

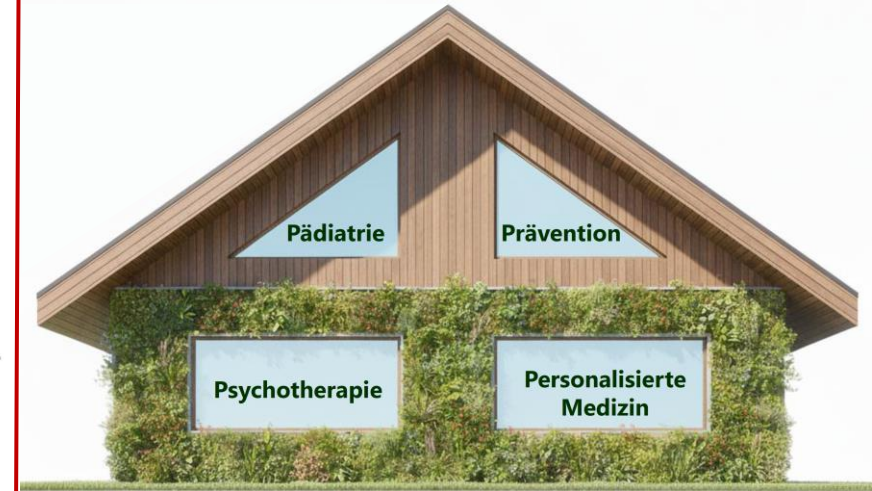
REK



Wohnen im Alter



Familienpraxis



Herzlich willkommen!

Informationsveranstaltung vom 28. Januar 2026



Agenda



1. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Vorstellung & Fragerunde / G. Noser Fanger

2. Wohnen im Alter (WohnenPLUS)

Vorstellung & Fragerunde / R. Alder

3. Familienpraxis Ottenbach

Vorstellung & Fragerunde

anschliessend Apéro



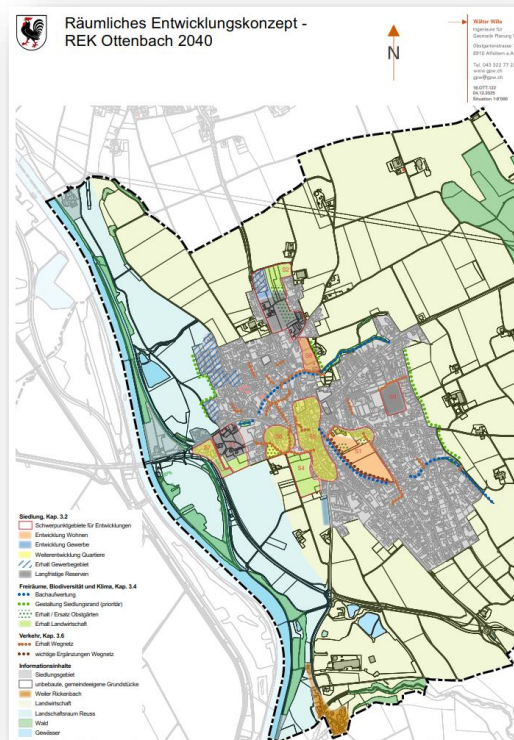
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Vorstellung Schlussbericht

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (www.ottenbach.ch > Projekte > REK)



Text



Karte

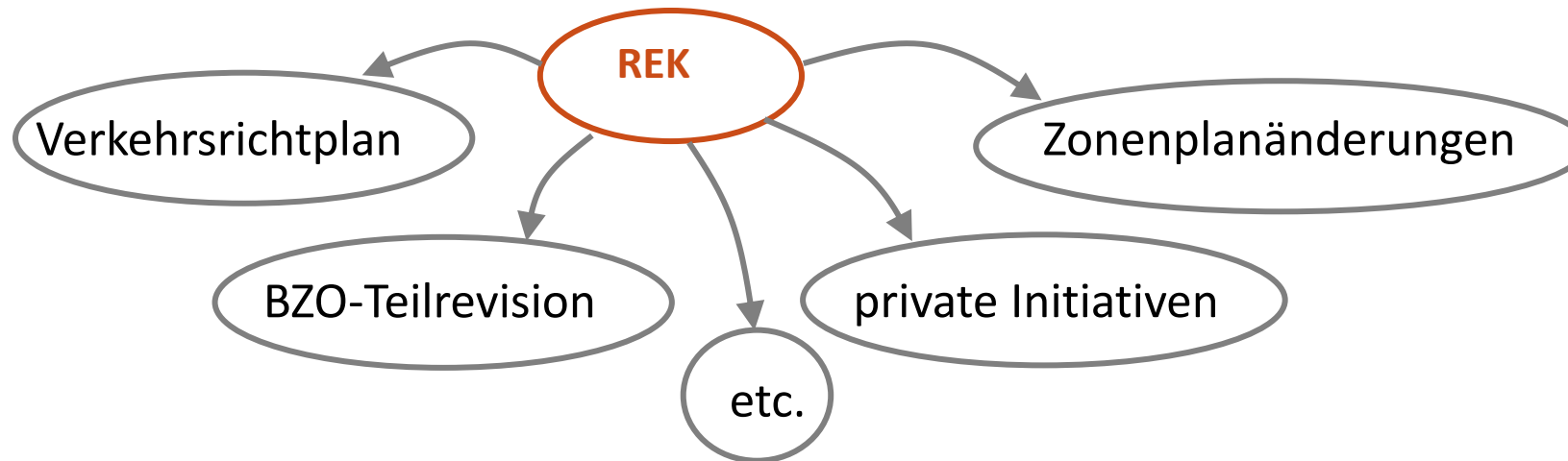


Erläuterungsbericht

Warum braucht es ein REK?



- **Kanton fordert Gesamtschau (REK)**
 - als Grundlage für kommunale Planungen
 - Koordination Entwicklungen mit räumlichem Bezug



Was ist ein REK?



- **Leitbild für räumliche Entwicklung** (bis 2040*)
→ Vision bzgl. Bebauung, Freiräume, Verkehr, Landschaft
- **Steuerungsinstrument für Gemeinderat**
→ Behördenverbindlich, nicht eigentümergebunden
- **Orientierungshilfe für die Bevölkerung**
→ mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten
- **Grundlage für nachgelagerte Planung** (u.a. BZO)
→ nicht parzellenscharf

Involvierte Gruppen & Personen



Bevölkerung

(Mitwirkung)

Befragung

25. Juni – 11. August 2024
255 Teilnehmende

Workshop

(zu Vision & Stossrichtung)
23. November 2024
38 Teilnehmende

E-Mitwirkung

(zu REK-Entwurf)
30. Juni – 17. August 2025
33 Beiträge

Begleitgruppe

(Beratung)

- Gaby Noser Fanger,
Gemeindepräsidentin
- Franz Zeder
Gemeinderat
- Stefanie Dünnenberger-
Forlin
Hochbaukommission
- Patric Röthlisberger,
Hochbaukommission
- Bianca Bertoni,
ehem. Leiterin Hochbau und
Liegenschaften

Gemeinderat

(Entscheidung)

- Gaby Noser Fanger
- Ronald Alder
- Hans Hanselmann
- Gioia Schwarzenbach
Wälti
- Peter Weis
- Franz Zeder

gpw

(Planung)

- Michael Nanz
- Sara Rüegg
- Anja Anderer

Zugrundeliegende Rahmenbedingungen & Analysen



Bund, Kanton, Region

- Bundesinventar
- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan
- Denkmalschutz
- Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt (2022)
- RZU-Strategie 2050
- SVO Knonaueramt
- Stellungnahme ZPK

Gemeinde

- Kommunalen Richtplan (1984)
- Gestaltungsplan Rickenbach (1996)
- Agenda „Läbigs Ottenbach“ (2002)
- BZO-Revision (2016-2018)
- Altersleitbild (2021)
- Wohnen im Alter
- Verkehrssituation
- Öffentliche Bauten & Anlagen
- Hitze im Siedlungsraum
- Gefahrenkarten/Hochwasserschutz
- Anstehende Planungen & Fragestellungen

Dorfanalyse

- Potentialermittlung (u.a. Einwohnerpotential, Gebäudealter, Stand Überbauung & Erschliessung)
- Quartieranalyse (9 Quartiere)
- **Bevölkerungsumfrage** (inkl. Workshop & E-Mitwirkung)

Zentrale Themen aus der Bevölkerungsbefragung



1. **Bevölkerungs-Wachstum** (in den nächsten 15-20 Jahren)

- 21% gar nicht, 3'000 Ew.
 - 51% wenig (+200 bis 400 Personen, max. 3'400 Ew.)
 - 22% mässig (+400 bis 800 Personen, max. 3'800 Ew.)
 - 6% stark (> 800 Personen)
- 72%

2. **Wohnraumangebot für SeniorInnen**

- 53% ungenügend; 28% ausreichend; 8% gut

3. **Gewerbe**

- 38% mehr Platz
 - 58% Erhalt bestehende Fläche (u.a. durch Umlegung)
- 96%

4. **Landschaft / Durchgrünung / Biodiversität**

- Veränderung der Landschaft & Naherholung notwendig: 79% Nein
- Durchgrünung erhalten & dafür auf wesentliches Wachstum (>800) verzichten: 81% Ja
- Förderung Artenvielfalt Biodiversität: 58% wichtig; 26% mittelmässig; 11% nicht wichtig

Wachstum: Meinung der Bevölkerung entspricht +/- dem Kantonalen & Regionalen Richtplan



Kantonale & Regionale Planung



1. Kantonaler Richtplan (ROK)

Ottenbach ist Teil der „Landschaft unter Druck“.

D.h., zurückhaltende Entwicklung, aufwerten & stabilisieren.

- Stadtlandschaft: Dynamik ermöglichen
- Urbane Wohnlandschaft: Massvoll entwickeln
- Kulturlandschaft: Charakter erhalten
- Naturlandschaft: Schützen & bewahren



2. Regionaler Richtplan

- 2030: 3'100 Ew.
- **2040: 3'400 Ew.**

REK Ottenbach 2040

1. Mitwirkung Bevölkerung

- 21%: 3'000 Ew.
- **51%: max. 3'400 Ew.**
- 22%: max. 3'800 Ew.

2. Analyse: Einwohnerpotential

- Basis (31.12.2023): 2'950 Ew.
- Max. Potential Kern- & Wohnzonen (ohne Ein-/Aufzonung): +850 Ew. / 3'800 Ew.
- „Realistisches“ Potential Kern- & Wohnzonen (ohne Ein-/Aufzonung) **+450 Ew. / 3'400 Ew.**
(abhängig von Geschwindigkeit der Transformation in entsprechenden Quartieren)

Vision: Zielbild 2040 & sechs Leitsätze



Zielbild 2040



Sechs Leitsätze

Ottenbach ist ein **schönes, wohnliches, ländliches** und **gut erreichbares Dorf**. Es zeichnet sich durch eine **ausgeprägte Durchgrünung** und eine **vielfältige** umgebende **Kultur- und Naturlandschaft** aus, welche in erster Linie landwirtschaftlich geprägt ist, aber auch der Naherholung dient. Das **Ortsbild ist gepflegt**, Neubauten fügen sich gut in die Umgebung ein und charakteristische Merkmale sind erhalten geblieben. Die **hohe Lebensqualität** und das **aktive Dorfleben** wird von den Ottenbacherinnen und Ottenbachern sehr geschätzt.

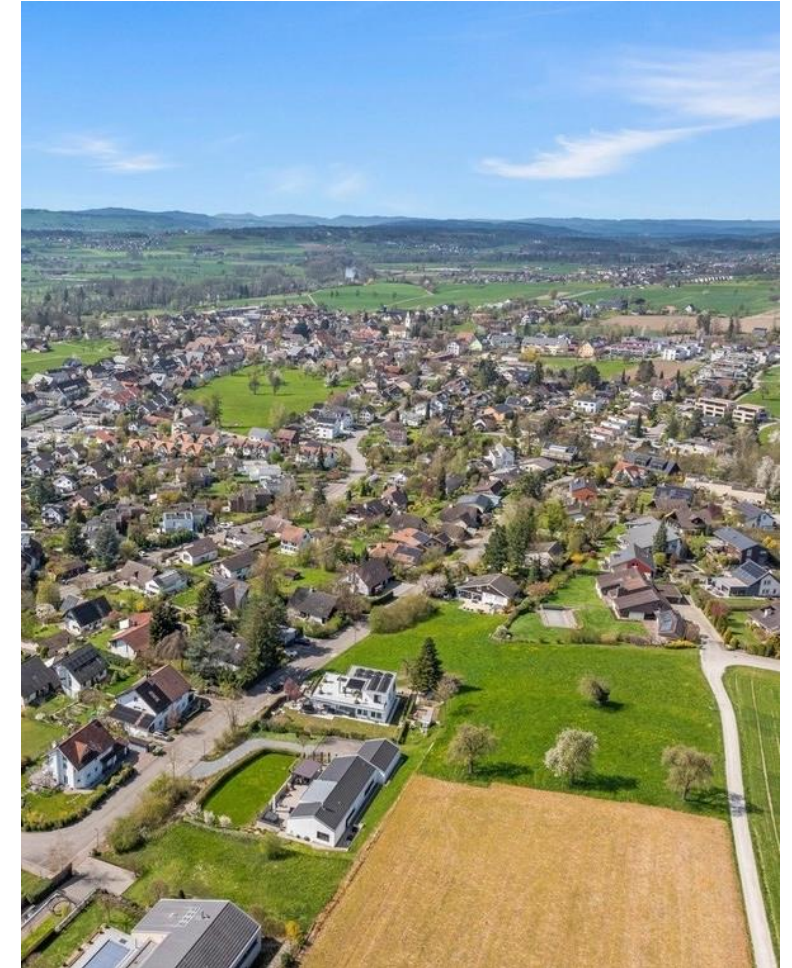
Mit einer gut gesteuerten **Weiterentwicklung der Nutzungsreserven** ist die Attraktivität für **Familien** sowie Kleinhaushalte von **jüngeren und älteren Personen** gestiegen und es besteht Raum für die Erhaltung des **lokalen Gewerbes**. Durch die **Neugestaltung des Zentrums** und die Umgestaltung der Affolternstrasse sind im Zentrum von Ottenbach **neue Begegnungsorte und Dienstleistungsangebote** entstanden. Gezielte Massnahmen haben dazu beigetragen, dass der Siedlungsraum qualitativ und auf die **Herausforderungen des Klimawandels** angepasst gestaltet ist.

1. Neben einem **geringen bis mässigen Bevölkerungswachstum** wird vor allem das Potential der **qualitativen Dorfentwicklung** ausgeschöpft.
2. Die Gemeinde verfolgt in den bezeichneten **Schwerpunktgebieten gezielt** die angestrebte **Entwicklung**.
3. Die Gemeinde stösst auf den gemeindeeigenen Grundstücken Prozesse zur Realisierung von **preisgünstigem Wohnraum im Alter** und von weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse an und unterstützt Prozesse zur Realisierung von **preisgünstigem Wohnraum im Alter** und / oder **für Familien** auf Drittgrundstücken.
4. Die **Freiräume** innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes werden **weiterentwickelt**.
5. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote, welche zu einem **aktiven Dorfleben** beitragen.
6. Das **Strassen- und Wegnetz** und das Angebot des **Öffentlichen Verkehrs** ist auf die künftige Entwicklung von Ottenbach abgestimmt.

Zielbild 2040



- **Schönes, wohnliches, ländliches und gut erreichbares Dorf**
- **Ausgeprägt durchgrünter Siedlungsraum** mit vielfältiger Kultur- und Naturlandschaft
- **Gepflegtes Ortsbild**, in das sich Neubauten gut einfügen und charakteristische Merkmale erhalten bleiben
- **Hohe Lebensqualität** für Familien, junge und ältere Personen sowie **aktives Dorfleben**
- **Gut gesteuerte Weiterentwicklung** mit neuen Begegnungsorten, Raum für lokales Gewerbe und klimaangepasster Gestaltung



Sechs Leitsätze



1. **Qualitative Dorfentwicklung** mit geringem bis mässigem Bevölkerungswachstum
2. **Gezielte Entwicklung** in Schwerpunktgebieten
3. **Förderung preisgünstiger Wohnraum**, insbesondere für ältere Menschen und Familien
4. **Weiterentwicklung und Sicherung der Freiräume** innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets
5. **Unterstützung eines aktiven Dorflebens** und öffentlicher Nutzungen
6. **Abgestimmtes Strassen-, Weg- und ÖV-Angebot** für die künftige Entwicklung

Qualitative Dorfentwicklung ...

... bei geringem bis mässigem Bevölkerungswachstum



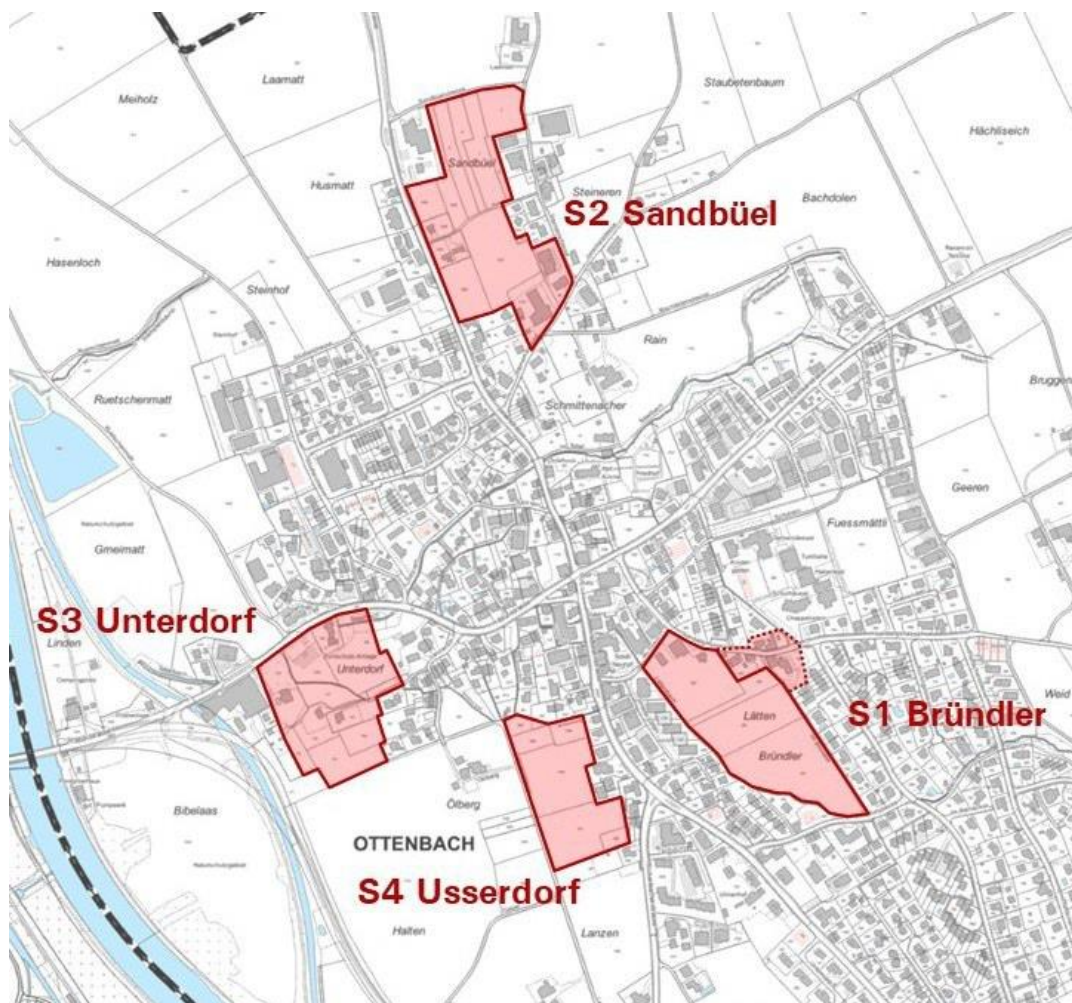
Stossrichtungen

- **Geringes bis mässiges Bevölkerungswachstum** mit eigendynamischer Entwicklung ausserhalb der Schwerpunktgebiete
- **Aufwertung von Ortsbild und Freiräumen**, insbesondere im Zentrum und entlang der Bäche
- **Sicherung hoher architektonischer Qualität**, mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild
- **Keine aktive Aufzonungspolitik** – Aufzonungen werden zurückhaltend und einzelfallweise geprüft



Gezielte Entwicklung ...

... in definierten Schwerpunktgebieten (Reservezonen)

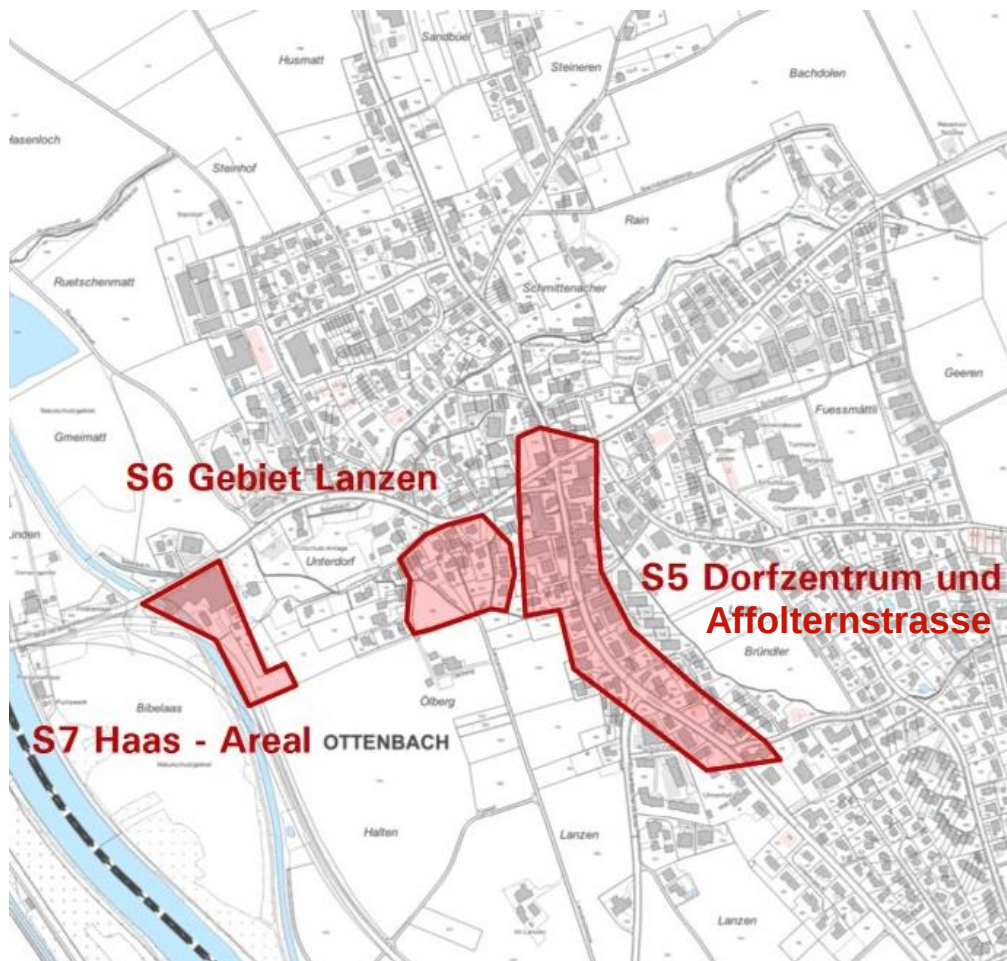


Schwerpunktgebiete

- **(S1) Bründler inkl. Isenbergstrasse**
Vorrangiges Entwicklungsgebiet; Etappierte Entwicklung über längeren Zeitraum (15-25 Jahre); Klärung durch Testplanung (Erschliessung, Freiräume, Nutzung)
- **(S2) Sandbüel**
Keine grossflächige Wohnentwicklung in den nächsten 15 Jahren; angemessene Erweiterung der Gewerbezone durch Verlagerung der nicht mehr genutzten Gewerbezonefläche
- **(S3) Unterdorf**
Entwicklung frühestens nach 2040; Prüfung erst nach Ausschöpfung zentrumsnaher Reserven
- **(S4) Usserdorf**
Bei der nächsten Zonenplanrevision Rückführung in die Landwirtschaftszone, da nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes

Gezielte Entwicklung ...

... in definierten Schwerpunktgebieten (Quartiere)

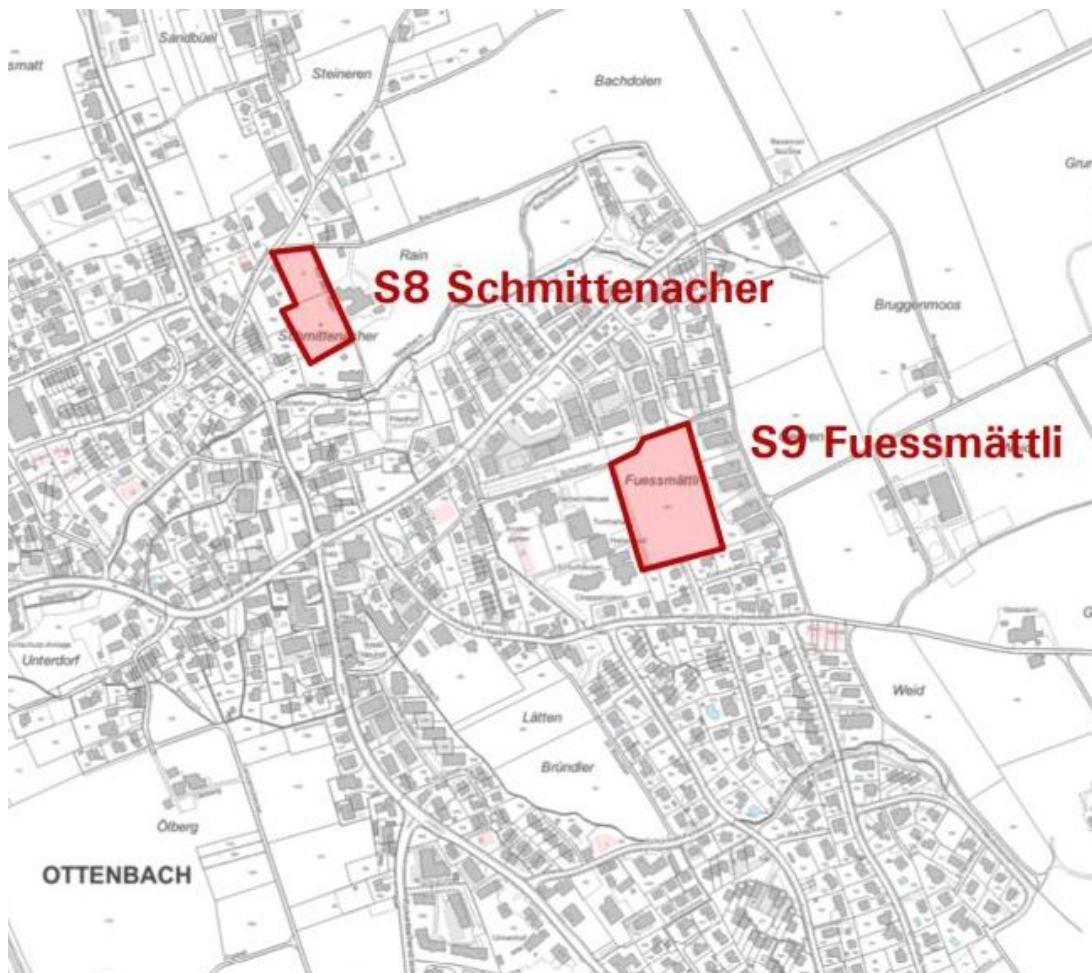


Schwerpunktgebiete

- **(S5) Dorfzentrum & Affolternstrasse**
 - Aufwertung des Dorfzentrums als Begegnungsort
 - Weiterentwicklung entlang der Affolternstrasse
 - Verbesserung von Ortsbild, Freiräumen und Nutzungen
 - Unterstützung von Erneuerungsprozessen im Bestand
- **(S6) Gebiet Lanzen**
 - Klärung der langfristigen Entwicklungsperspektive
 - Dialog mit Grundeigentümerschaften
 - Fokus auf Erhalt, Sanierung oder Ersatz bestehender Bauten
 - Vollständige und zweckmässige Erschliessung prüfen
- **(S7) Haas-Areal / Unterdorf**
 - Erhalt und bessere Nutzbarkeit der bestehenden Bausubstanz
 - Ermöglichung einer wirtschaftlich tragbaren Sanierung
 - Umlagerung der restlichen Gewerbezonflächen

Gezielte Entwicklung ...

... in definierten Schwerpunktgebieten (Bauzonenreserven)



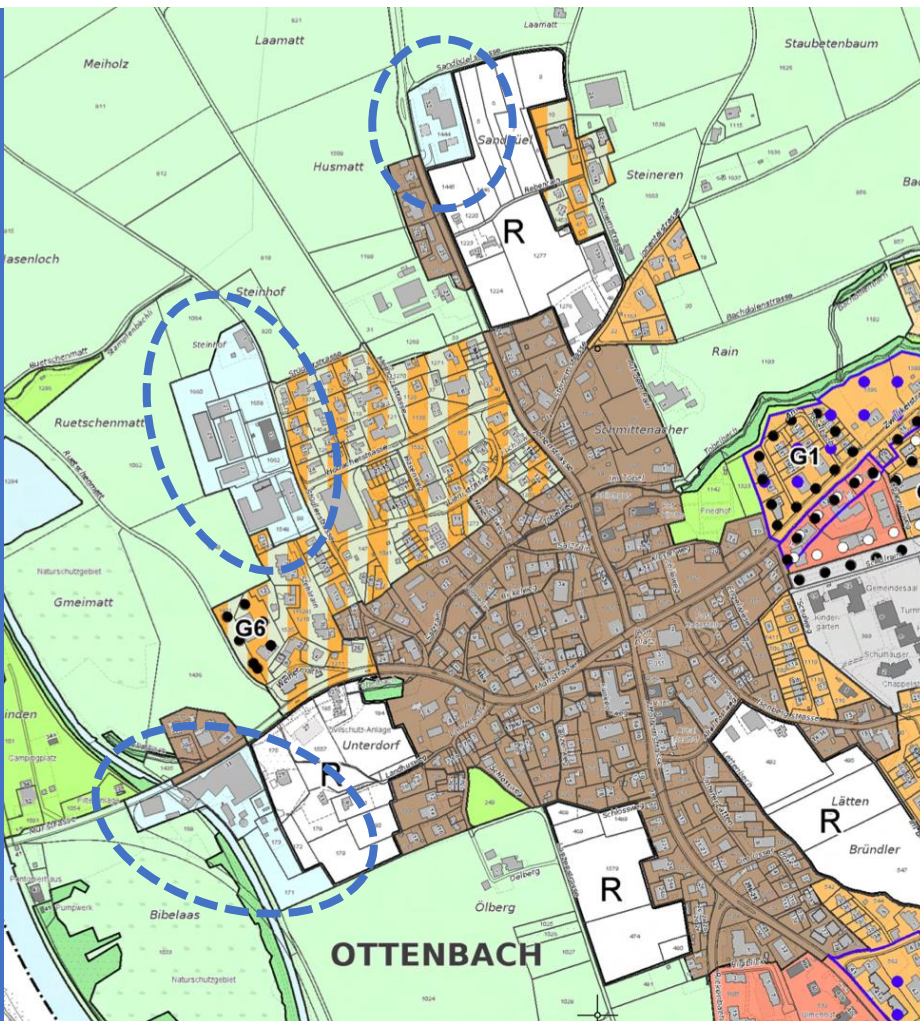
Schwerpunktgebiete

- **(S8) Schmittenacher**
Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung von Siedlungsqualität und Erschliessung
- **(S9) Fuessmättli**
Langfristige Reserve für Schulraum;
Nach 2040 prüfen, ob Reserven für Schulraum beibehalten werden sollen oder Umzonung in Wohnzone

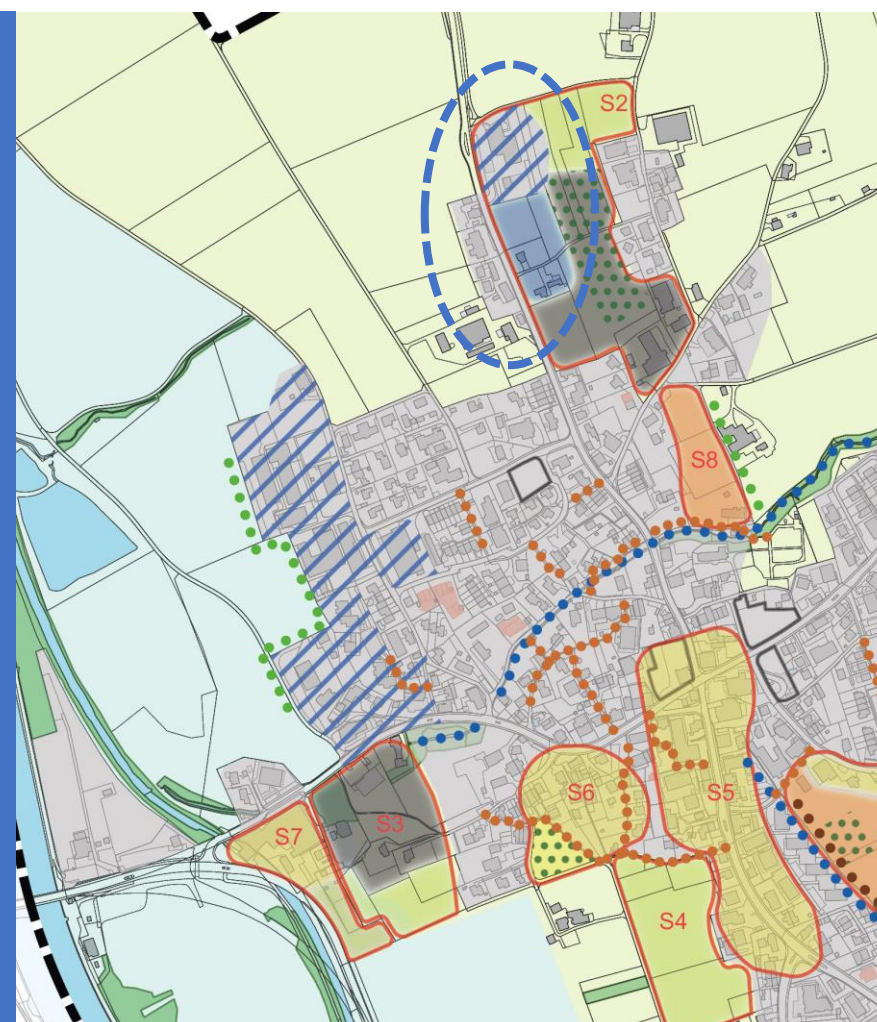
Exkurs Gewerbebezonen



Rev. Zonenplan 2018



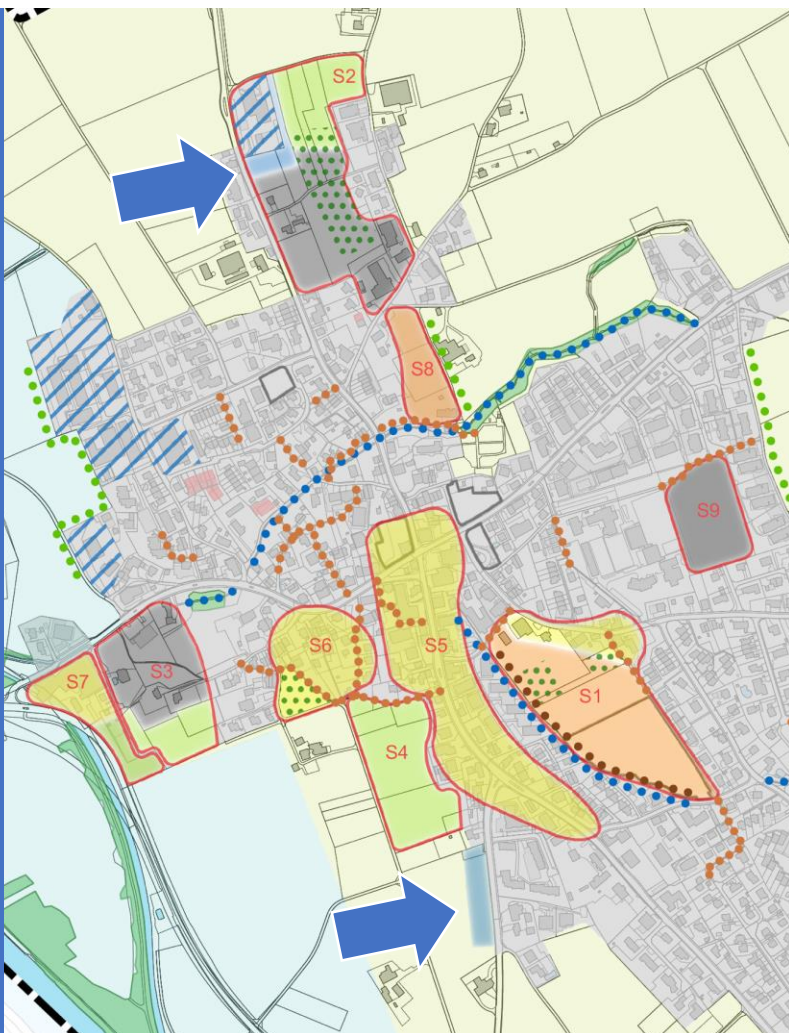
REK- Entwurf 2025



Exkurs zu Gewerbebezonen



REK 2026



Wesentliches Anliegen aus öffentlicher Mitwirkung:

- Verlagerung Gewerbebezonenfläche von Unterdorf an Jonenstrasse wird nicht akzeptiert.

Lösung:

- Vergrößerung des Garagenbetriebs mittels angemessener Erweiterung soll ermöglicht werden
- Verlagerung von unbebauter Gewerbezone vom Unterdorf an die Rickenbacherstrasse

Bedingt:

- Anpassung des kantonalen Richtplans: Verschiebung unbebauter Siedlungsfläche an Rickenbacherstrasse
- Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Förderung preisgünstiger Wohnraum ...

... insbesondere für ältere Menschen und Familien



Stossrichtungen

- **Nutzungsstudien auf gemeindeeigenen Grundstücken**, mit Fokus auf Wohnen im Alter
- **Unterstützung privater Initiativen** für preisgünstigen Wohnraum für ältere Menschen und Familien

Weiterentwicklung & Sicherung Freiräume ...

... innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes



Stossrichtungen

- **Koordinierte Weiterentwicklung der Landschaftsräume**
Reuss, Landwirtschaftsland und Wald unter Berücksichtigung der Landwirtschaft mittels Vernetzungsprojekt
- **Aufwertung der Bäche** (Lätten- und Tobelbach) für Ökologie, Erlebbarkeit und Hochwasserschutz
- **Sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder** mit weichen Übergängen zur offenen Landschaft
- **Klimaangepasste Siedlungsentwicklung** mit Entsiegelung, Beschattung, erneuerbaren Energien und Vorbildfunktion der Gemeinde
- **Förderung der Biodiversität** durch Projekte, naturnahe Gestaltung und Sensibilisierung privater Bauherrschaften



Unterstützung eines aktiven Dorflebens ...

... und öffentlicher Nutzungen



Stossrichtungen

- Begleitung und Unterstützung der Standortsuche für einen **neuen öffentlichen Spielplatz**
- **Stärkung und Sichtbarmachung bestehender Angebote für Jugendliche**, Unterstützung privater Initiativen
- **Prüfen und Unterstützung von Aufwertungsprojekte für alle Generationen** (eigene Projekte oder private Initiativen)
- **Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums** für Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten



ÖV-Angebot, Strassen- & Wegnetz abstimmen

... auf die künftige Entwicklung von Ottenbach



Stossrichtungen

- **Sicherung** und **gezielte Ergänzung** des **Fusswegnetzes**, insbesondere entlang der Gewässer
- Aufbau eines **sicheren und attraktiven Velowegnetzes**
- **Analyse und Behebung von Schwachstellen** im **Strassennetz** im Rahmen des Verkehrsrichtplans
- **Geordnete Erschliessung von Baugebieten** und Massnahmen gegen Schleichverkehr
- **Stärkung des öffentlichen Verkehrs**, insbesondere gute Anschlüsse an die S-Bahn und regionale Busverbindungen

Nächste Schritte



- REK auf www.ottenbach.ch (→ Projekte → REK) einsehbar
- Bei Fragen steht GR gerne zur Verfügung.
- Die Revision des **kommunalen Verkehrsrichtplans** und des **Zonenplans** kann nun von der Gemeinde in Angriff genommen werden.



Fragen?

