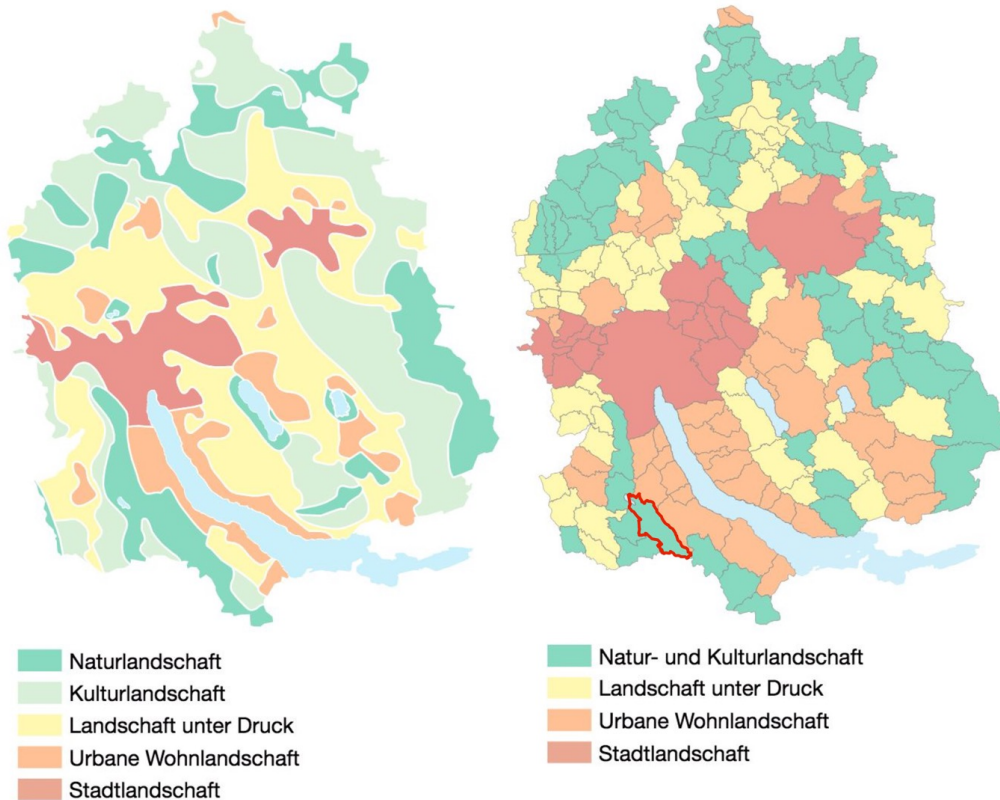
---

# **GRUNDLAGEN DER REVISION**

---



# 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.**

# BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

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

Bevölkerungsentwicklung 1992–2022

## Einwohner

■ Hausen am Albis

## Bevölkerungsentwicklung

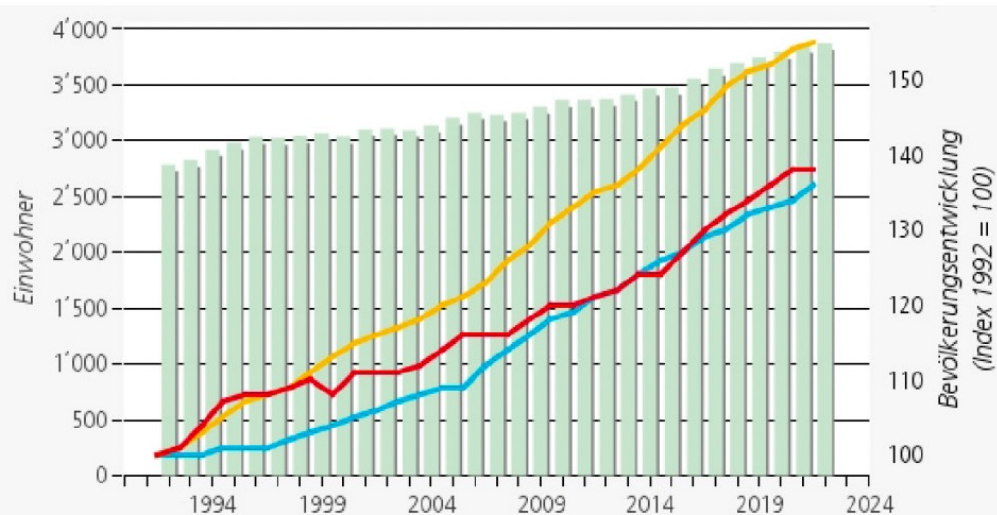
— Hausen am Albis

— Region Knonaueramt

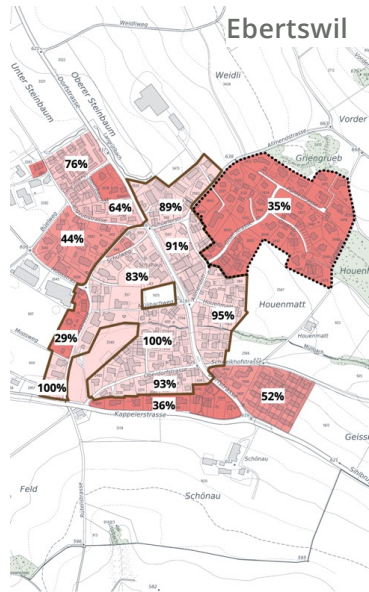
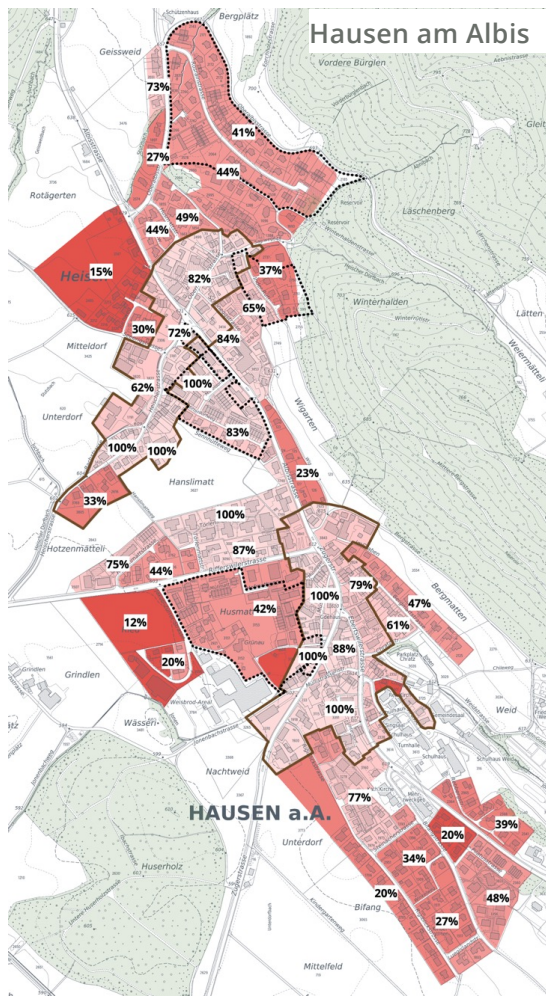
— Kanton Zürich

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

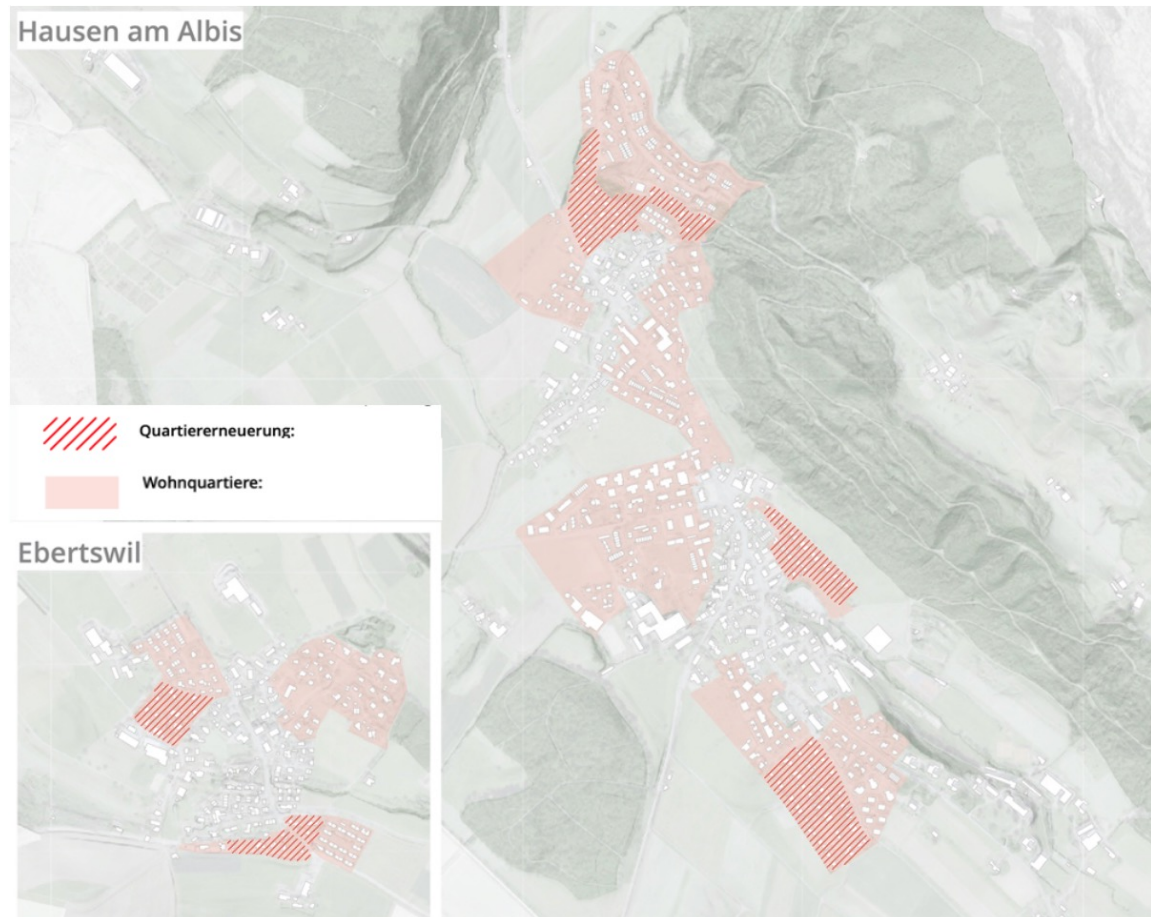
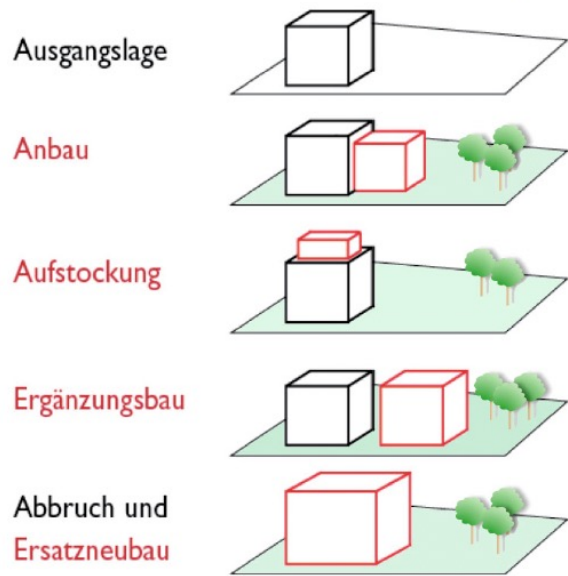


# INNERE RESERVEN: CA. + 950 E



- Gemäss kantonaler Statistik  
Geschossflächenreserven von rund 210'000 m<sup>2</sup>
- Tiefer Ausbaugrad ausserhalb der Kernzonen
- Nutzungsreserven liegen vor allem in bestehenden Wohnquartieren und Baulücken
- Aktivierung Nutzungsreserven in Gebieten mit bestehenden Gestaltungsplänen anspruchsvoll

# QUARTIERERNEUERUNG



# REL IST DIE KONZEPTIONELLE GRUNDLAGE

Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild

Karten Zürich

## RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD



**SUTER VON KÄNEL WILD**  
Planer und Architekten AG  
Förnikstrasse 35, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 95, www.skw.ch

31012 - 24.6.2024

SUTER VON KÄNEL WILD

Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild

## 1 WACHSTUM

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

- Das gemeindeeigene Land Rotgraten 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. Schulpflicht) belasten. Das Bau- und Land wird demnach nur im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Bei einer späteren Entwicklung des Areals prüft die Gemeinde die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und zielt ebenfalls die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft in Erwägung.
- Im Rahmen der anstehenden Revision des Zonenplans wird grundsätzlich nicht pauschal aufgezogen. 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. Abzügen sind nicht vorgesehen, da dies zu Entscheidungsforderungen führen würde und damit grosse finanzielle Folgen hätte.





3

Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild

## 2 ORTSBILD – KERNGEBIETE UND WEILER

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

- 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 Einfließungen bleibt erhalten.

- Es werden weiterhin strenge Gestaltungsvorgaben gemacht, wobei Lösungen für zeitgemässe Bedürfnisse ermöglicht werden sollen. Baugeische müssen hohe qualitative Anforderungen erfüllen (Einordnung Ortsbild, Materialisierung, Nachhaltigkeit, Bauform und -struktur).
- Die Identität und die Erscheinung des Ortsbildes in den Kerngebieten bleiben erhalten.
- Für die Kerngebiete werden erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gesetzt, wobei genügend Flexibilität zuzulassen ist. Bäume, Grünflächen und Gärten werden mittels entsprechender Vorschriften gesichert.




4

Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild

## 3 DORFZENTRUM

Um den Postplatz zwischen Gemeindehaus und Kirche sowie in Helmch 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.

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

- In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern wird ein Konzept zur Gestaltung von Poststationen erarbeitet.
- Die Gemeinde setzt sich für Nutzungen ein, die zur Belebung des Dorfs beitragen und die Versorgung für den täglichen Bedarf gewährleisten.




5


Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild

## 4 QUARTIERERNEUERUNG

Innerhalb der bereits bebauten Bauzonen besteht noch viel Nutzungspotenzial, 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 Abzönungsbedingung, was aufgrund der finanziellen Folgen kaum möglich ist und je nach Sichtweise auch die Entwicklung im Sinne einer haushaltensichen Bodennutzung unnötig einschränken würde.

- 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.

- 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 geringeres Versiegelungsgrad gefordert.
- Durch diese Vorgaben wird ein gutes Siedungsklima erhalten sowie die Wohnqualität gesichert.
- Für die Grundrißräume entstehen Vorgaben, die jedoch mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden können.
- Es werden Vorgaben zur Ausgestaltung der Siedlungsänder geprüft. Flachdächer sind zu begrünen, auch in Kombination mit PV-Anlagen.



6

Hausen am Albis  
Räumliches Entwicklungleitbild


## 6 UMWELT

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 schrittweise 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.

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

- Dachflächen auf öffentlichen Gebäuden werden, sofern geeignet, für die Stromproduktion genutzt.
- Private Bestrebungen zur nachhaltigen Energieversorgung werden im Baubewilligungsverfahren, soweit möglich, unterstützt.
- 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 Siedungsökologie geprüft (Vorgaben zur Bepflanzung, Vermeidung der Versiegelung etc.).
- Es werden Vorgaben zur Vermeidung von Lichtimmissionen geprüft.
- Die Gemeinde kann Biodiversitätsbeiträge an die Erstellung und Pflege naturnaher Flächen auf Privatgrund leisten.
- Zum Schutz von Vögeln, Amphibien und Kleinsäugetieren werden entsprechende Bauvorschriften geprüft.



7

**3**

---

# **DIE FOKUSTHEMEN DER REVISION**

---



# ÜBERSICHT

---

## TEIL NUTZUNGSPLANUNG

- Anpassung an übergeordnete Vorgaben
  - IVHB
  - § 238a PBG Klimaanpassung
  - Kommunaler Mehrwertausgleich
- Aktualisierung Kernzonenpläne
- Erfahrungen Vollzug / Justierungen

## TEIL RICHTPLANUNG

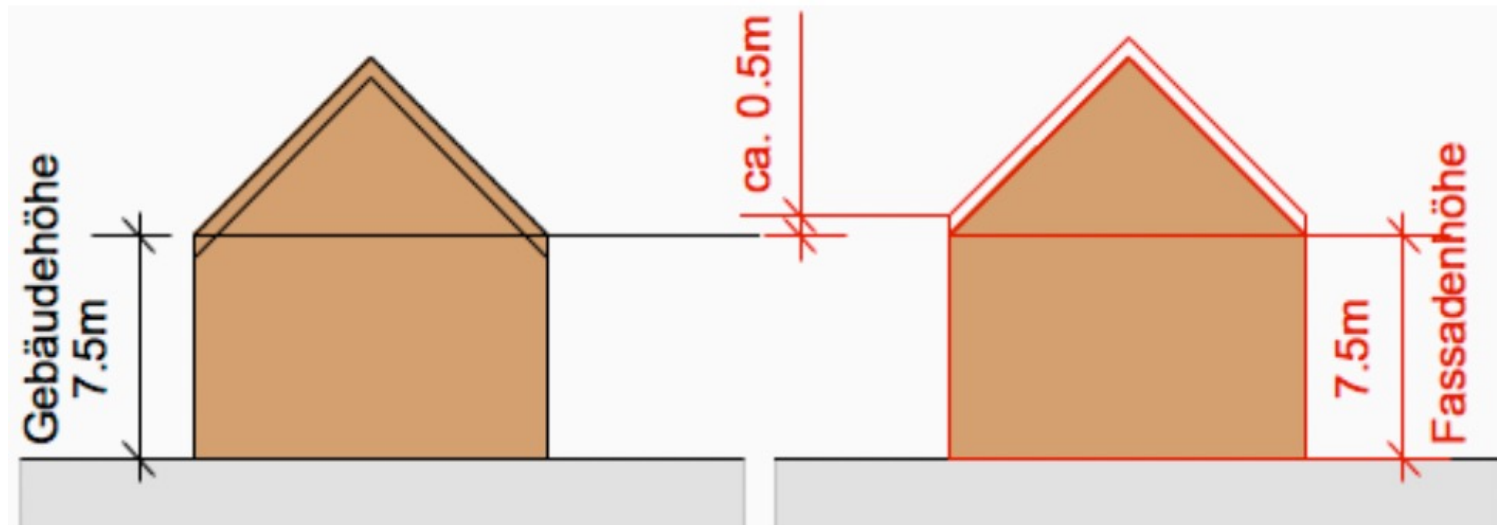
- Aktualisierung Richtplanung aufgrund Mitwirkung

---

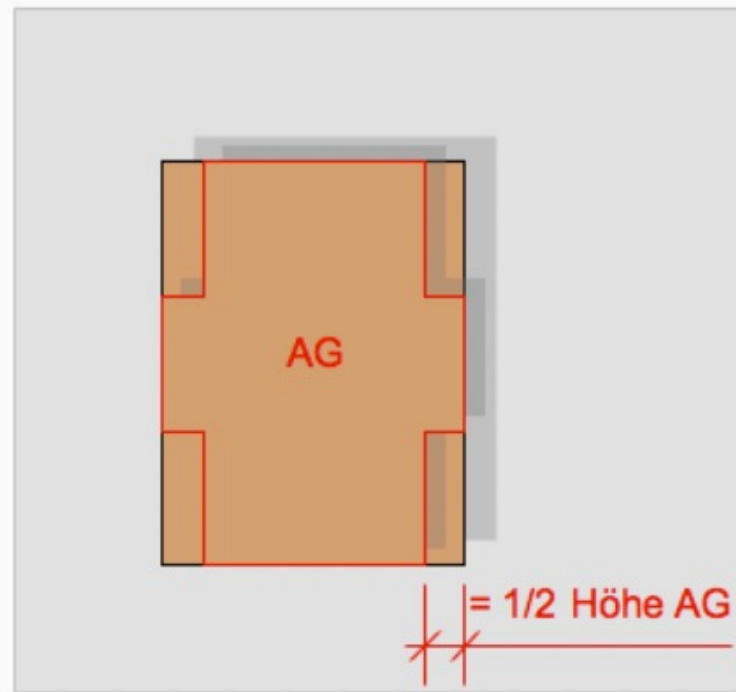
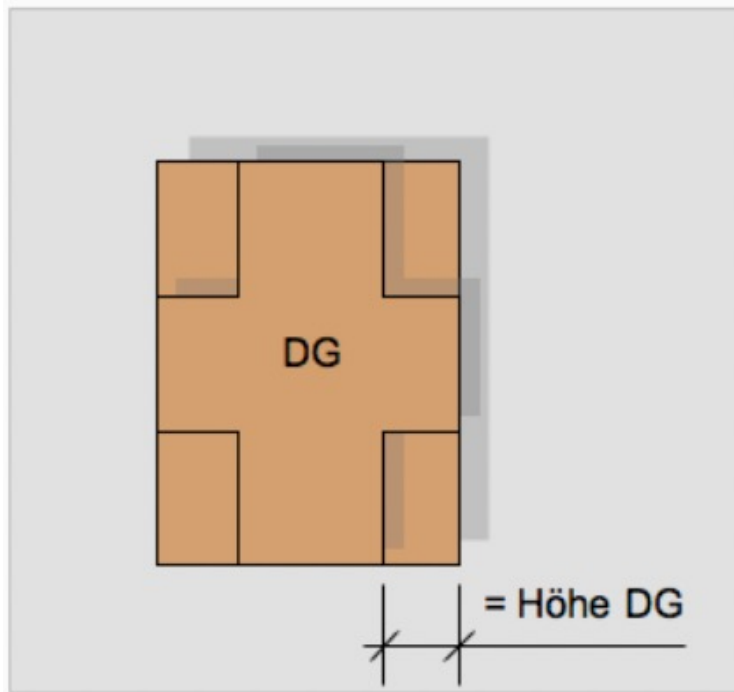
# FOKUSTHEMA IVHB

---

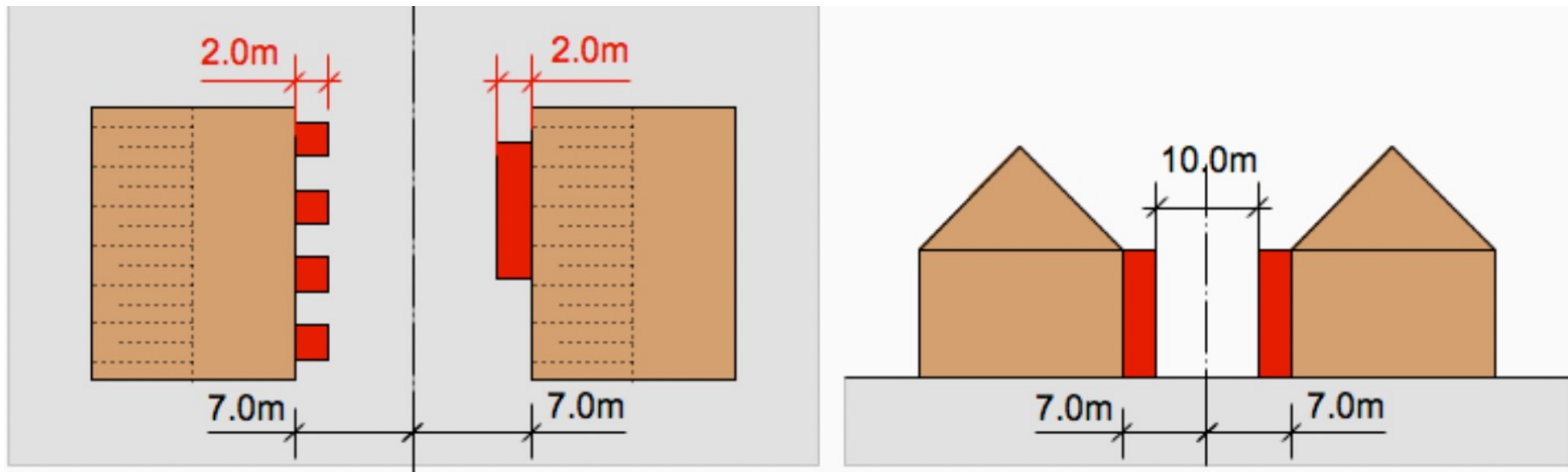
# MESSWEISE FASSADENHÖHE



# GRÖSSE DER ATTIKAGESCHOSSE



# VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE



---

# FOKUSTHEMA KLIMAAANPASSUNG

---

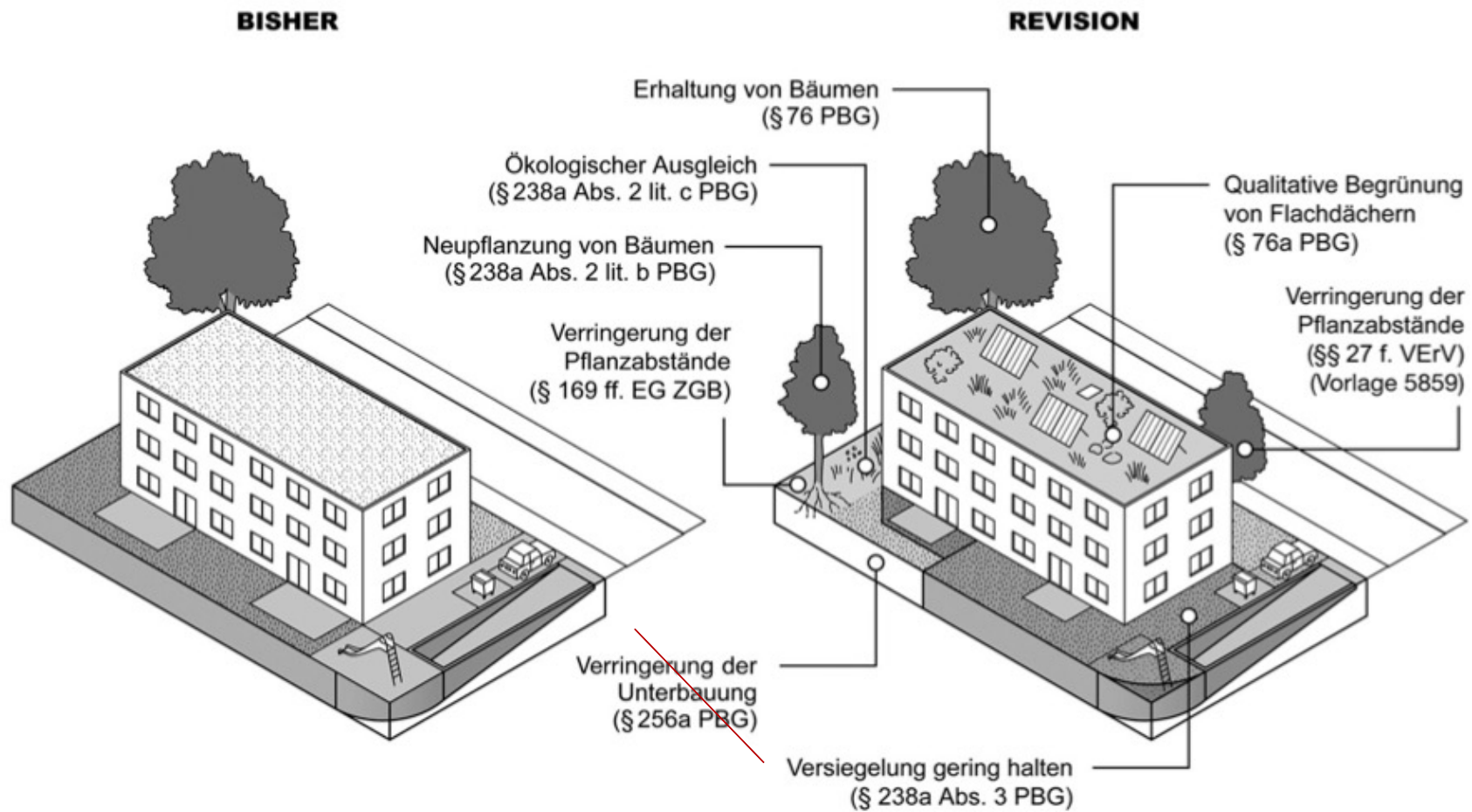
## **§ 238A PBG: UMGEBUNGSGESTALTUNG**

---

- <sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*
- <sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*
- <sup>3</sup> 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.*
- <sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.*
- <sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Neue Vorgaben treten  
per 1.12.2024 in Kraft*

# ÜBERSICHT NEUE GESETZLICHE VORGABE





# UMSETZUNGSMODELLE

---

## Modell 1

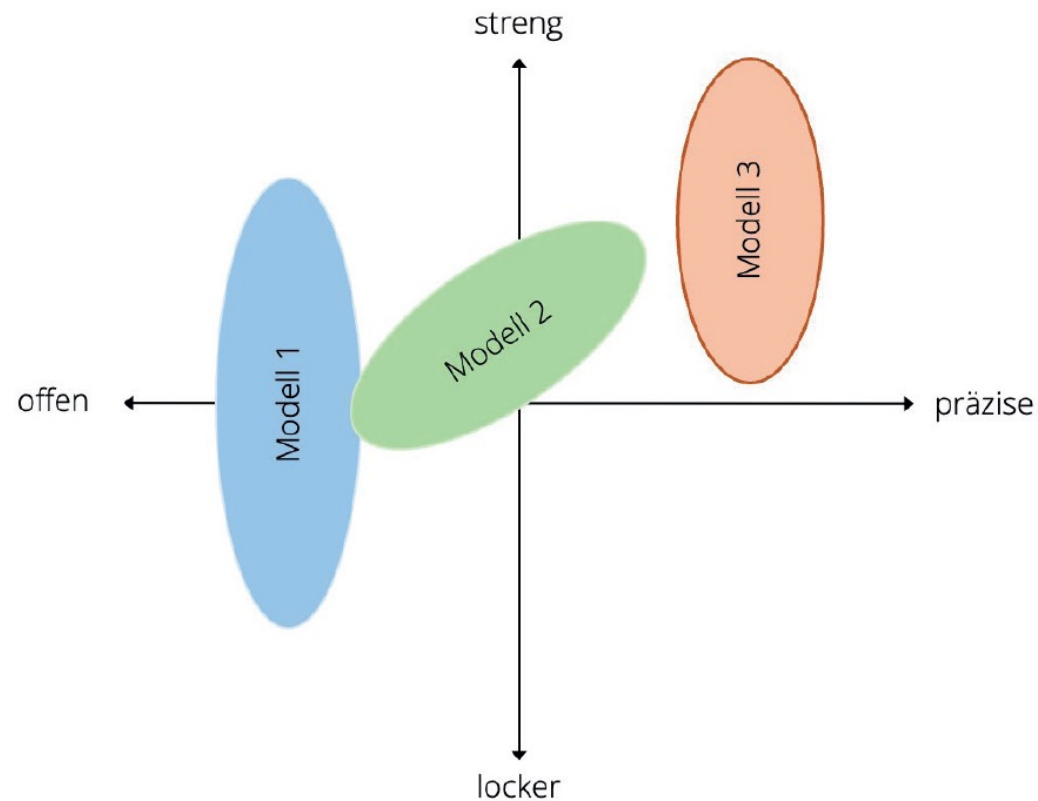
§ 238a PBG direkt anwenden

## Modell 2

Vollzugsrichtlinien zu § 238a PBG  
als Orientierungshilfe beschliessen

## Modell 3

Vorgaben gestützt auf § 238a PBG  
in der BZO präzisieren

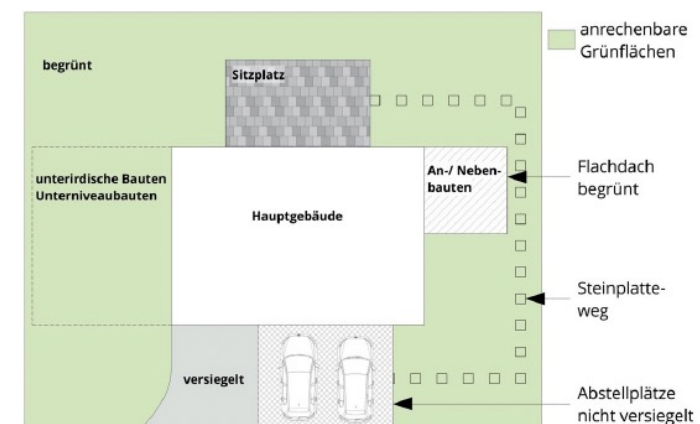


Quelle: SKW

# GEEIGNETE TEILE DES GEBÄUDEUMSCHWUNGS BEGRÜNEN

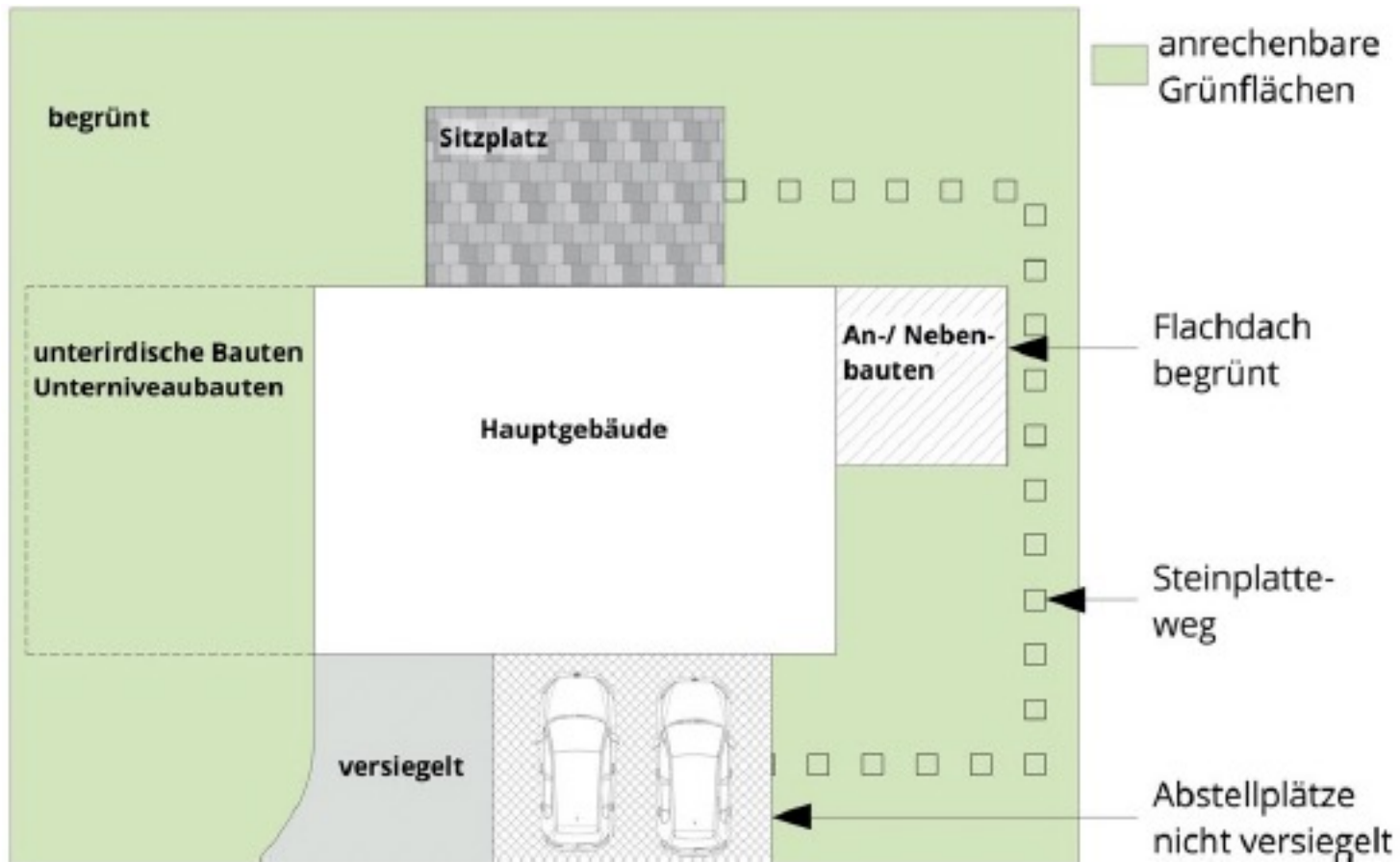
## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Grünflächenziffer
  - Wohnzonen W/1.2, W1.4, W1.8, WG2.0 GFZ 40%
  - WG 3.0 und G GFZ 5%
  - Übrige Zonen > Bestimmung im Baubewilligungsverfahren
- Tiefere Werte bei besonderen örtlichen Verhältnissen möglich, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.
- Zusätzliche Begrünungsmassnahmen:
  - Bäume
  - intensive Dachbegrünung
  - Schaffung besonders wertvoller Lebensräume



# GEEIGNETE TEILE DES GEBÄUDEUMSCHWUNGS BEGRÜNEN

## GRÜNFLÄCHENZIFFER



# ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

---

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

Beispiel Grünfläche für den Aussenraum  
und Ruderalfläche für mehr Biodiversität



t



# VORGÄRTEN ERHALTEN ODER HERRICHTEN

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- In den Wohnzonen Strassenabstands- oder Baulinienraum mehrheitlich begrünen und quartiertypisch bepflanzen.

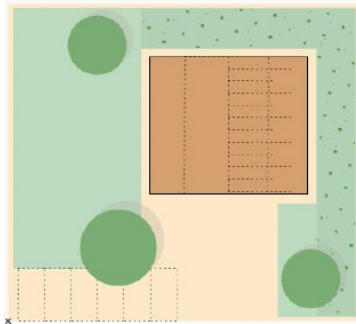


# BÄUME NACH MÖGLICHKEIT ERHALTEN

---

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Neu: Fällbewilligung für Bäume mit Stammumfang grösser 150 cm (Brusthöhe)
  - Kriterienkatalog;
  - Ersatzpflanzung, wenn Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert.
- Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.



# WEITERE REGELUNGEN

---

## NEUE BZO-BESTIMMUNG

- Terrainveränderungen müssen einen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft gewährleisten.
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Gestaltung Siedlungsrand
- Begrünung von Mauern

---

# FOKUSTHEMA MEHRWERTABGABE

---



# **KOMMUNALE MEHRWERTABGABE**

---

## **NEUE BZO-BESTIMMUNG**

- **Keine Auswirkungen** auf laufende Revision!
- Kommunale Mehrwertabgabe kommt bei **künftigen** Gestaltungsplänen, Um- und Aufzonungen zum Ansatz
- Freifläche: Nicht betroffen sind Grundstücke kleiner 1'200 m<sup>2</sup>, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt.
- Mehrwertabgabe beträgt **20%** des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts (Wert muss zwischen 0% und 40% liegen).

---

# FOKUSTHEMA AKTUALISIERUNG KERNZONENPLÄNE

---

# ORTSBILD

---



# BSP. KERNZONENPLAN HEISCH

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

27.4.2020













Bestehend:

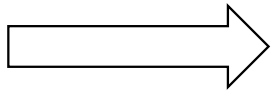


Neu:



# WAS ÄNDERT UND WAS IST NEU?

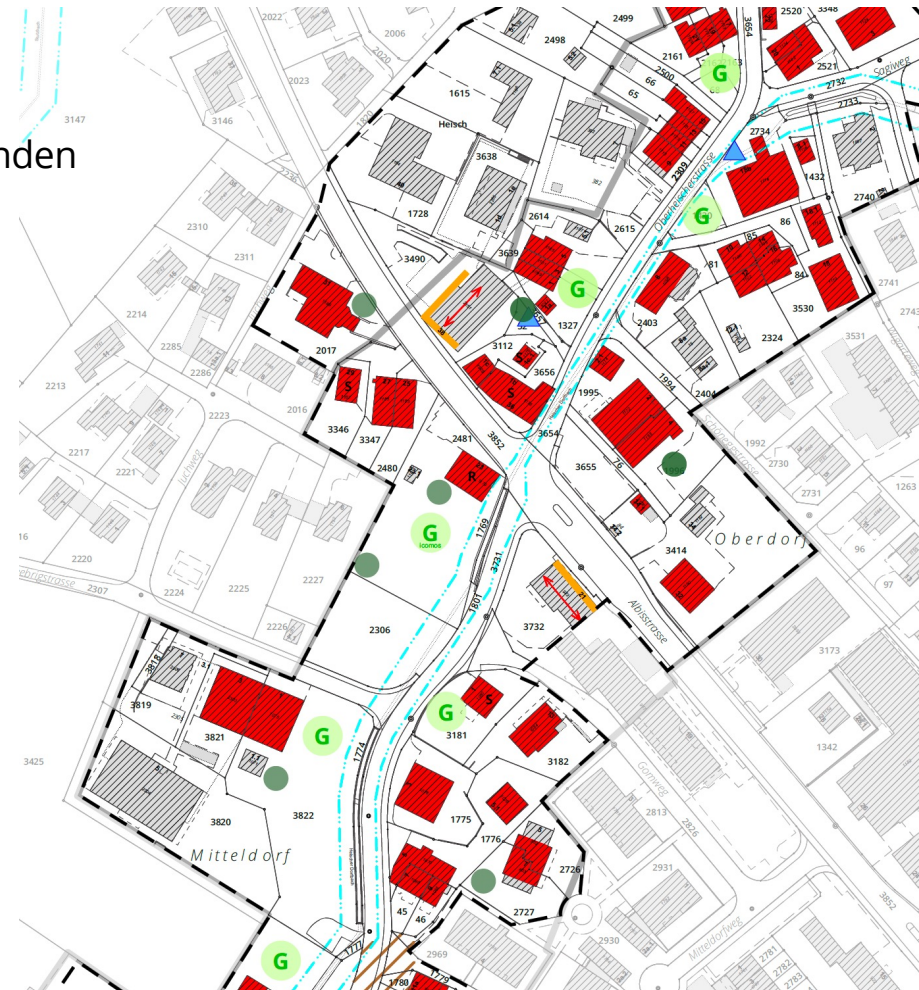
-  Abgrenzung Kernzone
-  Volumenschutz - Rot bezeichnete Bauten
-  Übrige Bauten
-  Fassadenbereiche
-  Hauptfirstrichtung
-  Platz- und Strassenräume
-  Nicht anrechenbare Grundstücksflächen / Freiräume
-  Grünräume (Vorgärten)
-  Bäume (KOBİ 2020)
-  Weitere prägende Bäume (Lage ca.)
-  Brunnen



Einträge zu den ortsbildprägenden Gebäuden wurden überprüft und aktualisiert



Inhalte aufgrund neuer kantonaler Vorgaben im PBG zur Umgebungsbegrünung



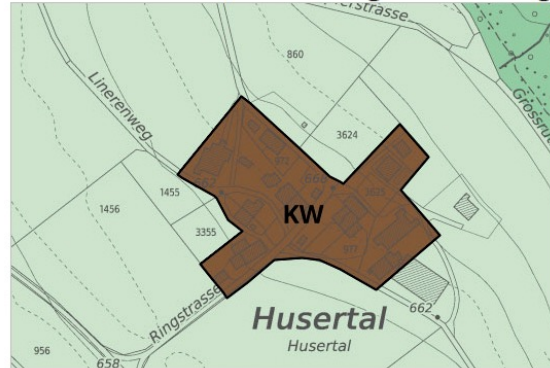
## **WEITERE ANPASSUNGEN IN DEN KERNZONEN**

- Gebäude mit Volumenschutz (rot bezeichnete Gebäude):  
Keine Koppelung mehr an Gebäudeinventar / Neu sind untergeordnete Anbauten und Erweiterungen (z.B. Balkone) erlaubt.
- Neue Bestimmung zu den Vorgärten (§ 238a PBG)
- Grosser Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite (Präzisierung)
- Vorgaben zur Dachgestaltung werden präzisiert  
(Verzicht auf Dacheinschnitte / Mehr Möglichkeiten für Dachbelichtung)

# UMZONUNG TÜFENBACH UND HUSERTAL VON KW IN KII



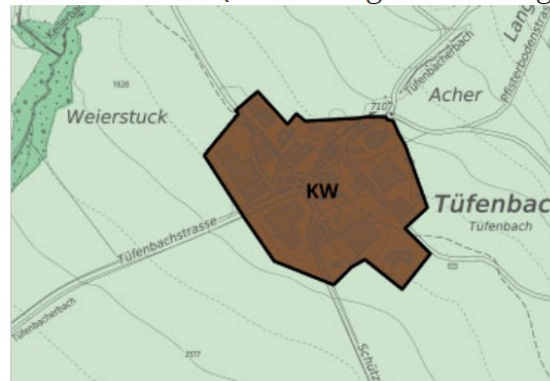
Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



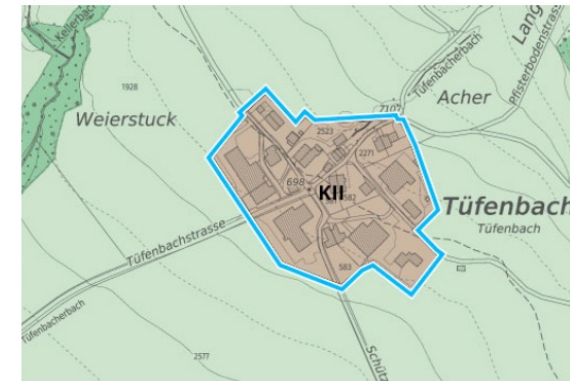
Neu: KII



Bestehend: KW (Darstellungsverordnung)



Neu: KII



---

# WEITERE REVISIONSTHEMEN

---



## **WEITERE THEMEN**

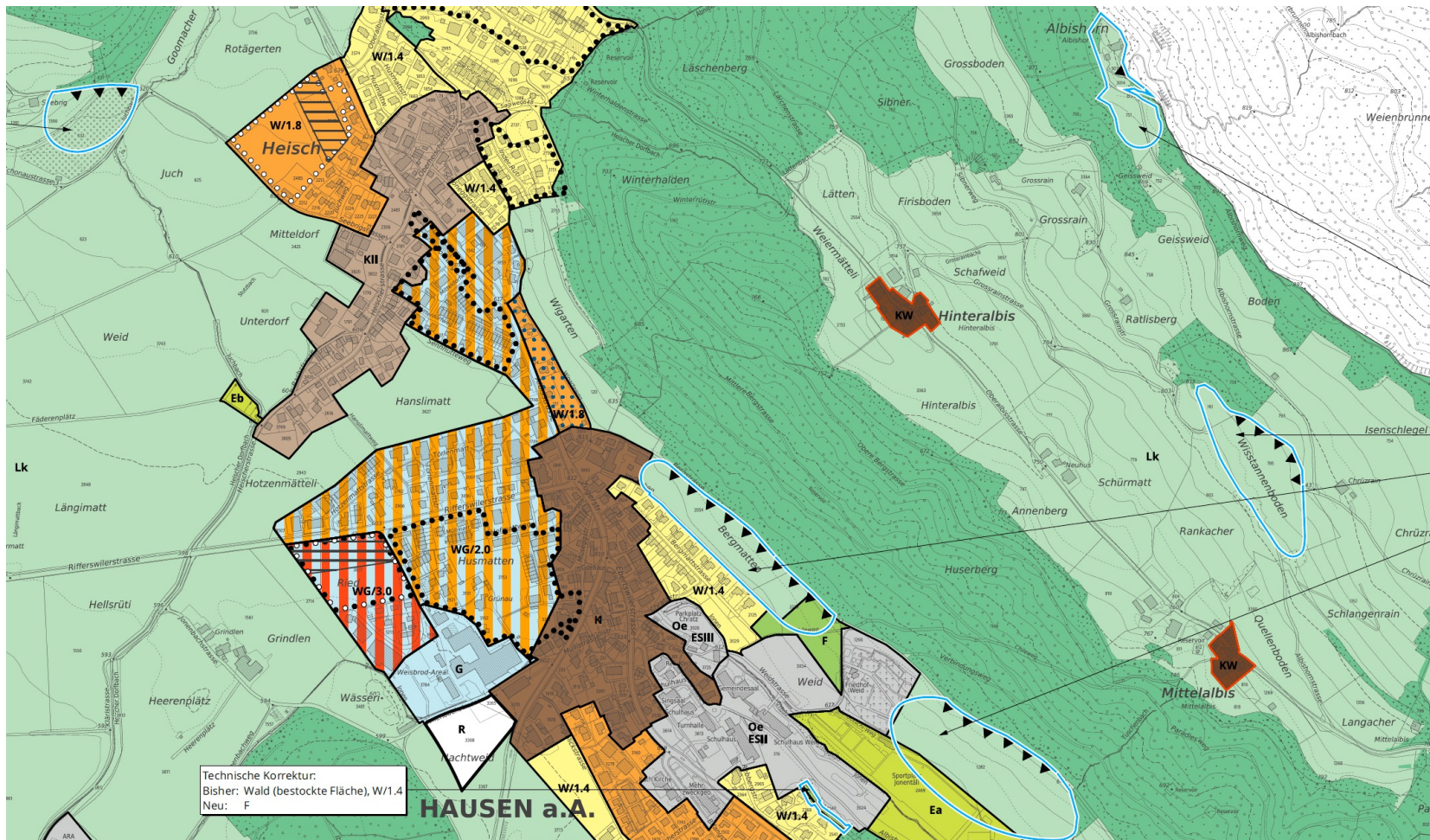
---

- Arealüberbauungen sind neu ab 2'000 m<sup>2</sup> erlaubt (bisher 4'000 m<sup>2</sup>). Neu gilt ein Ausnützungsbonus von 10% (bisher 5%)
- Flachdächer sind zu begrünen (unverändert). Bei Sonnenergieanlagen kann verzichtet werden (neu).
- Abstandsregelung zu den vorspringenden Gebäuden
- Kleine Wohnungen (2.5 Zimmer) müssen nur noch 1 und nicht mehr 1.5 Parkplätze nachweisen.

# ÄNDERUNGEN IN DER BZO SIND MARKIERT

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>8 WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8 WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	
<b>8.1 Gebäudelänge</b> Besondere Gebäude werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m voll mitgerechnet.	<b>8.1 Gebäudelänge</b> Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur Hälfte, über 12 m voll mitgerechnet.	IVHB
<b>8.2 Flachdachgestaltung</b> Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.	<b>8.2 Flachdachgestaltung</b> Bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsanierungen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Attikageschoss als begehbare Terrasse benutzt werden. Unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf eine Begrünung verzichtet werden.	Auch bei Sanierungen soll eine extensive Begrünung geschaffen werden. IVHB Sonnenenergieanlagen können auch mit Begrünung kombiniert werden.
<b>8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</b>	<b>8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</b>	
<b>8.3.1</b> Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 3.5 m für Besondere Gebäude 3.5 m für unterirdische Gebäude b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 3.5 m für Besondere Gebäude 3.5 m für unterirdische Gebäude	<b>8.3.1</b> Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten	IVHB IVHB
<b>8.3.2</b> Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.		Ziff. 8.3.2: gestrichen Der Mehrlängenzuschlag wird in der vorliegenden Revision gestrichen.

# NUR MARGINALE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

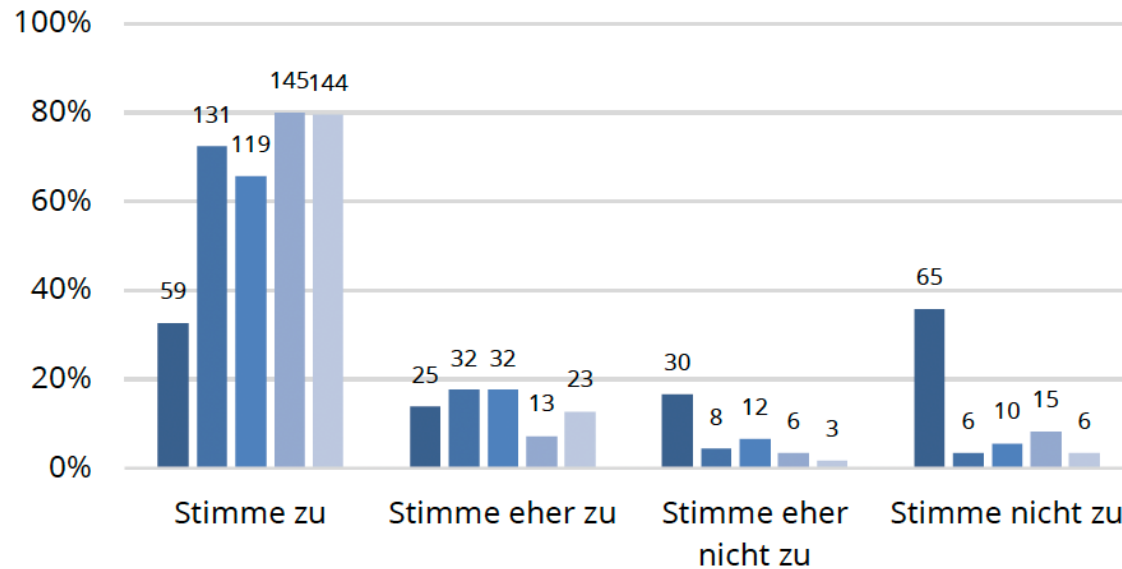


---

# REVISION RICHTPLAN VERKEHR

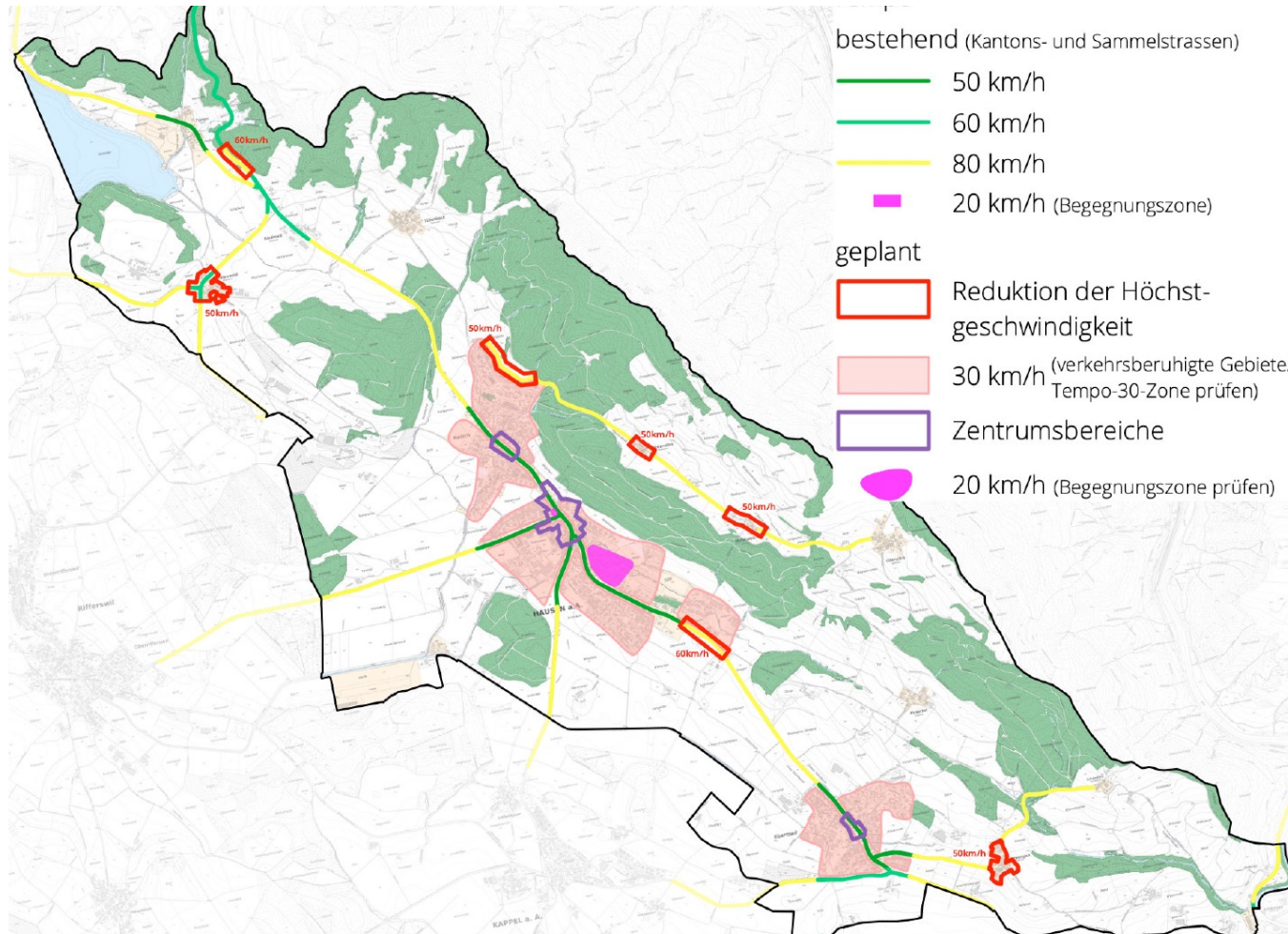
---

# RÜCKBLICK MITWIRKUNG



- Die Erreichbarkeit des Zentrums mit dem Auto ist wichtig.
- Das ÖV-Angebot wird optimiert.
- Der Verkehr wird auf den Hauptachsen im Zentrum möglichst siedlungsverträglich abgewickelt.
- Der Verkehr wird in den Wohnquartieren siedlungsverträglich abgewickelt.
- Fuss und Velonetze werden verbessert.

# FAHRGESCHWINDIGKEIT / SIGNALISATION



# DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

Hausen am Albis  
kommunaler Richtplan Verkehr - Richtplantext

Hausen am Albis  
kommunaler Richtplan Verkehr - Richtplantext

Verkehrsberuhigte Quartiere/  
zu prüfende Tempo-30-Zonen

## Festlegungen

### Kommunal

Im Bereich der übrigen kommunalen Strassen (alle Gemeindestrassen ausser der Sammelstrassen) steht die siedlungs- und nutzungsorientierte Gestaltung der Strassen im Vordergrund. Hier ist das Hauptaugenmerk auf die Verkehrsberuhigung zu richten. Die Einführung von Tempo-30-Zonen ist zu prüfen und umzusetzen.

### Wirkung:

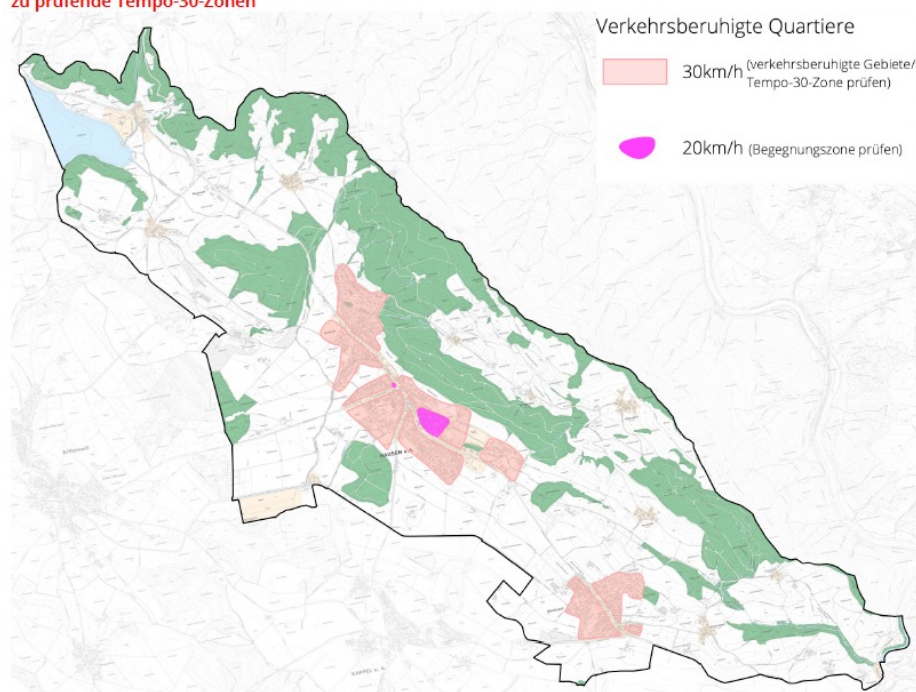
Die Festlegung gibt dem Gemeinderat den Auftrag, verkehrsberuhigende Massnahmen sowie die Einführung von Tempo-30-Zonen zu prüfen und umzusetzen. Der Bau erfolgt durch die Gemeinde, signalisatorische Massnahmen müssen durch die Kantonspolizei bewilligt bzw. verfügt werden.

Bei der Erstellung von Feinerschliessungsanlagen (Quartierstrassen) im Rahmen von Quartierplänen etc. ist bereits eine Gestaltung zu fordern, die dem Anspruch der Verkehrsberuhigung Rechnung trägt. Hier erfolgt der Bau durch die privaten Grundeigentümer.

### Erläuterungen:

Die Signalisation von Tempo-30-Zonen muss im Rahmen eines Konzeptes mit der Kantonspolizei geprüft werden. Allenfalls sind unterstützende bauliche Massnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich. Für verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen stehen diverse Möglichkeiten zur Verfügung. Alle Massnahmen sollen eine verkehrsberuhigende Wirkung haben, um so die Verkehrssicherheit zu verbessern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Verkehrsberuhigte Strassen stellen einen weiteren wichtigen Teil eines attraktiven Fuss- und Radwegnetzes dar.

Verkehrsberuhigte Quartiere/  
zu prüfende Tempo-30-Zonen



# VERSTÄNDNISFRAGEN

---





---

# WIE GEHT ES WEITER?

---

## TERMINE

---

Dez. 2024	Versand Unterlagen zuhanden kantonaler Vorprüfung
31.1.2025	Start Mitwirkung
31.3.2025	Ende Mitwirkung
bis Juni 2025	Auswertung Ergebnis Vorprüfung und Mitwirkung
bis Aug. 2025	Bereinigung Revisionsvorlage Antrag und Weisung zuhanden Gemeindeversammlung
Nov. 2025	Gemeindeversammlung (bester Fall / alternativ März 2026)
April. 2026	Rechtskraft (bester Fall / alternativ Okt. 2026)

## **WICHTIGER HINWEIS**

- Ab der Publikation der Mitwirkung am 31.1.2025 gilt die sogenannte negative Vorwirkung.
- Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zur Mitwirkung verabschiedete Teilrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengereren» Bestimmungen einzuhalten sind.

# MITWIRKUNG

---

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung liegt **vom 31. Januar bis zum 31. März** zur Mitwirkung öffentlich auf.

[www.hausen.ch/neuigkeiten](http://www.hausen.ch/neuigkeiten)

Während diesem Zeitraum können schriftlich Änderungsanträge beim Bauamt der Gemeinde (Ebertswilerstrasse 1) eingereicht werden.

Zu den Eingaben wird ein Bericht zur Mitwirkung verfasst.

# HERZLICHEN DANK

---

