



## ► Räumliches Entwicklungskonzept REK

### Begleitbericht

## Impressum

### Auftrag

Auftrag Nr. 16.OTT.122

### Auftraggeber

Adresse Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach  
Kontaktperson Gabriela Noser Fanger, Gemeindepräsidentin

### Dokument

Autoren Anja Anderer, Michael Nanz, Sara Rüegg  
Status definitive Fassung  
Version 3.0  
Freigabe Version 3.0 / RÜS / 26.01.2026

### Beilage

Karte Analyse und Handlungsbedarf, 15.08.2024

### Verteiler

| Version | Datum      | Empfänger                                                                                             | Form | Zweck                                               |
|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|
| 1.0     | 10.09.2024 | Begleitgruppe Gemeinde Ottenbach                                                                      | PDF  | Besprechung an Begleitgruppensitzung vom 16.09.2024 |
| 1.1     | 08.04.2025 | Begleitgruppe und Gemeinderat Ottenbach, Amt für Raumentwicklung, Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt | PDF  | Vernehmlassung                                      |
| 1.2     | 05.06.2025 | Begleitgruppe und Gemeinderat Ottenbach                                                               | PDF  | Besprechung bzw. Gemeinderatssitzung vom 16.06.2025 |
| 1.3     | 23.06.2025 | Begleitgruppe Gemeinde Ottenbach                                                                      | PDF  | öffentliche Mitwirkung                              |
| 2.0     | 04.12.2025 | Gemeinderat Ottenbach                                                                                 | PDF  | Verabschiedung                                      |
| 3.0     | 26.01.2026 | Gemeinde Ottenbach                                                                                    | PDF  | Veröffentlichung Gemeinde-Webseite                  |

## Inhalt

|          |                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>                                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass                                                                              | 4         |
| 1.2      | Zielsetzung                                                                         | 4         |
| 1.3      | Ergebnisse                                                                          | 4         |
| 1.4      | Grundlagen                                                                          | 5         |
| 1.5      | Verfahren                                                                           | 5         |
| 1.5.1    | Begleitgruppe                                                                       | 5         |
| 1.5.2    | Zeitplanung, Termine                                                                | 6         |
| 1.5.3    | Partizipation                                                                       | 6         |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                                                            | <b>7</b>  |
| 2.1      | Raumplanerische Rahmenbedingungen                                                   | 7         |
| 2.1.1    | Bundesinventare                                                                     | 7         |
| 2.1.2    | Kantonaler Richtplan                                                                | 7         |
| 2.1.3    | Regionaler Richtplan                                                                | 8         |
| 2.1.4    | Denkmalschutz                                                                       | 10        |
| 2.1.5    | Regionales Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt vom 9. November 2022                   | 11        |
| 2.1.6    | RZU-Strategie 2050                                                                  | 11        |
| 2.1.7    | SVO Zimmerberg / Knonaueramt                                                        | 12        |
| 2.1.8    | Kommunaler Gesamtplan von 1984                                                      | 12        |
| 2.1.9    | Gestaltungsplan Rickenbach von 1996                                                 | 12        |
| 2.2      | Weitere Rahmenbedingungen                                                           | 13        |
| 2.2.1    | Agenda «Läbigs Ottebach» von 2001/2002                                              | 13        |
| 2.2.2    | Protokoll des Ortsplanungsgesprächs vom 02.02.2018 mit dem ARE                      | 16        |
| 2.2.3    | Ergebnisse der Zukunftswerkstatt mit Fokus auf den Dorfplatz vom 10.04.2018         | 16        |
| 2.2.4    | Altersleitbild von 2021                                                             | 17        |
| 2.2.5    | Projektgruppe «Wohnen im Alter in Ottenbach»                                        | 17        |
| 2.2.6    | Verkehrssituation                                                                   | 17        |
| 2.2.7    | Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung, Energie, Freizeit, Sozialräume | 19        |
| 2.2.8    | Hitze im Siedlungsraum                                                              | 20        |
| 2.2.9    | Gefahrenkarte/Hochwasserschutz                                                      | 22        |
| 2.3      | Anstehende Planungen und Fragestellungen                                            | 23        |
| 2.3.1    | Unterdorf / Haas-Areal                                                              | 23        |
| 2.3.2    | Gewerbezone Sandbüel                                                                | 23        |
| 2.3.3    | Unterdorf / Lanzen                                                                  | 24        |
| 2.3.4    | Reservezone «Bründler»                                                              | 24        |
| 2.3.5    | Post-Parkplatz mit Gebäude                                                          | 24        |
| 2.3.6    | Zonen-Anpassungen am Siedlungsrand                                                  | 25        |
| <b>3</b> | <b>Dorf- und Quartieranalyse</b>                                                    | <b>26</b> |
| 3.1      | Potentialermittlung                                                                 | 26        |
| 3.1.1    | Gebäudealter                                                                        | 26        |
| 3.1.2    | Überbauungs- und Erschliessungsstand                                                | 26        |
| 3.1.3    | Nutzungsichte                                                                       | 27        |
| 3.1.4    | Ausbaugrad und Geschossflächenreserven                                              | 28        |
| 3.1.5    | Struktur Haushalte                                                                  | 30        |

|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.6    | Einwohnerpotential .....                                                                     | 30        |
| 3.2      | Quartieranalyse .....                                                                        | 35        |
| 3.2.1    | Quartier Sandbüel, Steineren, Schmittenacher .....                                           | 35        |
| 3.2.2    | Quartier Meiholz, Hobacher, Lieni .....                                                      | 37        |
| 3.2.3    | Quartier Stüdler .....                                                                       | 38        |
| 3.2.4    | Quartier Unterdorf, Haas-Areal .....                                                         | 39        |
| 3.2.5    | Quartier Zentrum/Ortskern .....                                                              | 40        |
| 3.2.6    | Quartier Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli .....                                              | 42        |
| 3.2.7    | Quartier Bachdolen .....                                                                     | 43        |
| 3.2.8    | Quartier Fuessmättli, Geeren .....                                                           | 44        |
| 3.2.9    | Südöstlicher Dorfteil (Quartier Lätten, Bründler, Schürmatt, Pfaffächer, Rebenstrasse) ..... | 45        |
| 3.3      | Bevölkerungsumfrage .....                                                                    | 46        |
| 3.3.1    | Zielsetzung, Vorgehen und Teilnahme .....                                                    | 46        |
| 3.3.2    | Bevölkerungswachstum .....                                                                   | 46        |
| 3.3.3    | Wohnraumangebot .....                                                                        | 47        |
| 3.3.4    | Gewerbe, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebot .....                              | 47        |
| 3.3.5    | Aufwertung im älteren Dorfteil .....                                                         | 47        |
| 3.3.6    | Hochwertige Architektur in neueren Dorfteilen .....                                          | 48        |
| 3.3.7    | Durchgrünung, Biodiversität und einheimische Vegetation .....                                | 48        |
| 3.3.8    | Bäche .....                                                                                  | 48        |
| 3.3.9    | Klimawandel .....                                                                            | 49        |
| 3.3.10   | Abschnitt «Ortsbild und Freiraum» .....                                                      | 49        |
| 3.3.11   | Freizeit und Naherholung .....                                                               | 49        |
| 3.3.12   | Verkehr .....                                                                                | 50        |
| 3.3.13   | Risiken und Chancen, Bewahrung und Veränderung .....                                         | 52        |
| 3.3.14   | Übriges .....                                                                                | 54        |
| 3.4      | Gesamtbetrachtung .....                                                                      | 54        |
| <b>4</b> | <b>Partizipation .....</b>                                                                   | <b>57</b> |
| 4.1      | Bevölkerungsumfrage .....                                                                    | 57        |
| 4.2      | Workshop .....                                                                               | 57        |
| 4.2.1    | Überblick .....                                                                              | 57        |
| 4.2.2    | Ziele des Workshops .....                                                                    | 58        |
| 4.2.3    | Auswertung .....                                                                             | 58        |
| 4.3      | Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt (ZPK) .....                              | 68        |
| 4.4      | E-Mitwirkung .....                                                                           | 69        |

#### Abkürzungen

|           |                                            |
|-----------|--------------------------------------------|
| ARE       | Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich |
| ha        | Hektare                                    |
| MIV       | Motorisierter Individualverkehr            |
| Regio-ROK | Regionales Raumordnungskonzept             |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Ottenbach arbeitete in den Jahren 2016 bis 2018 intensiv an einer umfassenden Teilrevision des Zonenplans. Anlässlich des Ortsplanungsgesprächs vom 2. Februar 2018 verlangte das Amt für Raumentwicklung (ARE), dass die Gemeinde Ottenbach eine Raumplanerische Gesamtschau/Gesamtstrategie ausarbeite und vorlege. Das ARE werde nur auf dieser Basis künftige Revisionen des Zonenplans prüfen und genehmigen. Daraufhin wurden die Arbeiten an der Teilrevision des Zonenplans eingestellt. Aufgrund mehrerer anderen gewichtigen Projekte mit räumlicher Wirkung fehlten der Gemeinde die Ressourcen, um die Ausarbeitung der Raumplanerischen Gesamtschau in Angriff zu nehmen. Aufgrund erneuter Anfragen für Zonenplanänderungen und Entwicklungsabsichten soll dies nun erfolgen.

Wichtige, seit längerem hängige Fragestellungen, die im Rahmen einer Gesamtschau zu bearbeiten sind, sind u.a. folgende (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Unterdorf: Verschiebung der nicht mehr nutzbaren Gewerbezonefläche, denkmalgeschütztes Haas-Gebäude (Quartiererhaltungszone für Teil-Umnutzung und Sanierung), sistierter Quartierplan
- Gewerbezone Sandbühl: Vergrößerung für Garagenbetrieb
- Lanzen: Vervollständigung der Erschliessung, Erhalt und Weiterentwicklung des Quartiers
- Anpassung der Reservezonen auf kantonalen Richtplan
- Einzonung von Erschliessungsstrassen ausserhalb der Bauzone

## 1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde verfügt über ein von der Bevölkerung mitgetragenes und vom ARE gutgeheissenes räumliches Entwicklungsleitbild (REK), das über die mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten (nächste 15-20 Jahre) Auskunft gibt und die Einordnung der künftigen Zonenplan-Teilrevisionen ermöglicht. Es soll der Gemeinde auch als Grundlage für die überfällige Revision des Kommunalen Gesamtplans von 1984 – bzw. für dessen Aufhebung mit Neuerstellung des unverzichtbaren Kommunalen Verkehrsrichtplans – und für die Einordnung weiterer Entwicklungsvorhaben dienen.

Das REK soll Auskunft zu folgenden Fragen geben:

- Welche Zonenplananpassungen sind vorzunehmen?
- Wo und wie soll die Gemeinde die Veränderung von Quartieren fördern und beeinflussen?
- Wie wird das Dorf fit für Klimaschutz und Biodiversitätsförderung?
- Was für Anpassungen sind an Erschliessung und Verkehr vorzunehmen?
- Was für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind anzustreben?

## 1.3 Ergebnisse

Das REK umfasst:

- den REK-Text mit Vision (mit Leitsätzen) und Strategie (mit konkreten Stossrichtungen)
- die Karte «Räumliches Entwicklungskonzept - REK Ottenbach 2040»

Als Grundlage und Beilage zu vorliegendem Bericht wurde die Karte «Analyse und Handlungsbedarf» ausgearbeitet.

## 1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden ausgewertet (s. Kap. 2 «Rahmenbedingungen») und flossen in die Gesamtschau ein:

- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan
- Regionales Gesamtverkehrskonzept
- RZU-Strategie 2050
- SVO Zimmerberg / Knonaueramt
- Kommunaler Gesamtplan von 1984
- Agenda «Läbigs Ottebach», 2002
- Protokoll des Ortsplanungsgesprächs vom 02.02.2018 mit dem ARE
- Ergebnisse der Zukunftswerkstatt vom 10.04.2018
- Arbeitsbericht (Bericht gemäss Art. 47 RPV) «Teilrevision des Zonenplans 2018», Entwurf vom 21.08.2018
- Altersleitbild von 2021

## 1.5 Verfahren

### 1.5.1 Begleitgruppe

Die Begleitgruppe für die raumplanerische Gesamtstrategie bestand aus:

- Gaby Noser, Gemeindepräsidentin, Ressort Hochbau, Präsidentin der HBK
- Franz Zeder, Gemeinderat (Vizepräsident), Ressort Finanzen und Liegenschaften
- Stefanie Dünnenberger-Forlin (HBK-Mitglied)
- Patric Röthlisberger (HBK-Mitglied)
- Sarah Kamer, Leiterin Hoch- und Tiefbau (bis Juli 2024)
- Bianca Bertoni, Leiterin Hochbau und Liegenschaften (ab November 2024)

### 1.5.2 Zeitplanung, Termine

(gpw: Ingenieurbüro gpw, Gde.: Gemeinde; Bev.: Bevölkerung; Kt.: Kanton)

| Zeitraum        | Aktivität                                             | gpw | Gde. | Bev. | Kt. |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-----|------|------|-----|
| April 2024      | Bildung Begleitgruppe                                 |     | X    |      |     |
| Ende Mai 2024   | Startgespräch und Dorfspaziergang                     | X   | X    |      |     |
| April-Mai 2024  | Auswertung Grundlagen                                 | X   |      |      |     |
| 13. Juni 2024   | Information an Gemeindeversammlung                    | X   | X    | X    |     |
| Juni/Juli 2024  | digitale Umfrage                                      | X   | X    | X    |     |
| bis August 2024 | Entwurf Analyse und Stossrichtungen                   | X   |      |      |     |
| Sept. 2024      | Besprechung Entwurf in Begleitgruppe                  | X   | X    |      |     |
| Nov. 2024       | 1. Workshop                                           | X   | X    | X    |     |
| Jan. 2025       | Auswertung 1. Workshop mit Begleitgruppe              | X   | X    |      |     |
| Feb. 2025       | Entwurf Raumplanerische Gesamtschau/-strategie        | X   |      |      |     |
| März 2025       | Besprechung Entwurf mit Begleitgruppe, Überarbeitung  | X   | X    |      |     |
| April/Mai 2025  | Einholung Stellungnahme beim ARE und ZPK, Besprechung | X   | X    |      | X   |
| Mai 2025        | Besprechung Entwurf u. Verabschiedung durch GR        | X   | X    |      |     |
| Juni/Juli 2025  | e-Mitwirkung                                          | X   | X    | X    |     |
| Aug. 2025       | Auswertung mit Begleitgruppe                          | X   | X    |      |     |
| Sept. 2025      | Fertigstellung Raumplanerische Gesamtschau/-strategie | X   |      |      |     |
| Sept. 2025      | Besprechung und Verabschiedung in Begleitgruppe       | X   | X    |      |     |
| Jan. 2026       | Besprechung und Verabschiedung in Gemeinderat         | X   | X    |      |     |
| Jan. 2026       | Präsentation an Informationsveranstaltung             |     | X    | X    |     |

Tabelle 1: Zeitplan

### 1.5.3 Partizipation

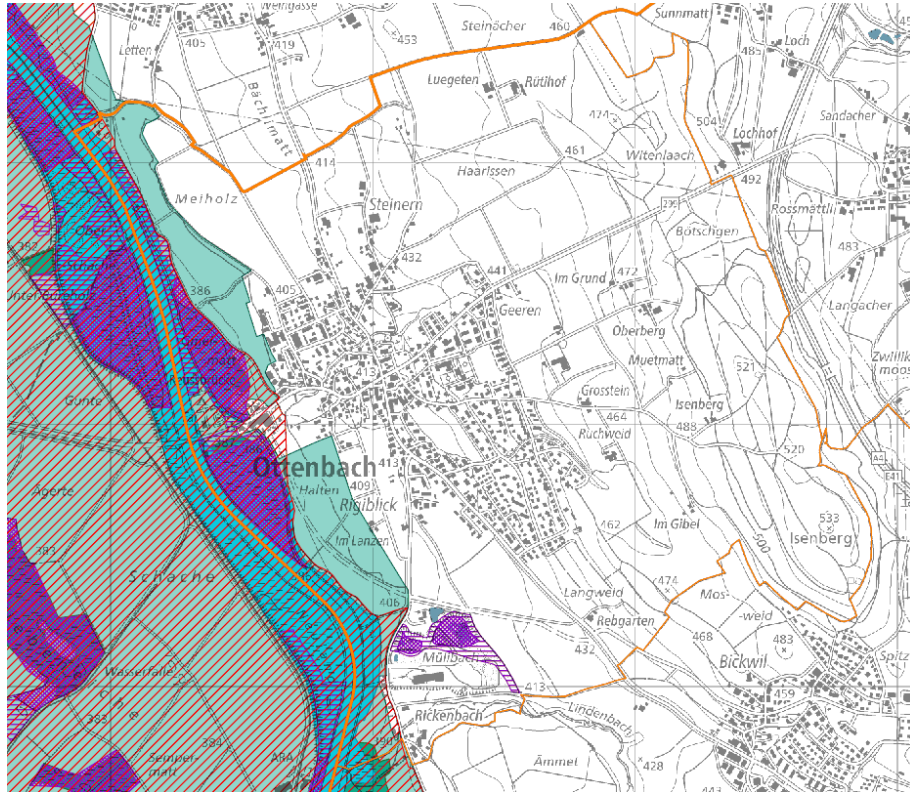
Es wurde zweimal ein Instrument eingesetzt, das der gesamten Bevölkerung zeitungebunden und einzeln die Teilnahme ermöglichte (**Umfrage, Mitwirkung**) und einmal ein Instrument, das interessierten Personen zeitgebunden die gemeinsame und intensive Teilnahme ermöglichte (**Workshop**).

Im Rahmen einer Gemeindeversammlung wurde über den Start der REK-Erarbeitung informiert. Bei Vorliegen des REK wird wiederum an einer Gemeindeversammlung die Bevölkerung informiert.

Die **Umfrage** zu Beginn des Prozesses bot die Möglichkeit, frühzeitig die Anliegen der Bevölkerung abzuholen und nicht erst nach der Präsentation des ersten Entwurfs.

Weitere Informationen betreffend Partizipation während der REK-Erarbeitung sind im Kapitel 4 zu finden.

### 2.1.1 Bundesinventare



Die Reuss und das Reussufer befinden sich im Smaragdgebiet «Reusstal», im BLN-Gebiet «Reusslandschaft» und im Aueninventar «Still Rüss-Rickenbach». In Ottenbach befinden sich die Amphibienlaichgebiete «Ried Gmeinmatt» und «Kiesgrube Mülilbach». In diesen Gebieten hat der Natur- und Landschaftsschutz Vorrang.

Die Hauptziele der kantonalen Siedlungsentwicklung sind der haushälterische Umgang mit Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen, die Erhöhung der Siedlungsqualität und die Stärkung des Gewerbes. Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist mit Massnahmen zur Gestaltung und Aufwertung der Freiräume und gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden. Durch die Siedlungsentwicklung nach innen können lokal verankerte und überwiegend regional tätige Betriebe des produzierenden Gewerbes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder sogar verdrängt werden. Die Planungsträger aller Stufen sind dafür besorgt, dass solche Betriebe im Kanton Zürich erhalten bleiben.

- Die räumliche Entwicklung ist zu stabilisieren und aufzuwerten. Es gilt Potentiale innerhalb der bestehenden Bauzone im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren und den Bauzonenverbrauch zu verringern.

- Die Ortszentren und Ortsdurchfahrten sind attraktiv zu gestalten.
- Die Zersiedelung ist einzudämmen und Übergänge zur Landschaft sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen.
- Landschaftliche Qualitäten sind zu erhalten und wiederherzustellen und Eingriffe in die Landschaft sind auf ihre Notwendigkeit zu prüfen. Landwirtschaftliche Produktionsflächen sollen gesichert werden.
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten.

In der Kantonalen Richtplankarte sind neben der Abgrenzung des Siedlungsgebietes auch Einträge zur Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung eingetragen.

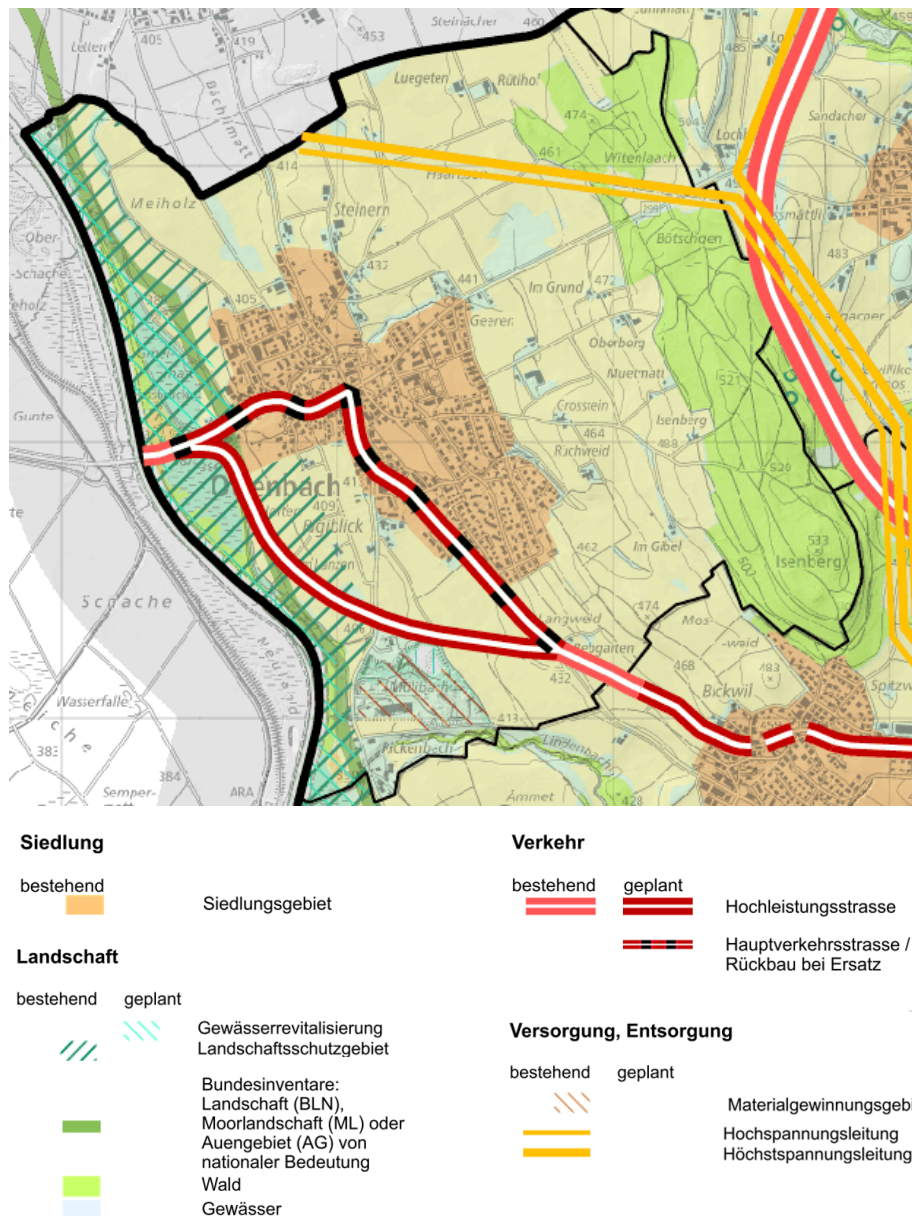


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan (Quelle: maps.zh.ch)

### 2.1.3 Regionaler Richtplan

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK, Kap. 1 des Richtplantexts) sieht für Ottenbach eine geringe Nutzungsdichte (50 - 100 Einwohner oder Arbeitsplätze pro ha Bauzone) vor, weil die Gemeinde ausserhalb des Einzugsgebietes einer S-Bahnstation liegt (Kap. 1.3.5). Die bestehenden Dichten sind mehrheitlich beizubehalten. Das Regio-ROK teilt die Gemeinde Ottenbach

dem «Landschaftsraum» (Kap. 1.3.3) und dem Siedlungscharakter «Wohnen im ländlichen Raum» (Kap. 1.3.4) zu. Der Landschaftsraum ist multifunktional. Prioritär ist die Nutzung Landwirtschaft gefolgt von Landschafts-/und Naturschutz sowie extensiver Erholung mit attraktivem Wegnetz. Dank sorgfältig gestalteten Siedlungsrändern bettet sich die Siedlung harmonisch in den sie umgebenden Frei- bzw. Landschaftsraum ein und ist mit diesem durch lineare Landschaftselemente (wie Gewässer, Alleen oder Hecken) und Wege verbunden.

Für die Siedlungsentwicklung von Ottenbach bestehen folgende Absichten/Ziele (Kap. 2.1.2):

- Massvolle, der ortsbaulichen Situation angemessene Ergänzung, Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebiets.
- Gebietsspezifische, auf das Potenzial abgestimmte Veränderung von Nutzungsstrukturen.
- Respektvoller Umgang mit identitätsstiftenden Strukturen und landschaftlichen Gegebenheiten.
- Weiterentwicklung des vielfältigen Angebots an verschiedenen Wohnformen.
- Die Entwicklungsgebiete (grössere unüberbaute Entwicklungsreserven) Bründler, Sandbüel und Unterdorf sind im Sinne der regionalen Zielsetzungen optimal zu nutzen.

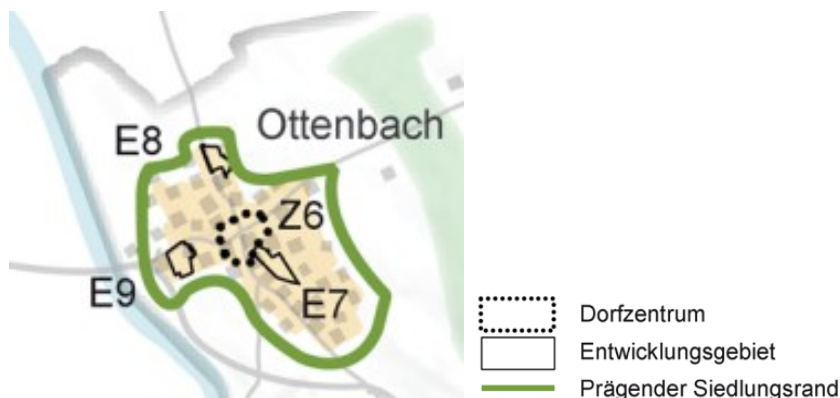


Abbildung 3: Regionaler Richtplan: Auszug aus der Abb. 2.6 «Entwicklungsvorgaben» im Richtplankarte

Der regionalen Richtplankarte weist zudem verschiedene Einträge zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung auf.

### Siedlung und Landschaft

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschafts-Schutzgebiet und -fördergebiet «Isenberg-Reusstal». Die Förderschwerpunkte sind die Aufwertung und Vernetzung der Moore und Trockenstandorte, der Erhalt von Obstgärten und die Vermeidung der Zerschneidung sowie die Sicherstellung der Landschafts- und Naturverträglichkeit der Erholung.

Am nördlichen und östlichen Rand der Gemeinde verläuft der Vernetzungskorridor «Buechholz-Reuss». Er dient der grossräumigen Verbindung von Reppischtal-Isisberg-Reusstal. Die biologische Durchlässigkeit ist zu erhalten und Feucht- und Trockenstandorte sowie Obstgärten und Hecken sind zu fördern.

Die Turbinenanlage der ehemaligen Seidenweberei im Landschaftsschutzgebiet an der Reuss ist ein Baudenkmal von kantonaler Bedeutung.

### Verkehr

Die Jonen-, Zwilliker- und Rickenbachertrasse sind regionale Verbindungsstrassen.

Das regionale Radweg- sowie Fuss- und Wanderwegnetz ist der Richtplankarte zu entnehmen (s. *Abbildung 4*). Es umfasst im Wesentlichen die Hauptverkehrsachsen Jonen-, Zwilliker-, Affoltern-, Rickenbacher- und Muristrasse sowie die Isenbergstrasse und den Weg entlang der Reuss.

### Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Entlang der Reuss besteht eine Pumpleitung der Kanalisation, welche von Maschwanden zur ARA Obfelden führt.

Das Reservoir Isenberg an der südöstlichen Grenze der Gemeinde und die daran anschliessende Wassertransportleitung sind Versorgungsanlagen von regionaler Bedeutung.



#### 2.1.4 Denkmalschutz

In der nachfolgenden Abbildung sind die kommunalen Denkmalschutz- und Naturschutzobjekte abgebildet. Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung sind das Pfarrhaus, der Gasthof «Engel» und das Schulhaus Oberdorf, von kantonaler Bedeutung sind das Ensemble der ehemaligen Seidenstoffweberei A.F. Haas & Co. AG inkl. Wasserkanal und die reformierte Kirche.

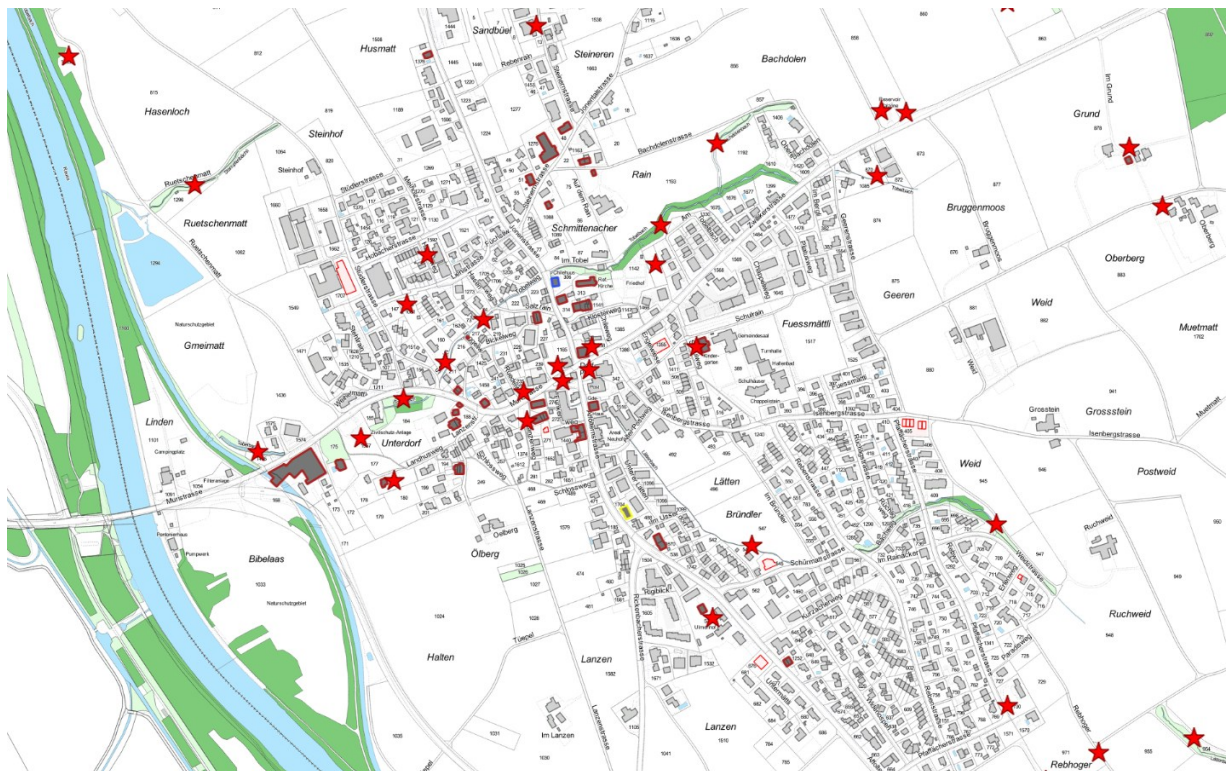


Abbildung 5: Kommunale Denkmalschutzobjekte (braune Gebäude) und Naturschutzobjekte (Sternsymbol) (Quelle: gisknonaueramt.ch)

### 2.1.5 Regionales Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt vom 9. November 2022

Das regionale Gesamtverkehrskonzept beschreibt, wie die im regionalen Richtplan verankerten Ziele, Strategie und Massnahmen weiterentwickelt und umgesetzt werden können. Das Zukunftsbild «Mobilität Knonaueramt 2024» macht für Ottenbach folgende Aussagen:

- Das Dorfzentrum ermöglichen eine lokale Versorgung zumindest mit Gütern für den täglichen Bedarf und bieten Begegnungsräume und -einrichtungen, in denen das Dorfleben gepflegt wird.
- Die Orte und Gebiete ausserhalb des Einzugsgebietes der S-Bahnstationen verfügen über ein vielfältiges Angebot an Wohnformen im ländlichen Umfeld und lokales Gewerbe.
- Landschaftsorientierte Freiräume werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit ihrem attraktiven Wegnetz bieten sie Raum für die extensive Erholung
- Die Gemeinde ist über Zubringer-Busse zum Hauptknoten der S-Bahn Affoltern am Albis angebunden. Tangentiale Buslinien ergänzen das auf die S-Bahn ausgerichtete Angebot (in Ottenbach in Richtung Muri).
- Der ÖV-Anteil am Modalsplit ist insgesamt gestiegen. Die grossen Nachfragepotenziale auf den Quell/Ziel-Relationen Richtung Zug und Aargau wurden besser genutzt. Der kombinierte Verkehr in Form von Bike-and-Ride hat an Bedeutung gewonnen.
- Mit kombinierter Mobilität in Form von Bike-and-Ride an Bahn- und Bushaltestellen wird zusätzliches Nachfragepotenzial für das ÖV-Angebot im Knonaueramt erschlossen. Durch die vermehrte E-Bike Nutzung hat sich die Erreichbarkeit der am Hang gelegenen Siedlungen deutlich erhöht. Dank sicheren durchgängigen und attraktiven Veloverbindungen (s. Kap. 6.5 Veloverkehr), gut zugänglichen, sicheren und wettergeschützten Bike-and-Ride-Anlagen in genügender Anzahl hat der Veloverkehr an Bedeutung gewonnen.
- Die Bahn- und Bushaltestellen sind mit dem Velo und zu Fuss möglichst direkt und sicher erreichbar. Sie sind bedarfsgerecht ausgerüstet (wettergeschützte Bike-and-Ride-Anlagen, Ladestinationen für E-Bikes, ...), attraktiv gestaltet und ordnen sich gut in das Ortsbauliche Umfeld ein.
- Dank einem dichten, attraktiven, durchgängigen und sicheren Fuss- und Velowegnetz hat der Fuss- und Veloverkehr an Bedeutung gewonnen. Über eine gute ortsinterne Durchwegung sind Zielorte wie Bahn- und Bushaltestellen, Schulen, Ortszentren, Kultur- und Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplatzgebiete direkt, einfach und sicher erreichbar. Ergänzt wird dieses Netz durch Verbindungen, die in der Freizeit genutzt werden, wie SchweizMobil-Routen, Freizeitverbindungen und Wanderwege.
- Temporeduktionen und eine siedlungsverträgliche Strassenraumgestaltung reduzieren die Lärmbelastung durch den MIV, erhöhen die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr, sorgen für eine gute Integration des Strassenraums in das Ortsbild und minimieren die Trennwirkung der Strasse. Eine strassenbegleitende Bepflanzung sorgt für Hitzeminderung.

### 2.1.6 RZU-Strategie 2050

Um dem Bevölkerungswachstum bis 2050 zu begegnen, erarbeitete der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) eine integrale Verbandsstrategie «Plus Zürich 2050». Diese am 27. Juni 2024 einstimmig verabschiedete Strategie umfasst sieben zentrale Bausteine und bietet den RZU-Gemeinden, einschliesslich Ottenbach, einen Orientierungsrahmen für ihre räumliche Entwicklung bis 2050.

- Förderung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität durch die optimierte Infrastrukturnutzung und neue Mobilitätsangebote. Schaffung lebenswerter Verkehrsräume und eines quartierverträglichen Güterverkehrs.
- Schaffung attraktiver und vielfältiger Landschafts- und Freiräume durch verschiedene Massnahmen, insbesondere die Transformation grauer Flächen, die Förderung der Biodiversität und die Vernetzung von Landschaften.
- Entwicklung von ausreichend qualitativ hochwertigem Wohnraum an gut erschlossenen Standorten, wobei ein besonderer Fokus auf der effizienten Flächennutzung und der Förderung preisgünstiger Wohnungen liegt.

- Gestaltung einer polyzentrischen und zukunftsfähigen Raumstruktur durch Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und Stärkung der regionalen Zentren.
- Entwicklung attraktiver Arbeits- und Wohngebiete an ÖV-Knotenpunkten sowie Optimierung reiner Arbeitsplatzgebiete. Flächensicherung für wertschöpfungsintensive Aktivitäten und innovative Nutzungen.
- Umsetzung integraler und interdisziplinärer Planungsprozesse unter Einbeziehung aller relevanten Akteure. Optimale Nutzung vorhandener Handlungsspielräume sowie ein regelmässiges Monitoring der Aktivitäten und Prozesse.
- Klimaneutraler Umgang mit Raum, Infrastrukturen und Ressourcen durch Mehrfachnutzungen bestehender Infrastrukturen, autarke Energieversorgung und ressourcenschonende Bau und Betrieb.

Für die erste Phase der Umsetzung wurden drei Schwerpunkte festgelegt: die Schaffung von Wohnraum, die Gestaltung des Agglomerationsverkehrs der Zukunft sowie die grossmassstäbliche Landschaftsplanung.

### 2.1.7 SVO Zimmerberg / Knonaueramt

Die Erarbeitung der Schutzverordnung (SVO) Zimmerberg / Knonaueramt ist im Frühling 2021 gestartet. Der Projektperimeter umfasst alle Gemeinden in den Bezirken Affoltern am Albis und Horgen sowie die Gemeinden Aesch und Birmensdorf. Im Entwurf der Naturwertkarte vom 14. April 2023 ist die Reservezone «Unterdorf» als schutzwürdige Offenlandfläche ausgeschieden. Die Gemeinde Ottenbach ersuchte mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. November 2024 die Baudirektion, die Erarbeitung dieser SVO in Bezug auf die Fläche «Unterdorf» (Grundstücke Nrn. 177, 174 und 1557) zu sistieren, bis aus dem REK hervorgeht, was auf kommunaler Stufe für die Reservezone «Unterdorf» vorgesehen ist.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2025 antwortete das Amt für Landschaft und Natur der Gemeinde, dass die der Erarbeitung zugrundeliegenden naturschutzrechtlichen Vorgaben in allen planungsrechtlichen Zonen (u.a. auch in der Reservezone) und unabhängig von weiteren Bestimmungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (REK, kommunale Richtpläne, BZO) zur Anwendung kommen. Die Sicherung schutzwürdiger Lebensräume sei eine übergeordnete Bundesaufgabe, für deren Vollzug gemäss Art. 78 Abs. 1 BV und Art. 18b Abs. 1 NHG der Kanton zuständig sei. Aus diesen Gründen sei vorgesehen, die schutzwürdigen Lebensräume im Bereich «Unterdorf» im Erarbeitungsprozess der SVO Zimmerberg / Knonaueramt weiterhin zu berücksichtigen.

### 2.1.8 Kommunaler Gesamtplan von 1984

Der kommunale Gesamtplan (Richtplan) besteht aus einem Bericht, dem Siedlungs- und Landschaftsplan, dem Verkehrsplan, dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen und dem Versorgungsplan. Richtpläne sind in der Regel auf einen Planungshorizont von ca. 20 Jahre ausgelegt. Somit ist der Gesamtplan veraltet. Im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll der Gesamtplan aufgehoben werden. An seine Stelle treten die vorliegende Gesamtschau und ein neuer kommunaler Verkehrsrichtplan.

### 2.1.9 Gestaltungsplan Rickenbach von 1996

Der kommunale Gestaltungsplan umfasst die nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Weiler Rickenbach und legt dafür die Bau- und Nutzungsvorschriften fest. Er regelt, dass die bestehenden Gebäude und Gärten weiterhin genutzt werden können und dass Erweiterungen bis max. 30% der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche als Anbauten zulässig sind. Einzig auf der Parzelle Kat.-Nr. 1016 legt der Gestaltungsplan ein Baufeld für einen Neubau fest. Die Gebäude dürfen für Wohnen oder Gewerbe genutzt werden. Diese Bestimmungen bezwecken den Erhalt des Weiler Rickenbachs. Eine grössere Entwicklung z.B. die Ansiedlung von grösseren Gewerbebetrieben ist nicht möglich.

## 2.2 Weitere Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Agenda «Läbigs Ottebach» von 2001/2002

Im Verlauf des Jahres 2001 hat die Gemeinde Ottenbach in einem kooperativen Prozess unter Mitarbeit der Bevölkerung einen Agendaprozess durchgeführt. Im Schlussbericht der «Agenda Läbigs Ottebach» sind für verschiedene Handlungsfelder Entwicklungsziele und Massnahmen erarbeitet worden.

#### Siedlungsentwicklung bis 2015

Das Dorf wächst langsam, organisch und moderat. Bautätigkeiten erfolgen von innen nach aussen, so dass sich zuerst Siedlungslücken schliessen, bevor am Dorfrand neue Bauzonen erschlossen werden. Ein entsprechendes Angebot an verschiedenen Wohnmöglichkeiten trägt zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung mit verschiedenen Alters- und Einkommensgruppen bei. Die wichtigsten Dienstleistungen für Leben und Wohnen werden der Bevölkerung im Dorf selber angeboten.

Massnahmen:

- Siedlungskonzept erstellen mit Einbezug der bestehenden Infrastruktur.
- Wohnen und Arbeiten zusammenbringen unter Rücksichtnahme auf die Wohnqualität.
- Günstigen Wohnraum für junge und alte Leute anbieten.
- Landhauszonen und Zonen für den gehobenen Wohnraum bereitstellen.
- Bestehende Dienstleistungen erhalten und ausbauen.

Konkrete Vorschläge:

- Umzonung der Reservezone Bründler in W2b, eignet sich für günstige Familienwohnraum und Alterswohnraum
- Umzonung Geerenstrasse von OeBa zu W2a, eignet sich für gehobenen Wohnraum
- Umzonung Grundstücke Nrn. 171 und 173 in Reservezone Unterdorf in Gewerbezone und Erschliessung der Grundstücke, eignet sich für Entwicklung und Neuansiedlung von Gewerbe
- Siedlungsentwicklungskonzept 2002, Ernst Basler + Partner AG:



Der Dorfkern wird vom Verkehr entlastet und zum attraktiven Zentrum aufgewertet, wo sich die Leute gerne aufhalten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die Post und weitere Infrastrukturen, die für den täglichen Bedarf notwendig sind, bleiben im Dorfzentrum erhalten.

- Den Verkehr im Dorfkern reduzieren unter Berücksichtigung einer Überprüfung der Routenführung der Umfahrungsstrasse.
- Die Auslastung der Infrastruktur optimieren (durch Gemeinde, andere Institutionen und Private) und Dienstleistungen erhalten.
- Wertanalyse und Nutzungsstudie erstellen.

- Bei der Realisierung der Umfahrung (erfolgt) kann im Dorfzentrum der Raum für die Schaffung einer attraktiven Platzsituation genutzt werden. Der Perimeter der Platzgestaltung kann schrittweise erweitert werden und neben dem fließenden Verkehr auch die Aspekte Parkierung, Grüngestaltung, Gewässer, und dorfbauliche Aspekte umfassen. Kauf der Liegenschaft Besmer durch die Gemeinde. Sie bildet ein Schlüsselement für die Aufwertung des Dorfzentrums.

## Verkehr

Die Hauptstrassen mitten durch Ottenbach sind mit verkehrsberuhigenden Massnahmen ausgestattet. FussgängerInnen und Velofahrende – insbesondere auch die SchülerInnen - können sich auf dem attraktiven Fuss- und Radwegnetz gefahrlos im Dorf und auf dem Weg zur Schule bewegen. Da der Durchgangsverkehr durch das Dorf abgenommen hat, hat sich auch die Luft- und Lärmbelastung verringert und der Dorfkern hat mit der neuen Gestaltung an Raum und Ausstrahlung gewonnen.

### Massnahmen:

- Durchgangsverkehr reduzieren unter Berücksichtigung einer Überprüfung der Routenführung der Umfahrungsstrasse.
- Überregionale Alternativen zur Umfahrung im vorgesehenen Sinne prüfen.
- Bauliche Massnahmen auf der Hauptstrasse zur Verkehrsberuhigung umsetzen und parallel dazu verkehrsberuhigende Massnahmen in den Wohngebieten/-strassen durchführen.
- Kombiniertes durchgehendes Rad- und Fussgängernetz auf den Hauptachsen realisieren.
- Sicherheit des Schulwegs nach Obfelden gewährleisten.

### Konkrete Vorschläge:

- In den Quartieren soll flächendeckend Tempo 30 angestrebt werden.
- Die Velowege sollten als durchgehend markierte und ausgeschiedene Wege konzipiert werden. Die Anliegen der Schulwegsicherung soll im Rahmen der Verkehrsberuhigung in den Quartieren und bei der gestalterischen Aufwertung des Dorfkerns weiterverfolgt und umgesetzt werden.
- Dass Angebot ist nach Möglichkeit in den Randzeiten zu verdichten (z.B. Verbindungen aus Affoltern) und die Verteilung der Kurse zu verbessern (es gibt parallel laufende Kurse).

## Familie und Jugend

Die Gemeinde Ottenbach zeichnet sich durch ein familienfreundliches Umfeld aus. Dabei sind alle drei Behörden gemeinsam verantwortlich für eine aktive und nachhaltige Familienpolitik im Dorf.

### Massnahmen:

- Ausserfamiliäre Betreuungsangebote fördern, unterstützen und vernetzen.
- Familienverträglichkeit bei Behördenbeschlüssen prüfen und berücksichtigen.
- Öffentliche Begegnungsangebote und -orte schaffen.
- Freizeitaktivitäten für Jugendliche fördern.

## Landschaft und Erholung

Ottenbach trägt Sorge zu seiner schönen Landschaft und den wertvollen naturnahen Gebieten und fördert deren Naturwerte. Die EinwohnerInnen geniessen die Erholungsqualität der umgebenden Landschaft. Sie sind dank regelmässiger Information und Exkursionen gut über deren Bedeutung für Tiere und Pflanzen orientiert und verhalten sich der Natur gegenüber dementsprechend rücksichtsvoll.

### Massnahmen:

- Sensibilisieren für Naturwerte in der Gemeinde.
- Den Naturschutzgedanken frühzeitig in die Planung integrieren.

### Konkreter Vorschlag:

- Erarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)

## Umsetzung der Agenda

Die Massnahmen wurden weitgehend bereits umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Das Thema Umzonung der Reservezone Bründler wird mit der Gesamtschau angegangen und die verkehrlichen Themen werden im kommunalen Verkehrsrichtplan behandelt, welcher nächstens erarbeitet wird.

### 2.2.2 Protokoll des Ortsplanungsgesprächs vom 02.02.2018 mit dem ARE

Das Protokoll hält Folgendes fest:

- Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 1985 ist bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu aktualisieren oder aufzuheben.
- Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung braucht es eine Gesamtschau, welche die Überlegungen der Gemeinde zur Entwicklung in den nächsten 15 Jahren festhält.

### 2.2.3 Ergebnisse der Zukunftswerkstatt mit Fokus auf den Dorfplatz vom 10.04.2018

Die erste Gruppenarbeit zeigte eine grosse Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrem Dorf. «Ihr habt euer Dorf gern» fasste Manuel Peer das zusammen. Stichworte dazu: Zusammenleben, ländlich, man grüsst sich, moderates Wachstum und mehrmals erwähnt; Ottenbach ist sauber! Als Negativpunkt wurde einzig die Kreuzung genannt, dies aber mit Vehemenz. Gewünscht wird mehr Kultur, mehr Grün und mehr Begegnungsmöglichkeiten.

Im zweiten Teil der Frage, nach den Angeboten im Zentrum und am Schluss bei der konkreten Darstellung auf dem Plan, konkretisierte sich ein recht klares Bild: Gestalterisch sind Bäume, Blumen, ein Brunnen, Spielmöglichkeiten und alles für einen angenehmen Aufenthalt wichtig. Funktional wird neben der Sprägele ein Märt und die Möglichkeit für Feste ein Dach oder Pavillon und ein Treffpunkt gewünscht. Daneben ist der Saal sich einig, dass Tempo 30 auf der Affolternstrasse für ein gut nutzbares Zentrum wichtig ist.

Die für die Zentrumsentwicklung zentralen Punkte:

- Mehr Farbe und mehr Bäume, mehr Wasser
- Ein Dach / Pavillon, ev. für Wochenmarkt ev. mit Bühne
- Das Restaurant Post soll aufgewertet werden (Farbe, Anstrich Gaststube)
- Gesundheitszentrum im Anbau Post (bzw. auch an anderen Orten)
- Tempo 30, Lärm
- Günstiges Wohnen
- Die Kreuzung ist für alle schlecht; Autos vor allem aber Fussgänger warten viel zu lange.

Das Resultat der Zukunftswerkstatt wurde im Vorprojekt zur Umgestaltung des Zentrums von B+S AG vom 11.01.2022 umgesetzt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Vorprojekt zur Umgestaltung des Zentrums von B + S AG  
(Quelle: [ottenbach.ch](http://ottenbach.ch))

#### 2.2.4 Altersleitbild von 2021

Das Altersleitbild hält die Bedürfnisse, Wünsche und Handlungsvorschläge der Bevölkerung zu verschiedenen Lebensbereichen von älteren Menschen fest. Für die raumplanerische Gesamtschau sind folgende Ergebnisse des Altersleitbildes relevant:

- Generationenübergreifende Begegnungen sollen gefördert werden.
- Das aktuelle Angebot zu Gesundheit und Prävention sowie die Infrastruktur für den täglichen Bedarf sollen erhalten bleiben.
- Tempo 30 im Dorfzentrum, Rollator-taugliche Fusswege und die Sicherung von Durchgangswegen sind zentrale Anliegen.
- Bushaltestellen brauchen einen Wetterschutz und Sitzmöglichkeiten.
- Attraktive Verkehrsverbindungen sowie Bus und freiwillige Fahrdienste ermöglichen Bewegungsfreiheit.

#### 2.2.5 Projektgruppe «Wohnen im Alter in Ottenbach»

Die Projektgruppe hat sich dem Thema Wohnen im Alter angenommen und erarbeitet bis 2025 ein Konzept mit Raumprogramm zuhanden des Gemeinderats. Auf das Konzept soll 2026 eine Machbarkeitsstudie und anschliessend ein Projektwettbewerb und Gestaltungsplan folgen. Die Realisierung ist bis 2030 denkbar. Die Vision ist, dass auf dem gemeindeeigenen Areal beim Restaurant Post und in der Klosterwiese Platz für 20 bis 30 kleine Wohnungen geschaffen und womöglich «WohnenPlus» realisiert wird. Derzeit gibt es in Ottenbach drei Alterswohnprojekte. Die LGO (Liegenschafts-genossenschaft Ottenbach) hat am Dorfplatz 2 altersgerechten Wohnraum geschaffen und plant zusätzlich einen Neubau mit 17 Wohnungen für eine altersdurchmischte Mieterschaft an der Affolternstrasse 8. Zudem gibt es im Dorf eine Wohngemeinschaft von neun Personen «ü50» mit Wachstumspotential.<sup>1</sup>

#### 2.2.6 Verkehrssituation

##### Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Ottenbach ist mit drei Buslinien (212, 214, 215) an die umliegenden Zentren und Bahnhöfe angeschlossen. Die Linie 212, 214 und 215 verkehren nach Affoltern am Albis und die Linie 215 fährt in der anderen Richtung nach Zürich Bahnhof Wiedikon. Im gesamten Siedlungsgebietes kann die nächste Haltestelle innerhalb von 300-600m erreicht werden.

---

<sup>1</sup> Informationen aus dem Artikel «Auch Ottenbach braucht mehr altersgerechten Wohnraum» im Affoltern Anzeiger vom Dienstag 13. Mai 2025

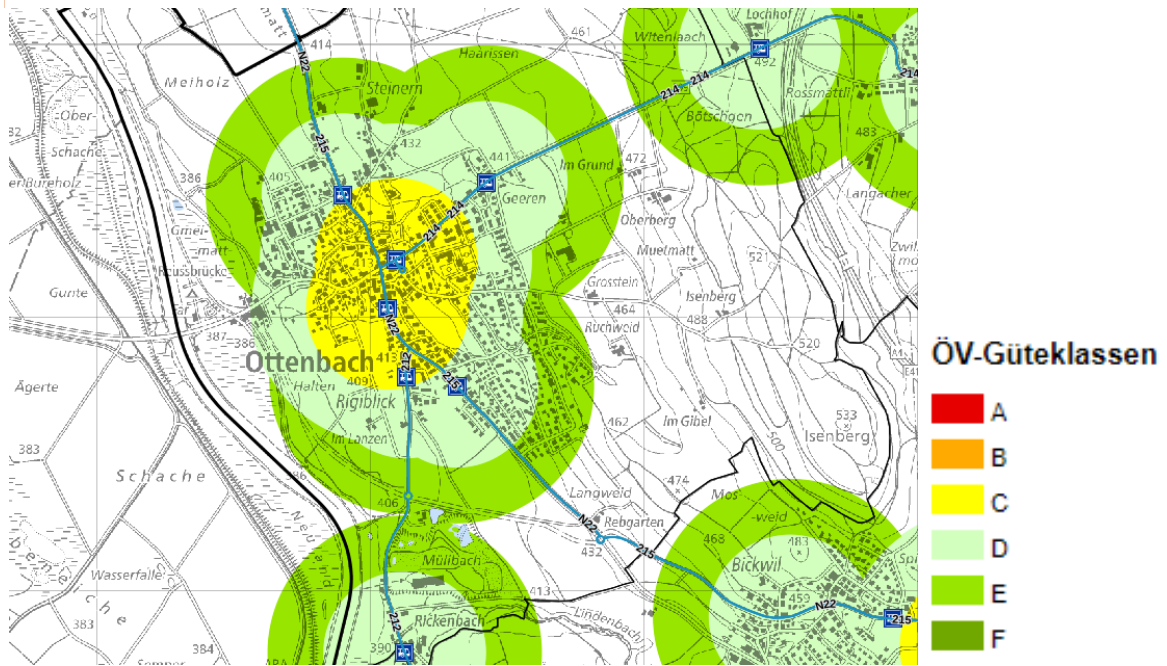


Abbildung 8: Ausschnitt ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2022/2023 (Quelle: maps.zh.ch)

#### Motorisierter Individualverkehr

Auf allen Quartierstrassen und teilweise auf Kantonsstrassen in Ottenbach gilt Tempo 30. Affoltern- und Muristrasse sind zu Gemeindestrassen abklassierte Kantonsstrassen und werden durch die Gemeinde zu Tempo 30-Zonen (analog sämtlicher Gemeindestrassen) umgebaut. Jonen- und Zwillikerstrasse sind Kantonsstrassen mit Tempo 30 (Strecke 30). Die Jonen-, Zwilliker- und Rickenbacherstrasse sind regionale Verbindungsstrassen. Die Turbinenstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse.

#### Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)

Das Langsamverkehrsnetz setzt sich aus den übergeordneten Wegnetzen gemäss regionalem und kommunalem Richtplan und den kommunalen Wegverbindungen zusammen. Der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1984 bildet dieses Netz ab. Der Verkehrsrichtplan ist veraltet und muss in den nächsten Jahren überarbeitet werden.

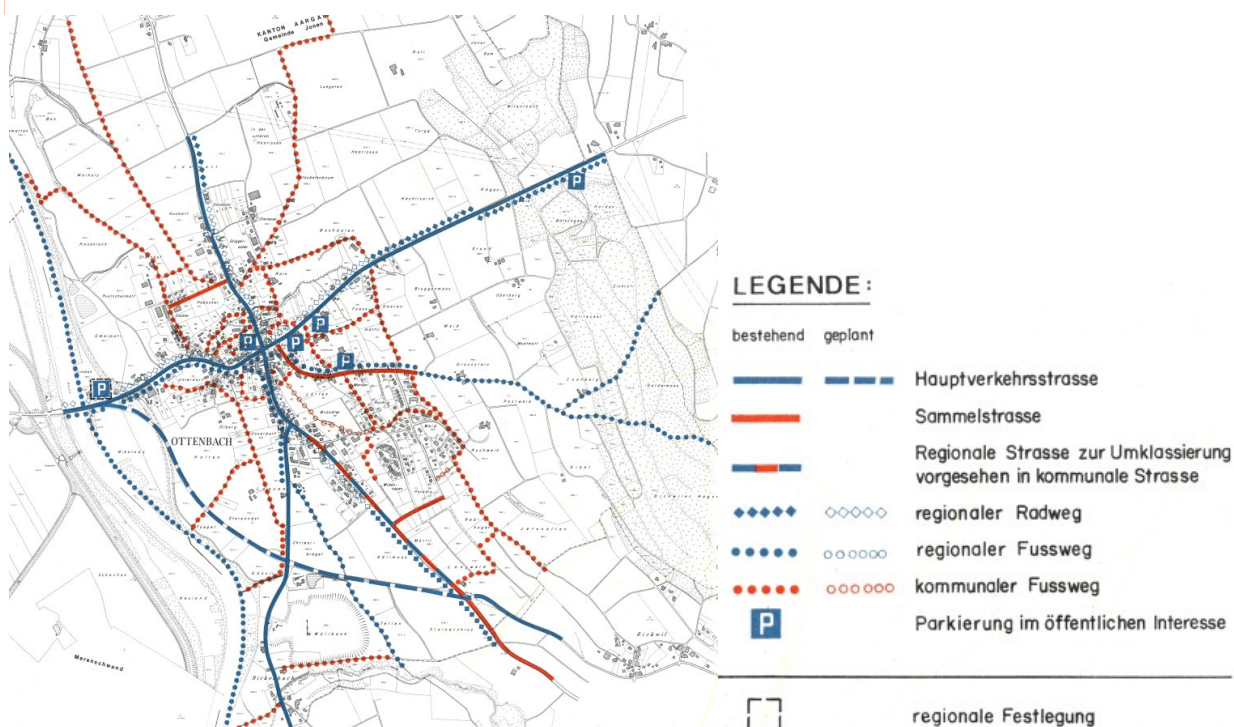


Abbildung 9: Kommunalen Verkehrsrichtplan 1984 (Quelle: Gemeinde Ottenbach)

## 2.2.7 Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung, Energie, Freizeit, Sozialräume

Im kommunalen Gesamtplan von 1984 sind die wichtigsten öffentlichen Bauten und Anlagen verzeichnet. Seit 1984 sind der neue Werkhof an der Stüdlerstrasse, die Vergärungsanlage im Kiesabbaugebiet und die Zivilschutzanlage im Unterdorf hinzugekommen. Weitere wichtige Anziehungspunkte in der Gemeinde bilden der Volg, der Beck und das Restaurant Reussbrücke sowie die verschiedenen Gewerbebetriebe im Dorf.

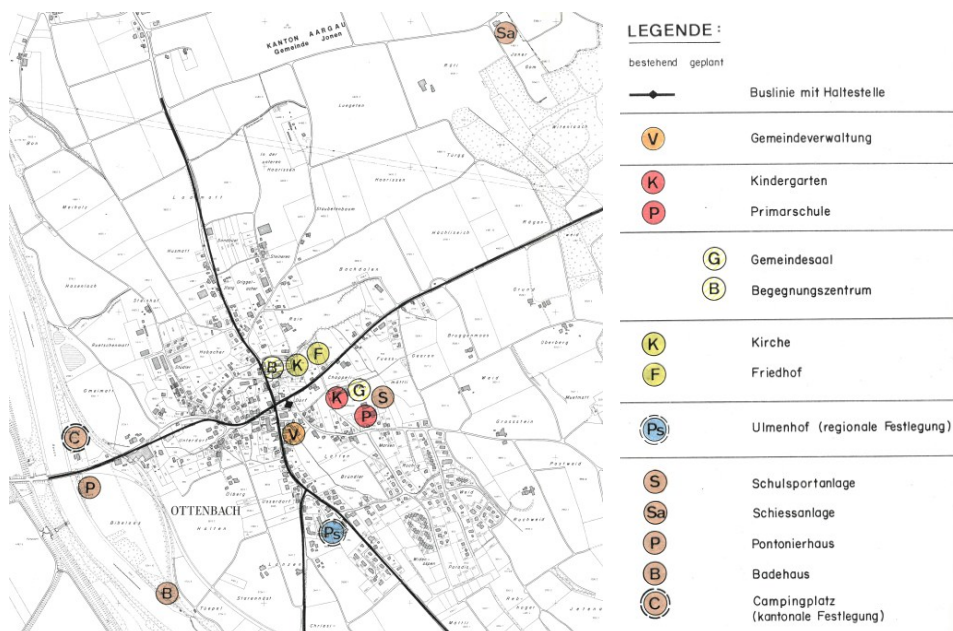


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Kommunalen Gesamtplan (Quelle: Gemeinde Ottenbach)

Im Bereich Ver- und Entsorgung besteht aktuell kein Handlungsbedarf, hingegen bei den Gewerbeflächen. Das Thema Energie wird in einem separaten Energieleitbild behandelt.

### Situation Gewerbe

Das Siedlungsentwicklungskonzept von 2002 (Antrag der Arbeitsgruppe an den Gemeinderat) hielt folgendes fest:

- in Kap. 1.3: «Dem Gewerbe sollen Möglichkeiten für die Entwicklung bzw. die Neuansiedlung geschaffen werden. An geeigneten Lagen, wo keine Konflikte mit dem Wohnen zu erwarten sind, ist Gewerbe zuzulassen.»
- in Kap. 2.1, zur Reservezone Sandbüel/Griggelacher: «Der lärmbelastete Bereich entlang der Jonenstrasse eignet sich für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe.»

Das Gespräch am 22. Mai 2017 mit Vertretern des Gewerbevereins, der unter seinen Mitgliedern eine kleine Umfrage gemacht hatte, brachte folgende Ergebnisse:

- Manche Gewerbebetriebe sind unter Druck. In der Kernzone haben manche nicht genügend Entwicklungspotenzial. Der Zukauf von Land in der Kernzone ist wirtschaftlich nicht machbar. Grundeigentümer in der Kernzone verkaufen oder überbauen Land lieber mit Wohnbauten als Gewerbebauten, da sich damit höhere Gewinne erzielen lassen.
- Aktuell besteht freier Gewerberaum, ohne dass man dabei von einem Überangebot sprechen müsste.
- Die unbebauten Flächen in der Gewerbezone Stüdler/Steinhof sind wenig geeignet, da die Zufahrten durch Wohn- und z.T. durch Kernzone führen, was aufgrund der Verkehrslärmemissionen zu Konflikten mit den Anwohnern führen kann. Für Dienstleistungsbetriebe mit wenigen Fahrten ist dies allerdings kein Problem.
- Wenn die Bevölkerung zunimmt, soll auch das Gewerbe wachsen können.
- Der Erhalt der heute bestehenden Gewerbezonfläche hat Priorität. Eine gute Umlegung von Fläche an günstige Lagen ist ein Anliegen des Gewerbevereins.
- Ideale Standorte von der Verkehrslage her sind die Jonenstrasse und die Rickenbacherstrasse (wobei an letzterer keine Reservezone besteht).

Somit stimmt die vorgesehene Stossrichtung - Umlagerung von Gewerbezonfläche an die Jonenstrasse - mit der Auffassung des Gewerbevereins überein.

### 2.2.8 Hitze im Siedlungsraum

Das Klimamodell des Kantons zeigt auf, wie hoch die Hitzebelastung im Siedlungsraum bei Tag und Nacht ist und welche Flächen zur Hitzeminderung beitragen. Die Überwärmung ist im Siedlungsgebiet von Ottenbach in der Nacht (4 Uhr) mässig bis schwach. Am Tag ist die Überwärmung mässig (Dorfrand) bis sehr stark (Gewerbegebiete, Dorfzentrum). Insbesondere die Grünflächen entlang der Reuss und die Landwirtschaftsflächen im Norden der Gemeinde haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Kaltluftströme fliessen in Ottenbach vom Isenberg in Richtung Reuss (blaue Pfeile in Abb. unten).

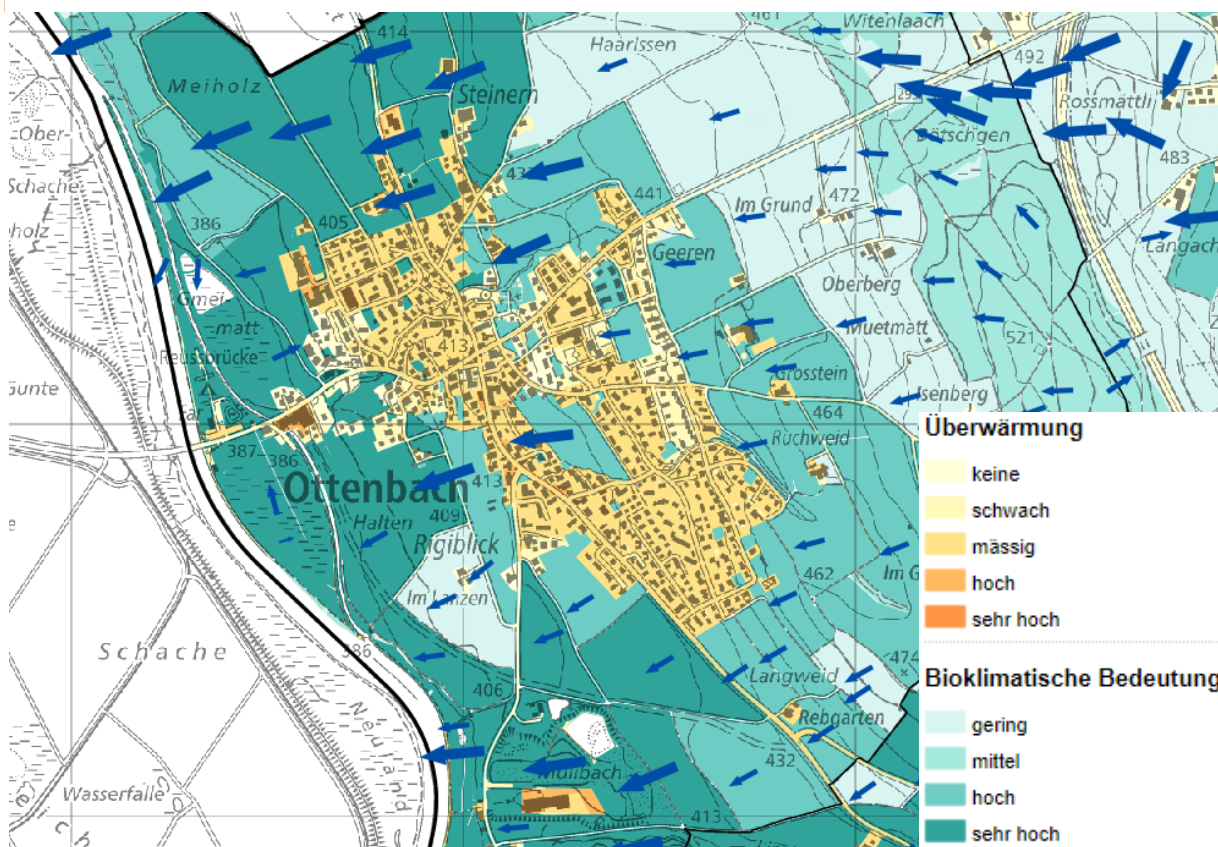


Abbildung 11: Planhinweiskarte zum Klimamodell: Nachtsituation (Quelle: maps.zh.ch)

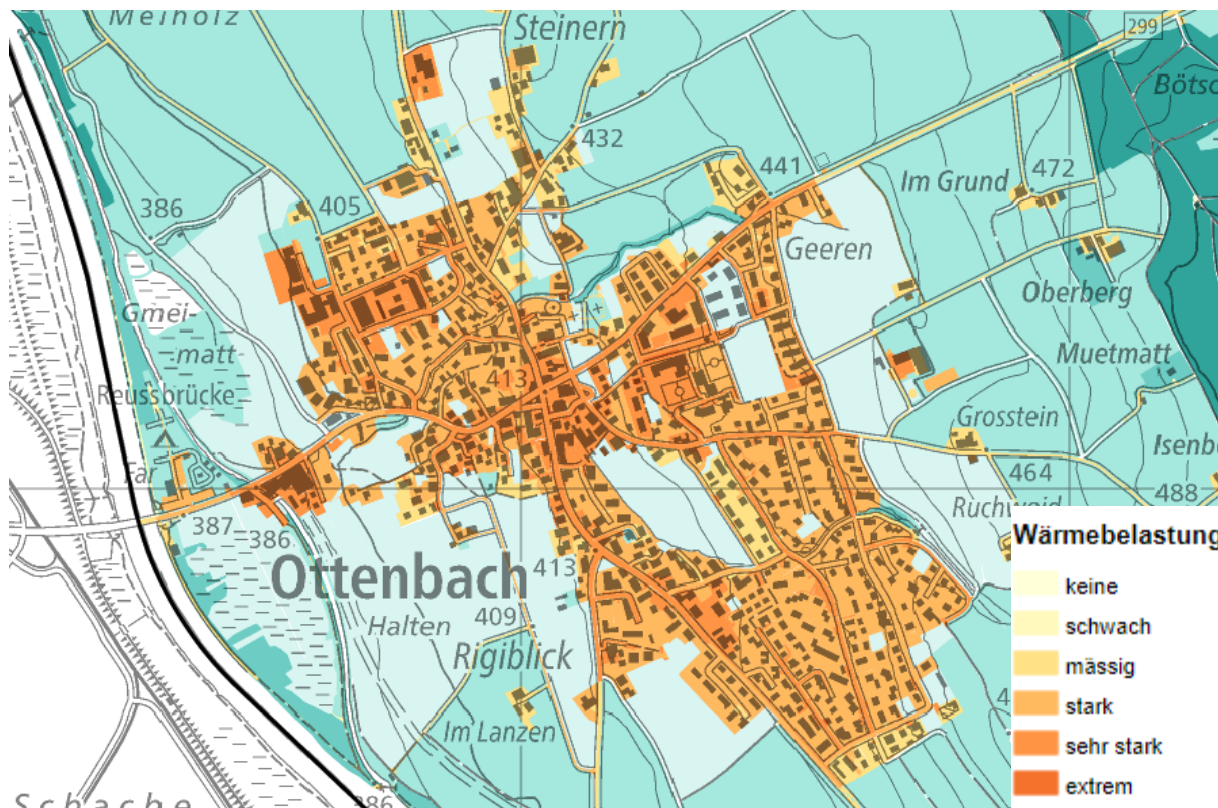


Abbildung 12: Planhinweiskarte zum Klimamodell: Tagsituation (Quelle: maps.zh.ch)

Die Wärmebelastung ist insbesondere in Gebieten mit hoher Versiegelung und grossen Dachflächen (Haas-Areal, gewerblich genutzte Gebiete, Schulhaus und Zentrum) extrem.

Legend:

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- keine Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Ottenbach ist vor allem durch den Naturgefahrenprozess Hochwasser betroffen. Das Gemeindegebiet wird vor allem durch den Tobelbach und den Lättenbach entwässert. Massenbewegungen wie Steinschlag, Rutschungen und Hangmuren sind nicht relevant. In der Gefahrenkarte Ottenbach sind sämtliche Wasserbauprojekte berücksichtigt, welche bis Ende Juli 2011 bekannt waren.

Massnahmen zum Hochwasserschutz an Tobel- und Lättenbach wurden von der Holinger AG untersucht. Im Zusammenhang mit anstehenden Strassensanierungsprojekten wurde ein Variantenstudium für beide Bäche erarbeitet (Bericht vom 15.11.2024).

## 2.3 Anstehende Planungen und Fragestellungen

Der Arbeitsbericht (Bericht gemäss Art. 47 RPV) «Teilrevision des Zonenplans 2018», Entwurf vom 21.08.2018 von gpw, beschreibt verschiedene Entwicklungen/Entwicklungsabsichten in der Zeit bis 2018, welche neue Situationen ergeben haben und eine Revision der Bau- und Zonenordnung nahelegen. Diese Entwicklungen werden nachfolgend beschrieben.

### 2.3.1 Unterdorf / Haas-Areal

Aufgrund des Neubaus der Umfahrungsstrasse und der fehlenden Erschliessung für einen Teil der Gewerbezone<sup>2</sup> ist eine Verschiebung/Umlagerung der nicht mehr nutzbaren resp. der unerschlossenen Gewerbezonflächen zu prüfen. Auf Antrag einer grösseren Gewerbefirma soll geprüft werden, ob und wie ein Wohnanteil in der Gewerbezone oder eine Quartiererhaltungszone zur Teil-Umnutzung und Sanierung des denkmalgeschützten Haas-Gebäudes beitragen kann.

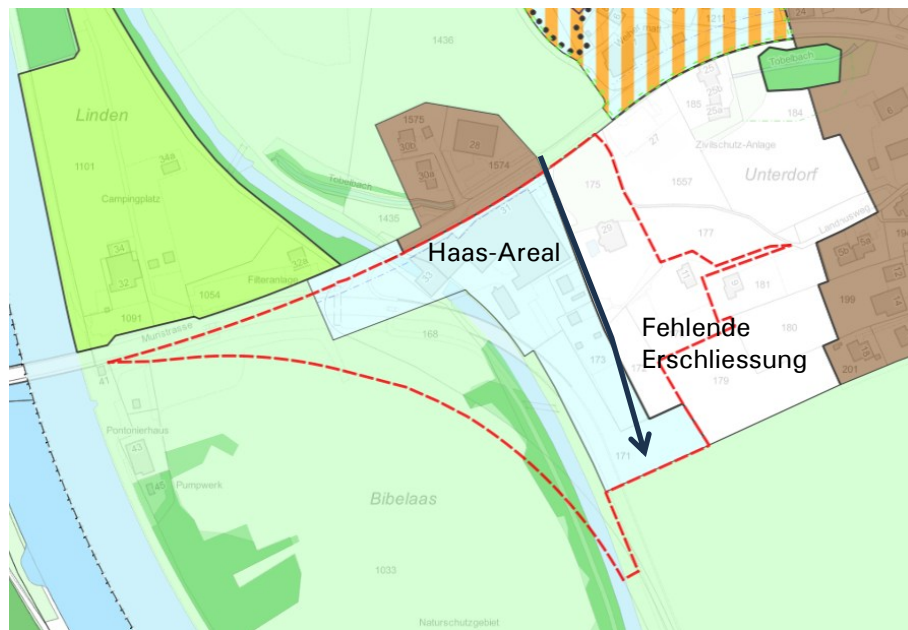


Abbildung 14: Ausschnitt Zonenplan im Gebiet Unterdorf/Haas-Areal. Rot gestrichelt: Quartierplanperimeter.

### 2.3.2 Gewerbezone Sandbüel

Der Garagenbetrieb im Gebiet Sandbüel möchte wachsen. Es ist zu prüfen, ob die Gewerbezone erweitert werden kann.

<sup>2</sup> Zur Erschliessung dieses Teilgebietes wurde ein Quartierplan eingeleitet. Dieser ist zurzeit sistiert.



Abbildung 15: Ausschnitt Zonenplan im Gebiet Sandbüel

### 2.3.3 Unterdorf / Lanzen

Das östlich der Freihaltezone zwischen Schloss- und Lanzenweg liegende, kaum überbaute und planungsrechtlich ungenügend erschlossene Areal benötigt für eine sinnvolle Erschliessung einen Abtausch von Zonenflächen, wie Abklärungen im Rahmen einer Bauanfrage gezeigt haben.

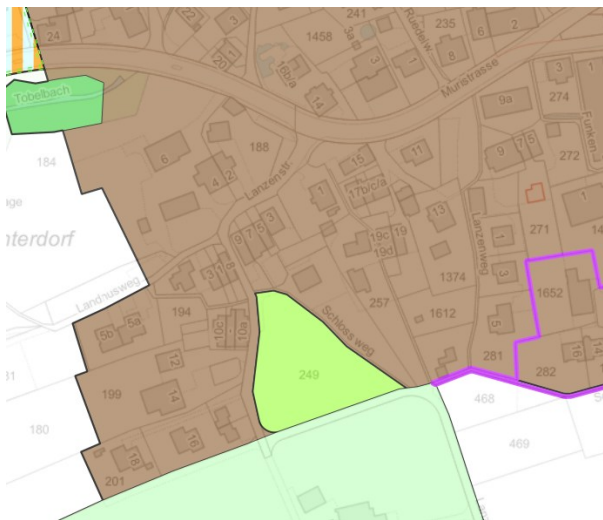


Abbildung 16: Ausschnitt Zonenplan im Gebiet Lanzen

### 2.3.4 Reservezone «Bründler»

Die Reservezone befindet sich an zentraler Lage mitten im Siedlungsgebiet von Ottenbach. Im Rahmen des Raumentwicklungskonzeptes ist aufzuzeigen, wie sich dieses Gebiet weiterentwickeln soll.

### 2.3.5 Post-Parkplatz mit Gebäude

Die Gemeinde beabsichtigt für das Postareal eine Studie in Auftrag zu geben, für einen Anbau «Wohnen im Alter» oder für junge Erwachsene. Das bestehende Restaurant Post, das sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, ist dabei integral mitzudenken. Der Weiterbetrieb des Restaurants Post liegt im Interesse der Bevölkerung und wird durch den Gemeinderat angestrebt.

### 2.3.6 Zonen-Anpassungen am Siedlungsrand

Die Reservezonen Usserdorf und Sandbüel sind auf den kantonalen Richtplan anzupassen. Die Reservezone Usserdorf fällt gemäss kantonalem Richtplan vollständig aus dem Siedlungsgebiet und kann nicht mehr eingezont werden. Das entsprechende Gebiet muss deshalb wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Reservezone Sandbüel fällt teilweise aus dem Siedlungsgebiet. Hier gilt es zu klären, wo sich der Siedlungsrand zukünftig befindet.

Einige bestehenden Erschliessungsstrassen befinden sich ausserhalb der Bauzone (Gebiet Sandbüel, Landhusweg) und müssen eingezont werden, weil Bauzone nur über Bauzone und nicht über Landwirtschaftszone erschlossen werden kann. Es handelt sich bei diesen Einzonungen um die Behebung von rechtswidrigen Zuständen.

Mit dem Rückbau eines grossen Teils der ARA besteht kein Bedarf mehr für die Aufrechterhaltung eines ansehnlichen Teils der entsprechenden Zone für öffentliche Bauten. Diese Teilfläche kann ausgezont werden. Eine Umlagerung z.B. angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet ist nicht möglich, weil mit dem Gebiet Fuessmättli noch genügend Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden sind.

### 3 Dorf- und Quartieranalyse

#### 3.1 Potentialermittlung

Aufgrund des Gebäudealters, des Überbauungsstandes, der Nutzungsdichte, des Ausbaugrads und der Struktur der Haushalte kann das Entwicklungspotential der Quartiere ermittelt werden. Dieses wurde vor Ort überprüft und in den Beschrieben der einzelnen Quartiere zusammengefasst und festgehalten.

##### 3.1.1 Gebäudealter

Gebäude, welche im Zeitraum zwischen ca. 1945 und 1975 gebaut wurden, weisen oftmals eine schlechte Bausubstanz bzw. einen schlechten energetischen Standard auf. Quartiere, welche in diesem Zeitraum entstanden sind, weisen ein Veränderungspotential auf. Die Quartiere sind in der Abb. unten schwarz umrandet.

Im Allgemeinen sind die älteren Gebäude (Baujahr vor 1980) in Ottenbach gut gepflegt, (energetisch) saniert, an- oder umgebaut, sodass kein grosses Potential oder Bedarf für eine aktive Förderung einer Erneuerung von älteren Quartieren (60er/70er Jahre) besteht.

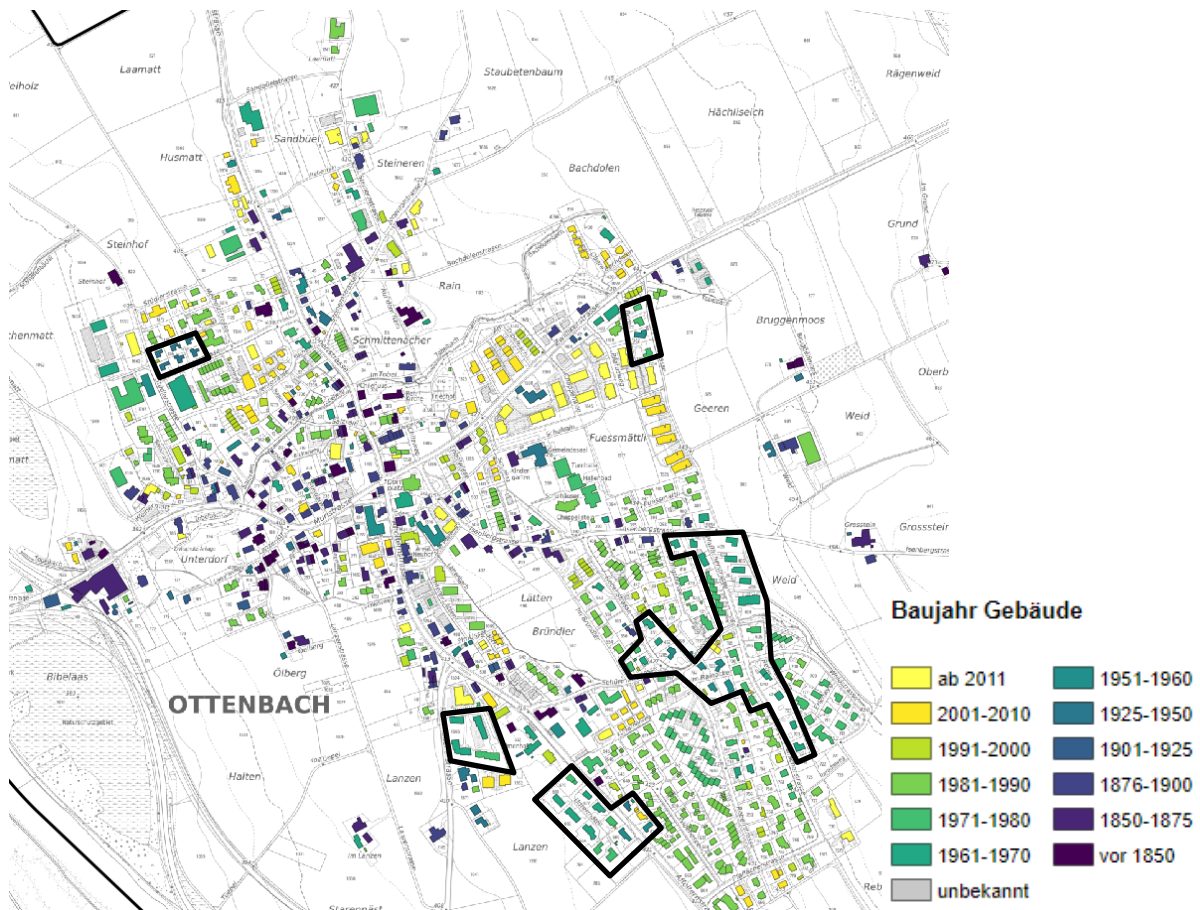


Abbildung 17: Karte Gebäudealter (Quelle: maps.zh.ch)

##### 3.1.2 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Von den total 75.6 ha Bauzonen sind 4.9 ha noch nicht überbaut. Davon liegen 1 ha in Wohnzonen, 1.9 ha in der Kernzone (v.a. Gebiet Schmittener), 0.4 ha in der Gewerbezone (Gebiet Unterdorf) und 1.6 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Gebiet Fuessmättli und ARA). Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 94%. Damit liegt der Überbauungsgrad der

Folgende unbebaute Gebiete weisen ein Erschliessungsdefizit auf und sind nicht sofort baureif:

- Die unbebaute Fläche zwischen Schlossweg und Lanzenweg wird in der obigen Karte zwar als «sofort baureif» angegeben, doch mangelt es ihr an der ausreichenden Erschliessung, weswegen sie in der Kategorie «in 5 Jahren baureif» erscheinen müsste. Umgekehrt ist es nicht verständlich, wieso die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Fuessmättli der Kategorie «in 5 Jahren baureif» zugeteilt wurde, da sie von zwei Seiten her ausreichend erschlossen ist.

Der Zielwert für die Nutzungsdichte ist im regionalen Raumordnungskonzept für Ottenbach bei 50 - 100 Personen pro Hektare festgelegt. In den in Abbildung 19 rot umrandeten Gebieten wohnen und arbeiten weniger als 50 Personen pro Hektare, sie gelten somit als unternutzt.

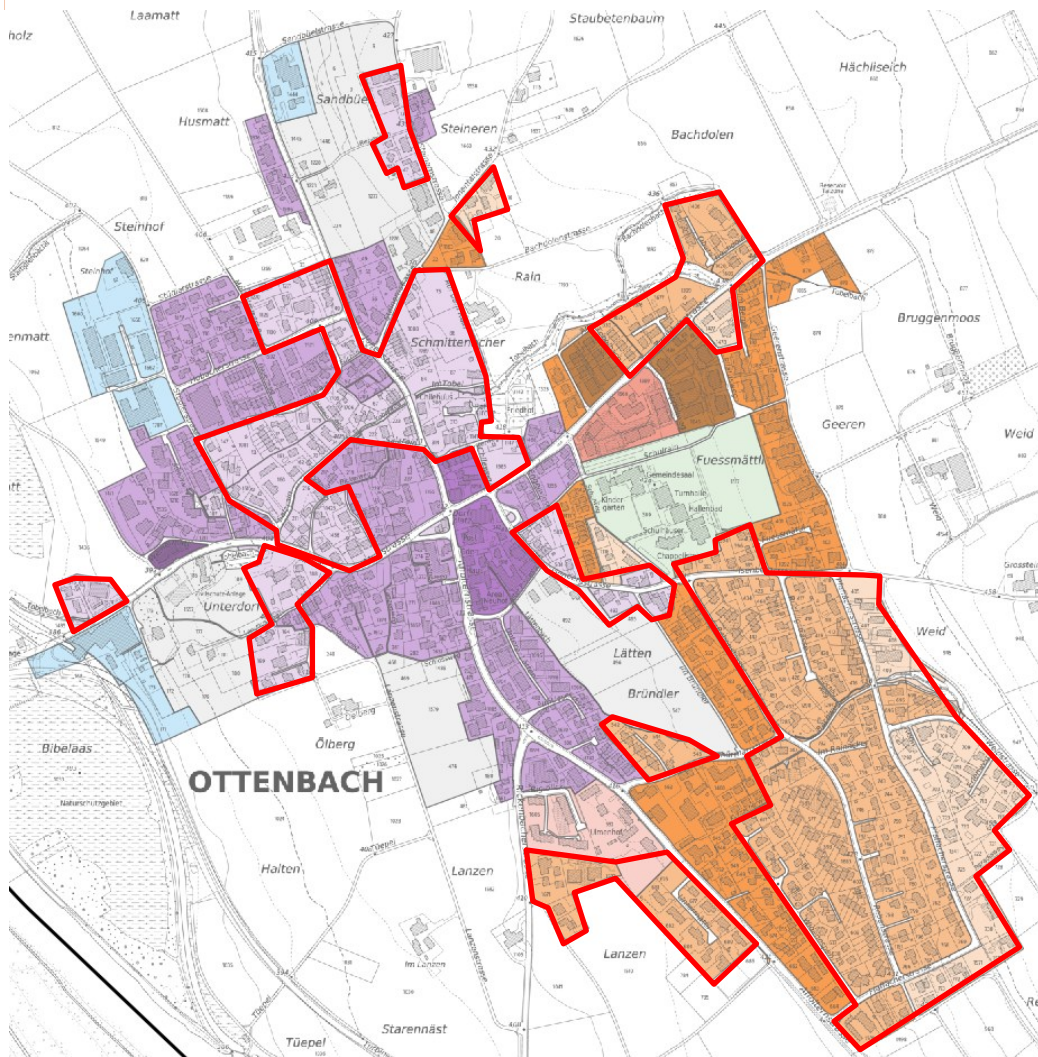


Abbildung 19: Karte Nutzungsdichte (Quelle: Quartieranalyse auf maps.zh.ch)

### 3.1.4 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche an. Der Ausbaugrad betrug im Knonaueramt im Jahr 2022 durchschnittlich ca. 64 % und in der Gemeinde Ottenbach mit 61 % etwas weniger.<sup>3</sup>

Die Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potential an Geschossfläche auf, welches innerhalb der verschiedenen Zonen realisiert werden kann. In Ottenbach sind die Hälfte der Geschossflächenreserven in den Wohnzonen zu finden, ein Drittel in der Kernzone und 15 % in der Gewerbezone.<sup>3</sup>

In der nachfolgenden Abbildung 20 sind diejenigen Gebiete grün umrandet, welche einen Ausbaugrad von weniger als 60 % aufweisen. Diese Gebiete weisen ein Verdichtungspotential auf.

<sup>3</sup> s. [http://www.raumbeobachtung.zh.ch/html\\_library/faktenblatt\\_gem.html?arps=23](http://www.raumbeobachtung.zh.ch/html_library/faktenblatt_gem.html?arps=23)

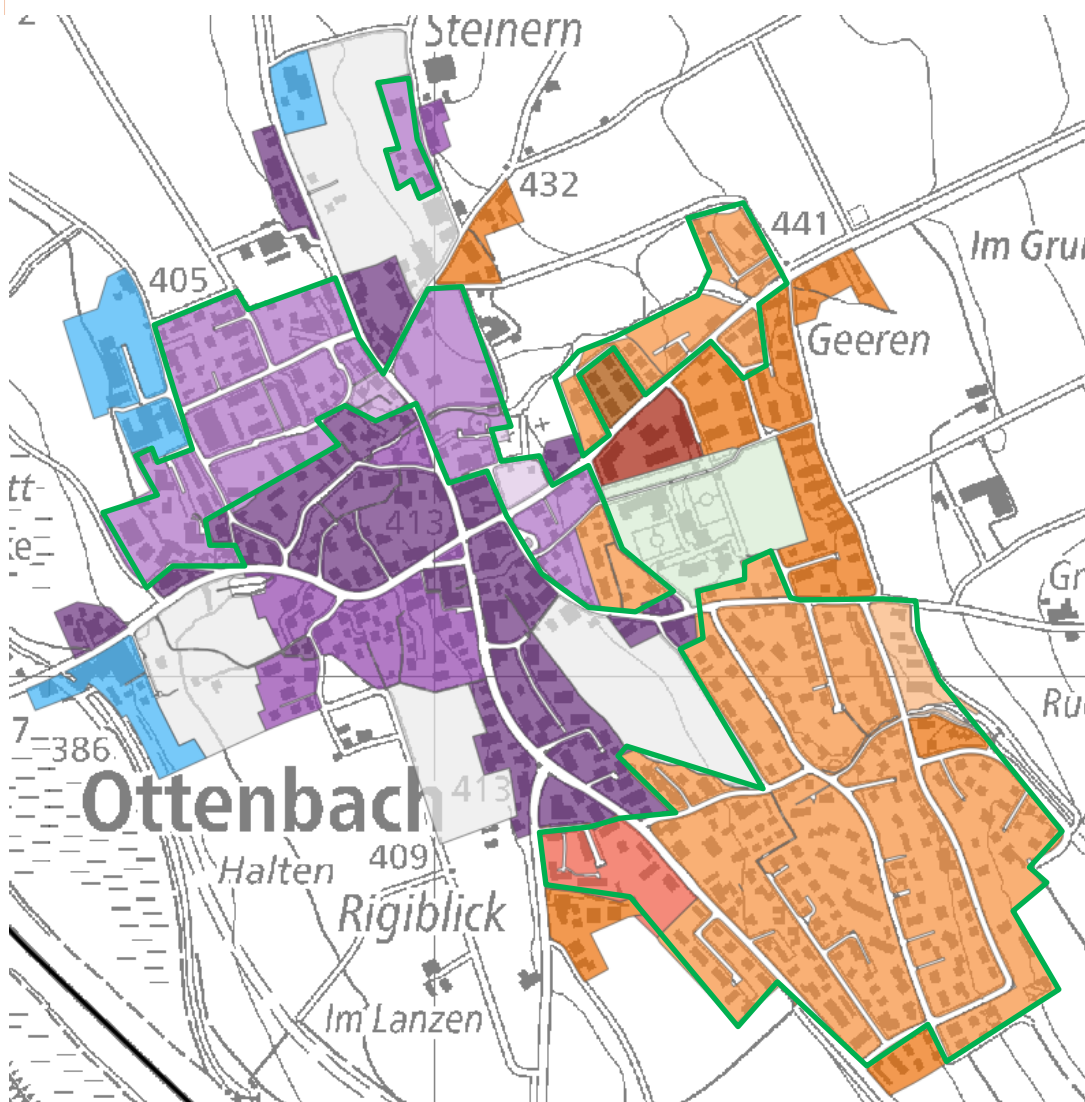


Abbildung 20: Karte Ausbaugrad (Quelle: Quartieranalyse auf maps.zh.ch)

## Geschossflächenreserven

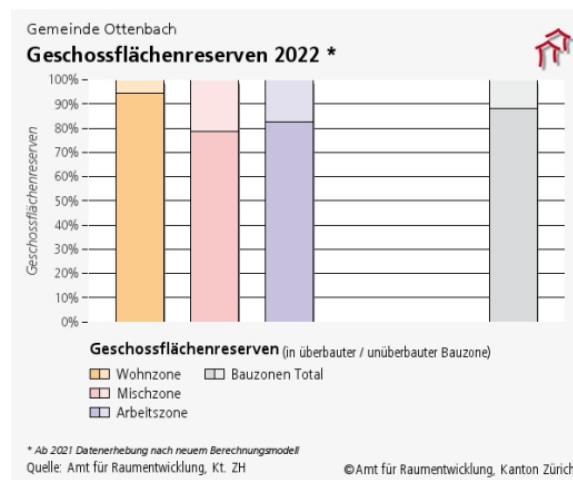
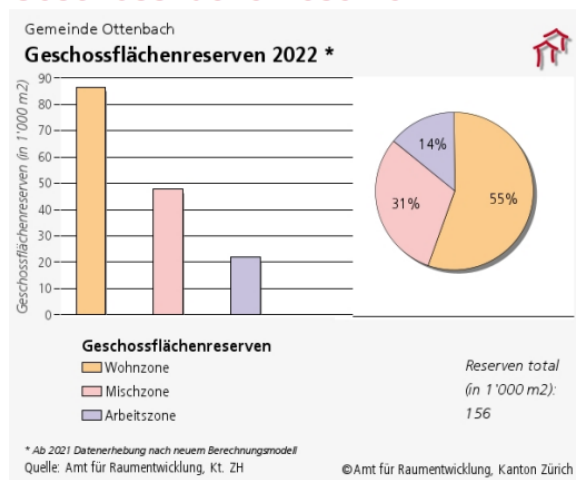


Abbildung 21: Statistik zur Geschossflächenreserve (Quelle: ARE)

### 3.1.5 Struktur Haushalte

Gebiete, welche vorwiegend von Personen in der späten Pensionierungsphase bewohnt werden, weisen ein Veränderungspotential auf. Je dunkler die Farbe in Abbildung 22, desto höher ist ihr Anteil in diesem Gebiet.

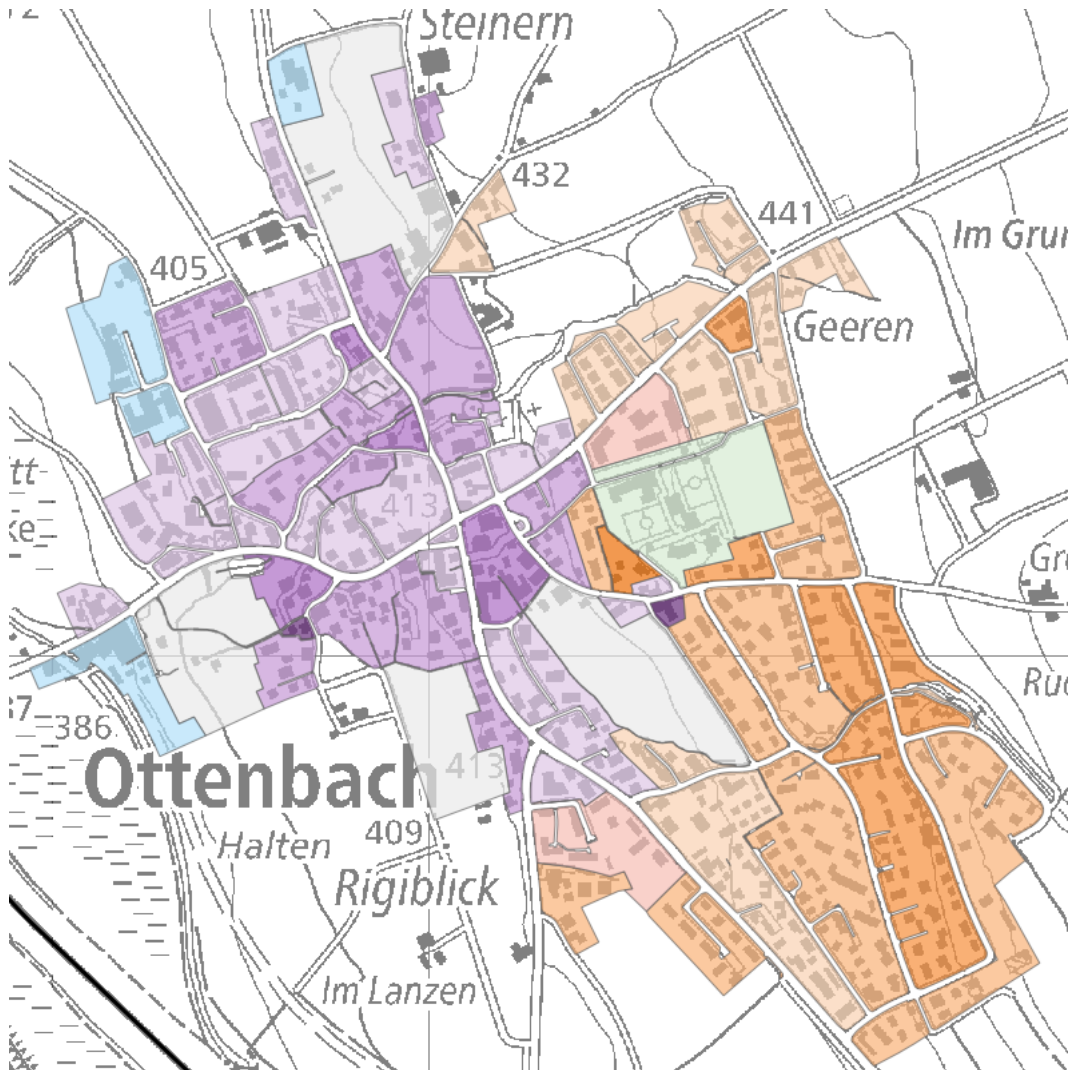


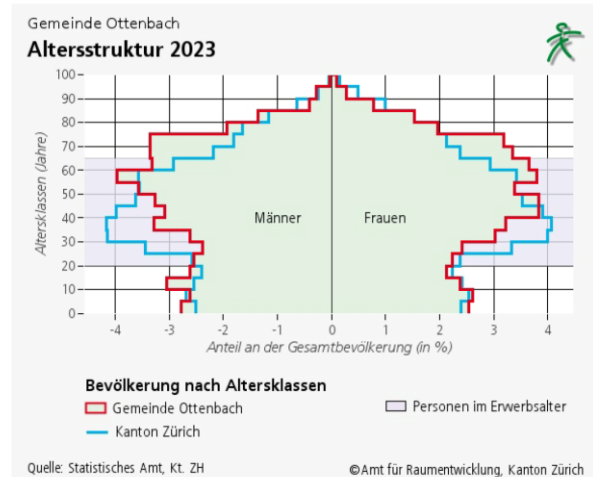
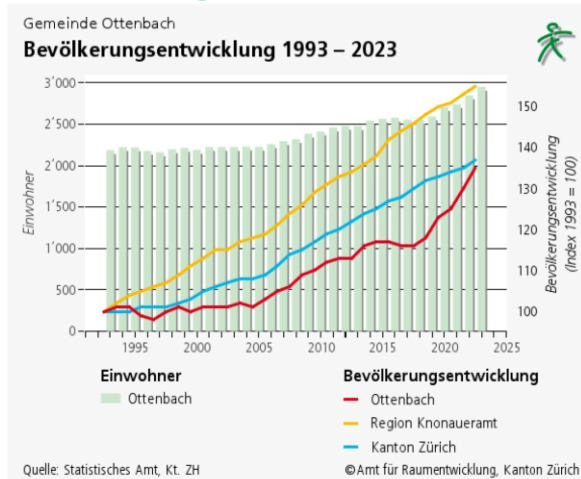
Abbildung 22: Karte Haushaltsstruktur (Quelle: Quartieranalyse auf maps.zh.ch)

### 3.1.6 Einwohnerpotential

#### Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Die Bevölkerung in Ottenbach hat in den letzten 5 Jahren (2020-2024) um 256 Personen auf insgesamt 2'962 Einwohnerinnen und Einwohner per 31.12.2024 zugenommen. In den 5 Jahren davor (2015-2019) ist das Bevölkerungswachstum stagniert und lag bei jeweils um die 2'550 Einwohnerinnen und Einwohner. In Ottenbach sind die Altersklassen zwischen 40 - 65 Jahren am meisten vertreten. Die Anzahl der Beschäftigten ist zwischen 2014 und 2018 um ca. 20 Beschäftigte zurück gegangen. Bis ins Jahr 2022 ist sie jedoch wieder auf das Niveau von 2014 auf ca. 700 Beschäftigte angestiegen.

## Bevölkerung



## Beschäftigte

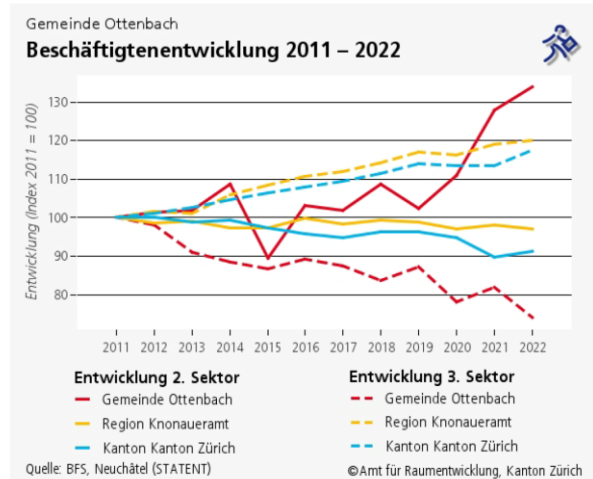
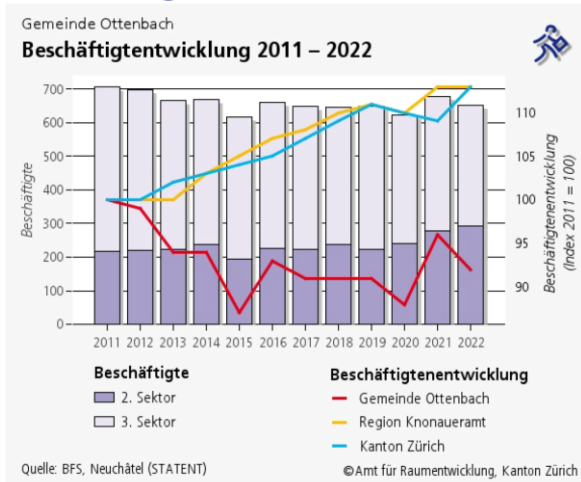


Abbildung 23: Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte (Quelle: ARE)

### Bevölkerungsprognose gemäss regionalem Richtplan

Im Handlungsraum «Landschaft unter Druck» soll die Entwicklung möglichst zurückhaltend erfolgen. Bei einer linearen Fortschreibung des Bevölkerungswachstums von 2000 - 2022 würden im Jahr 2030 im Knonaueramt 63'300 Menschen wohnen. Dies sind 2'300 Menschen mehr als gemäss der kantonalen Bevölkerungsprognose (61'000 Menschen im Jahr 2030). Die aktuelle Entwicklung mit den sich bereits im Bau befindenden oder bewilligten Bauten deutet darauf hin, dass mit der Verdichtung im überbauten Gebiet und den vorhandenen Bauzonenreserven die Bevölkerung wesentlich mehr zunehmen wird als vom Kanton prognostiziert, auch wenn zur Wahrung der Qualitäten des Knonaueramts eine langsamere Entwicklung klar erwünscht wäre und angestrebt wird. Gemäss der Bevölkerungsprognose des regionalen Richtplans ist in Ottenbach allein aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten mit einem Bevölkerungswachstum von ca. plus 19 % vom Jahr 2022 bis ins Jahr 2040 zu rechnen. Dies entspricht 3'400 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040.

|                    | Bevölkerung   |               |                          |               |                          |
|--------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
|                    | 2022          | 2030          | Zuwachs<br>2022 bis 2030 | 2040          | Zuwachs<br>2022 bis 2040 |
| Aeugst a.A.        | 1'991         | 2'300         | 16%                      | 2'400         | 21%                      |
| Affoltern a.A.     | 12'524        | 14'300        | 14%                      | 15'300        | 22%                      |
| Bonstetten         | 5'619         | 6'000         | 7%                       | 6'200         | 10%                      |
| Hausen a.A.        | 3'872         | 4'400         | 14%                      | 4'600         | 19%                      |
| Hedingen           | 3'864         | 4'300         | 11%                      | 4'700         | 22%                      |
| Kappel a.A.        | 1'321         | 1'400         | 6%                       | 1'500         | 14%                      |
| Knonau             | 2'411         | 2'800         | 16%                      | 3'100         | 29%                      |
| Maschwanden        | 644           | 900           | 40%                      | 1'000         | 55%                      |
| Mettmenstetten     | 5'625         | 6'500         | 16%                      | 7'400         | 32%                      |
| Obfelden           | 5'779         | 6'600         | 14%                      | 7'300         | 26%                      |
| <b>Ottenbach</b>   | <b>2'847</b>  | <b>3'100</b>  | <b>9%</b>                | <b>3'400</b>  | <b>19%</b>               |
| Rifferswil         | 1'150         | 1'400         | 22%                      | 1'600         | 39%                      |
| Stallikon          | 3'855         | 4'200         | 9%                       | 4'500         | 17%                      |
| Wettswil a.A.      | 5'281         | 6'500         | 23%                      | 7'000         | 33%                      |
| <b>Knonaueramt</b> | <b>56'783</b> | <b>64'600</b> | <b>14%</b>               | <b>70'000</b> | <b>23%</b>               |

Abbildung 24: Bevölkerungsprognose gemäss Regionalem Richtplan (Stand Überarbeitung, noch nicht genehmigt)

## Berechnung Einwohnerpotential

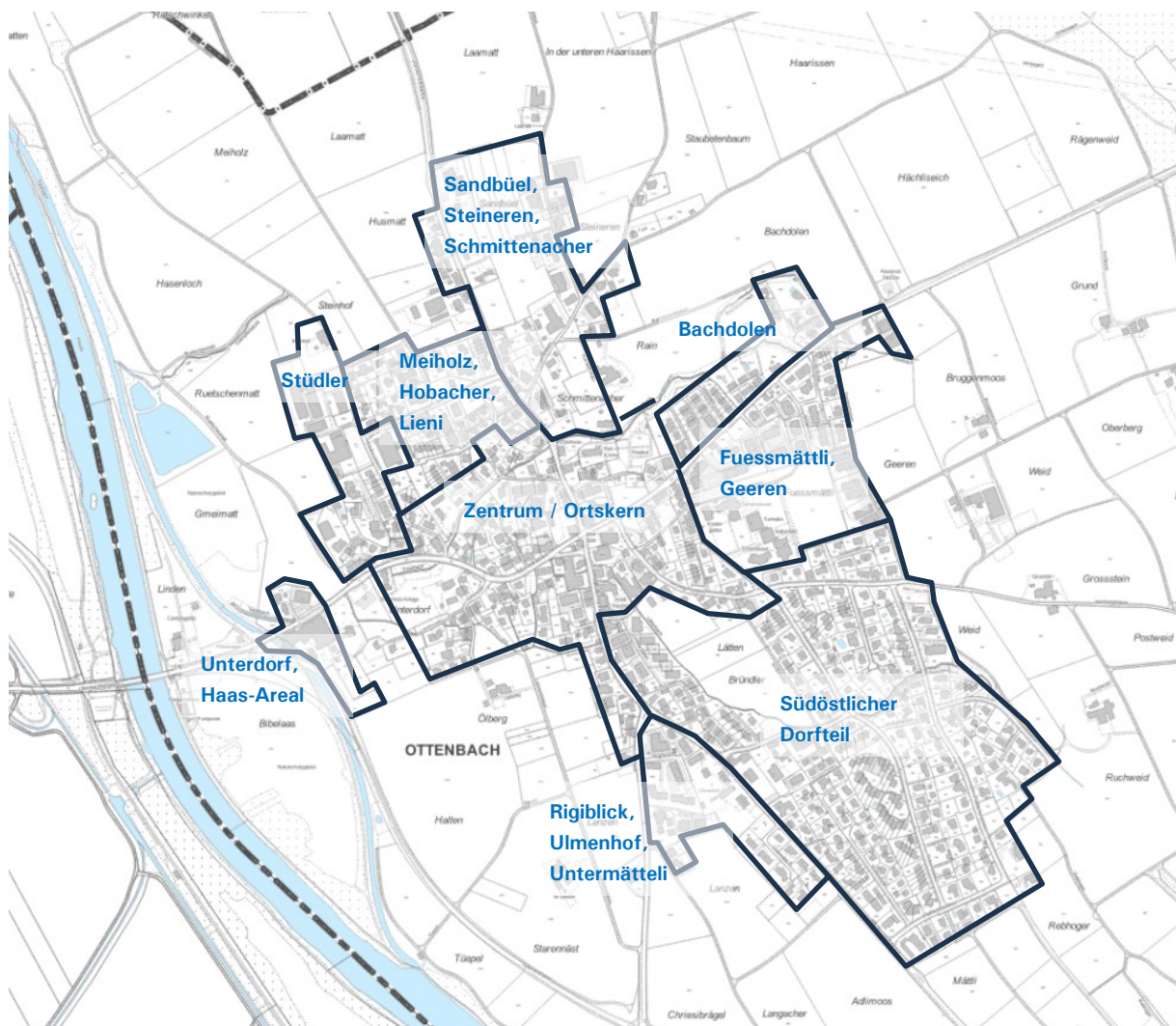


Abbildung 25: Karte Quartiereinteilung (Quelle Übersichtskarte: gisknonaueramt.ch)

In der nachfolgenden Tabelle 2 wurde ermittelt, wie viele zusätzliche Einwohnende in den bestehenden Bauzonen (ohne Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten) untergebracht werden könnten, wenn in den Quartieren durch Verdichtung die angestrebte Dichte erreicht würde. Der regionale Richtplan prognostiziert für Ottenbach im Jahr 2040 eine Bevölkerung von 3'400 Einwohnenden. Bei einer Einwohnerzahl von 2'950 per 31.12.2023 entspricht dies einem Wachstum von + 450 Einwohnenden. Das Regio-ROK sieht eine geringe Dichte von 50 - 100 Einwohnenden pro Hektare vor. Gemäss dem Regio-ROK ist die bestehende Dichte mehrheitlich beizubehalten. Deshalb ist es angezeigt, das Einwohnendenpotential aufgrund einer anzustrebenden Dichte von 50 Personen/Hektare zu berechnen. Eine höhere Dichte (75 Personen/Hektare, 100 Personen/Hektare) kann nur mittels gezielter Verdichtung und dem Bau von Mehrfamilienhäusern – wie bspw. Im Quartier Fuessmättli/Geeren - erreicht werden. Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt das Einwohnenden Potential für eine geringe Dichte von 50 Einwohnenden pro Hektare auf.

|                                     | 1)                                      | 2)            | 3)                           | 4)                                 | 5)                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Quartier                            | Bestehende Einwohnerdichte <sup>4</sup> | Gebietsgrösse | Anzahl Einwohnende bestehend | Anzahl Einwohnende bei 50 Pers./ha | Einwohnerpotential |
|                                     |                                         |               | [ = 1) * 2)]                 | [ = 2) * 5)]                       | [ = 4) - 3)]       |
| Einheit                             | Pers./ha                                | ha            | E                            | E                                  | ca. E              |
| Sandbüel, Steinern, Schmitthenacher | 31                                      | 4.7           | 146                          | 235                                | + 90               |
| Meiholz, Hobacher, Lieni            | 45                                      | 5.2           | 234                          | 260                                | + 25               |
| Stüdler                             | 54                                      | 2.4           | 130                          | 120                                | + 0                |
| Unterdorf, Haas-Areal               | 62                                      | 0.4           | 25                           | 20                                 | + 0                |
| Zentrum/Ortskern                    | 37                                      | 37.9          | 1'402                        | 1'895                              | + 490              |
| Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli    | 48                                      | 4.0           | 192                          | 200                                | + 0                |
| Bachdolden                          | 54                                      | 2.6           | 140                          | 130                                | + 0                |
| Fuessmättli, Geeren                 | 81                                      | 4.7           | 381                          | 235                                | + 0                |
| Südöstlicher Dorfteil               | 40                                      | 24.6          | 984                          | 1'230                              | + 250              |
| <b>Total:</b>                       |                                         |               |                              |                                    | <b>ca. + 850</b>   |

Tabelle 2: Berechnung Einwohnerpotential

In fünf Quartieren (Stüdler / Unterdorf, Haas-Areal / Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli / Fuessmättli, Geeren) wird die Dichte von 50 Personen/Hektare bereits erreicht. Im Quartier Stüdler liegt die Nutzungsdichte in der WG-Zone bei über 80 Personen/Hektare und die Gewerbezone ist vollständig überbaut. Es besteht somit kein Einwohnerpotential mehr. Im Quartier Unterdorf/Haas befinden sich Neubauten und ein Denkmalschutzobjekt. Es besteht kein Einwohnerpotential, ausser bei einer Umzonung. Die Quartiere Bachdolden und Fussmättli/Geeren sind Neubauquartiere, in welchen der Zielwert für die Dichte bereits erreicht wird. Und im Quartier Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli besteht ein vernachlässigbares Einwohnerpotential durch einzelne potentielle Erneuerungen.

Das grösste Einwohnendenpotential besteht in den Quartieren Zentrum/Ortskern und Südöstlicher Dorfteil. Diese beiden Quartiere unterliegen gegenwärtig einer langsamen Transformation, weshalb nicht damit gerechnet werden kann, dass das volle Einwohnendenpotential von + 490 Einwohnende (Zentrum/Ortskern) bzw. + 250 Einwohnende (Südöstlicher Dorfteil) im Planungshorizont bis 2040 realisiert wird. Aufgrund der Durchmischung von alten und neuen Bauten und der teilweise kleinteiligen Parzellenstruktur ist im Ortskern mit einer langsamen Entwicklung und einer Dichte von 50 Personen/Hektare zu rechnen. Im Südöstlichen Dorfteil sind ebenfalls eine kleinteilige Parzellenstruktur sowie die dezentrale Lage und die vielen Einfamilienhäuser verantwortlich für eine langsame Transformation. Im Quartier Sandbüel, Steinern, Schmitthenacher resultiert inklusive der unerschlossenen Bauzonenreserve Schmitthenacher (ca. 0.86 ha = ca. 42 Einwohnende) ein Potential von rund 90 Einwohnenden.

**Fazit:** Die bestehenden Kern- und Wohnzonen können bei der vollständigen Nutzung des Einwohnenden Potentials das prognostizierte Bevölkerungswachstum von plus 450 Einwohnenden vom Jahr 2025 bis ins Jahr 2040 aufnehmen. Insofern können vorerst keine Einzonungen stattfinden. Allerdings wird das Potential nicht in den nächsten 15 - 20 Jahren ausgeschöpft werden können, weil die beiden Quartiere mit dem grössten Potential einer langsamen Transformation unterliegen. Um das Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, muss deshalb in den nächsten Jahren

<sup>4</sup> Die bestehende Dichte wurde anhand der Karte «Räumliche Bevölkerungsstatistik» auf [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) ermittelt.

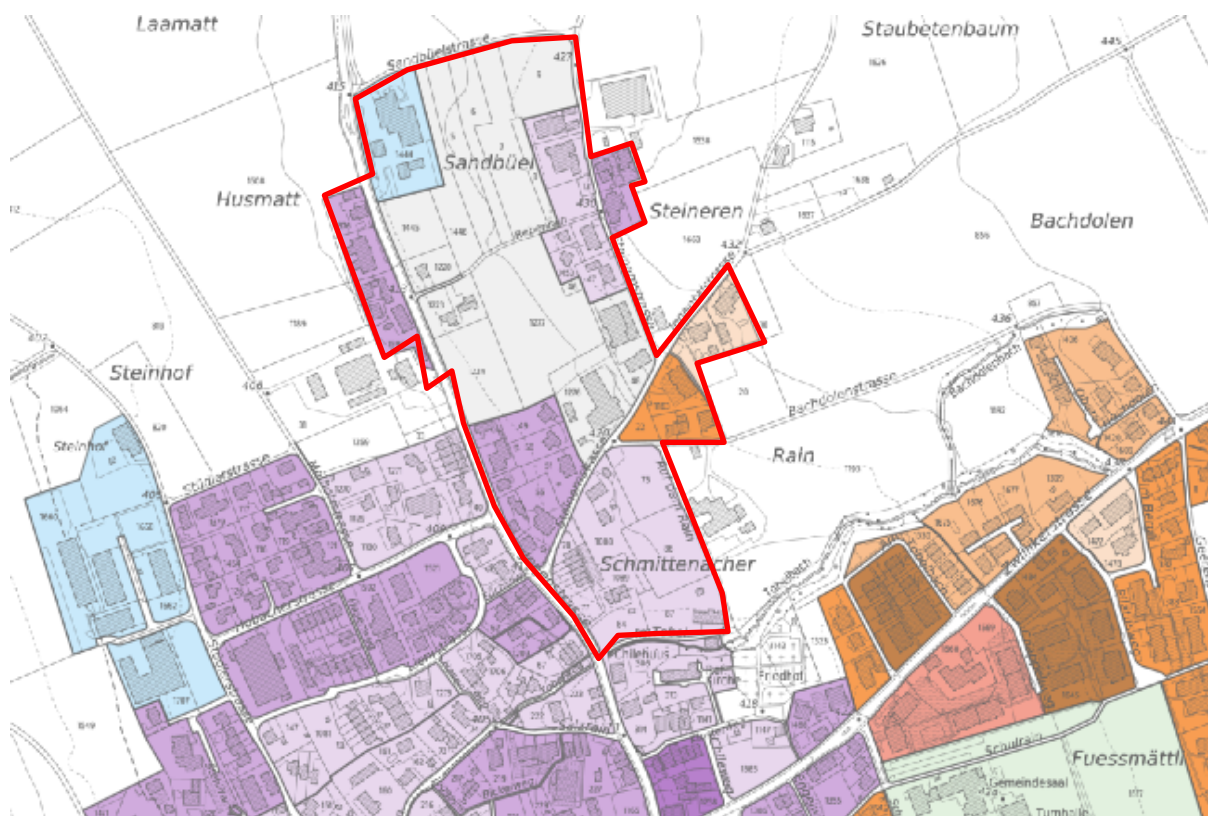
eine Entwicklung in den Reservezonen stattfinden. Die Reservezone Bründler hat erste Priorität, weil sie zentral und mitten im Siedlungsgebiet gelegen ist. In den Reservezonen Unterdorf und Sandbüel soll in den nächsten 15 Jahren noch kein Wohnraum entstehen. Es ist im Gegenteil zu prüfen, ob die Reservezonen verkleinert werden sollen. Mit einer Redimensionierung strebt die Gemeinde eine realistische Grösse der Bauzonenreserven an. Dadurch kann sich auch die Akzeptanz einer Einzonung im Gebiet Bründler erhöhen.

### Gewerbeentwicklung

Ebenso fragt sich, wie sich das Gewerbe weiterentwickelt. Das Gespräch mit dem Gewerbeverein vom 22.05.2017 hat ergeben, dass der Erhalt des heute bestehenden Ausmasses an Gewerbebezonenfläche Priorität haben soll. Zudem ist eine Umlegung von Gewerbebauland an günstige Lagen ein Anliegen des Gewerbevereins. Ideale Standorte von der Verkehrslage her sind die Jonenstrasse und die Rickenbacherstrasse (wobei an letzterer keine Reservezone besteht).

## 3.2 Quartieranalyse

### 3.2.1 Quartier Sandbüel, Steineren, Schmittenacher

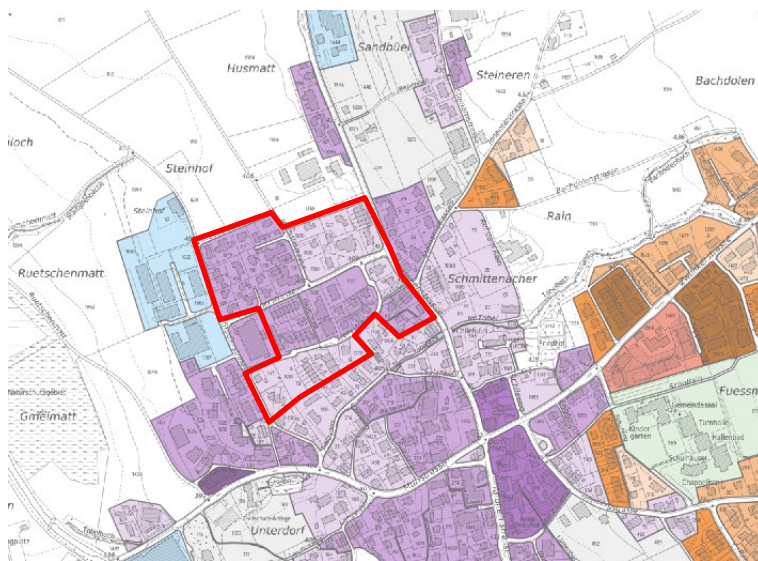


|                      |                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>          | Nördlicher Siedlungsrand, flach abfallendes Gelände, entlang der Jonenstrasse geeignetes Gebiet für Gewerbe (aufgrund der guten Erschliessung)                            |
| <b>Zone(n)</b>       | Gewerbezone, Kernzone, Wohnzone mit Gewerbe WG2, Wohnzone W2b, Reservezone                                                                                                |
| <b>Nutzungen</b>     | Autogarage am Orteingang und kleinere Gewerbebetriebe an der Jonenstrasse, Landwirtschaftliche Nutzung, Wohnnutzung                                                       |
| <b>Erschliessung</b> | ÖV-Gütekategorie C, D und E<br>Erschliessungsstrassen am Siedlungsrand sind teilweise nicht eingezont.<br>Feinerschliessung für die Bauzonenreserve Schmittenacher fehlt. |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Freiräume</b>                       | Obstgärten<br>Unklarer Siedlungsrand aufgrund Siedlungseinseln im Landwirtschaftsgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | Zwischen 19 Pers./ha und 78 Pers./ha<br>Durchschnittlich: 29 Pers./ha, Gebietsgrösse 5.2 ha (ohne Reservezone)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | Zwischen 44 % und 99 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gebäudealter</b>                    | Sehr heterogen von 1830 bis 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Potential</b>                       | Das Entwicklungspotential des Quartiers besteht in der Erschliessung und Überbauung der Bauzonenreserve Schmittenacher sowie einer allfälligen Teil-Einzonung der Reservezone Sandbüel (innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan). Das unternutzte Gebiet an der Steinernstrasse eignet sich nicht für die gezielte Förderung einer Entwicklung, weil es zu klein ist und sich am Bauzonenrand befindet. |

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>Schwächen</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obstgärten als typisches Landschaftsmerkmal</li> </ul>                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dezentrale Lage</li> <li>▪ zerstreute Bebauung</li> </ul>                                                                                                                                  |
| <b>Chancen</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>Risiken</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung Schmittenacher</li> <li>▪ Ansiedlung Gewerbe an geeigneter Lage</li> <li>▪ Klärung des Siedlungsrandes</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität Neuüberbauung der grossen Bauzonenreserve (Kernzone) und Gestaltung Siedlungsrand</li> <li>▪ Konfliktpotential zwischen Landschaftsschutz, Gewerbenutzung, Wohnnutzung</li> </ul> |
| <b>Bedürfnisse</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbeflächen an geeigneter Lage</li> <li>▪ Sicherung hochwertiger Qualität von Überbauung und Siedlungsrand Schmittenacher → Gestaltungsplanpflicht prüfen</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                     |

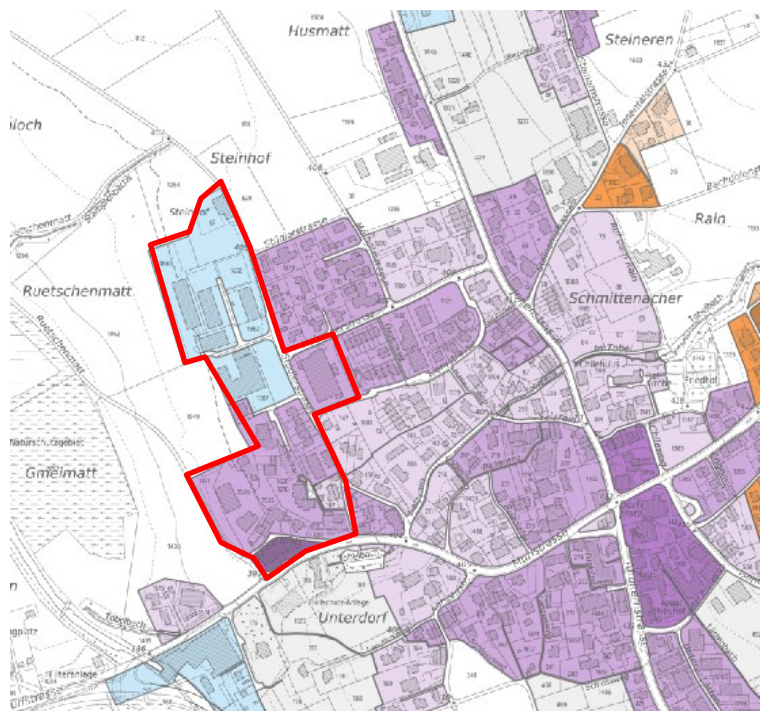
### 3.2.2 Quartier Meiholz, Hobacher, Lieni



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | zwischen Gewerbegebiet und altem Ortskern, ebenes Gelände                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zone(n)</b>                         | Wohnzone mit Gewerbe WG2                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Nutzungen</b>                       | mehrheitlich Wohnnutzung, einzelne Gewerbebetriebe                                                                                                                                                                                               |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Gütekategorie D                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Freiräume</b>                       | Markante Bäume an der Lienistrasse                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | zwischen 42 und 65 Pers./ha<br>durchschnittlich: 45 Pers./ha., Gebietsgrösse ca. 5.2ha                                                                                                                                                           |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | Zwischen 34 und 58 %                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gebäudealter</b>                    | 1980 - 2020                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Potential</b>                       | Das Entwicklungspotential besteht in der Überbauung der drei unüberbauten Flächen und im Neu- und Umbau des Bestandes. Anhand der Karte Gebäudealter ist ersichtlich, dass sich das Quartier in den letzten Jahren laufend weiterentwickelt hat. |

|                                                                                            |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken</b>                                                                             | <b>Schwächen</b>                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Versiegelung Umgebungsgestaltung bei gewerblichen Liegenschaften</li> </ul> |
| <b>Chancen</b>                                                                             | <b>Risiken</b>                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung Versiegelung beim Gewerbe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen</li> </ul>                                 |
| <b>Bedürfnisse</b>                                                                         |                                                                                                                           |
| -                                                                                          |                                                                                                                           |

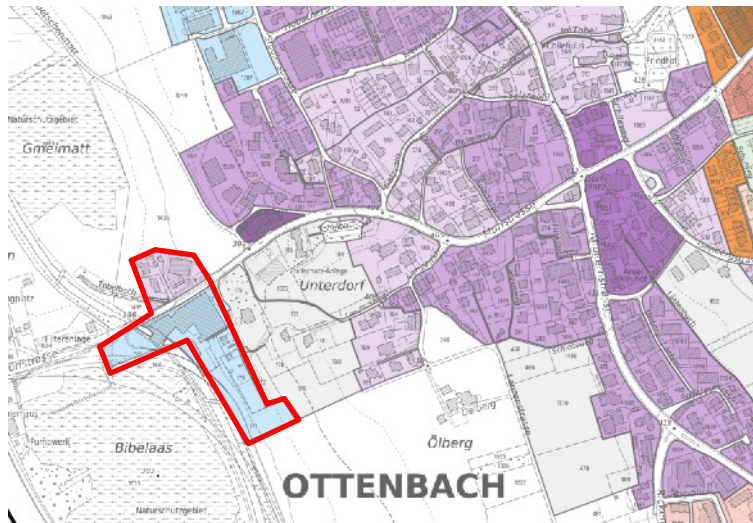
### 3.2.3 Quartier Stüdler



|                                        |                                                                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Hanglage am Rand des Landschaftsraum Reuss                                                |
| <b>Zone(n)</b>                         | Gewerbezone, Wohnzone mit Gewerbe WG2                                                     |
| <b>Nutzungen</b>                       | grosse Gewerbebetriebe, Werkhof der Gemeinde, Wohnnutzung                                 |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Güteklasse D und E                                                                     |
| <b>Freiräume</b>                       | viel versiegelte Fläche, abrupter Übergang Siedlung/Landschaft                            |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | G: 28 Pers./ha<br>WG: 79 Pers./ha<br>durchschnittlich: 30 Pers./ha, Gebietsgrösse: 4.6 ha |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | WG: 49%                                                                                   |
| <b>Gebäudealter</b>                    | WG: 80er/90er Jahre G: 70er Jahre                                                         |
| <b>Potential</b>                       | Das Gebiet ist gut ausgenützt und es besteht kein Entwicklungspotential.                  |

| Stärken                                                                                                                                       | Schwächen                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Dichte</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>viel versiegelte Fläche</li> <li>abrupter Übergang Siedlung/Landschaft</li> </ul> |
| Chancen                                                                                                                                       | Risiken                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Eingliederung in den Landschaftsraum Reuss mit Massnahmen am Siedlungsrand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen</li> </ul>                                  |
| Bedürfnisse                                                                                                                                   |                                                                                                                          |
| -                                                                                                                                             |                                                                                                                          |

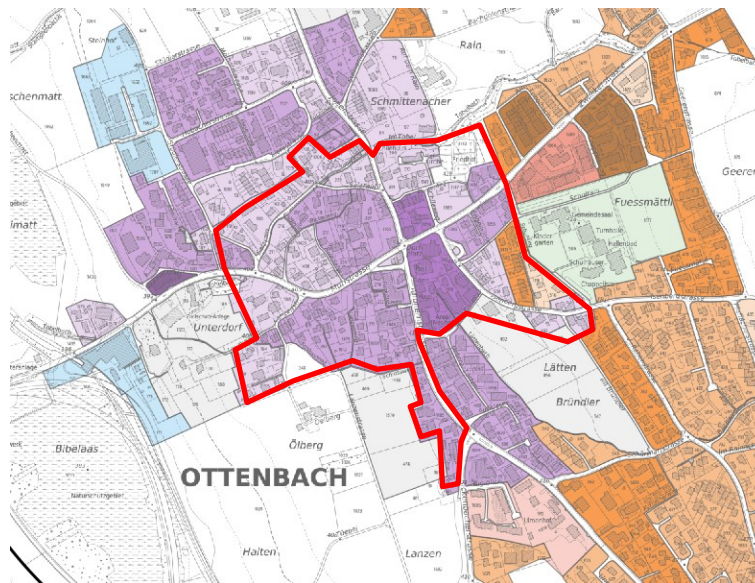
### 3.2.4 Quartier Unterdorf, Haas-Areal



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Siedlungsinsel am Rand des Landschaftsraums Reuss, dezentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zone(n)</b>                         | Gewerbezone, Kernzone<br>vom Autobahnzubringer abgeschnittene und überlagerte Gewerbebezonen-<br>fläche ist nicht mehr nutzbar                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nutzungen</b>                       | gewerblich genutzte alte Fabrikgebäude; Sanierung wegen mangelnder<br>Tragbarkeit blockiert<br>Ein- und Mehrfamilienhäuser                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Güteklasse D und E<br>Feinerschliessung für südlichen Teil fehlt; Quartierplan ist sistiert                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Freiräume</b>                       | Tennisplatz und Garten im Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | Kernzone: 10 Pers./ha<br>durchschnittlich: 17 Pers./ha, Gebietsgrösse 1.6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | Kernzone: 110%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gebäudealter</b>                    | 18. Jahrhundert und EFH nach 2000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Potential</b>                       | Das Entwicklungspotential besteht in der zumindest teilweisen Umnut-<br>zung der denkmalgeschützten Fabrikgebäude (zur Finanzierung der Sanie-<br>rung) und in der Erschliessung des unüberbauten Teils für eine zonenge-<br>mässe Nutzung. Eine Verdichtung des Kernzonenteils ist nicht anzustre-<br>ben, aufgrund der Lage und da es sich um drei Neubauten handelt. |

| <b>Stärken</b>                                                                                                                                                                                          | <b>Schwächen</b>                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>denkmalgeschützte Fabrikgebäude als Zeit-<br/>zeugen</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>dezentral gelegene Siedlungsinsel</li> <li>teilweise unerschlossenes, teilweise nicht<br/>mehr nutzbares Gewerbe-Bauland</li> <li>blockierte Sanierung der Fabrikgebäude</li> </ul> |
| <b>Chancen</b>                                                                                                                                                                                          | <b>Risiken</b>                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise Umnutzung Fabrikgebäude</li> <li>Erschliessung des südlichen Teilgebiets</li> <li>Umlagerung nicht mehr nutzbare Gewerbe-<br/>bezonenfläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgabe der Gewerbenutzung im Haas-<br/>Areal mit Verfall der Gebäude</li> <li>Einfügung neuer Gewerbegebäude in Um-<br/>gebung (Denkmalschutzobjekt, BLN-Gebiet)</li> </ul>        |
| <b>Bedürfnisse</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung und Umnutzung Fabrikgebäude durch Umzonung ermöglichen</li> </ul>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.2.5 Quartier Zentrum/Ortskern

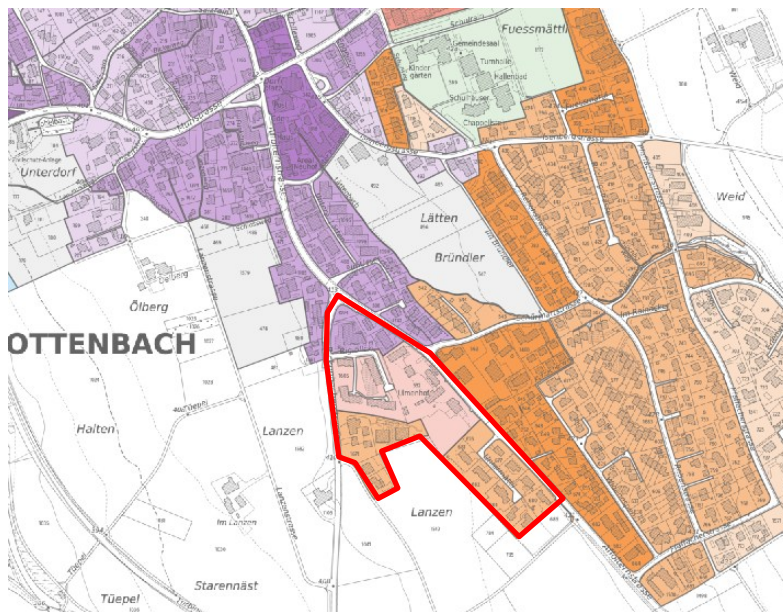


|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | zentral, leichte Hanglage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zone(n)</b>                         | Kernzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nutzungen</b>                       | mehrheitlich Wohnnutzung, einzelne Gewerbebetriebe, öffentliche Nutzungen (Restaurants, Gemeindehaus, Volg, Bäckerei, Kirche, Begegnungszentrum, Schule)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Güteklasse C<br>Im Teilgebiet Lanzen bestehen Erschliessungsdefizite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Freiräume</b>                       | Tobelbach, Obstgarten Schlossweg, Dorfplatz, Friedhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | Zwischen 40 Pers./ha und 120 Pers./ha<br>Durchschnittlich: 37 Pers./ha, Gebietsgrösse 37.9 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | Zwischen 52% und 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gebäudealter</b>                    | Ortskern mit alten Bauten, durchmischt mit Neubauten<br><i>Qualität der Bauten:</i> An der Affolternstrasse bestehen verschiedene alte Bauten, welche sanierungsbedürftig sind. Die strassenbegleitende Bebauung ist das Gesicht/Visitenkarte von Ottenbach für alle Durchfahrenden. Im Ortskern zerstreut befinden sich weitere potentiell schöne, aber schlecht erhaltene Bauten, die saniert werden sollten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Potential</b>                       | Anhand der Karte Gebäudealter ist ersichtlich, dass im Zentrum von Ottenbach in den letzten Jahren immer wieder Neubauten entstanden sind und sich der Kern laufend weiterentwickelt. Neben dem Potential durch diese laufende Entwicklung bestehen drei weitere Gebiete mit konkretem Entwicklungspotential: 1) Das Gebiet Lanzen weist eine ungewöhnliche Parzellierung und viele alte, sanierungsbedürftige Bauten auf. Zudem bestehen unerschlossene Bauzonenreserven, deren Erschliessung sich schwierig gestaltet. Infolgedessen besteht hier ein Potential zur Neuentwicklung des Quartiers. 2) An der Isenbergstrasse besteht ebenfalls ein Quartier mit sanierungsbedürftigen Bauten und BewohnerInnen im höheren Pensionsalter. An dieser zentralen Lage und in unmittelbarer Nähe zur Reservezone Bründler, ist es angezeigt, sich Gedanken über die Entwicklung dieses Quartiers zu machen. 3) Es besteht Potential auf der Bauzonenreserve der Gemeinde am Chilenweg. |

| Stärken                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortskern mit manchen schönen, gepflegten und erhaltenswerten Gebäuden</li> <li>manche schöne alte Aussenräume und Gärten</li> <li>gute Durchwegung</li> <li>zentral gelegen und gut erschlossen</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>z.T. schlecht erhaltene Bauten an Affolternstrasse und zerstreut im Dorfkern</li> <li>Parzellenstruktur im Gebiet Lanzen (schwierige Erschliessung)</li> <li>exotische Gehölze, hohe Hecken und regionsfremde Materialien in verschiedenen Aussenräumen</li> </ul> |
| Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Risiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterentwicklung Gebiet Lanzen</li> <li>Sanierung von Gebäuden entlang der Affolternstrasse</li> <li>Sanierung weiterer potentiell schöner, aber schlecht erhaltener Bauten</li> <li>kernzonengemäss Aufwertung von Aussenräumen</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>unerwünschter Ersatz alter erhaltenswerter Gebäude, welche den Dorfcharakter ausmachen<sup>5</sup></li> <li>weitere Verfremdung des Dorfkerns durch exotische Gehölze und regionsfremde Materialien</li> </ul>                                                     |
| Bedürfnisse                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung / Aufwertung von Gebäuden an Affolternstrasse und im Dorfkern</li> <li>Verbesserung und Sicherung der kernzonengemässen Aussenraumgestaltung</li> <li>Erschliessung Bauzonenreserve und bauliche Erneuerung im Gebiet Lanzen</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>5</sup> In der BZO gibt es nicht das Instrument der privilegierten oder «schwarzen» Bauten.

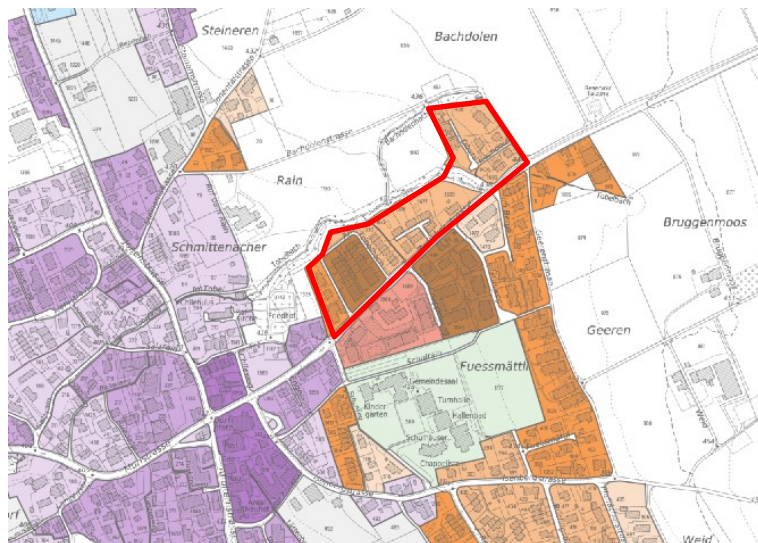
## 3.2.6 Quartier Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | am Siedlungsrand zwischen zwei (Hauptverkehrs-)strassen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone(n)</b>                         | Kernzone, Wohnzone W3, Wohnzone W2b, Wohnzone W2b mit mässig störendem Gewerbe zulässig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nutzungen</b>                       | Wohnnutzung, Ulmenhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Gütekategorie C und D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Freiräume</b>                       | Gestaltung Siedlungsrand optimieren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | Zwischen 41 und 90 Pers/ha<br>Durchschnittlich: 48 Pers/ha, Gebietsgrösse: 4ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | 36 - 98%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gebäudealter</b>                    | 60er/70er Jahre, einzelne Neubauten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Potential</b>                       | Für den Teil in der W3 besteht aufgrund des Gebäudealters und des Ausbaugrades ein Potential. Allerdings handelt es sich um eine Siedlung mit Stockwerkeigentum und die Stiftung Ulmenhof, weshalb eine gezielte Entwicklung/Verdichtung nicht möglich ist. In den Teilen in der W2 hat die Entwicklung mit dem Ersatz von alten Bauten durch Neubauten oder mit umfassenden Renovierungen bereits begonnen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine Verdichtung nicht zu forcieren. |

| Stärken                                            | Schwächen                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise Gebäudealter und Eigentumsstruktur</li> <li>teilweise unklarer, ungestalteter Siedlungsrand</li> </ul> |
| Chancen                                            | Risiken                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                                                                      |
| Bedürfnisse                                        |                                                                                                                                                         |
| -                                                  |                                                                                                                                                         |

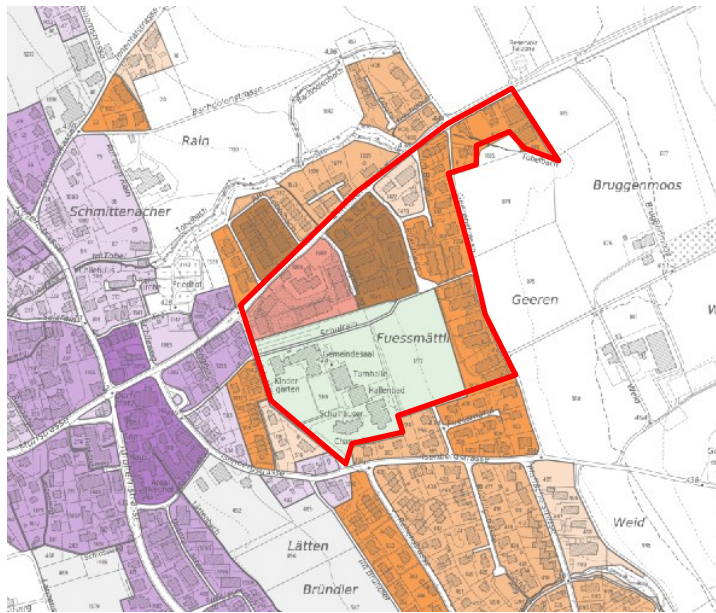
### 3.2.7 Quartier Bachdolen



|                                        |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Zentral am Siedlungsrand, leichte Hanglage                                                                                                      |
| <b>Zone(n)</b>                         | Wohnzone W2a, Wohnzone W2b mit mässig störendem Gewerbe zulässig                                                                                |
| <b>Nutzungen</b>                       | Wohnnutzung                                                                                                                                     |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Gütekategorie C und D                                                                                                                        |
| <b>Freiräume</b>                       | Tobelbach, aber nicht öffentlich zugänglich                                                                                                     |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | Zwischen 33 und 111 Pers./ha<br>Durchschnittlich 54 Pers./ha, Gebietsfläche 2.6 ha                                                              |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | 30 - 95%                                                                                                                                        |
| <b>Gebäudealter</b>                    | 90er/2000er Jahre                                                                                                                               |
| <b>Potential</b>                       | Es handelt sich um ein Quartier mit Neubauten ab 2000. Ein geringes Potential besteht in der Weiter-/Neuentwicklung der beiden älteren Gebäude. |

| Stärken                                                                         | Schwächen                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Dichte</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine öffentliche Zugänglichkeit des Tobelbachs</li> </ul> |
| Chancen                                                                         | Risiken                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tobelbach als Freiraumelement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                |
| Bedürfnisse                                                                     |                                                                                                   |
| -                                                                               |                                                                                                   |

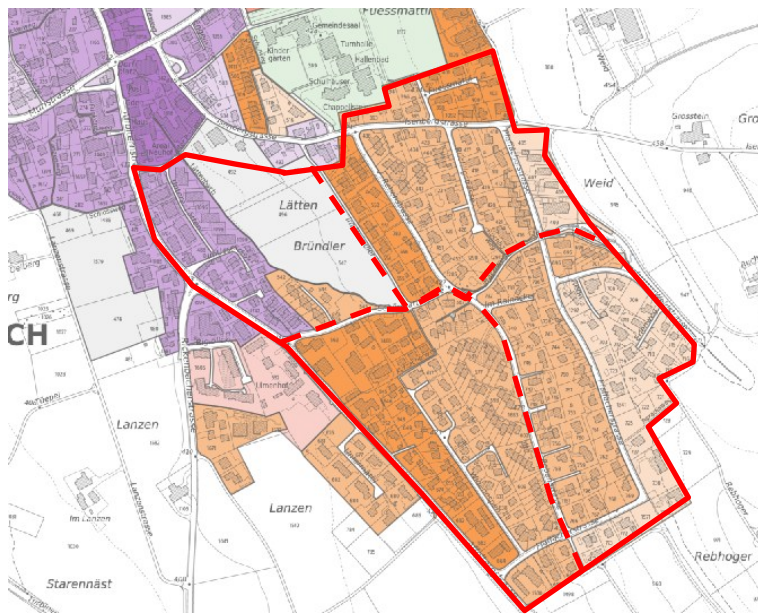
### 3.2.8 Quartier Fuessmättli, Geeren



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | zentral am Siedlungsrand, leichte Hanglage                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zone(n)</b>                         | Wohnzone W3, Wohnzone W2b mit mässig störendem Gewerbe zulässig, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                                                                                                                                                                              |
| <b>Nutzungen</b>                       | Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser), Schule                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Güteklasse C und D                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Freiräume</b>                       | Sport- und Pausenplatz Schule, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Reserve OeBa)<br>Gestaltung Siedlungsrand optimieren                                                                                                                                                               |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | 62 - 111 Pers./ha<br>Durchschnittlich: 81 Pers./ha, Gebietsgrösse (ohne OeBa): 4.7ha                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | 61 - 106%                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gebäudealter</b>                    | 2000er Jahre, ausser beim Ortseingang und Schulhaus: 60 - 80er Jahre                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potential</b>                       | Das Quartier besteht grösstenteils aus Neubauten ab 2000 und ist gut ausgenützt. Ein geringes Entwicklungspotential besteht beim Um-/Neubau der älteren Gebäude im Quartier. Ein grösseres Entwicklungspotential besteht in der allfälligen Umzonung der Bauzonenreserve in der OeBa. |

|                                                                                                                                  |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken</b>                                                                                                                   | <b>Schwächen</b>                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Dichte</li> <li>z.T. hochwertige moderne Architektur</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung Siedlungsrand</li> </ul> |
| <b>Chancen</b>                                                                                                                   | <b>Risiken</b>                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hochwertige Architektur bei weiteren Neubauten</li> <li>Umzonung Reserven OeBa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                         |
| <b>Bedürfnisse</b>                                                                                                               |                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Klärung künftige Nutzung Reserve in der OeBa</li> </ul>                                   |                                                                            |

### 3.2.9 Südöstlicher Dorfteil (Quartier Lätten, Bründler, Schürmatt, Pfaffächer, Rebenstrasse)



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Leichte Hanglage, südlicher Teil des Quartiers dezentral gelegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zone(n)</b>                         | Wohnzone W2a, Wohnzone W2b, Kernzone, Reservezone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nutzungen</b>                       | Wohnnutzung mit einem gewerblich geprägten Gebiet an der Ecke Schürmatt/Affolternstrasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Erschliessung</b>                   | ÖV-Gütekategorie C, D, E<br>Die Erschliessung der Reservezone ist zu klären, sofern diese eingezont wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Freiräume</b>                       | Reservezone mit ortstypischem Obstgarten im nördlichen Teil. Lättenbach, allerdings sehr zugewachsen und teilweise nicht einsehbar oder zugänglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nutzungsichte</b>                   | 22 - 65 Pers./ha<br>Durchschnittlich 40 Pers./ha, Gebietsgrösse (ohne Reservezone): 24.6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ausbaugrad/<br/>Nutzungsreserve</b> | 30 - 69%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Gebäudealter</b>                    | Mehrheitlich 60 - 80er Jahre, dazwischen 90/2000er                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potential</b>                       | Im Gebiet Pfaffächerstrasse-Im Rainacker besteht Potential aufgrund des Gebäudealters. Zudem besteht zwischen Pfaffächerstrasse und Rebenstrasse Potential aufgrund des hohen Anteils an Personen im höheren Pensionsalter. Auch gibt es im Quartier noch einzelne Baulücken. Das Quartier ist sehr gepflegt und weist eine hohe Durchgrünung auf. Es besteht jedoch kein Grund, die «natürliche» (fortlaufende) Entwicklung des Quartiers zu forcieren, zumal sich das Quartier nicht an zentraler und gut mit dem ÖV erschlossenen Lage befindet. Die angestrebte Nutzungsichte gemäss Richtplan wird durch eine langsame, von selbst erfolgende Transformation erreicht werden. Bei der Weiterentwicklung soll nicht die Verdichtung, sondern vielmehr der Erhalt der Qualitäten des Quartiers im Vordergrund stehen. Das grösste Potential zur Entwicklung besteht in der Einzonung der Reservezone Bründler (bis 1984 eingezont, danach Reservezone). |

| Stärken                                                                                                                         | Schwächen                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausgeprägte Durchgrünung (viele ältere Gärten mit grossen Bäumen)</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudealter</li> <li>▪ dezentrale, schlecht erschlossene Lage am Ortsrand</li> </ul> |
| Chancen                                                                                                                         | Risiken                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung Gebiet Bründler</li> <li>▪ bessere Erlebbarkeit des Lättenbachs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschwinden von grossen, alten Bäumen bei Neubauten</li> </ul>                       |
| Bedürfnisse                                                                                                                     |                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klärung künftige Nutzung Reservezone Bründler</li> </ul>                               |                                                                                                                                |

### 3.3 Bevölkerungsumfrage

#### 3.3.1 Zielsetzung, Vorgehen und Teilnahme

Das REK soll soweit wie möglich die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigen und aufnehmen. Damit erhält es sowohl einen möglichst grossen Nutzen als auch eine hohe Legitimität.

Die Gemeinde machte die Bevölkerung mittels Flyer, welche in alle Haushalte verteilt wurden, auf die Bevölkerungsumfrage aufmerksam. Die Umfrage konnte online ausgefüllt oder auch in Papierform auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Während dem Umfragezeitraum vom 25. Juni 2024 bis zum 11. August 2024 nahmen 255 Personen an der Umfrage teil.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse und eingegebenen Bemerkungen stichwortartig zusammengefasst und teilweise mit der Anzahl Nennungen (in Klammern) versehen. Die vollständigen Ergebnisse sind im separaten Dokument «Räumliches Entwicklungskonzept REK Ottenbach: Bevölkerungsumfrage – Zusammenstellung und Auswertung» ersichtlich.

#### 3.3.2 Bevölkerungswachstum

Ottenbach soll in den nächsten 15 - 20 Jahren gemäss der Hälfte der Umfrageteilnehmenden wenig (+ 200 bis 400 Personen) wachsen. Ein Fünftel spricht sich für ein mässiges Bevölkerungswachstum (+ 400 bis 800 Personen) aus und gleichviele für gar kein Wachstum. Nur etwa ein Achtel sprach sich für ein starkes Wachstum (> 800 Personen) aus.

Der Wunsch nach einem geringen Wachstum (200 - 400 Personen) liegt deutlich unter den Bevölkerungsprognosen des regionalen Richtplans. Dieser prognostiziert ein Bevölkerungswachstum von ca. + 660 Einwohnenden bis ins Jahr 2040, was dem mässigen Bevölkerungswachstum gemäss Umfrage entspricht. Da die regionale Prognose wesentlich höher liegt als jene vom Kanton, und weil zur Wahrung der Qualitäten des Knonauseramts eine langsamere Entwicklung klar erwünscht ist und angestrebt wird, kann ein Bevölkerungswachstum von plus 400 Einwohnenden bis ins Jahr 2040 als realistisches Ziel für Ottenbach gewertet werden.

##### Bemerkungen:

- Infrastruktur nicht überladen, kostspielige Erweiterung Infrastruktur, Schulraum beachten bzw. auf Wachstum abstimmen (20)
- Ottenbach soll ein ländliches Dorf / ländlich bleiben / klein aber fein (13)
- zu wenig Platz für neue Gebäude / zu wenig Reservezonen / Bauland (8)
- Durch die hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren, v.a. von Mehrfamilienhäusern, ist viel Grünfläche verschwunden und der Dorfcharakter leidet darunter. (7)
- qualitatives Wachstum, Wachstum negative Auswirkungen aufs Ortsbild, keine grässlichen Gebäude (MFH oberes Zentrum) (6)

**Fazit:** Die Bevölkerung akzeptiert oder wünscht ein geringes bis mässiges Wachstum – kein stärkeres Wachstum aus Sorge um Erhalt von Dorfcharakter und Durchgrünung, Ausbau der Infrastruktur und Verkehrszunahme. Vorteile von Wachstum werden für das Dorfleben, den Erhalt von Gewerbe/Dienstleistungen und das Steueraufkommen gesehen.

Das REK soll diese Haltung mit raumplanerischen Überlegungen und Zielsetzungen in Verbindung bringen und eine entsprechende Stossrichtung entwickeln.

### 3.3.3 Wohnraumangebot

Beim Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren besteht Handlungsbedarf. Etwas mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmenden schätzt das Angebot als ungenügend ein.

Das Wohnraumangebot für Familien wird mehrheitlich als ausreichend bis gut eingeschätzt.

Das Wohnraumangebot für Ein- und Zweipersonen-Haushalte wird von ca. 60 % der Umfrageteilnehmenden als ausreichend bis gut eingeschätzt. Ca. 30 % schätzen es als ungenügend ein.

#### Bemerkungen:

- bezahlbare Wohnungen für Normalverdiener erhalten / zu teure (Neubau-)Wohnungen für Familien und junge Erwachsene, Senioren (17)
- Angebot an durchmischtem Wohnen / Mehrgenerationenwohnen / Alterswohnen fehlt (12)
- zuwenig Mietwohnungen für jung und alt (Abwanderung) (7)
- bezahlbaren / günstigen Wohnraum schaffen (5)

**Fazit:** Handlungsbedarf besteht einerseits bezüglich Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren / altersdurchmischtem Wohnen und andererseits bezüglich Erhalts und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Wie mit diesem Handlungsbedarf umgegangen werden soll und was das REK dazu beitragen kann, soll insbesondere am Workshop entwickelt werden.

### 3.3.4 Gewerbe, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebot

Der Erhalt der heute bestehenden Gewerbezone(n)fläche (mit allfälliger Umlegung an günstigere Lagen) hat Priorität. Wenn die Bevölkerung zunimmt, soll das Gewerbe mehr Platz bekommen.

Die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und das Dienstleistungsangebot sind prioritär zu erhalten und sekundär zu verbessern.

#### Bemerkungen:

- Es fehlen Angebote für Essen (Restaurant, Café), Apotheke, Arzt, Coiffure (10).
- Gewerbe nicht unnötig behindern / Weiterentwicklung zulassen / es fehlt Platz für einen mittelgrossen neuen Gewerbebetrieb/ Möglichkeiten für Kleingewerbe wären schön (4)
- Volg reicht aus (4) / Einkaufsmöglichkeiten sind begrenzt (2)
- kein reines Wohndorf, sondern auch zum Arbeiten (2)
- Entsorgungsstelle wünschenswert (wie Obfelden) (2)
- Ansiedlung Gewerbe in Nähe Umfahrungsstrasse (1)
- Kinderbetreuung ausbauen (1)

#### Fazit:

Die bestehenden Gewerbeflächen sollen erhalten und von der Lage her optimiert werden, auch um Platz für neues Gewerbe zu schaffen. Dies kann als Stossrichtung ins REK übernommen werden.

Bezüglich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebot bestehen im Rahmen des REK kein Handlungsbedarf bzw. keine direkten Handlungsmöglichkeiten.

### 3.3.5 Aufwertung im älteren Dorfteil

Etwas mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmenden sieht Potential zur Aufwertung des älteren Dorfteils (Kernzone gemäss Zonenplan). Etwas weniger als die Hälfte sieht kein Potential.

#### Bemerkungen:

- alte Häuser sanieren und erhalten, nicht durch Neubauten ersetzen / Dorfcharme erhalten / entlang Hauptstrasse nach Obfelden Dorfbild lieblos / es hat viele alte und halb leere Gebäude die besser genutzt werden könnten (25)

- Neugestaltung Dorfplatz, Aktivitäten wie Markt und Dorffest auf Dorfplatz, Dorfplatz als Treffpunkt (24)
- Ausbau der Fussgängerzone als Begegnungsraum (10)
- mehr Grünflächen / Park (10)
- Haus Engel hat Aufwertungspotential (6)
- Spielplätze zum Verweilen während Schulzeit (5)
- Abbau Tempo 30 (2)
- keine Flachdächer, mehr Holz (2) / Lockerung Vorschriften in Kernzone (2) / mehr Geschosse zulassen (2)
- Gebiet Lanzenstrasse / Landhusweg hat Aufwertungspotential (2); Gemeindescheune (Vers.-Nr. 399) soll erhalten und das Grundstück der Scheune soll unbebaut bleiben (1)
- Verdichtetes Bauen soll einen höheren Stellenwert erhalten. Die aktuelle Bauordnung schränkt die Möglichkeiten von visionär denkenden Bauherren massiv ein und verhindert dringend benötigten Wohnraum. (1)
- Erhalt der kleinen Pfade zwischen den Grundstücken (sehr reizvoll und einmalig) (1)
- Im bebauten Gebiet des Unterdorfs soll ein regionales Kulturzentrum erschaffen werden (1)

**Fazit:** Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmenden sieht Potential und insbesondere Bedarf zur Aufwertung des älteren Dorfteils bzw. bestimmter Areale und Gebäude. Es sind zahlreiche, z.T. auch recht konkrete Bemerkungen eingegangen. Eine merkliche Tendenz geht dahin, mehr Wohnraum im Dorfkern zu schaffen durch die Sanierung ungenutzter, baufälliger Gebäude, die Verlagerung von wenig dorfkerngemäßem Gewerbe und allgemein innere Verdichtung, u.a. durch Zulassung eines zusätzlichen Geschosses.

Dies dürfte im REK eine zentrale Stossrichtung werden, die am Workshop weiterentwickelt, diskutiert und konkretisiert werden soll.

### 3.3.6 Hochwertige Architektur in neueren Dorfteilen

Für ca. vier Fünftel der Umfrageteilnehmenden ist eine hochwertige Architektur in den neueren Dorfteilen mittelmässig wichtig bis wichtig.

**Fazit:** Die HBK kann und soll es mit der Rückendeckung der Bevölkerung und des REK als Auftrag verstehen, aktiv auf hochwertige Architektur hinzuwirken – ab Bekanntwerden von Bauabsichten, bei der Vorbesprechung und bei der Behandlung von Baugesuchen. Dies soll im REK als Stossrichtung aufgenommen werden, die später näher zu konkretisieren ist.

### 3.3.7 Durchgrünung, Biodiversität und einheimische Vegetation

Die Verwendung von einheimischen Pflanzen und die Förderung der Artenvielfalt (Biodiversität) ist ca. 56 % der Umfrageteilnehmenden wichtig und ca. 26 % mittelmässig wichtig.

Eine grosse Mehrheit stimmt zu, dass die Durchgrünung eine grosse Qualität ist und weitestmöglich erhalten werden soll. Dafür soll auf ein wesentliches Bevölkerungswachstum (+ > 800 Personen) verzichtet werden.

**Fazit:** Die Gemeinde soll Massnahmen zur Förderung der Verwendung von einheimischen Pflanzen und der Biodiversität entwickeln und umsetzen, was als Stossrichtung ins REK aufgenommen wird.

### 3.3.8 Bäche

Der Lättenbach ist für die eine Hälfte der Umfrageteilnehmenden genügend einsehbar und erlebbar, für die andere Hälfte nicht. Der Tobelbach hingegen ist für ca. 2/3 genügend einsehbar und erlebbar.

**Wo soll beim Lättenbach / Tobelbach eine Verbesserung angestrebt werden?**

- öffentlich sichtbar machen / freilegen soweit möglich (v.a. im Zentrum (5)) (22)

- natürlichen Bachlauf wiederherstellen / renaturieren (14)
- Zugang zum Verweilen / Spielen anbieten (11)
- zusätzliche Sitzgelegenheiten, Fussweg erstellen (9)

**Fazit:**

- Lättenbach: Auch wenn «nur» eine Hälfte der Umfrageteilnehmenden eine ungenügende Einsehbarkeit und Erlebbarkeit angibt, zeigen die zahlreichen Kommentare doch ein starkes Bedürfnis nach Renaturierung, Offenlegung, besserer Zugänglichkeit und Erlebbarkeit mittels Weg, Aufenthaltsbereichen und Auslichtung. Daraus kann und muss eine Stossrichtung für das REK abgeleitet werden.
- Tobelbach: Der Handlungsbedarf und das Potential erscheinen geringer als beim Lättenbach. Trotzdem dürfte es sich lohnen zu prüfen, ob punktuell Aufwertungsmassnahmen getroffen werden können (sekundäre Stossrichtung im REK).

**3.3.9 Klimawandel**

Ca. 70 % der Umfrageteilnehmenden befürworten, dass die Gemeinde aktiv Massnahmen zur Verbesserung von Beschattung, Versickerung und Verdunstung von Wasser ergreift.

**Fazit:** Der Umgang mit dem Klimawandel soll zu einer Stossrichtung im REK werden.

**3.3.10 Abschnitt «Ortsbild und Freiraum»**

Die Themen «Aufwertung im älteren Dorfteil», «Hochwertige Architektur in neueren Dorfteilen», «Durchgrünung, Biodiversität und einheimische Vegetation», «Bäche» und «Klimawandel» bildeten den Abschnitt «Ortsbild und Freiraum» in der Umfrage. Zu diesem konnten auch insgesamt Bemerkungen eingegeben werden.

**Bemerkungen:**

- hochwertige Architektur / grosse Neubauten nicht schön gestaltet / nicht zu moderne Bauweise, Einpassung ins Ortsbild und die Landschaft / Aufwertung sanierungsbedürftige Liegenschaften (u.a. beim Dorfplatz) (8)
- weniger Versiegelung, naturnahe Grünflächen (6)
- Bäume pflanzen, Beschattung (6)
- Dorf sein / Dorf im Grünen (5)
- Ortsbild erhalten (5)
- Reservezone nicht bebauen (2)
- Durchgangsverkehr Ost-West eingrenzen / umleiten (1)
- Kleinstwege erhalten (1)
- Bach beim Ulmenhof Richtung Rickenbacherstrasse freilegen (1)

**Fazit:** Die Bemerkungen bestätigen die Eindrücke bei den einzelnen Themen und lösen keine zusätzliche Stossrichtung aus.

**3.3.11 Freizeit und Naherholung****Naherholung in der Landschaft**

Bezüglich Naherholung in der Landschaft rund um das Dorf sieht nur ein Fünftel der Umfrageteilnehmenden einen Handlungsbedarf.

**Bemerkungen:**

- Aufwertung des Reussufers, Einstieg fürs Baden verbessern, Umziehmöglichkeit (Badihüsli) einrichten (beim alten Wehr) (7)
- mehr Bänkli, beschattete Bänkli (6)
- mehr Grillstellen / Rastplätze / Spielplätze (v.a. im Wald) (6)

- mehr Sportflächen (Tennis, Fussball, ...) (4)
- Vita Parcours, Street Workout (2)
- kein Bau von Windrädern (2) / Windkraft erlauben (1)

#### Freizeit und Erholung im öffentlichen Raum

Das Angebot für Freizeit und Erholung für Kinder (0-12 Jahre) im öffentlichen Raum wird grossmehrheitlich als genügend bis gut eingeschätzt.

Das Angebot für Freizeit und Erholung für Jugendliche (12-17 Jahre) im öffentlichen Raum wird von ca. 40 % der Umfrageteilnehmenden als ungenügend und von der Hälfte als genügend bis gut eingeschätzt.

Das Angebot für Freizeit und Erholung für jungen Erwachsene (18-24 Jahre) im öffentlichen Raum wird von einem Drittel als ungenügend und von etwas mehr als der Hälfte als genügend bis gut eingeschätzt.

Das Angebot für Freizeit und Erholung für Erwachsene (25-64 Jahre) im öffentlichen Raum wird zu ca. 77 % als genügend bis gut eingeschätzt.

Das Angebot für Freizeit und Erholung für Seniorinnen und Senioren (65 + Jahre) im öffentlichen Raum wird zu ca. 80 % als genügend bis gut eingeschätzt.

#### Erholung und Landschaft

Die Themen «Naherholung in der Landschaft» und «Freizeit und Erholung im öffentlichen Raum» bildeten in der Umfrage den Abschnitt «Erholung und Landschaft». Zu diesem konnten auch insgesamt Bemerkungen eingegeben werden.

#### Bemerkungen:

- Treffpunkt für Jugendliche fehlt / neues Angebot Jugendclub ist eher dürftig (9)
- öffentlicher Spielplatz für alle (5)
- Skaterpark (4)
- Bar mit Dart/Billiard (4)
- Natur / Landschaft sehr wertvoll, schaffen Qualität (4)
- Badi fehlt (3)

#### Fazit:

Am ehesten besteht Handlungsbedarf bezüglich Freizeit / Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene. In den Bemerkungen werden zudem zahlreiche punktuelle Verbesserungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Ein Teil davon zielt darauf ab, das Angebot zu dezentralisieren und die Schulhausanlage zu entlasten.

Eine Stossrichtung im REK könnte lauten, dass die mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbaren Vorschläge in einem Gesamtkonzept konkretisiert werden sollen. Da es sich primär um Wunschbedarf handelt und die Gemeinde sehr limitierte Ressourcen hat, muss nicht unbedingt die Gemeinde die Trägerschaft für die Ausarbeitung des Gesamtkonzepts sein. Die Umsetzung eines bereinigten Gesamtkonzepts könnte prioritär im Rahmen anderweitiger kommunaler Projekte erfolgen wie z.B. Aufwertung des Lättenbachs, Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks im Bründler, Strassen- und Wegsanierungen etc.

Allenfalls könnte eine erste Konkretisierung im Workshop erfolgen.

### 3.3.12 Verkehr

#### Schulwegnetz

Das Schulwegnetz wird von vier Fünfteln der Umfrageteilnehmenden als genügend ausgebaut eingeschätzt.

**Bemerkungen:**

Als Lücken beim Schulwegnetz werden genannt:

- fehlende Fussgängerstreifen und schmales Trottoir Zwillikerstrasse (7)
- Wege entlang den Hauptstrassen (4)
- Querung der Kantonsstrassen im Dorfzentrum (4)
- Der Zugang von der Zwillikerstrasse 24/26 zum Dorf/Schule ist nicht gegeben. (3)
- Hinterdorf, Abkürzung durch Private verboten (2)
- von Steinern zur Schule (2)
- fehlender Fussgängerstreifen Kreuzung Jonen-/Steinernstrasse (2)
- ungenügende Sicherung Fussgängerstreifen Bushaltestelle Geeren (1)
- Affolternstrasse zwischen Untermättli und Haltestelle Ulmenhof (1)
- Verbindung Im Usserdorf mit Unterer Lätten (1)
- direkte Fortsetzung Postweg bis altes Schulhaus (1)
- Ende Jonenstrasse (1)
- Überquerung Hauptstrasse Richtung Jonen nach Bushaltestelle nicht mehr möglich (1)
- Muristrasse Richtung Volg Überquerung Zebrastreifen. (1)
- Trottoir bei Kirche schmal und nicht durchgängig (1)

**Fusswegnetz**

Das Fusswegnetz für den Alltag und die Freizeit wird von 90 % der Umfrageteilnehmenden als genügend ausgebaut eingeschätzt.

**Bemerkungen:**

Als Lücken werden genannt:

- Überquerung des Autobahnzubringers an die Reuss beim kleinen Wehr ist für alt und jung sehr gefährlich. (10)
- Zwillikerstrasse Trottoir sehr schmal (2)
- Fussweg dorfauswärts Rickenbacherstrasse (1)
- Friedhoftreppe. Steil und eng. Stufen haben sich abgesenkt und sind schräg. Für Kinderwagen und ältere Personen ungeeignet und so müssen grosse Umwege der Hauptstrasse lang gemacht werden. (1)
- Troittoir Jonenstrasse (eine Seite hört plötzlich auf). Viel zu schmal Richtung Jonen bei Abzweigung Steinernstrasse (1)
- durchgehender Weg oberhalb des Dorfes von Jonen bis Bickwil (1)
- Passieren der Rickenbacherstrasse zwischen Kreisel und Dorf. (1)
- Der Kurzacherweg ist eine Zumutung! (1)

**Verbleibende Verkehrsprobleme**

Gut ein Drittel der Umfrageteilnehmenden denkt, dass nach der Umgestaltung der Hauptstrassen und des Zentrums noch wesentliche Verkehrsprobleme auf den übrigen Strassen verbleiben werden.

**Bemerkungen:**

- Durchgangsverkehr von und nach (Richtung) Jonen auf der Jonenstrasse (19)
- Schleichweg Bachdolenstrasse, Rebenstrasse und Stüdelerstrasse: Wird seit Tempo 30 sehr stark und viel zu schnell befahren (15)
- Tempo 30 bis Dorfende / Die Problematischen Stellen sind vor allem die Aufhebung von 30 Km/h auf 50 Km/h inmitten der Wohnzonen. (9)
- Rückstau - ins Dorf von Autobahneinfahrt Obfelden - ist jetzt schon vorhanden. (5)

- Veloweg via Bickwil nach Affoltern / Veloweg zu eng (2)
- Die Anzahl der auf der Strasse langzeit parkierten Autos muss reduziert werden (2)
- Jonenstrasse Richtung Dorfzentrum ist viel zu schmal für Velos, wenn Autos in beide Richtungen fahren (1)

### Abschnitt Verkehr

Zum Abschnitt Verkehr konnten auch gesamthafte Bemerkungen angebracht werden.

#### Bemerkungen:

- Tempo 30-Zone sollte abgeschafft werden, bzw. nur aufs Zentrum reduziert werden. (12)
- Super, dass Tempo 30 eingeführt wurde (5)
- bitte Zone 30 für komplett Ottenbach (4)
- generelles Tempo 30 auf allen Strassen bringt nicht die gewünschten Erfolge (3)
- Gewährleistung der ÖV-Anschlüsse in Affoltern am Albis ist das wichtigste Anliegen. Sonst fährt man wieder mit dem Auto. (3)
- Tempo 30 auf den Hauptachsen ist keine Errungenschaft (2)
- Bemerkung zu öffentlichem Verkehr: Zusätzliche Bushaltestelle ausgangs Ottenbach (Einmündung Pfaffächerstrasse) gewünscht (1)
- ÖV: Eine Busverbindung nach Hedingen sollte angestrebt werden. (1)

#### Fazit:

Auch wenn das Schulwegnetz und das Fusswegnetz vom grössten Teil der Umfrageteilnehmenden als genügend ausgebaut eingeschätzt wurde, wurden doch manche Lücken und Schwachstellen genannt. Als besonders problematisch scheint sich die Querung des Autobahnzubringers zu Fuss und auf dem Velo zu erweisen. Auch zum Velowegnetz und vereinzelt zum öffentlichen Verkehr wurden Schwachstellen bzw. Wünsche vorgebracht.

Die genannten Lücken, Schwachstellen und Wünsche sollen im Rahmen des von der Gemeinde zu erstellenden Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt werden.

Die entsprechende Stossrichtung im REK soll v.a. in der Verweisung auf den Verkehrsrichtplan bestehen. Bei besonders problematischen Schwachstellen kann und soll die Gemeinde aber schon früher aktiv werden.

### 3.3.13 Risiken und Chancen, Bewahrung und Veränderung

Zu diesen Punkten verlangte die Umfrage explizit, dass die Antworten immer einen räumlichen Bezug haben. Unten sind diejenigen Antworten in grauer Schrift wiedergegeben, die dieser Anforderung nicht entsprechen.

Als **Risiken für die Entwicklung von Ottenbach** werden genannt:

- hohe Bautätigkeit, verdichtetes Bauen, zu grosses und schnelles Wachstum, Verlust Charakter als ländliches Dorf, Verlust Grünflächen, nicht ins Ortsbild passende Neubauten, (Lebens-)Qualitätsverlust (78)
- Finanzen, zu hohe Kostenentwicklung (Ausbau Infrastruktur, insbesondere Schule), Steuererhöhung (31)
- Verkehr (7)
- Mangel an günstigen Wohnungen (6)
- Verbesserungspotential bei ÖV Anschlüssen (6)

Als **Chancen für die Entwicklung von Ottenbach** werden genannt:

- schönes und gut erreichbares ländliches Dorf, übersichtlich und wohnlich, Nähe Zug und Zürich, Lebensqualität, klein aber fein, Charakter bewahren (23)
- Neugestaltung Dorfkern als Lebenszentrum, Begegnungsort, Raum für kulturelle Anlässe (20)

- Erhalt Grünflächen, Naherholungsgebiete (14)
- Gewerbe, Ansiedlung Dienstleistungen durch Wachstum, Arbeitsplätze generieren (11)
- gelöste Verkehrsprobleme, bessere ÖV-Anbindung (8)
- Dienstleistungen, Bildungsangebot / Schulen, Begegnungsmöglichkeiten, aktive Vereinsstrukturen (4)
- Wohnraum für Familien, attraktiv für Familien (4)

**Was muss unbedingt bewahrt bleiben?**

- vielfältige Natur/Kulturlandschaft, Grünflächen, Bäume und Hecken (35)
- Dorfcharakter, Dorfkern (29)
- Volg, Albisbeck, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants (18)
- Dorfleben, Traditionen (Spräggelen), Vereinsleben (14)
- Busverbindungen (3)
- Hallenbad (3)
- Gewerbe (2)

**Was muss unbedingt verändert werden?**

- Einkaufsmöglichkeiten (7)
- Freizeitangebot, Unterhaltungsmöglichkeiten verbessern (6)
- mehr günstiger Wohnraum (6)
- mehr Treffpunkte, Spielplätze (5)
- Tempo 30 Zone auf Hauptstrasse abschaffen (4)
- Erscheinungsbild (4)
- Verkehrsführung im Zentrum / Verkehr optimieren (4)
- Verlängerung T 30 bis Dorfende, Verkehr beruhigen (3)
- ÖV (3)
- Weniger Denkmalschutz (3)
- Schule (3)
- mehr Gastronomie (2)
- Renovation Hallenbad (2)
- Gemeindeverwaltung (Öffnungszeiten, Kompetenz, Effizienz) (2)

**Fazit:**

Die Antworten widerspiegeln gut die zentralen Werte von Ottenbach:

- schönes, wohnliches, ländliches und gut erreichbares Dorf, attraktiv für Familien, mit hoher Lebensqualität und aktivem Dorfleben
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Restaurants, Begegnungsmöglichkeiten, lokale Arbeitsplätze
- ausgeprägte Durchgrünung und vielfältige umgebende Kultur- und Naturlandschaft bzw. Naherholungsgebiete

Die kritischen Faktoren, die diese Werte je nach Entwicklung befördern oder gefährden können, sind

- Bautätigkeit, Wachstum, Architektur, günstiges Wohnraumangebot
- Verkehr (privater und öffentlicher)
- öffentliche Räume für Begegnung, Aktivitäten, Spiel

Das REK muss auf den Erhalt oder die Weiterentwicklung der zentralen Werte und die «richtige» Steuerung der kritischen Faktoren ausgerichtet sein.

### 3.3.14 Übriges

Was ich sonst noch sagen wollte:

- Ottenbach ist ein schöner Ort zum Leben. Wir fühlen uns wohl in Ottenbach.
- Danke / Danke für das Engagement.
- Der Ottenbacher Identität ist Sorge zu tragen.
- 30er Zone ist ein grosser Gewinn.
- Ich freue mich auf den neuen Dorfplatz.

## 3.4 Gesamtbetrachtung

Vorliegendes Kapitel fasst die Dorf- und Quartieranalyse zusammen, gruppiert sie zu den wichtigen Themen und skizziert erste Stossrichtungen als Grundlage für die folgenden Kapitel. Die verschiedenen Themen überlagern sich teilweise und hängen untereinander zusammen. Sie sind nicht separat, sondern in Berücksichtigung dieser Überlagerungen und Zusammenhänge weiterzubearbeiten.

Grundlagen der Gesamtbetrachtung sind

- Dorfbegehung durch gpw
- Dorfspaziergang mit der Begleitgruppe
- Quartieranalyse (Kap. 3.2)
- Fazits der Bevölkerungsumfrage (Kap. 3.3)

**Zentrale Werte von Ottenbach:** Insbesondere aus der Bevölkerungsumfrage haben sich folgende zentrale Werte herausgeschält, die es zu erhalten oder weiterzuentwickeln gilt:

- schönes, wohnliches, ländliches und gut erreichbares Dorf, attraktiv für Familien, mit hoher Lebensqualität und aktivem Dorfleben
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Restaurants, Begegnungsmöglichkeiten, lokale Arbeitsplätze
- ausgeprägte Durchgrünung und vielfältige umgebende Kultur- und Naturlandschaft bzw. Naherholungsgebiete

**Innenentwicklung und Verdichtung:**

- Von den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben her<sup>6</sup> steht die Gemeinde Ottenbach nicht unter Druck, Bevölkerungswachstum aufnehmen und hierzu eine aktive Innenentwicklung und Verdichtung betreiben zu müssen – im Gegenteil, die Entwicklung soll möglichst zurückhaltend erfolgen. Es besteht hingegen eine ausgeprägte Nachfrage nach Grundstücken und damit ein gewisser Wachstumsdruck insbesondere aus den Nachbarkantonen Aargau und Zug.
- Verdichtung und bauliche Erneuerung erfolgen eigendynamisch und laufend über das ganze Dorfgebiet zerstreut in einem gemächlichen, für die Gemeinde angemessenen Rhythmus.
- Die Bevölkerung akzeptiert oder wünscht ein geringes bis mässiges Wachstum.

**Potentiale für qualitative Entwicklung:** Der Fokus für die Weiterentwicklung des Dorfes liegt deshalb weniger auf der quantitativen und mehr auf der qualitativen Ebene. Ottenbach hat bezüglich Ortsbild, Grün- und Freiräumen, Bächen, Fusswegnetz und Naherholung ein erhebliches Potential, das in Wert gesetzt werden kann und soll. Auch bei Neubauten in der Wohnzone hat sich teilweise eine hohe Qualität etabliert. Die «Inwertsetzung von qualitativen Potentialen» soll zu einem zentralen Thema werden. «Initialzündungen» können u.a. die Zentrumsgestaltung und die Umgestaltung der Affolternstrasse durch den Kanton sein.

<sup>6</sup> s. Kap. 2.1.2 «Kantonaler Richtplan» und 2.1.3 «Regionaler Richtplan»

**Gebietsentwicklungen / Entwicklungsschwerpunkte:** Es schälen sich folgende Gebiete heraus, für die die weitere Entwicklung zu klären ist:

- Dorfzentrum und Affolternstrasse: Gebäudesanierungen (für das Dorfbild und für mehr Wohnraum), Aufwertung von Grünräumen, Strassenraumgestaltung Affolternstrasse, Umgang mit Garagen-/Reifenbetrieben<sup>7</sup>
- Unterdorf unten: Nutzung und Sanierung des Haas-Areals, Umlagerung nicht mehr nutzbarer Gewerbezonefläche (innerhalb Gebiet oder nach ausserhalb), Erschliessung der unerschlossenen Teilfläche; s.a. Abschnitt «Zonierung», Punkt Reservezonen
- Unterdorf oben (zwischen Lanzenweg und Reservezone Unterdorf): Erneuerung der teilweise überalterten Bausubstanz, Identifizierung der erhaltenswerten Bausubstanz, vollständige Erschliessung
- Sandbüel: Prüfung der Erweiterung der Gewerbezone, Umgang mit der Reservezone, Lage des künftigen (gestalteten) Siedlungsrandes
- Schmitthenacher: Sicherung der künftigen Siedlungsqualität, des (gestalteten) Siedlungsrandes
- Untere Isenbergstrasse: Umgang mit der alten Bausubstanz (Bauernhäuser, Scheunen), Klärung einer Einzonung der nördlichen Gebäude in der Reservezone Bründler

Das REK soll die Abgrenzung der Gebiete und die Stossrichtungen festhalten. Die Umsetzung der Gebietsentwicklungen muss in anderen, dafür geeigneten Instrumenten und Verfahren erfolgen, die im REK ebenfalls angegeben werden.

**Wohnraumangebot:** Handlungsbedarf besteht einerseits bezüglich Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren / altersdurchmischem Wohnen und andererseits bezüglich Erhalts und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist auch der Umgang mit den gemeindeeigenen Grundstücken Nrn. 1385 (Klosterwiese) und 1521 (Hobacher) zu klären, allenfalls im Rahmen einer zu entwickelnden Bodenpolitik der Gemeinde. Es ist zu klären, was das REK zum Thema Wohnraumangebot beitragen kann und was in anderen Gefässen und Prozessen anzugehen ist.

**Zonierung:** Im Vordergrund stehen folgende Fragen und Anliegen:

- Reservezonen: Es ist eine Perspektive zu entwickeln, welche Reservezonen mittel- bis langfristig teilweise oder ganz eingezont oder aufgehoben werden sollen, und zu welchen Zeitpunkten oder Auslösern (z.B. Überschreitung eines bestimmten Ausbaugrades) dies erfolgen soll. Als Grundlage dient dabei der Agenda 21 Prozess «Läbigs Ottebach». Bei der Reservezone Unterdorf ist eine Abstimmung mit der Schutzverordnung Zimmerberg-Knonaueramt<sup>8</sup> vorzunehmen.
- Gewerbezone: Die Gesamtfläche der Gewerbezone soll erhalten werden, aber es ist eine Stossrichtung für die Umlagerung nicht nutzbarer Teilflächen zu entwickeln. Beim Haas-Areal ist eine Umzonung in eine Quartiererhaltungszone zur Ermöglichung eines Wohnanteils (mit Kompensation der Gewerbezonefläche) zu prüfen.
- Zone für öffentliche Bauten: Es soll eine Aussage zur künftigen Nutzung der unüberbauten Teilfläche im Fuessmättli gefunden werden. Bei der Zone im Bereich der ARA ist eine Verkleinerung oder eine teilweise Verschiebung ins Dorf zu prüfen, falls für ein kommunales Vorhaben (z.B. Alterswohnungen) ein Bedarf und eine Lokalisierungsmöglichkeit besteht.
- Kernzone: Es kann geprüft werden, ob und welcherart eine Anpassung der Kernzonenvorschriften für die Ermöglichung von innerer Verdichtung vorgenommen werden soll.

**Architektonische Qualität:** Die Verbesserung der architektonischen Qualität in Wohn- und Gewerbezone im Rahmen von Bauvorhaben soll als Stossrichtung im REK verankert werden. Näher zu konkretisieren ist diese in einem eigenen Gefäss im Anschluss oder parallel zur REK-Ausarbeitung.

<sup>7</sup> ev. Auslagerung in erweiterte Gewerbezone Sandbüel prüfen? Entlastung Dorfkern könnte Argument für Kanton sein, Gewerbezonenerweiterung Sandbüel zuzustimmen?

<sup>8</sup> mehr Informationen: s. <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/naturschutz/naturschutzbiete.html>

**Grünräume/Vegetation:** Die verschiedenen Grünräume haben einen hohen Stellenwert und sollen soweit angemessen erhalten und weiterentwickelt werden. Das REK soll klären und darlegen, welche Ziele mit welchen Instrumenten oder Vorgehensweisen erreicht werden.

- Gärten im Dorfkern: Die schönen alten Gärten sollen erhalten werden. Die Verwendung einheimischer Vegetation anstelle exotischer Gehölze und von regionstypischen statt fremder Materialien soll angestrebt und die Einführung einer Höhenbegrenzung für Hecken soll geprüft werden.
- Durchgrünung der umgebenden Quartiere: Die ausgeprägte Durchgrünung – und insbesondere die grossen Bäume – sollen einerseits erhalten werden, andererseits einer baulichen Entwicklung nicht im Wege stehen.
- Obstgärten: In den Reservezonen Bründler und Sandbüel sowie in der Freihaltezone am Schlossweg liegen Obstgärten, die für die Identität von Ottenbach wichtig sind. Sie sind (vor-erst) nicht von Überbauungen gefährdet, aber ihr Erhalt oder Ersatz – auch für die Biodiversität – soll als Ziel festgehalten werden.
- Siedlungsränder: Die Siedlungsränder spielen eine entscheidende Rolle bei der Einbettung des Dorfes in die Landschaft. Das REK soll aufzeigen, wo eine Aufwertung vordringlich ist, wo die Lage des Siedlungsrandes zu klären ist und wie eine Aufwertung erfolgen soll.
- Biodiversität: Das REK soll umreissen, wie, wo und mit welchen Instrumenten und Vorgehensweisen die Artenvielfalt gefördert werden soll. Bereits im Herbst 2023 haben die Stimmberechtigten Gelder für mehr Biodiversität gesprochen – 120'000.- für die Jahre 2024 bis 2027. Damit werden drei Hauptprojekte («Schaugarten» mit Info-Tafel hinter dem Gemeindehaus, 30 Garten-Beratungen für die Bevölkerung, kostenlose Pflanzenabgabe für Gartenbesitzende) finanziert, die nach Ablauf der Kreditperiode mittels Erfolgskontrolle überprüft werden.
- Schottergärten: Schottergärten sind monoton gestaltete Flächen, die für Tiere und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bieten und deshalb auch keine ökologischen Mehrwerte (Ausnahme: gezielt für einheimische alpine Pflanzenarten angelegte Steingärten) bieten. Zudem beeinträchtigen sie durch die Wärmespeicherung an Hitzetagen das Klima im Siedlungsgebiet. Die Bevölkerung ist darauf zu sensibilisieren, dass Naturflächen im Siedlungsraum sehr wichtig sind: Sie erhalten und fördern die Artenvielfalt, regulieren die Temperatur, halten Regenwasser zurück und bieten uns Menschen Raum und Erholung. Gemäss Stiftung Landschaftsschutz sind die Kosten für die Erstellung, Pflege und Unterhalt von Schottergärten sogar höher als für eine Blumen- oder Magerwiese.

**Gewässer:** Der Lätten- und der Tobelbach bilden wichtige Freiraum-, Landschafts- und Erlebniselemente. Sie sollen diesbezüglich aufgewertet werden. Das REK soll die relevanten Abschnitte bzw. Bereiche (soweit schon identifizierbar) und Stossrichtungen aufzeigen.

- Lättenbach: Es besteht ein erhebliches Bedürfnis nach Renaturierung, Offenlegung, besserer Zugänglichkeit und Erlebbarkeit mittels eines neuen Weges, Aufenthaltsbereichen und Auslichtung.
- Tobelbach: Auch wenn der Handlungsbedarf und das Potential geringer erscheinen als beim Lättenbach, soll als Stossrichtung festgelegt werden, dass punktuelle Aufwertungsmassnahmen geprüft werden sollen.
- Reuss: Für die Reuss (kantonales Gewässer) werden im regionalen Richtplan die nötigen Festlegungen betreffend Hochwasserschutz, Revitalisierung, Aufwertung getroffen. Daher gibt es im REK keinen Handlungsbedarf.
- Fabrikkanal: kein Handlungsbedarf.

#### **Freizeit und Naherholung:**

- Gemäss Umfrage besteht am ehesten Handlungsbedarf bezüglich Freizeit / Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene. Ein Teil der zahlreich vorgeschlagenen punktuellen Verbesserungsmöglichkeiten zielt darauf ab, das Angebot zu dezentralisieren und die Schulhausanlage zu entlasten.

- Gemäss Begleitgruppe ist der Bedarf nach einem oder mehreren zusätzlichen öffentlichen Spielplätzen vorhanden. Der Spielplatz bei der Schule ist von Schule und Kindergarten selbst sehr gut ausgelastet und der Spielplatz bei der Bibliothek ist sehr klein.
- Die mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbaren Vorschläge sollen in einem Gesamtkonzept konkretisiert werden, wobei nicht unbedingt die Gemeinde die Trägerschaft für die Ausarbeitung sein muss. Das REK kann hierzu Grundlagen bereitstellen und die Stossrichtung festlegen.

**Klimawandel:** Das REK soll eine Stossrichtung formulieren und Grundlagen bereitstellen für ein Konzept zur Verbesserung von Beschattung, Versickerung und Verdunstung von Wasser. Ein wichtiges Element wird die Bewahrung und das Erreichen eines tiefen Versiegelungsgrades sein.

**Verkehr:**

- Fusswegnetz: Mancherorts schlängeln sich althergebrachte Fusswege durch das Dorf, die grossteils nicht asphaltiert sind. Dieses Wegnetz soll in Bestand und Gestalt im künftigen Verkehrsrichtplan gesichert und wo nötig ergänzt werden. Das REK liefert die entsprechenden Grundlagen dazu.
- Lücken und Schwachstellen: Die in der Bevölkerungsumfrage genannten Lücken, Schwachstellen und Wünsche sollen im Rahmen des Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt werden. Bei besonders problematischen Schwachstellen kann und soll die Gemeinde schon früher aktiv werden. Das REK stellt für beide Stossrichtungen die entsprechenden Lücken und Schwachstellen zusammen.
- MIV-Erschliessung: In einzelnen Gebieten fehlt die ausreichende Feinerschliessung (v.a. Unterdorf) oder liegt nicht in der Bauzone (Steinernstrasse, Landhusweg, Unterdorf). Das REK soll im Rahmen der Gebietsentwicklungen und Zonierungsanpassungen die Stossrichtungen für die Herbeiführung der Feinerschliessung aufzeigen.

## 4 Partizipation

Im Rahmen der REK-Erarbeitung hatte die Bevölkerung drei Möglichkeiten, sich am Prozess zu beteiligen und mitzuwirken.

### 4.1 Bevölkerungsumfrage

Siehe Kap. 3.3.

### 4.2 Workshop

#### 4.2.1 Überblick

Der öffentliche Workshop fand am 23. November 2024 im Gemeindesaal in Ottenbach statt, bei dem 38 Personen aus der Bevölkerung teilnahmen.



Abbildung 26: Workshop vom 23. November 2024

Nach einem einführenden Teil durch gpw (Einführung zum Instrument REK und Vorstellung Analyseergebnis) wurden zwei Gruppenarbeiten-Runden durchgeführt. In der ersten Runde ging es darum, die Analyseergebnisse zu verifizieren und zu ergänzen. Dies geschah in drei Gruppen, die sich je mit einem der drei Themen befassen:

1. zentrale Werte; qualitative statt quantitative Dorfentwicklung
2. Schwerpunktgebiete für Entwicklung
3. Grünräume, Vegetation, Gewässer

Die zweite Gruppenrunde machte sich Gedanken zu Vision und Strategie zu den nachfolgenden fünf Themen:

1. Schwerpunktgebiete für Entwicklungen
2. Zonierung
3. Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke
4. Grünräume, Vegetation, Gewässer
5. Freizeit und Naherholung

#### 4.2.2 Ziele des Workshops

- Die Analyse ist im Workshop überprüft und ergänzt worden und dadurch breiter abgestützt.
- Zu den behandelten Themen ist eine erste Vision (Leitsätze, Ziele) entwickelt.
- Im Hinblick auf die Erreichung der Vision sind erste Stossrichtungen (als Bestandteil der Strategie) skizziert.

Die Durchführung des Workshops war nicht mit dem Anspruch auf Repräsentativität verknüpft. Die Ausgewogenheit des REK wird sich aus der Gesamtschau über alle Quellen ergeben.

#### 4.2.3 Auswertung

Die untenstehenden Tabellen fassen die Erkenntnisse aus dem Workshop zusammen und legen dar, wie die Begleitgruppe die Erkenntnisse in das REK zu integrieren gedenkt.

Wo während den Gruppenarbeiten die Trennung zwischen «Analyse verifizieren / ergänzen» und «Vision und Strategie entwickeln» in der Diskussion schwierig war, werden die Resultate und Erkenntnisse aus den Gruppenarbeiten nicht entsprechend gegliedert.

#### **Zentrale Werte; qualitative statt quantitative Dorfentwicklung**

Analyse:

| Erkenntnisse                                                                                                                   | Berücksichtigung                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs Richtung Aargau (Muri) sind schlecht                                                | Es wird im REK aufgenommen, dass die Gemeinde im Rahmen der Ausarbeitung des Verkehrsrichtplans prüfen wird, ob sie sich für eine direkte Busverbindung nach Muri einsetzen soll. |
| Landwirtschaft wurde nicht eingebunden                                                                                         | Das Thema Landwirtschaft wird im REK aufgenommen und explizit erwähnt, in Form eines Verweises auf das LEK und das Vernetzungsprojektes.                                          |
| Die Gemeinde unternimmt zu wenig in Bezug auf die Bewirtschaftung der eigenen Grünflächen.                                     | Es wird im REK aufgenommen, dass die Gemeinde ihre Grünflächen möglichst naturnah, mit einer hohen ökologischen Qualität und Biodiversität sowie klimaangepasst gestaltet.        |
| Ausnahmen existieren bezüglich «schönes Wohnen» (d.h. nicht überall ist «schönes Wohnen» aufgrund unschöner Umgebung möglich). | Ausnahmen gibt es bei allen Themen. Das Gebiet westlich der Affolternstrasse und vis à vis des Gemeindehauses ist als «Schwerpunktgebiet für Entwicklung» im REK erfasst.         |

Tabelle 3: Resultat Zentrale Werte

Vision / Strategie:

| Erkenntnisse                                                  | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attraktives Dorf, auch für junge und ältere Bevölkerung       | Wird in Vision einfließen.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbau (günstig, tragbar) | Wird in Vision einfließen.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Altersdurchmisches Wohnen                                     | Im REK wird als Vision aufgenommen, dass die Gemeinde auf ihren eigenen Grundstücken bei entsprechender Eignung das altersdurchmischte Wohnen fördert und private Initiativen diesbezüglich wo möglich unterstützt.                                                 |
| Lokale Nahrungsmittelproduktion mit lokalen Bauern (Hofläden) | Es wird im REK aufgenommen, dass die Gemeinde private Initiativen diesbezüglich wo möglich unterstützt.                                                                                                                                                             |
| Gemeinschaftsgärten fördern                                   | Die Gemeinde sieht kein expliziter Bedarf nach Gemeinschaftsgärten. Sie begrüsst diese als Zwischennutzung. Wird nicht ins REK aufgenommen.                                                                                                                         |
| Wochenmarkt, lokaler Markt (Spritzenhüsli)                    | Es wird im REK aufgenommen, dass die Gemeinde private Initiativen diesbezüglich wo möglich unterstützt.                                                                                                                                                             |
| Aufrechterhaltung Naturschutzwert / Biotop bei Kieswerk       | Das Kieswerk mit seinem Umschwung ist im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 erfasst sowie im Entwurf der Schutzverordnung Zimmerberg-Knonaueramt enthalten. Daher ist es bereits genügend geschützt und braucht keine explizite Erwähnung im REK. |

| Erkenntnisse                                                                   | Berücksichtigung                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vernetzung der Themen Velo-/Fusswege, Biodiversität, Gewerbe, Kultur anstreben | Das REK ist ein Instrument, welches zur Koordination und Abstimmung der raumrelevanten Themen dient. Somit werden die im Workshop genannten Themen im REK vernetzt. |

Tabelle 4: Vision/Strategie Zentrale Werte

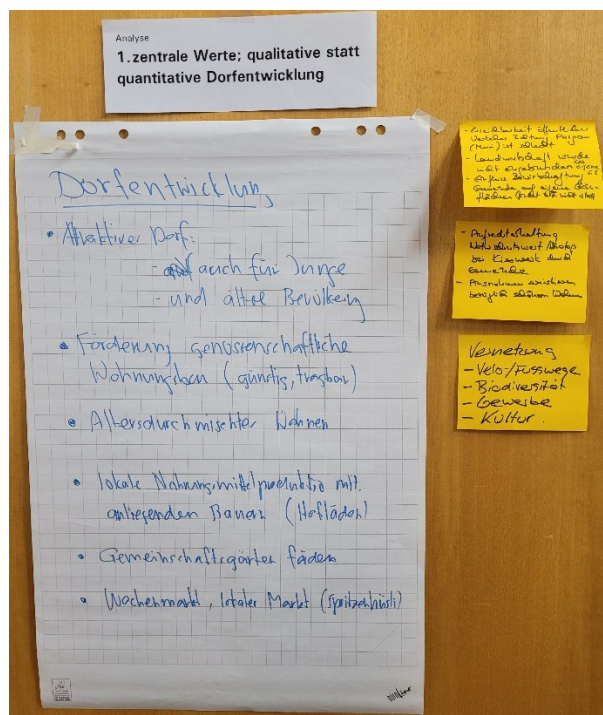


Abbildung 27: Fotoprotokoll Workshop – Zentrale Werte

### Schwerpunktgebiete für Entwicklung

Analyse:

| Erkenntnisse                                        | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zusätzliche Gewerbezone näher bei Autobahnzubringer | <p>Eine neue Gewerbezone näher beim Autobahnzubringer ist aus den folgenden Gründen nicht bewilligungsfähig (RPG und kantonaler Richtplan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neues Bauland muss prioritär innerhalb der Reservezonen realisiert werden. Eine Umlagerung der Reservezonen ist u.U. möglich, eine Vergrösserung jedoch nicht.</li> <li>▪ Es kann keine neue Gewerbezone geschaffen werden, die nicht unmittelbar an die bestehende Bauzone anschliesst.</li> <li>▪ Daher müsste die Einzonung angrenzend an Wohngebiete erfolgen, was u.a. aus lärmtechnischer Sicht unerwünscht ist.</li> </ul> |
| Nr. 3: Isenbergstrasse: Gestaltungsplan vorsehen    | Gestaltungsplanpflicht wird als mögliche Strategie im REK festgehalten. Umgesetzt wird                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Erkenntnisse                                                                                                                                                            | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                         | eine allfällige Gestaltungsplanpflicht erst in einer nachgelagerten Zonenplanrevision.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nr. 4: Haas-Areal: unbebaute Flächen (Gewerbezone) an anderen Standort umlagern, z.B. in Reservezone östlich der Jonenstrasse oder in angrenzende Reservezone Unterdorf | Eine Umlagerung der unbebauten Gewerbezonefläche in die Reservezone Sandbüel macht raumplanerisch am meisten Sinn, was im REK weiterentwickelt wird. Bei der Reservezone Unterdorf wäre die Lage problematisch (Umfeld) und wäre die Erschliessung und Bebauung aufgrund der Topografie teilweise eine Herausforderung.<br>Für das HaasAreal selbst (das Denkmalschutzgebäude) ist zu definieren, wie es sich weiterentwickeln soll. |
| Nr. 6: Gebiet Bründler: neues Entwicklungsgebiet definieren                                                                                                             | Im Rahmen des REK wird aufgezeigt, wie sich das Gebiet der Reservezone Bründler entwickeln soll (auf der Flugebene der Nutzungsplanung und noch nicht im Detail).                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nr. 7: Gebiet Sandbüel: neues Entwicklungsgebiet definieren                                                                                                             | Im Rahmen des REK wird aufgezeigt, wie sich das Gebiet der Reservezone Sandbüel entwickeln soll (auf der Flugebene der Nutzungsplanung und noch nicht im Detail).                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nr. 8: Zwischen Lanzen und Affolternstrasse: neues Entwicklungsgebiet definieren                                                                                        | Das Entwicklungsgebiet Nr. 1 wird soweit um das neu eingezeichnete Gebiet Nr. 8 ergänzt, wie es innerhalb der Bauzone liegt. Mit der in Grundstück Nr. 1652 (LGO Liegenschaftsgenossenschaft Ottenbach) vorgesehenen Entwicklung ist dies gerechtfertigt. Dieses Grundstück ist über die Affolternstrasse erschlossen und wird deshalb dem Gebiet 1 zugeteilt.                                                                       |

*Tabelle 5: Resultat Schwerpunktgebiete für die Entwicklung*



Abbildung 28: Fotoprotokoll Workshop - Schwerpunktgebiete für die Entwicklung

Vision / Strategie:

1: Affolternstrasse

| Erkenntnisse                                                                     | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Räume öffnen: Gärten, Strassen                                                   | Wird im Rahmen des Entwicklungsgebiets Nr. 1 berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bausubstanz in der «ersten Reihe» erhalten                                       | Erhaltung und Erneuerung wird im Rahmen des Entwicklungsgebiets Nr. 1 berücksichtigt, soweit es sich um historische und denkmalgeschützte Bauten handelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verdichtung in der «zweiten Reihe»                                               | Wird als Grundsatz beim Entwicklungsgebiet Nr. 1 berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pneuhäuser und Garagen sollen aus dem Gebiet verschwinden → Alternative anbieten | Im REK wird festgehalten, dass eine Aufwertung dieses Gebiets angestrebt wird und die Betriebe bei einem tragbaren Angebot umziehen würden. Eine Verlagerung in die Gewerbezone Stüdler/Steinhof oder eine erweiterte Gewerbezone Sandbühl wäre ideal. Die Gemeinde möchte mit einer Gestaltungsplanpflicht (umfasst GS Nrn. 274, 275, 276) oder allenfalls dem Kauf der Liegenschaften Einfluss auf die Weiterentwicklung des Zentrums nehmen. |
| In Verbindung mit Dorfplatz denken                                               | Der Dorfplatz ist Bestandteil des Entwicklungsgebiets Nr. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Tabelle 6: Vision/Strategie Schwerpunktgebiet 1 Affolternstrasse

## 2: Lanzen

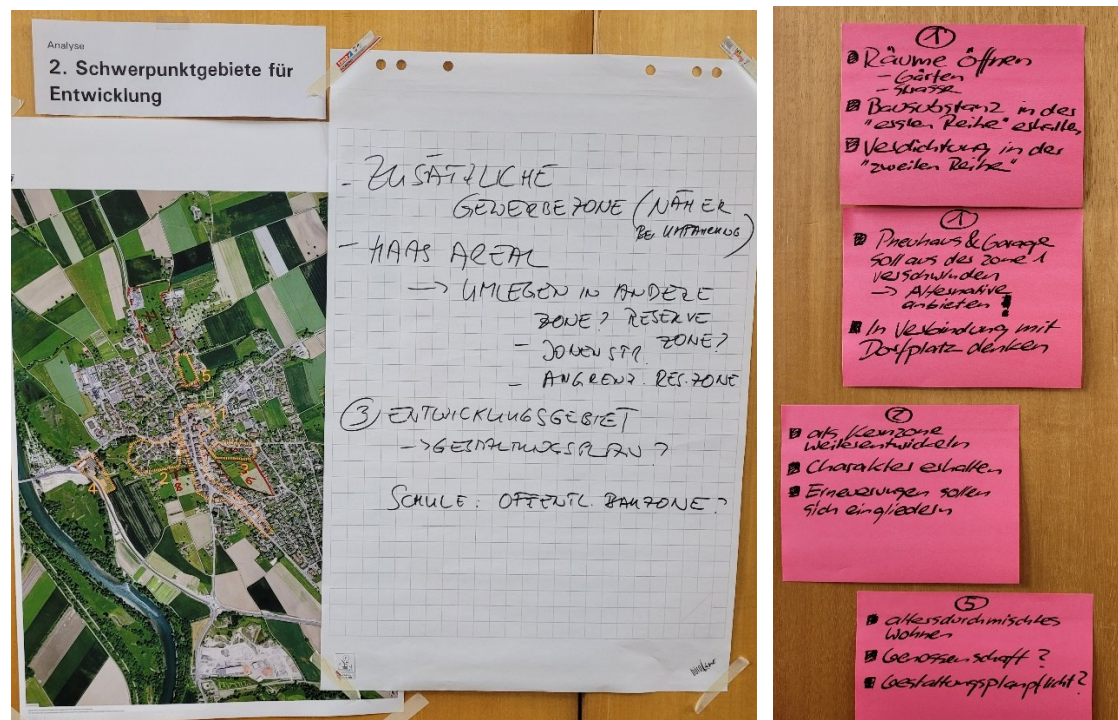
| Erkenntnisse                         | Berücksichtigung                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| Als Kernzone weiterentwickeln        | Wird in der Vision / Strategie berücksichtigt. |
| Charakter erhalten                   | Wird in der Vision / Strategie berücksichtigt. |
| Erneuerungen sollen sich eingliedern | Wird in der Vision / Strategie berücksichtigt. |

Tabelle 7: Vision/Strategie Schwerpunktgebiet 2 Lanzen

## 5: Schmittenacher

| Erkenntnisse               | Berücksichtigung                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altersdurchmischtes Wohnen | Es soll im REK keine Vorgabe gemacht werden, dass Alterswohnungen oder Genossenschaftswohnungen entstehen sollen. Die Entwicklung ist über eine Gestaltungsplanpflicht zu steuern. |
| Genossenschaft?            |                                                                                                                                                                                    |
| Gestaltungsplanpflicht?    | Zur Sicherung hochwertiger Qualität einer Überbauung und des Siedlungsrandes kann eine Gestaltungsplanpflicht als mögliche Strategie festgehalten werden.                          |

Tabelle 8: Vision/Strategie Schwerpunktgebiet 5 Schmittenacher

Abbildung 29: Fotoprotokoll Workshop - Schwerpunktgebiete für die Entwicklung  
Grünräume, Vegetation, Gewässer

## Analyse:

| Erkenntnisse                                                                                                | Berücksichtigung                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Behandlung der Grünräume, Vegetation und Gewässer soll auf das ganze Gemeindegebiet ausgeweitet werden. | Das REK beschränkt sich diesbezüglich auf das Siedlungsgebiet. Das übrige Gemeindegebiet wird im Vernetzungsprojekt behandelt. |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klimawandel                                                                          | Das Thema Klima ist Bestandteil des REK.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Biodiversität, Tiere                                                                 | Das Thema Biodiversität, Tiere ist Bestandteil des REK. Es kann auch auf das Leitbild Biodiversität der NLK verwiesen werden.                                                                                                                                                      |
| Eigentumsrecht schwierig (Eingriffe in Privateigentum)                               | Das REK wird sich dessen bewusst sein. Es können durchaus Ziele, Leitsätze und Stossrichtungen formuliert werden, die Privateigentum betreffen, auch wenn die Umsetzung nicht durchgesetzt, sondern nur über Information, Empfehlungen und Anreize angestrebt werden kann.         |
| Schottergärten                                                                       | Im Hinblick auf eine Sensibilisierung der Bevölkerung bezüglich der Wirkungen von Schottergärten auf das Klima und die Biodiversität kann ein Leitsatz / eine Stossrichtung formuliert werden.                                                                                     |
| Zugang Reuss für Fussgänger verbessern, Übergang Tüpel Autobahnzubringer entschärfen | Weil es sich um eine Kantonsstrasse handelt, wurde die Gemeinde betreffend den Übergang bereits vorstellig beim Kanton. Bisher blockte dieser jedoch jegliche Massnahmen (Fussgängerstreifen, Barrieren) ab, die der Sicherheit für Zufussgehende und Velofahrenden dienen würden. |

Tabelle 9: Resultat Grünräume

Vision / Strategie:

| Erkenntnisse                                                                                              | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zugänglichkeit der Gewässer erhöhen, Bäche sollen besser wahrgenommen werden (Hochwasserschutz mitdenken) | Wird in Vision und Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                          |
| Artenvielfalt berücksichtigen                                                                             | Wird in Vision und Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                          |
| Zukünftiges Leitbild (Wind (Luftströme durch Ottenbach), Grünflächen (Bäume/Schwammstadt), Gewässer)      | Im REK wird Bezug genommen, auf die Revision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und den Energieplan. (Zurzeit erarbeitet der Bezirk einen Energieplan, anschliessend die Gemeinde.)                                                |
| Projekte seitens Gemeinde lancieren (Vorbildfunktion leben)                                               | Wird in Vision und Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                          |
| Kernzonenplan → Aussenraum                                                                                | Mit § 238 a PBG sind die Vorgaben betreffend Aussenräume bereits deutlich strenger geworden bzw. wird der klimaangepassten Siedlungsentwicklung ein grösseres Gewicht gegeben. Mit den bestehenden Bestimmungen ist die Gemeinde gut aufgestellt. |
| Versiegelte Flächen nur zur Funktion, Bodenversiegelung verhindern                                        | Ist mit § 238 a PBG bereits abgedeckt.                                                                                                                                                                                                            |
| Stampfenbächli und weitere auch einbeziehen (Dorfbäche)                                                   | Neben dem Lätten- und Tobelbach können auch noch eine allgemeine Vision/Strategie zu Bächen ausserhalb des Siedlungsgebietes festgehalten werden.                                                                                                 |

| Erkenntnisse                                                                   | Berücksichtigung                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Grünflächenziffer: Ja, zur Aufnahme in der Bauordnung. Nein, zu Bäume schützen | Ist gegenwärtig Gegenstand der laufenden BZO-Teilrevision.                     |
| Keine Verbote (schmaler Grat)                                                  | Im REK wird der Fokus auf die Sensibilisierung/Anreize anstatt Verbote gelegt. |

Tabelle 10: Vision/Strategie Grünräume

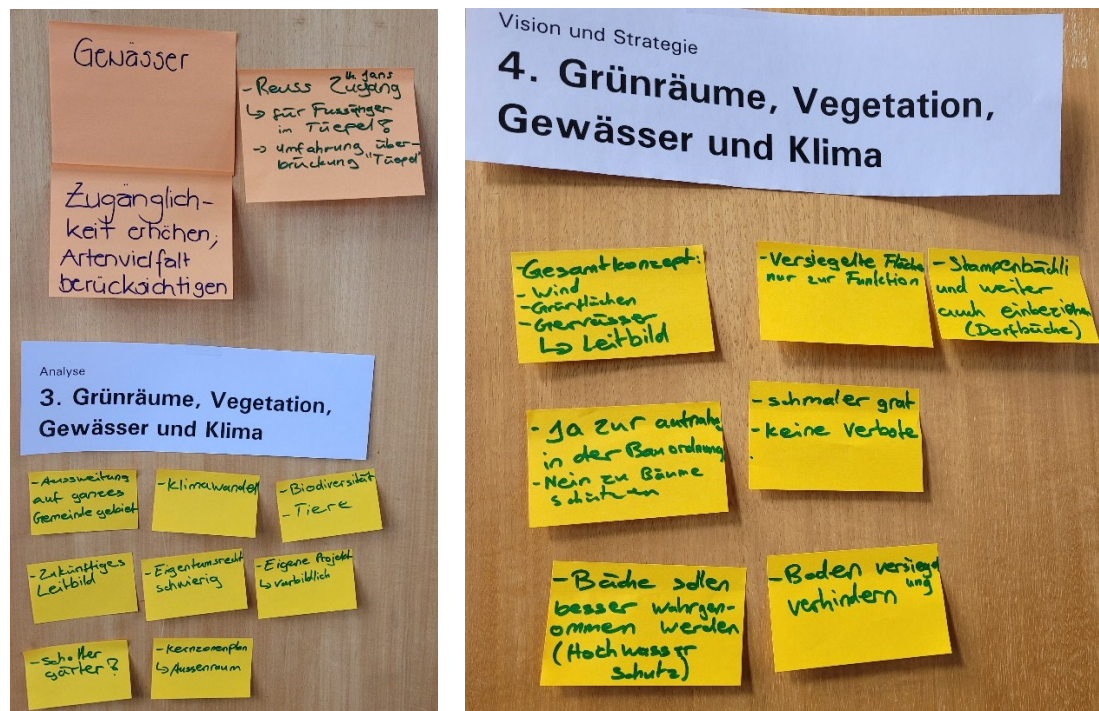


Abbildung 30: Fotoprotokoll Workshop - Grünräume

## Zonierung

### Reservezone Bründler

| Erkenntnisse                           | Berücksichtigung                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verdichtet                             | Ist noch näher zu prüfen, ob, wo und wie.                                                                                                                                          |
| Gestaltungsplan (W3-W5)                | Gestaltungsplanpflicht wird als eine mögliche Strategie im REK festgehalten. Umgesetzt wird eine allfällige Gestaltungsplanpflicht erst in einer nachgelagerten Zonenplanrevision. |
| Gute Aussenraumgestaltung              | Wird in Vision einfließen.                                                                                                                                                         |
| Obstgarten integrieren                 | Umgang mit Obstgärten wird Teil der Vision sein.                                                                                                                                   |
| Auswirkung auf Zone obendran mitdenken | Ist bei einer allfälligen (Teil-)Einzonung zu berücksichtigen.                                                                                                                     |

Tabelle 11: Resultat Zonierung Reservezone Bründler

Fuessmättli (Freifläche in Zone für öffentliche Bauten)

| Erkenntnisse                   | Berücksichtigung                                                                               |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reserve für Schule             | Bedarf für mehr Schulräume ist nicht vorhanden. Schulhausneubau wird 2025 in Betrieb genommen. |
| Wachstumsprognosen sind unklar | s.o.                                                                                           |

Tabelle 12: Resultat Zonierung OeBA Fuessmättli

## Reservezone Sandbühl

| Erkenntnisse                     | Berücksichtigung                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestehende Gewerbezone erweitern | Wird in Vision einfließen. Lage und Grösse sind noch zu definieren.                                                                                                                      |
| Rest als Wohnzone einzonen       | Die Einzonung der gesamten Reservezone Sandbühl ist aufgrund der noch vorhandenen Bauzonenreserven und den vorhandenen Kapazitäten in den bebauten Bauzonen in Ottenbach ausgeschlossen. |

Tabelle 13: Resultat Zonierung Reservezone Sandbühl

## Reservezone Unterdorf

| Erkenntnisse                                | Berücksichtigung                                                                       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| In Wohnzone (Kern- oder Wohnzone) einzonen  | Bedarf, Lage, Grösse und Einzonungspriorität sind im Gesamtkontext noch zu definieren. |
| Nicht geeignet für Gewerbezone (Topografie) | Ja, und auch aufgrund Umfeld nicht.                                                    |

Tabelle 14: Resultat Zonierung Reservezone Unterdorf

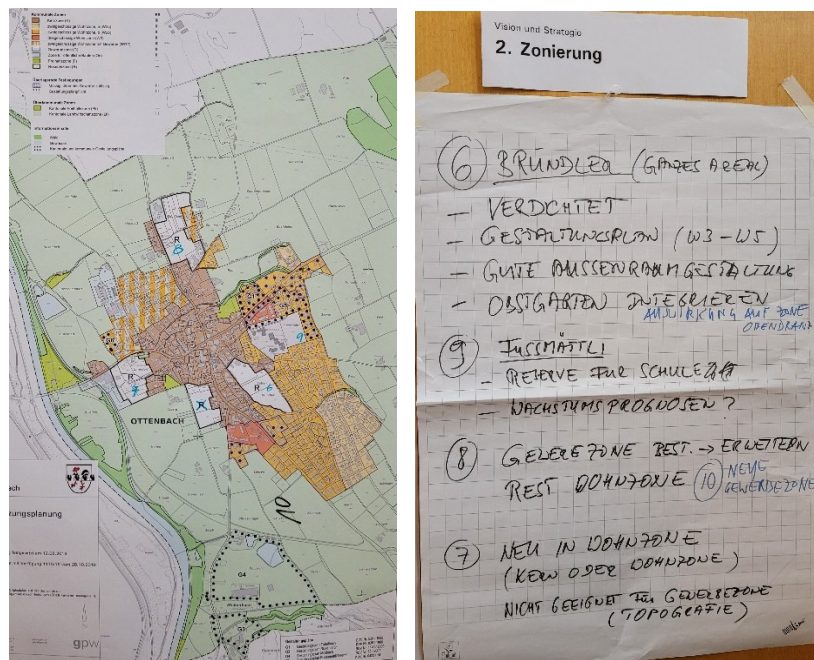


Abbildung 31: Fotoprotokoll Workshop - Zonierung

## Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke

| Erkenntnisse                                                                                      | Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde soll nicht als Investor im Wohnungsbau tätig sein                                        | Wird in Vision/Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemeindeeigene Grundstücke im Baurecht abgeben (z.B. an Genossenschaft) → Rest. Post / Engelwiese | Wird in Vision/Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gestaltungsplan Rest. Post (Zukunft Rest. Post, Ersatz)                                           | Da es sich um ein einziges Grundstück der Gemeinde handelt, ist ein Gestaltungsplan nicht zielführend. Die Gemeinde kann im Rahmen der Projektentwicklung und des Baurechtsvertrages Einfluss auf die Zukunft des Areals nehmen.                                                                                                                         |
| Gemeinde unterstützt private Initiativen für Wohnungsbau (Genossenschaft / altersdurchmischte)    | Wird in Vision/Strategie einfließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hobacher: Reserveland für nächste Generationen                                                    | Es macht keinen Sinn, das Grundstück nur als Reserveland zu bezeichnen. Es soll im Gesamtkontext der gemeindeeigenen Grundstücke und im Sinne einer aktiven Bodenpolitik eine Verwendung bzw. Stossrichtung definiert werden. Wenn, dann nur im Baurecht abgeben und es sollen keine Renditewohnungen entstehen, sondern Bauten im Interesse des Dorfes. |
| Klosterwiese: altersdurchmisches Wohnen                                                           | Wird in Vision einfließen. Nur im Baurecht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Tabelle 15: Resultat Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke

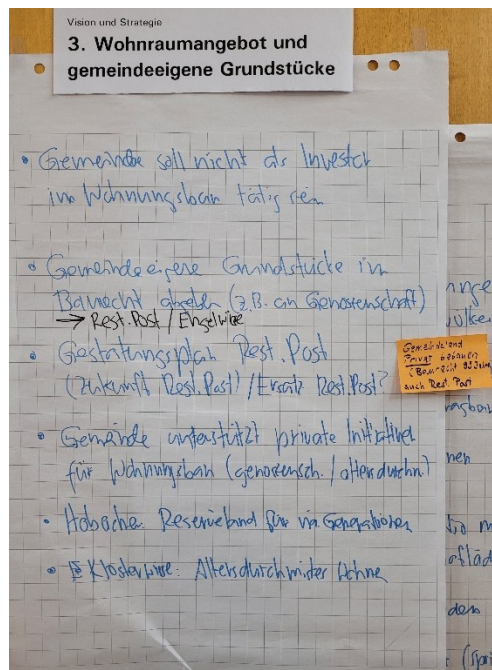


Abbildung 32: Fotoprotokoll Workshop – Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke

## Freizeit und Naherholung

| Erkenntnisse                                                                                                                                                                                            | Berücksichtigung                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Naherholungsgebiet Reuss + Kanal wegen Autobahnzubringer (Übergang Tüepel) nur noch erschwert zugänglich (gefährlich)                                                                                   | In den Verkehrsrichtplan soll eine entsprechende Stossrichtung aufgenommen werden. |
| Mögliche Standorte für neuen öffentlichen Spielplatz: Isenberg-/Rebenstr. (privat), Bründler, Fuessmättli (weil zentral) → möglicher Sponsor: GOO (Genossenschaft Ortsnetz Ottenbach) (wegen Auflösung) | Mögliche Standorte in die Vision aufnehmen.                                        |
| Vitaparcours sind in Affoltern und Jonen vorhanden (Sponsor? Geld?)                                                                                                                                     | Bedarf für Vitaparcours scheint nicht vorhanden zu sein.                           |
| Jugendtreff gibt es seit ca. 2 Jahren, Mittwochnachmittag                                                                                                                                               | Hinweis, nicht weiter zu berücksichtigen.                                          |
| Bar / Club, ev. im Spritzenhaus (Güggel Bar und Pub sind geschlossen)                                                                                                                                   | Ist privater Initiative zu überlassen.                                             |
| Rad- und Velowege                                                                                                                                                                                       | Werden bei der Revision des Verkehrsrichtplans überprüft und behandelt.            |

Tabelle 16: Resultat Freizeit und Naherholung

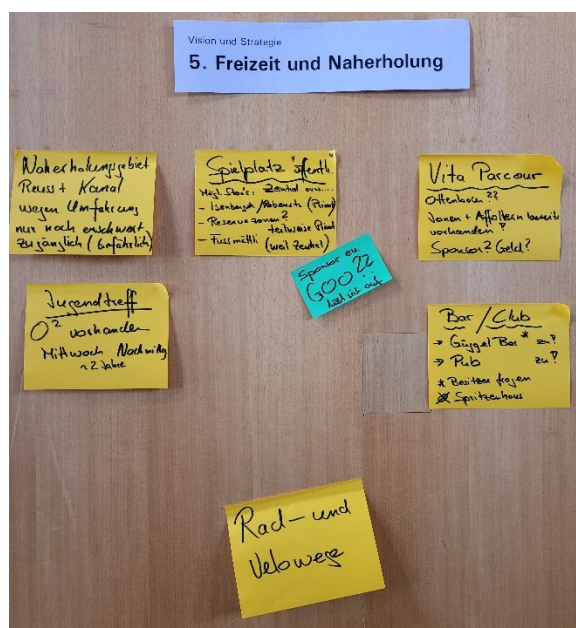


Abbildung 33: Fotoprotokoll Workshop – Freizeit und Naherholung

### 4.3 Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)

Die Gemeinde Ottenbach lud die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) als Regionalplanungsverband ein, zum Entwurf des REK Stellung zu nehmen. Der Vorstand der ZPK behandelte den Entwurf an der Vorstandssitzung vom 13.05.2025.

In seiner Stellungnahme schreibt er u.a.: «Generell ist der Vorstand der ZPK der Ansicht, dass sich die Gemeinde seriös mit der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt hat» sowie «Gemäss Erläuterungsbericht des REKs ist eine längerfristige Entwicklung der Reservezonen notwendig, um das Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Der Vorstand der ZPK erachtet die Stossrichtungen zur Dorfentwicklung der Gemeinde Ottenbach vor diesem Hintergrund sowie ausgehend von der einleitend erläuterten, überkommunalen Einordnung von Ottenbach als angemessen.»

Der Vorstand formulierte fünf Empfehlungen, welche grossteils umgesetzt werden konnten.

#### 4.4 E-Mitwirkung

Die Bevölkerung konnte vom 30. Juni bis 17. August 2025 Einsicht in den Entwurf des REK nehmen und ihre Anregungen und Vorschläge dem Gemeinderat schriftlich mitteilen. Insgesamt gingen 33 Beiträge ein. Der Mitwirkungsbericht mit allen Beiträgen ist auf der Gemeinde-Webseite veröffentlicht.

Etwas mehr als ein Drittel der Mitwirkenden sprach sich gegen eine Erweiterung der Gewerbezonefläche im Sandbüel aus. Ihre Argumente lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- mehr Ziel-/Quellverkehr (nicht «Durchgangsverkehr») und mehr Lärm
- Gewerbezone Unterdorf/Haas-Areal ist verkehrstechnisch günstig gelegen, gleich neben dem Zubringer
- Schulwegsicherheit leidet unter dem Gewerbeverkehr
- Nutzungskonflikte mit bestehendem Wohnraum; Wohnzonen an der Jonenstrasse erhalten
- Sie zerstört den Übergang zwischen Ottenbach und Jonen
- Sie widerspricht dem Prinzip einer kompakten, nachhaltigen Raumentwicklung
- Sie steht im Widerspruch zu den Bedürfnissen der Bevölkerung nach mehr Grünflächen
- Flächenmässig eher zu klein für eine neue Gewerbezone
- Vision allenfalls über 2040 hinaus: Einzonungsversuch Fläche zwischen Rickenbacher- und Affolternstrasse bis Turbinenstrasse in Gewerbe- und oder Industriegebiet mit einem grosszügigen Freihaltégürtel zur bestehenden Wohnzone. Allenfalls nur einen Teil davon, mit der Option für eine spätere Erweiterung.

Zu den Argumenten wird wie folgt Stellung genommen:

Die Argumente von Verkehr, Lärm und Nutzungskonflikten sind aus Sicht der Anwohnenden zwar verständlich, aber solche Auswirkungen ergeben sich bei jeder Neueinzonung. Vorliegend trifft es zwar zu, dass der zusätzliche Verkehr zu einem erheblichen Teil durch das Dorf fahren würde, was der angestrebten Verkehrsberuhigung widerspricht; allerdings dürfte der zusätzliche Verkehr aufgrund der relativ geringen Einzonungsfläche eher bescheiden ausfallen.

Da ein Teil der Gewerbezonefläche Unterdorf durch den Bau des Zubringers verlorengegangen ist und sich der verbleibende unbebaute Teil aufgrund der mangelnden Erschliessung und der geringen Bautiefe aktuell nicht und künftig nur schwierig nutzen lässt und erst noch in einem landschaftlich exponierten Gebiet liegt, soll dieser Teil umgelagert werden. Der einzige Ort, der teilweise innerhalb des im kantonalen Richtplans bezeichneten Siedlungsgebiets und teilweise in dessen Anordnungsspielraum noch verfügbar ist, ist das Gebiet Sandbüel. Dort soll zumindest die Vergrösserung des bestehenden Garagenbetriebs mittels einer angemessenen Erweiterung der Gewerbezone ermöglicht werden.

Aus der Mitwirkung hat sich eine Änderung am REK betreffend die Gewerbezone ergeben. Als zusätzliche Möglichkeit kommt nur in Frage, dass sich die Gemeinde beim kantonalen Amt für Raumentwicklung dafür einsetzt, dass bei einer nächsten Revision des kantonalen Richtplans eine Verschiebung von (unbebauter) Siedlungsgebietsfläche vom Unterdorf an die Rickenbacherstrasse (Grundstück Nr. 1582) vorgenommen wird. Dies würde es anschliessend ermöglichen, einen Teil der Gewerbezonefläche vom Unterdorf an diese gut erschlossene, am Rand des Dorfes liegende Fläche zu verlagern. Diese Siedlungsgebiets- und Gewerbezonefläche könnte zwischen den Grundstücken Nrn. 1581 und 1105 etwa im Rahmen einer Bautiefe (ca. 30 m) angelegt werden. Damit müsste ein öffentlicher Gestaltungsplan verbunden werden, der eine allfällige Etappierung dorfauswärts und eine angemessene Siedlungsrandgestaltung festlegt. Diese Gewerbezone könnte insbesondere den im Dorfzentrum unpassenden Betrieb in Grundstück Nr. 275 aufnehmen. Die Schwierigkeiten sind jedoch nicht zu unterschätzen, da z.B. auch Fruchtfolgeflächen kompensiert werden müsste.

Eine neue Gewerbezone näher an der Turbinenstrasse ist aussichtslos, da der Kantonsrat und das ARE nicht bereit sein werden, das Siedlungsgebiet in dieser Art zu erweitern. Eine solche Erweiterung würde zu einer Zersiedelung führen und dem vorgebrachten Argument der kompakten Siedlungsform widersprechen. Ausserdem würde sie Fruchtfolgefläche zerstören, was ebenfalls kaum Aussicht auf Genehmigung hat. Der Zubringer wurde angesichts seiner siedlungsfernen Lage auch nicht zum Zweck der Schaffung und Erschliessung neuer Gewerbezonon gebaut.

Um Missverständnisse im Zusammenhang mit der Gewerbezone Unterdorf zu klären, sei hier folgendes angeführt:

- Soweit diese Gewerbezone überbaut ist, soll die gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Bauten soll jedoch mittels Zulassung eines Wohnanteils (mittels einer Quartiererhaltungszone) wirtschaftlich ermöglicht werden.
- Durch den Bau des Zubringers ging eine ansehnliche Fläche an Gewerbeland im Unterdorf verloren. Diese soll anderweitig wieder angelegt und nutzbar gemacht werden.
- Eine Auszonung von Gewerbeland im Unterdorf soll soweit wie möglich mit einer gleichzeitigen Einzonung von gleich viel Gewerbeland an einem andern Ort erfolgen.

Der Gemeinderat unterstützt diese Ausführungen und ist der Meinung, dass:

- zumindest die Vergrösserung des bestehenden Garagenbetriebs mittels einer angemessenen Erweiterung der Gewerbezone im Sandbüel ermöglicht werden soll.
- Die Gemeinde sich beim kantonalen Amt für Raumentwicklung dafür einsetzt, dass die verloren gegangene Gewerbefläche an die Rickenbacherstrasse verlegt werden darf und dafür in der kantonalen Richtplanung das Siedlungsgebiet entsprechend angepasst wird.

Das REK wurde aufgrund dieses Entscheides überarbeitet und das Gebiet an der Rickenbacherstrasse als zukünftiges Gewerbegebiet in REK-Text und REK-Plan aufgenommen.

Datei: F:\PLANUNG\OTT\16\_122 Räumliches Entwicklungskonzept REK\01 Projekt\01 Projektdateien +\BE-REK.docx  
 Letzte Bearbeitung: 26.01.2026 14:44:00 ▪ Ausdruck: 26.01.2026 14:44:00