

Siedlungsentwicklungskonzept

Antrag der Arbeitsgruppe an den Gemeinderat



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Ausgangslage und Ziele | 1 |
| 1.1 | „Agenda Läbigs Ottebach“ | 1 |
| 1.2 | Situation und Entwicklungstendenzen | 1 |
| 1.3 | Ziele des Siedlungsentwicklungskonzepts | 3 |
| 2 | Entwicklungsmöglichkeiten | 5 |
| 2.1 | Entwicklungsmöglichkeiten durch Umzonung von Reservezone bzw. Zone für öffentliche Bauten | 5 |
| 2.2 | Konkrete Umzonungsbegehren | 8 |
| 2.3 | Übrige Änderungen | 16 |
| 3 | Siedlungsentwicklungskonzept | 17 |

Anhänge

- A1 Potenzial
- A2 Vergleich der Entwicklungsmöglichkeiten in den Reservezonen und in der Zone für
öffentliche Bauten

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 „Agenda Läubigs Ottebach“

Im Verlauf des letzten Jahres hat die Gemeinde Ottenbach in einem kooperativen Prozess unter Mitarbeit der Bevölkerung ein Entwicklungskonzept für die Gemeinde entwickelt. In der „Agenda Läubigs Ottebach“ sind für acht Handlungsfelder Massnahmen und Vorgehensschritte erarbeitet worden.

Im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung wurden folgende Entwicklungsziele und Massnahmen definiert:

- *Entwicklungsziele*
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 zur 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*
 1. *Siedlungskonzept erstellen mit Einbezug der bestehenden Infrastruktur (und der Massnahmen 2 bis 5).*
 2. *Wohnen und Arbeiten zusammenbringen unter Rücksichtnahme auf die Wohnqualität.*
 3. *Günstigen Wohnraum für junge und alte Leute anbieten.*
 4. *Landhauszonen und Zonen für gehobenen Wohnraum bereitstellen.*
 5. *Bestehende Dienstleistungen erhalten und ausbauen.*

1.2 Situation und Entwicklungstendenzen

Bevölkerung

- Zwischen 1980 und 1995 verzeichnete Ottenbach ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1'423 auf 2'218 Einwohner. Zwischen 1995 und 2000 nahm die Bevölkerungszahl bedingt durch den Wegzug Jugendlicher aus dem Elternhaus und steigendem Bedarf an Wohnraum pro Einwohnerin bzw. pro Einwohner leicht ab. Im Jahr 2001 zählte Ottenbach 2'225 Einwohnerinnen und Einwohner.

- Das Knonaueramt ist die Region mit dem stärksten Wachstum im Kanton Zürich. Gemäss Prognosen des kantonalen statistischen Amtes nimmt die Bevölkerung um rund ein Viertel bis 2020 von 41'300 auf 51'600 zu. Mit dem Bau der N4 und N20 gewinnt das Knonaueramt als Wohnort an Bedeutung. Ottenbach wird zwar von der Verkehrsbelastung tangiert, erhält aber mit dem nahen Autobahnanschluss in Affoltern für den Individualverkehr eine gute Verbindung in die Wirtschaftsräume Zürich und Zug.
- In Ottenbach leben heute bedingt durch das Wohnraumangebot und das Wachstum zwischen 1980 und 1995 überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Im Kanton Zürich und der Region Knonaueramt steigt der Anteil an den über 65-Jährigen bis 2020 von 15% auf 18% bzw. von 11% auf 17%. Auch in Ottenbach ist mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen.

Erwerbssituation

- Das Knonaueramt ist eine Wohnregion. 1998 standen 100 Einwohnerinnen und Einwohnern bloss 28 Beschäftigte (ohne Landwirtschaft) gegenüber. Dies ist rund die Hälfte des kantonalen Durchschnitts (58 Beschäftigte pro 100 Einwohnerinnen oder Einwohner). In Ottenbach war das Verhältnis von Beschäftigten zu den Einwohnern mit 21 noch geringer.
- In Ottenbach arbeiteten 1998 55 Personen in der Landwirtschaft, 121 in der Produktion und zwei Drittel der Beschäftigten (342) im Dienstleistungssektor.
- Obwohl die Zahl der Beschäftigten zwischen 1991 und 1998 von 365 auf 518 anstieg, verschlechterte sich das Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnerinnen bzw. Einwohnern.
- Zwischen 1990 und 2000 nahm die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe um 23% ab. Dies entspricht dem kantonalen Durchschnitt.

Wohnraumstruktur

- Ottenbach verfügt im kantonalen und regionalen Vergleich nur über wenige Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern liegt mit 50% weit über dem Durchschnitt, die Einfamilienhäuser erreichen sogar einen Anteil von 57%.

Steuerfuss und Baulandpreis

- Der Steuerfuss ist im Knonaueramt vor allem im Vergleich mit den steuergünstigen Seege- meinden eher hoch. In Ottenbach beträgt er 121, im kantonalen Mittel 116.
- In Ottenbach war der Verkaufspreis von Bauland im Jahr 2000 mit rund 500 Fr. pro m² im Vergleich zum Kanton eher günstig.

Kapazitäten der Bauzone

- Der Ausbaugrad der überbauten Bauzone betrug 1999 rund 50%. Das heisst rein theoretisch, bzw. unter der Annahme, dass die überbaute Bauzone im gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Mass überbaut würde, hätten im bereits überbauten Gebiet rund doppelt so viele Menschen Platz. Dies ist aber unrealistisch. Ein grosser Teil dieser nicht genutzten Reserven befindet sich in der Kernzone, deren Verdichtung nicht erwünscht ist, prägen doch gerade die lockere Überbauung und die Grünflächen im Kern den ländlichen Charakter Ottenbachs.
- Werden die noch nicht überbauten Bauzonen nach dem theoretisch zulässigen Mass überbaut, bieten sie rund 460 zusätzlichen Einwohner oder Beschäftigten Wohn- bzw. Arbeitsraum. Dies würde theoretisch einem Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten von 18% entsprechen. Wird in der gleichen Dichte wie bisher gebaut, entsteht Wohn- bzw. Arbeitsraum für 230 Einwohner oder Arbeitsplätze (theoretischer Zuwachs: 9%).
- Nimmt man aber an, dass der Wohnraumbedarf pro Jahr und Person weiterhin um rund 1 bis 2% ansteigt, verbraucht die gleiche Anzahl Einwohner in 10 Jahren 10 bis 20% mehr Wohnfläche. Unter dieser Annahme reichen die bestehenden Bauzonenreserven in etwa knapp dazu, den zusätzlichen Bedarf zu decken und die Einwohnerzahl in den nächsten 10 bis 15 Jahren stabil zu halten.
- Zur Zeit ist jedoch nur ein Teil der vorhandenen Bauzonenreserven verfügbar. Durch Neueinzonungen soll ein Spielraum für die Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.3 Ziele des Siedlungsentwicklungskonzepts

Basierend auf den Entwicklungszielen und Massnahmen der „Agenda Läbigs Ottebach“ und der bestehenden Situation und den Entwicklungstendenzen ergeben sich für das Siedlungsentwicklungskonzept folgende Ziele:

- Durch Umzonung von Reservezone in Bauzone und Etappierung der Überbauung soll die Einwohnerzahl bis 2015 langsam und kontinuierlich um rund 300 auf 2'500 anwachsen. Der zu erwartende Siedlungsdruck mit der Eröffnung der N4 soll durch eine schrittweise Freigabe von Bauland gesteuert werden.
- Das Spektrum an neuem Wohnraum soll möglichst breit sein:
 - Zielpublikum sind sowohl DINKS (Double Income No Kids) als auch junge Familien. Ebenso soll den älter werdenden Ottenbacherinnen und Ottenbacher ein geeignetes Angebot an Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.
 - Dem Zielpublikum entsprechend sollen an bevorzugten Lagen Einfamilienhäuser und ein gehobenes Angebot an Eigentumswohnungen erstellt werden können. Parallel dazu soll

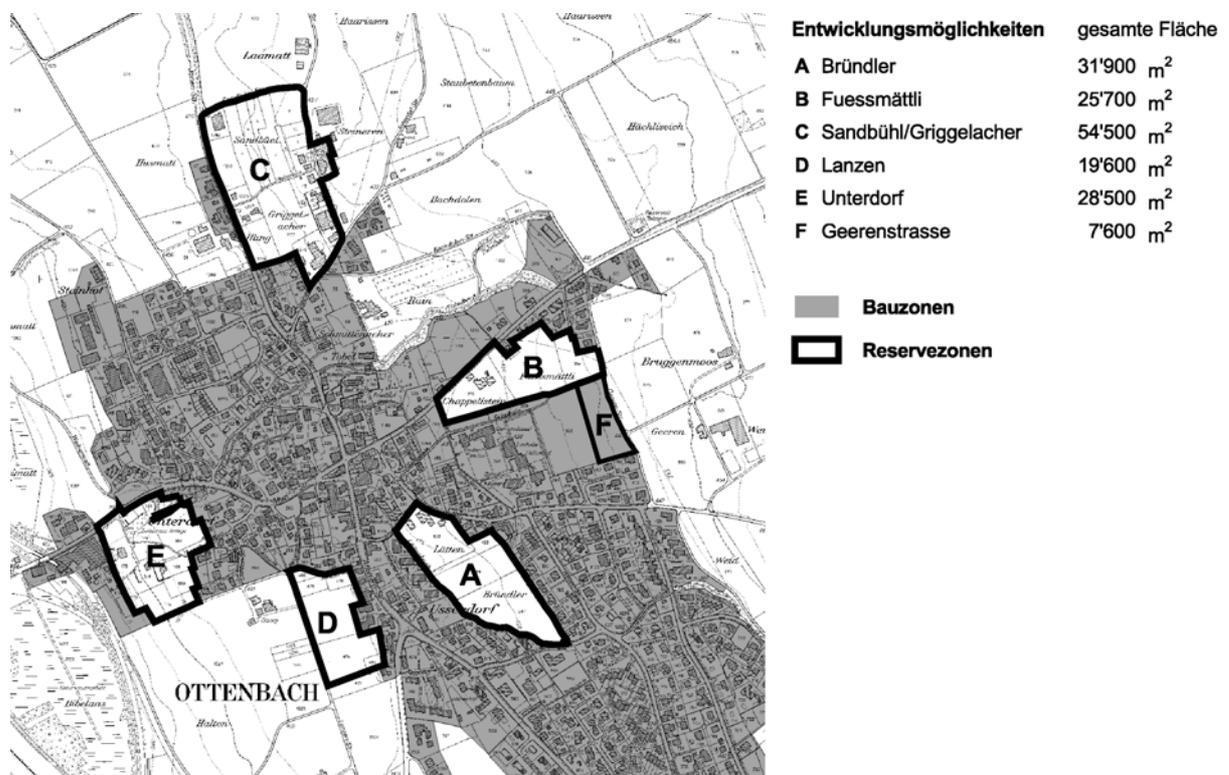
günstiger Wohnraum für junge Familien entstehen. Für die älter werdenden Ottenbacherinnen und Ottenbacher soll ein geeignetes Angebot an Wohnraum geschaffen werden (zentral gelegen, leicht zu unterhalten und zu pflegen, behindertengängig, evtl. sogar mit Betreuungsangebot), welches ihnen erlaubt, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

- 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.
- Bautätigkeiten sollen von innen nach aussen erfolgen, so dass sich zuerst Siedlungslücken schliessen, bevor am Dorfrand neue Bauzonen erschlossen werden.

2 Entwicklungsmöglichkeiten

2.1 Entwicklungsmöglichkeiten durch Umzonung von Reservezone bzw. Zone für öffentliche Bauten

Durch Umzonung einer der Reservezonen und/oder eines Streifens der nicht genutzten Zone für öffentliche Bauten entlang der Geerenstrasse entstehen grössere zusammenhängende Bauzonenreserven. Die Gemeinde Ottenbach kann damit die Voraussetzungen für die erwünschte Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung schaffen.



Diese Flächen werden wie folgt beurteilt (vgl. dazu auch die Tabelle im Anhang 2):

A Bründler

Das Gebiet Bründler würde bei einer effektiven baulichen Ausnützung von 60% und bei einem Vollausbau ungefähr 300 zusätzlichen Einwohner und Einwohnerinnen Wohnraum bieten.

Etwas mehr als ein Drittel der Fläche ist Eigentum der Gemeinde. Dadurch hat die Gemeinde gute Möglichkeiten die Etappierung, Nutzung und Gestaltung zu beeinflussen bzw. die Entwicklung in die Richtung ihrer Zielvorstellungen (langsames kontinuierliches Wachstum, Angebot an verschiedenen Wohnmöglichkeiten) zu lenken.

Durch die ruhige und zentrale Lage, eignet sich das Areal gut für das Wohnen. Die Nähe zur Schule und zum Zentrum macht das Areal für Familien und ältere Menschen attraktiv. Von der Topographie und der umliegenden Wohnbebauung her eignet es sich vor allem in Richtung Hangfuss und Dorfzentrum für eine dichtere Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Der obere Teil des Hanges bietet vor allem Einfamilienhäuser einen attraktiven Standort.

Für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe, welche Lärmemissionen und Zulieferverkehr verursachen, ist es hingegen schlecht geeignet.

Das Areal liegt inmitten von bereits bebauten Gebiet. Die Überbauung schliesst eine Siedlungslücke und lässt die Siedlung von innen nach aussen wachsen.

B Fuessmättli

Im Fuessmättli finden bei einer Überbauung mit effektiver Ausnutzung von 60% und einem Vollausbau 250 Einwohner oder Beschäftigte Platz. Geht man davon aus, dass 20% der Geschossflächen gewerblich genutzt werden, entstehen Wohnraum für rund 200 Einwohner und Einwohnerinnen und Arbeitsraum für rund 50 Beschäftigte.

Der lärmbelastete Bereich entlang der Zwillikerstrasse eignet sich für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe.

Die von der Aussicht her attraktive aber auch exponierte Hanglage eignet sich im oberen Bereich für gehobeneren, weniger dichten Wohnraum (Einfamilienhäuser). Im zentrumsnäheren Gebiet neben der Schulanlage könnte bzw. sollte eine höhere Dichte (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) angestrebt werden. Die Nähe zur Schule macht das Fuessmättli für Familien attraktiv.

Das Fuessmättli ist ausser Richtung Osten von Bauten umgeben. Eine Überbauung erfüllt das Anliegen einer Siedlungsentwicklung von innen nach aussen.

C Sandbüel/Griggelacher

Der Sandbüel/Griggelacher bietet bei einem Vollausbau mit effektiver Ausnutzung von 60% rund 360 Einwohnern oder Beschäftigten Platz. Geht man davon aus, dass 20% der Geschossflächen gewerblich genutzt werden, würde Wohnraum für rund 290 Einwohner und Einwohnerinnen und Arbeitsraum für rund 70 Beschäftigte entstehen.

Der lärmbelastete Bereich entlang der Jonenstrasse eignet sich für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe.

Die Verbindung zum Zentrum und zur Schule ist länger als beim Bründler und Fuessmättli. Zudem muss die Zwillikerstrasse gequert werden. Für Familien und ältere Menschen ist die Lage etwas weniger attraktiv.

Die Umzonung des Sandbüels/Griggelachers bedeutet eine Ausdehnung der Bauzone bzw. der Siedlung Richtung Norden.

D Lanzen

Im Gebiet Lanzen finden bei einer effektiven baulichen Ausnützung von 60% und einem Vollausbau rund 190 Einwohner bzw. Einwohnerinnen Platz.

Die Fläche ist für das Wohnen attraktiv. Wird sie für das Wohnen genutzt, ist sie für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe nicht geeignet. Die Emissionen (z.B. Zulieferverkehr) würden die Wohnqualität beeinträchtigen.

Auf dem Weg ins Zentrum muss die stark befahrene Affolternstrasse gequert werden. Für Familien und ältere Menschen ist die Lage daher weniger geeignet als der Bründler und das Fuessmättli.

Eine Überbauung bedeutet klar eine Ausdehnung der Siedlung Richtung Süden und Reuss. Der Siedlungsrand, heute durch den alten Dorfkern von Ottenbach geprägt, würde durch eine Überbauung ein neues Gesicht erhalten.

E Unterdorf

Auf den freien Flächen im Unterdorf finden bei einem Vollausbau rund 90 Einwohner bzw. Einwohnerinnen Platz.

Für die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe mit Besucher- oder Zulieferverkehr ist es nicht geeignet.

Auf dem Weg ins Zentrum muss die stark befahrene Affolternstrasse gequert werden. Für Familien und ältere Menschen ist die Lage weniger attraktiv als der Bründler und das Fuessmättli. Die Topographie lässt im Bereich des Landhuswegs keine dichte Bebauung zu, ohne das gewachsene Terrain stark zu verändern. Das Unterdorf eignet sich eher für die Realisierung allein-stehender Einfamilienhäuser.

Die Erschliessung des Unterdorfs ist aufwändig.

Mit einer Überbauung wird der das Ortsbild prägende Rand des alten Dorfkerns verbaut.

F Geerenstrasse

Das Areal entlang der Geerenstrasse bietet bei einem Vollausbau rund 40 Einwohnern und Einwohnerinnen gehobenen Wohnraum.

Die Lage ist ausgezeichnet: ruhig, gute Aussicht, kurze und sichere Verbindung zur Schule.

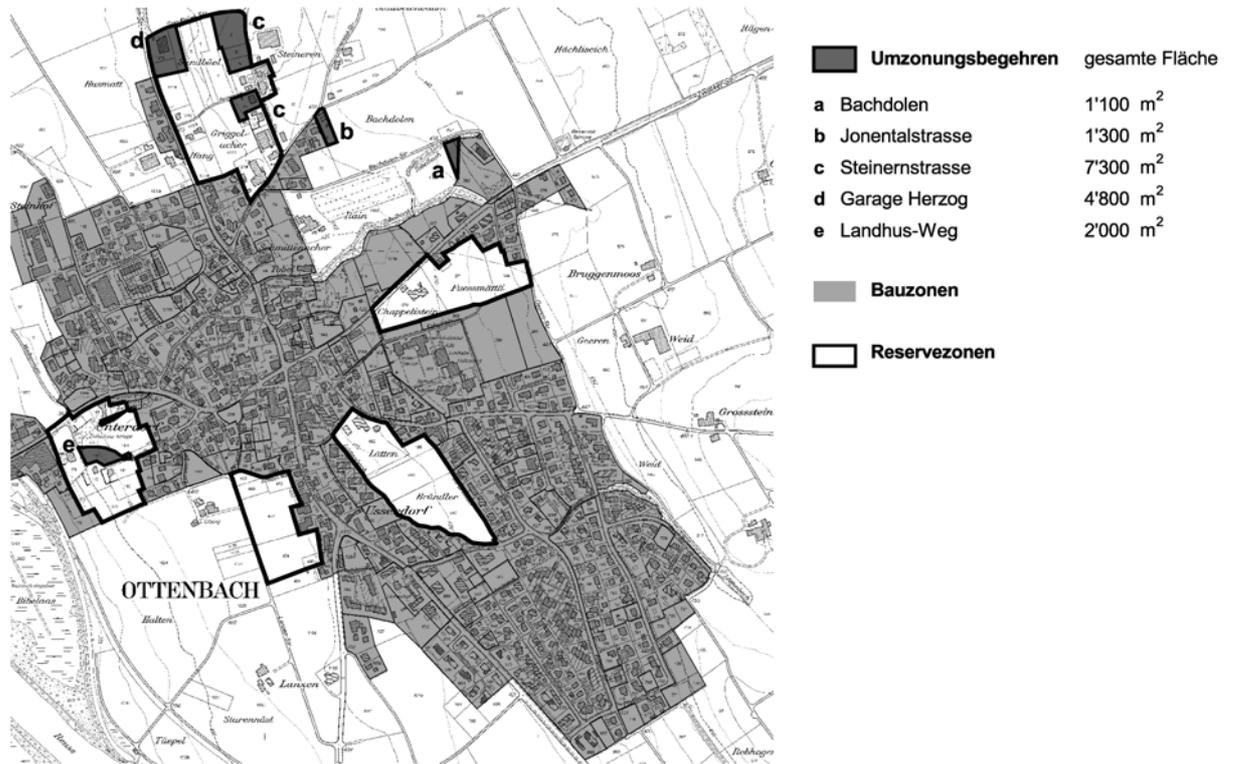
Für mässig störendes Gewerbe ist sie nicht geeignet. Die Emissionen (z.B. Zulieferverkehr) würden die Wohnqualität auch der bestehenden Wohnbauten an der Geerenstrasse beeinträchtigen.

Die empfindliche und gut einsehbare Hanglage am Siedlungsrand stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung. Eine lockere Überbauung mit Einfamilienhäusern kann der Lage besser gerecht werden als eine dichte Bebauung mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern.

Eine Überbauung dieses Areals kann den Spielraum für die Nutzung der Zone für öffentliche Bauten einschränken.

2.2 Konkrete Umzonungsbegehren

Die Gemeinde Ottenbach erhielt eine Reihe von Umzonungsbegehren. Folgende Flächen stehen zur Diskussion:

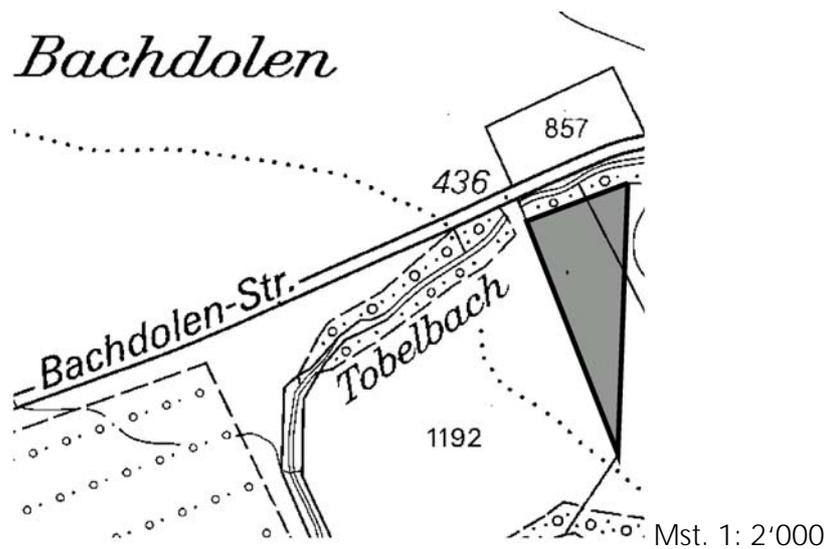


a Bachdolen

Kat. Nr. 360 (Erben W. Berli), Kat. Nr. 361 (Erben O. Berli)

Begehren

Die Zonengrenze (W2 a) soll auf die Grundstücksgrenze verlegt werden.

*Erwägungen*

Der Zonenplan von 1966 legte die Zonengrenze quer durch die Parzelle fest.

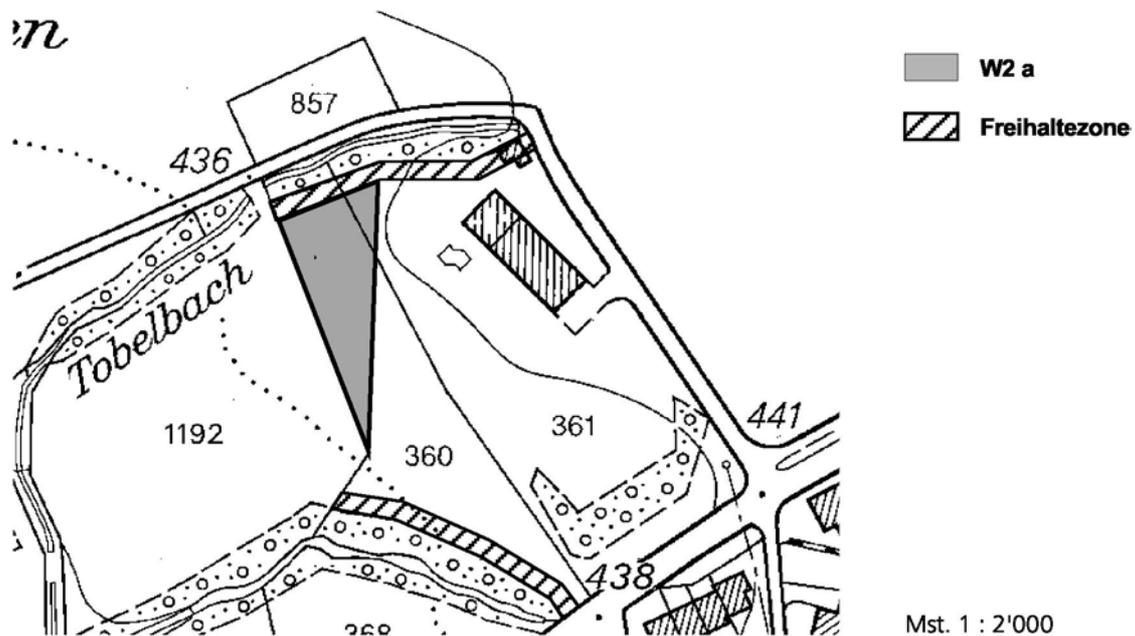
Mit der bis anhin geltenden Waldabstandslinie bestanden kaum Baumöglichkeiten. Gemäss dem kürzlich erfolgten Waldfeststellungsverfahren gilt die Bestockung entlang dem nördlichen Seitenarm des Tobelbach nicht mehr als Wald. Dies erlaubt die Erstellung von zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern. Die Erschliessung ist vorhanden. Wird parallel dazu auch die Zonengrenze auf die Parzellengrenze verlegt, können insgesamt vier Häuser erstellt werden.

Empfehlung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

Die Zonengrenze W2 a soll zulasten der Landwirtschaftszone auf die Parzellengrenze verschoben werden.

Zum Schutz der Gehölzes entlang dem nördlichen Seitenarm des Tobelbach soll sowohl auf der Parzelle Kat. Nr. 360 (Erben W. Berli) als auch auf der Parzelle Kat. Nr. 361 (Erben O. Berli) in einem 5 m breiten Streifen entlang der Bestockung eine Freihaltezone ausgeschieden werden.

Dieser Schutzstreifen soll auch entlang dem südlichen Seitenarm des Tobelbach festgelegt werden, obwohl dessen Bestockung weiterhin als Wald festgestellt wurde.



Begründung

Mit der Zonierung von 1966 wurde eine bestehende Parzelle zerschnitten. Die Bereinigung der Zonengrenze erlaubt eine sinnvollere (bzw. dichtere) Nutzung des Grundstücks.

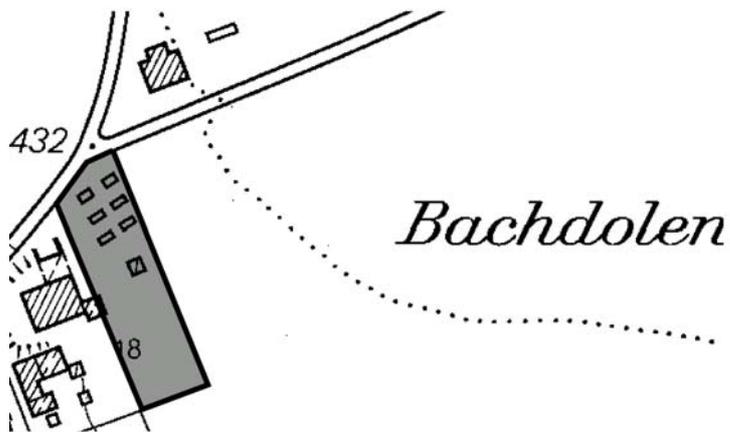
Mit der Ausscheidung einer Freihaltezone erhält die Bachbestockung Schutz.

b Jonentalstrasse

Kat. Nr. 18 (Peter Bedognetti)

Antrag

Durch Umzonung des in der Landwirtschaftszone liegenden Bereichs der (oder eines Teils davon) Parzelle Kat. Nr. 18 in die Wohnzone W2 b soll die Erstellung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.



Mst. 1: 2'000

Erwägungen

Der Zonenplan von 1984 zerschneidet die Parzelle. Die Erschliessung ist vorhanden. Die Umzonung ermöglicht den Bau von zwei Einfamilienhäusern.

Empfehlung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

Die Zonengrenze W2 b soll zulasten der Landwirtschaftszone auf die Parzellengrenze verschoben werden.

Begründung

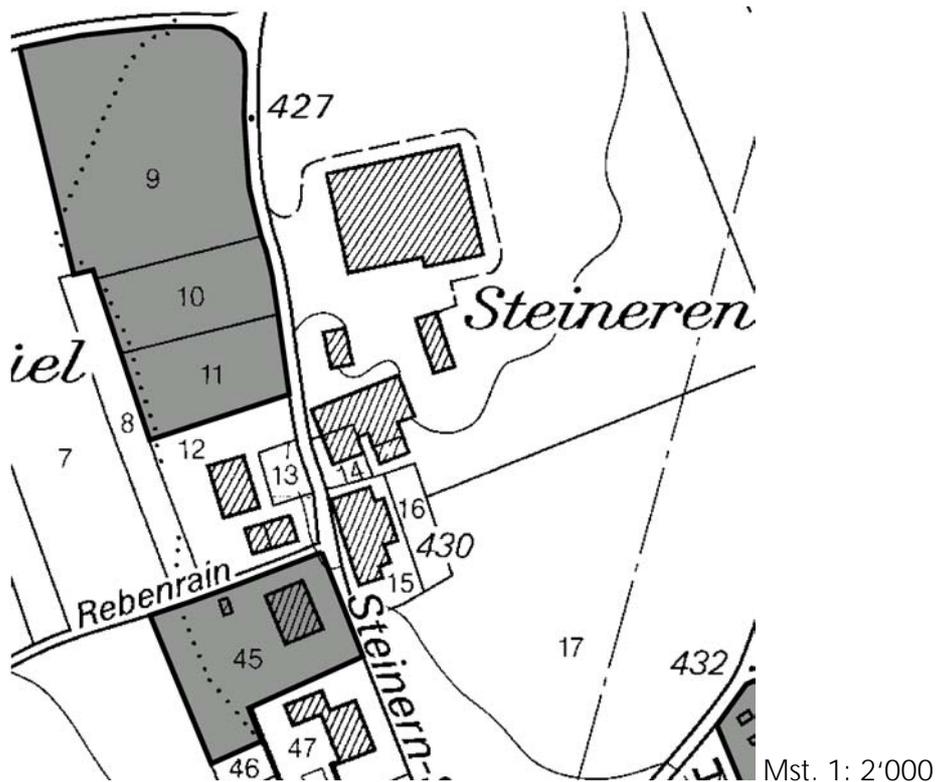
Mit der Zonierung von 1984 wurde eine bestehende Parzelle zerschnitten. Dies soll nun korrigiert werden.

c **Steinernstrasse**

Kat. Nrn. 9 (Ruedi Schneeбели), 10 (Sabine Faber-Schneeбели), 11 (Silvia Schneeбели) und 45 (Verena Grab-Sidler)

Antrag:

Die Grundstücke sollen einer Wohnzone zugewiesen werden.



Erwägungen

Im Rahmen der Erbteilung erhielt Ruedi Schneeбели Hof und Landwirtschaftsfläche (Parzelle Kat. Nr. 9). Die Schwestern Sabine Faber-Schneeбели und Silvia Schneeбели erhielten je einen Bauplatz (Parzelle Kat. Nr. 10 bzw. Kat. Nr. 11). Die Vormundschaftsbehörde Ottenbach stimmte dieser Erbteilung für die damals noch minderjährige Sabine Schneeбели zu.

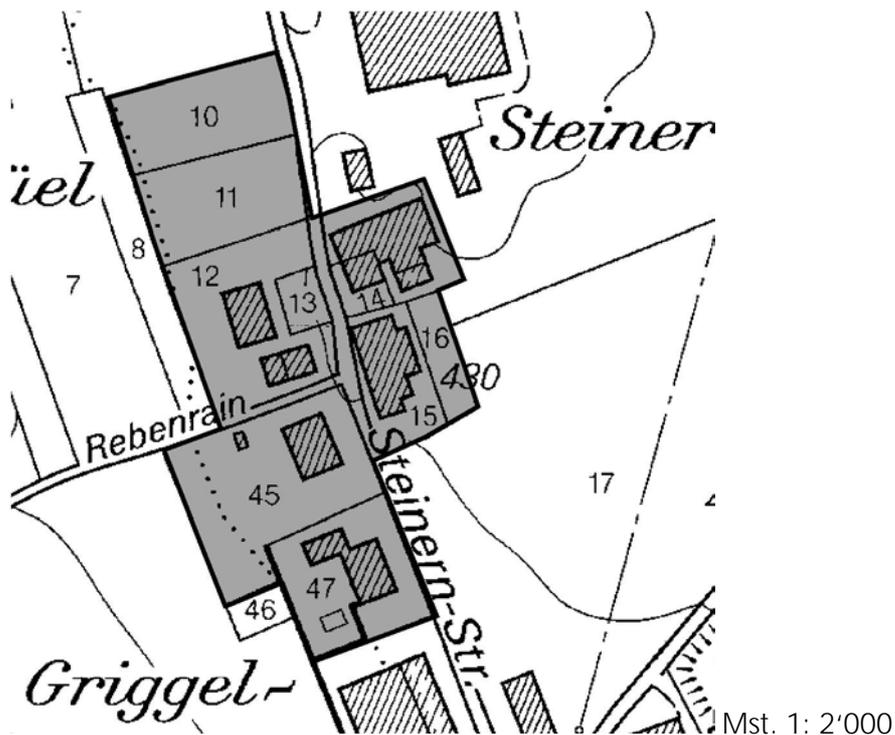
Mit dem Zonenplan von 1984 wurden die Parzellen Kat. Nrn. 10 und 11 mit dem Argument lediglich den Bebauungszeitpunkt hinauszuschieben einer Reservezone zugewiesen.

Die Erschliessung erfolgt über die Steinernstrasse, das heisst sie ist bereits vorhanden. Einige Grundstücke entlang der Steinernstrasse sind, obwohl sie bereits überbaut sind, nicht einer Bauzone zugewiesen.

Empfehlung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

Die bereits für das Wohnen genutzten Grundstücke sowie die Parzellen Kat. Nrn. 10 und 11 sollen der Wohnzone W2 b zugewiesen werden. Heute befinden sie sich teils in der Reservezone teils Landwirtschaftszone.

Die unüberbauten Parzellen bieten Platz für den Bau von zwei Einfamilienhäusern.



Begründung

Durch die Umzonung werden die bereits überbauten Parzellen entlang der Steinerstrasse einer Bauzone zugewiesen.

Die unüberbauten Parzellen Kat. Nr. 10 und 11 werden durch Umzonung in die W2 b wieder eine Bauzone zugewiesen, was den Voraussetzungen der Erbteilung entspricht, welcher die Gemeinde als Vormundschaftsbehörde zustimmte. Ebenso wird mit dieser Umzonung ein „altes Versprechen“ (Schreiben) der Gemeinde Ottenbach vom 20. Februar 1981 eingelöst, dass mit der Reservezone nur der Zeitpunkt der Überbaumungsmöglichkeit verschoben wird.

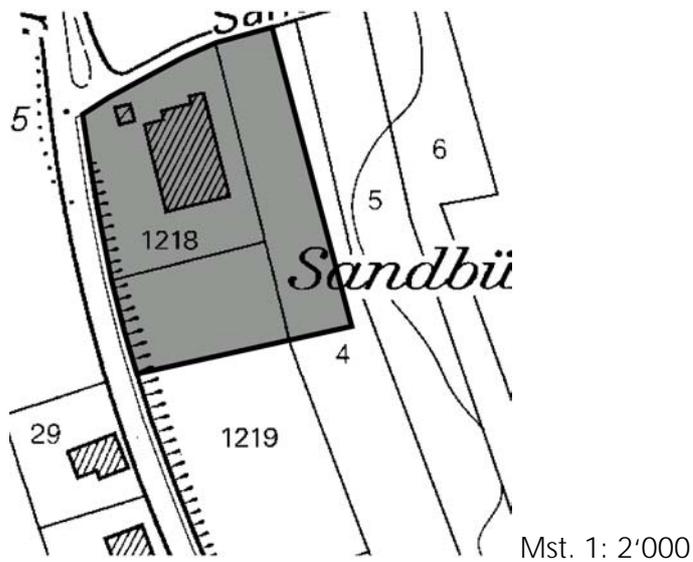
Die Zonierung beeinträchtigt bzw. präjudiziert eine spätere Entwicklung (Erschliessung und Überbauung des Areals Sandbüel/Griggelacher) nicht.

d Garage Herzog

Kat. Nr. 1218 (Herzog)

Erwägungen

Die Garage Herzog liegt in der Reservezone. Für deren Existenz ist sie auf einen Aus- und Umbauspielraum angewiesen. Durch die Zuweisung der für die Entwicklung notwendigen Fläche in eine Wohnzone mit Gewerbe kann der für den Betrieb notwendige Spielraum geschaffen werden. Der Betrieb ist bereits erschlossen.

*Empfehlung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung*

Die Parzelle soll von der Reservezone in eine Wohnzone mit Gewerbe WG 2 umgezont werden.

Begründung

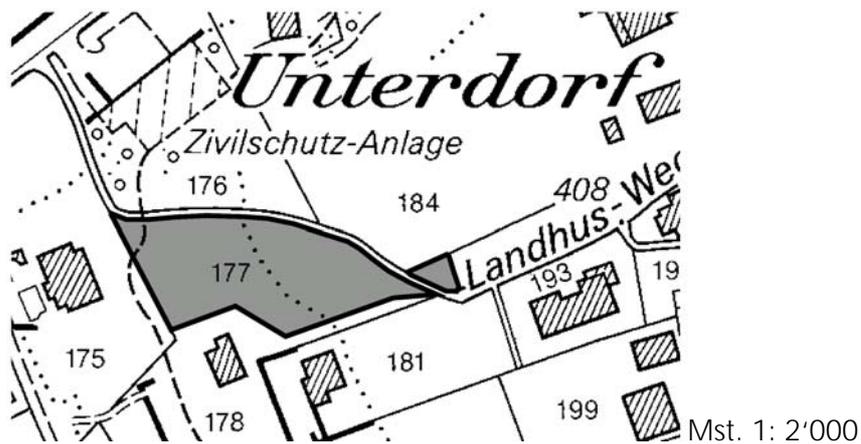
Mit der Umzonung wird der für den Betrieb der Garage notwendige Spielraum geschaffen.

e Landhusweg

Kat. Nrn. 177 und 182 (Frieda Häusermann-Hauser)

Antrag

Die Grundstücke sollen der Wohnzone W2 a zugewiesen werden.



Erwägungen

Die Grundstücke liegen in der Reservezone Unterdorf (vgl. Kap. 2.1, E Unterdorf). Deren Einzonung steht aufgrund der aufwändigen Erschliessung, schwierigen Terrainverhältnisse, der Lage (ortsbildprägender Rand des alten Dorfkerns) nicht im Vordergrund steht.

Empfehlung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

Die Grundstücke sind in der Reservezone zu belassen.

Begründung

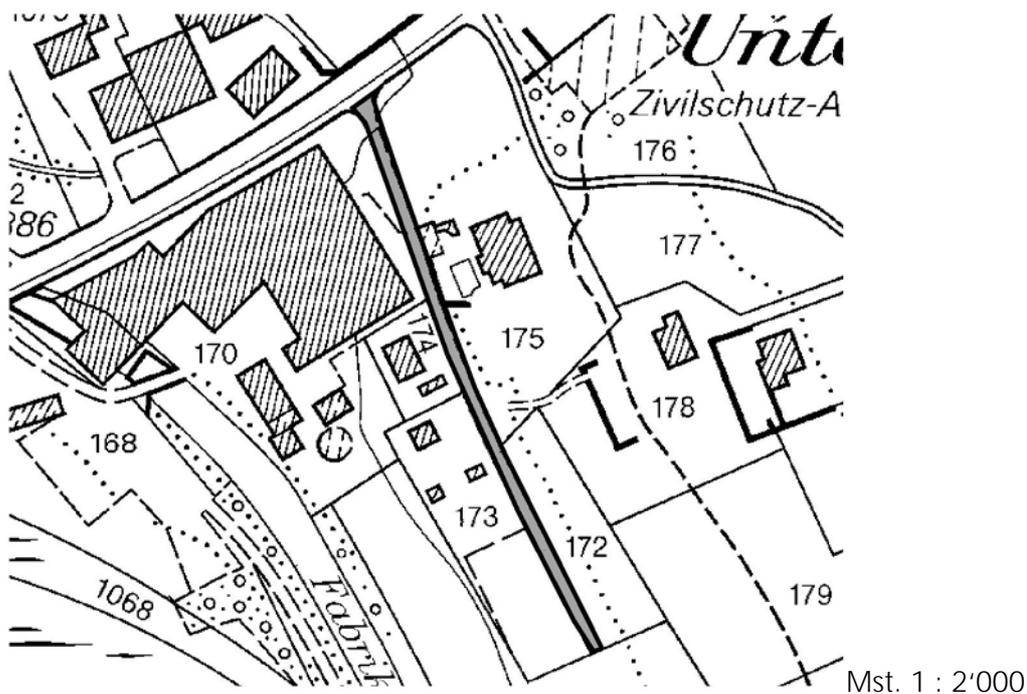
Die Einzonung der Reservezone Unterdorf steht nicht im Vordergrund. Eine Einzonung einzelner Parzellen würde die Möglichkeiten einer Erschliessung und Überbauung der verbleibenden Flächen stark beschränken.

2.3 Übrige Änderungen

Erweiterung Gewerbezone im Unterdorf

Gemäss den Zielen der „Agenda Läubigs Ottebach“ sollen unter Rücksichtnahme auf die Wohnqualität Wohnen und Arbeiten zusammengebracht werden. Basierend darauf ist es ein Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts für das Gewerbe Möglichkeiten für die Entwicklung und Neuan siedlung zu schaffen.

Der unüberbauten Gewerbezone im Unterdorf (Parzellen Kat. Nr. 171 und 173) fehlt die Erschliessung. Durch Umzonung der bestehenden Zufahrtsstrasse von der Reservezone in die Gewerbezone soll die Voraussetzung für den Einbezug der Strassenfläche in das Quartierplanverfahren geschaffen und damit die Erschliessung und Überbauung der unüberbauten Gewerbezone ermöglicht werden.



3 Siedlungsentwicklungskonzept

Die folgenden Flächen sollen in Wohnzonen (W2 a, W2 b), Wohnzonen mit Gewerbe (WG 2), Gewerbebezonen (G) oder Freihaltezonen (F) umgezont werden:



-  Umzonungen für Siedlungsentwicklung
-  Umzonungen aufgrund von Begehren
-  Erweiterung Gewerbezone im Unterdorf
-  Bauzonen
-  Reservezonen

Umzonungen für die Siedlungsentwicklung

Durch die Umzonung der Reservezone Bründler in eine W2 b und eines Streifens der Zone für öffentliche Bauten entlang der Geerenstrasse soll der Spielraum für die gewünschte Siedlungsentwicklung geschaffen, bzw. ein langsames und kontinuierliches Wachstum der Einwohnerzahl um rund 300 auf 2'500 entsprechend den Zielvorstellungen (Kap. 1.3) ermöglicht werden.

Die Kombination der Umzonung des Gebiets Bründler und der Geerenstrasse vermag die Zielvorstellungen (Kap. 1.3) am besten zu erfüllen. Das Gebiet Bründler eignet sich gut für die Erstellung von günstigem Familienwohnraum und von Alterswohnraum. Mit dem Gebiet Geerenstrasse kann das Bedürfnis nach gehobenem Wohnraum erfüllt werden. Etwas mehr als ein Drittel der Fläche im Bründler und die gesamte Fläche an der Geerenstrasse gehören der Gemeinde Ottenbach. Damit kann sie die Etappierung, Nutzung und Gestaltung beeinflussen bzw. die Entwicklung in die Richtung ihrer Zielvorstellungen lenken.

| Gebiet | Arealfläche (m ²) | Zone | Potenzial Einwohner | Anforderungen |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 Bründler | 31'900 | W2 b mit Gestaltungsplanpflicht | | <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quartierfremden Verkehr verhindern - Realisierung muss etappierbar sein - als Mischverkehrsfläche gestalten (Strasse soll auch als Aufenthaltsort attraktiv sein) - attraktive Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer Richtung Schule und Zentrum - gemeinsame Parkieranlagen <p>Etappierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - langsames und kontinuierliches Wachstum ermöglichen <p>Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mischung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern (mit zunehmender Dichte Richtung Zentrum) - angemessener Anteil an günstigem Familienwohnraum und an Alterswohnraum (auch behindertengängige Wohnungen) <p>Gestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung Baukörper so, dass sowohl private Gärten als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen - Bäume und Hecken zur Strukturierung der Siedlung - Ökologische Vernetzung - Natur in der Siedlung berücksichtigen/Raum lassen (standortgerechte Bepflanzung, Nischen) - Lättenbach als Gestaltungselement einbeziehen |
| 2 Geerenstrasse | 7'600 | W2 a mit Gestaltungsplanpflicht | | <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quartierfremden Verkehr verhindern - attraktive Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer Richtung Schule und Zentrum <p>Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gehobener Wohnraum <p>Gestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der empfindlichen Lage (Hang, Siedlungsrand) entsprechend architektonisch gute Gestaltung - Gestaltung Siedlungsrand |

Umzonungen aufgrund von Begehren

| Gebiet | Arealfläche (m ²) | Zone |
|-------------------|-------------------------------|-----------|
| 3 Bachdolen | 900 700 | W2 a F |
| 4 Jonentalstrasse | 1'300 | W2 b |
| 5 Steinernstrasse | 8'700 | WG 2 |
| 6 Garage Herzog | 4'800 | WG 2 |

Erweiterung Gewerbezone im Unterdorf

| Gebiet | Arealfläche (m ²) | Zone |
|-------------------------|-------------------------------|------|
| 7 Gewerbezone Unterdorf | 600 | G |

A1 Potenzial

| Zone | Gesamte Fläche | nutzbare Bruttofläche | Verkehrsfläche (10%) | Nettofläche | AZ (eff.) * | Max. BGF | Ausbau-grad | Potenzial BGF | Anteil Wohnen | Anteil Arbeiten | Potenzial BGF Wo. | Potenzial BGF Ar. | Total Einwohner/Arbeitsplätze | Einwohner | Arbeitsplätze |
|---------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------------|----------|-------------|---------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-----------|---------------|
| m2 pro E oder A | | | | | | | | | | | | | 50 | 50 | 50 |
| Bründler | 31'900 | 31'900 | 3'190 | 28'710 | 0.60 | 17'226 | 0.9 | 15'503 | 1 | 0 | 15'503 | 0 | 310 | 310 | 0 |
| Fuessmättli | 25'700 | 25'700 | 2'570 | 23'130 | 0.60 | 13'878 | 0.9 | 12'490 | 0.8 | 0.2 | 9'992 | 2'498 | 250 | 200 | 50 |
| Sandbüel/ Griggelacher | 54'500 | 37'000 | 3'700 | 33'300 | 0.60 | 19'980 | 0.9 | 17'982 | 0.8 | 0.2 | 14'386 | 3'596 | 360 | 288 | 72 |
| Lanzen | 19'600 | 19'600 | 1'960 | 17'640 | 0.60 | 10'584 | 0.9 | 9'526 | 1 | 0 | 9'526 | 0 | 191 | 191 | 0 |
| Unterdorf | 28'500 | 19'000 | 1'900 | 17'100 | 0.30 | 5'130 | 0.9 | 4'617 | 1 | 0 | 4'617 | 0 | 92 | 92 | 0 |
| Geerenstrasse | 7'600 | 7'600 | 760 | 6'840 | 0.30 | 2'052 | 0.9 | 1'847 | 1 | 0 | 1'847 | 0 | 37 | 37 | 0 |

* Die effektive für die Kapazitätsberechnung massgebende Ausnutzungsziffer ist höher als die AZ gemäss BZO. Gemäss PBG §255 sind Flächen in Dach- und Untergeschossen nur anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergibt.

A2 Vergleich der Entwicklungsmöglichkeiten in den Reservezonen und in der Zone für öffentliche Bauten

| Kriterien | A Bründler | B Fuessmättli | C Sandbüel/ Griggel- acher | D Lanzen | E Unterdorf | F Geeren- strasse |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Priorität | 1 | 2 | 3 | 3 | 4 | zusätzlich |
| Grösse und Kapazität | | | | | | |
| • gesamte Arealfläche | 31'900 m ² | 25'700 m ² | 54'500 m ² | 19'600 m ² | 28'500 m ² | 7'600 m ² |
| • nutzbare Arealfläche | 31'900 m ² | 25'700 m ² | 37'000 m ² | 19'600 m ² | 19'000 m ² | 7'600 m ² |
| • AZ | 40 % | 40 % | 40 % | 40 % | 30 % | 30 % |
| • BGF | 15'500 m ² | 12'600 m ² | 18'000 m ² | 9'700 m ² | 4'600 m ² | 1'850 m ² |
| • Einwohner- und Arbeitsplatz- potenzial | 300 | 250 | 360 | 190 | 90 | 37 |
| • Etappierbarkeit | ++ | +- | + | - | - | +- |
| Lage | | | | | | |
| • Aussicht und Umgebung | + | ++ | + | + | + | +++ |
| • Immissionen/Ruhe | ++ | +- | +- | + | +- | +++ |
| • Verbindung zum Zentrum (Distanz, Attraktivität, Sicherheit) | ++ | + | - | +- | - | + |
| • Verbindung zur Schule (Distanz, Attraktivität, Sicherheit) | ++ | +++ | - | - | - | +++ |
| Eignung für | | | | | | |
| • gehobenen Wohnraum (alleinstehende EFH) | + | + | + | + | + | ++ |
| • gehobenen Wohnraum (Eigentumswohnungen) | + | + | +- | + | - | - |
| • günstigen Familienwohnraum (Reihenhäuser, Mehrfamilien- häuser) | ++ | + | +- | +- | - | - |
| • Alterswohnraum | ++ | +- | - | +- | - | - |
| • Gewerbe | - | + | + | - | - | - |
| Erschliessung | | | | | | |
| • Realisierbarkeit Strassenerschliessung | + | + | + | + | - | + |
| Auswirkungen Überbauung | | | | | | |
| • Schliessung Siedlungslücke (Entwicklung von innen nach aus- ssen) | + | + | - | - | +- | - |
| • Siedlungsrand/Landschaft | + | + | + | - | - | - |
| Einflussnahme der Gemeinde | | | | | | |
| • Einflussmöglichkeiten auf Etap- pierung, Nutzung, Gestaltung | ++ | +- | +- | +- | +- | ++ |