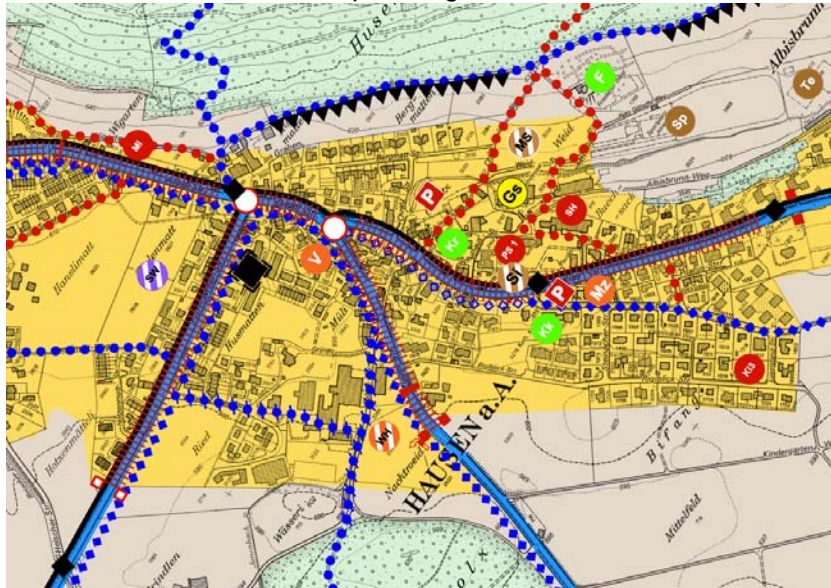


Ortsplanung Hausen am Albis

Ausschnitt Revision Richtplanung



Beispiele geplanter Anlagen



Ausgangslage

Die kommunale Richtplanung von Hausen am Albis stammte aus dem Jahr 1982. Seitdem wurden diverse übergeordnete Planungen revidiert sowie ein räumliches Entwicklungskonzept für das Knonaueramt erstellt. Für die Gemeinde wurde unter dem Titel "Anleitung zum Dorfbau" eine Studie zur Siedlungsentwicklung sowie ein Verkehrsberuhigungskonzept erarbeitet.

Die Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 1994. Zwischen 1994 und 2009 fand eine rege, jedoch kontrollierte bauliche Entwicklung mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum statt. Im Laufe der Zeit sind aber neue Themenbereiche und Bedürfnisse dazugekommen, welche durch die heutigen Instrumente nicht oder nur ungenügend abgedeckt werden. Aufgrund der überkommunalen Vorgaben waren insbesondere im Kernzonenbereich Anpassungen angezeigt.

Richtplanung

Im Bereich der Richtplanung erfolgte eine Gesamtrevision mit folgenden Inhalten:

- Der kommunale Verkehrsplan wurde revidiert, aktualisiert und auf die veränderten Verhältnisse angepasst. Insbesondere wurden Inhalte aus dem Verkehrsberuhigungskonzept aufgenommen
- Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde als Koordinationsinstrument beibehalten und aktualisiert.
- Mit der "Anleitung zum Dorfbau" und dem regionalen Entwicklungskonzept sind genügend Vorgaben für den Bereich Siedlung und Landschaft vorhanden. Der Siedlungs- und Landschaftsplan wurde daher aufgehoben.
- Auch im Bereich Versorgung bestehen mit GEP, GWP etc. genügend Vorgaben, sodass der Versorgungsplan ebenfalls aufgehoben wurde.

Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung wurde revidiert. Die folgenden wichtigsten Punkte wurden behandelt:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten der Siedlungsteile von Hausen am Albis im Sinne der "Anleitung zum Dorfbau"
- Umsetzung der überkommunalen Ortsbildinventare und der Inhalte des ISOS im Rahmen von Kernzonenplänen
- Erhaltung und Pflege der kommunalen Ortsbilder unter Berücksichtigung der Inhalte der überkommunalen Ortsbildinventare
- Förderung zukunftsgerichteter Energiesysteme
- Sicherstellung der künftigen Qualität in noch unbebauten Bauzonen, insbesondere bezüglich guter Architektur und moderner Energiestandards
- Gewährleistung einer ansprechenden und ökologisch sinnvollen Aussenraumgestaltung

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Hausen am Albis

Gebietsgrösse

- 1368 ha / 3400 Einwohner

Bearbeitungszeitraum

- 2009 - 2012

Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit der Raumplanungskommission Hausen am Albis

Arbeitsschritte

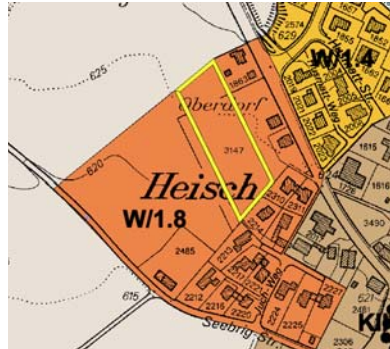
- Grundlagenbericht
- Revisionsvorlage
- Öffentlichkeitsarbeit
- Festsetzung, Genehmigung
- Begleitung der teilweisen Nichtgenehmigung

Anpassung Zonenplan – Beispiel Gestaltungsplanpflicht

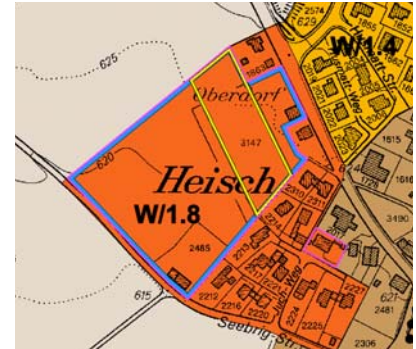
Planausschnitt



Bestehend: W/1.8



Neu: W/1.8 GP



Idee gemäss Anleitung Dorfbau



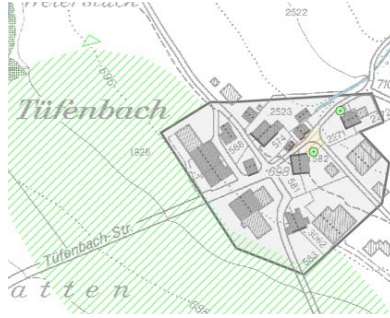
Derzeit besteht im Bereich Heisch/Rotägerten ein grosses, unbebautes Grundstück an attraktiver Lage. Neue Gebäude sollen hier im Sinne eines allfälligen künftigen "Energiesadtlabels" und der Nachhaltigkeit mit effizienten alternativen Energiesystemen ausgerüstet werden. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Gebiet relativ gut einsehbar. Es liegt in Nachbarschaft zum überkommunalen Ortsbildbereich Heisch, weshalb an dieser ortsbildprägenden Lage Bauten von hoher Qualität und mit einer besonders guten Eingliederung sichergestellt werden sollen.

Erarbeitung Kernzonenpläne und Bestimmungen

ISOS



Ortsbildinventar



Kernzonenplan



Festlegungen

	Abgrenzung Kernzone	
	Rot bezeichnete Bauten	(Ziff. 2.2.1)
	Hauptfirstrichtung	(Ziff. 2.6.3)
	Platz- und Strassenräume	(Ziff. 2.9.2)
	Freiräume mit Flächenangabe	(Ziff. 2.9.3/2.2.4)
	Markante Bäume	(Ziff. 2.9.6)
	Brunnen	(Ziff. 2.8.5)

Die vorgegebenen Inhalte der überkommunalen Ortsbildinventare wurden im Grundsatz in die Kernzonenpläne übernommen. Sie entfalten durch die Umsetzung grundeigentümergebundene Wirkung.

Neben den Festlegungen für die Bauten wurden diverse Vorgaben zu einem schonungsvollen Umgang mit den Aussenräumen festgelegt. Zum Beispiel gilt es, die Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussern, in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten bzw. zu entwickeln.