



► Räumliches Entwicklungskonzept - REK Ottenbach 2040



Impressum

Begleitgruppe Gemeinde Ottenbach

Mitglieder 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)

Ingenieurbüro gpw, Affoltern am Albis

Autoren Anja Anderer
Sara Rüegg
Michael Nanz

Beilage

Karte «Räumliches Entwicklungskonzept - REK Ottenbach 2040»

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Vision	5
2.1	Vision – Zielbild 2040	5
2.2	Leitsätze.....	5
3	Strategie für die Räumliche Entwicklung	6
3.1	Quantitative und qualitative Dorfentwicklung	6
3.2	Schwerpunktgebiete für Entwicklungen.....	8
3.2.1	Reservezonen	8
3.2.2	Weiterentwicklung der Quartiere.....	10
3.2.3	Bauzonenreserven	14
3.3	Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke	16
3.4	Freiräume, Biodiversität und Klima.....	17
3.4.1	Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebietes.....	17
3.4.2	Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes.....	17
3.4.3	Siedlungsränder	18
3.4.4	Klima.....	19
3.4.5	Biodiversität	19
3.5	Freizeit und Naherholung.....	21
3.5.1	Begegnungs- und Naherholungsmöglichkeiten.....	21
3.5.2	Gestaltung öffentlicher Raum	21
3.6	Strassen- und Wegnetz, Öffentlicher Verkehr	22
3.6.1	Wegnetz	22
3.6.2	Strassennetz	23
3.6.3	Öffentlicher Verkehr	23
4	Übersicht über die Stossrichtungen	25

1 Einleitung

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein Instrument zur Steuerung der mittel- und langfristigen Entwicklung von Ottenbach. Der Gemeinderat kann es als behördenverbindlich erklären. Es hält die gemeinsame Vision von Bevölkerung und Gemeinde für die anzustrebende Entwicklung von Bebauung, Freiräumen und Verkehr fest. Die Leitlinien und Stossrichtungen des REK dienen als Grundlage für nachfolgende raumrelevante Prozesse, wie beispielsweise die Revision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung, die Überarbeitung des kommunalen Verkehrsrichtplans oder das Leitbild Biodiversität. In Abbildung 1 ist die Einbettung des REK Ottenbach in die verschiedenen Planungsebenen und -instrumente ersichtlich.

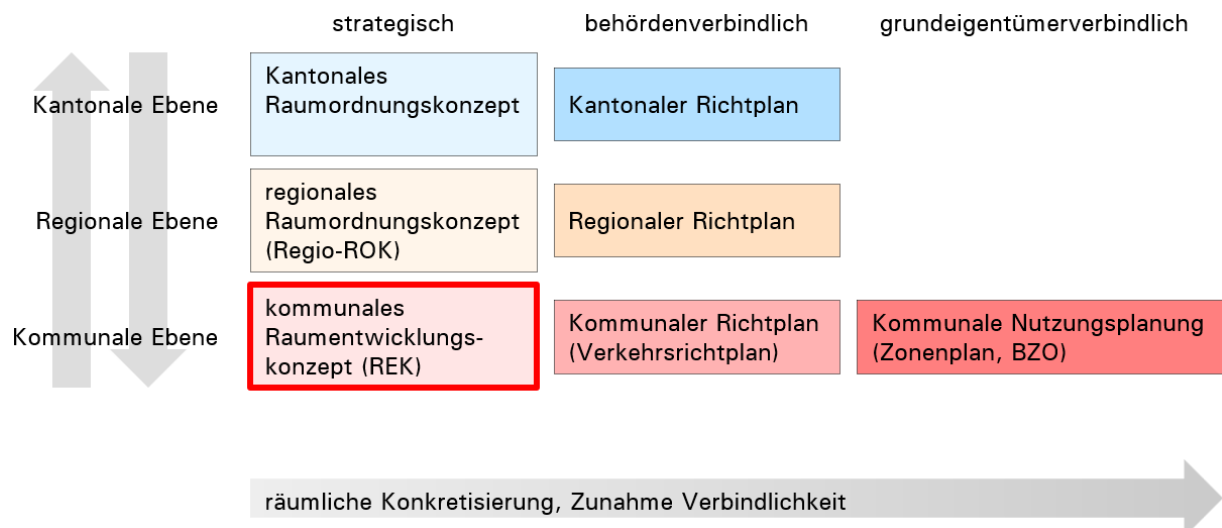


Abbildung 1: Einbettung des REK Ottenbach in die verschiedenen Planungsebenen und -instrumente

Als Grundlage für das REK dienen einerseits die raumplanerischen Rahmenbedingungen, wie Bundesinventare, kantonale und regionale Richtplanung oder kantonale Schutzinventare und eine Dorf- und Quartieranalyse. Dadurch wird das REK auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmt. Andererseits sind die Resultate aus verschiedenen früheren partizipativen Prozessen – die Agenda «Läbigs Ottebach» von 2002, die Zukunftswerkstatt von 2018, das Altersleitbild von 2021 – eingeflossen.

Das REK befasst sich aufgrund der Dringlichkeiten und Umsetzungsmöglichkeiten primär mit dem Siedlungsgebiet und nur punktuell mit dem Raum ausserhalb davon.

Im Rahmen der REK-Erarbeitung hatte die Bevölkerung die Möglichkeiten, sich an einer Online-Bevölkerungsumfrage, an einem Workshop sowie an der E-Mitwirkung zu beteiligen. Die daraus entstandenen Ergebnisse sind ebenfalls in die Vision und Strategie eingeflossen. Damit ist das REK in der Bevölkerung abgestützt und erhält eine hohe Legitimität.

Die Herleitung des REK-Textes (Kap. 2 und 3) und der REK-Karte sowie der Projektablauf sind im Begleitbericht zum REK dokumentiert.



Abbildung 2: Regionaler Richtplan: Auszug aus der Abb. 2.6 «Entwicklungsvorgaben» im Richtplantext



Abbildung 3: Bevölkerungsworkshop vom 23. November 2024

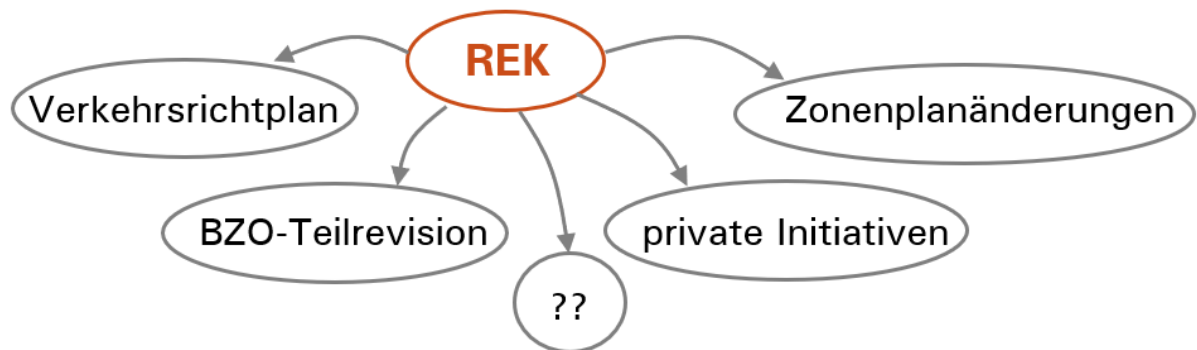


Abbildung 4: Skizze Prozessauslösung durch REK

2 Vision

2.1 Vision – Zielbild 2040

Die Vision fasst im Sinne eines Zielbildes zusammen, wie die Gemeinde Ottenbach im Jahr 2040 aussehen soll. Es hält die zentralen Werte fest und beschreibt, welche Entwicklungsziele in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus erreicht werden sollen.

Zielbild 2040

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

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

2.2 Leitsätze

Das Zielbild 2040 lässt sich mit folgenden Leitsätzen erreichen:

Leitsatz 1: Neben einem geringen bis mässigen Bevölkerungswachstum wird vor allem das Potential der qualitativen Dorfentwicklung ausgeschöpft.

Leitsatz 2: Die Gemeinde verfolgt in den bezeichneten Schwerpunktgebieten gezielt die angestrebte Entwicklung.

Leitsatz 3: Die Gemeinde stösst auf den gemeindeeigenen Grundstücken Prozesse zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und von weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse an und unterstützt Prozesse zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und / oder für Familien auf Drittgrundstücken.

Leitsatz 4: Die Freiräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes werden weiterentwickelt.

Leitsatz 5: Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote, welche zu einem aktiven Dorfleben beitragen.

Leitsatz 6: Das Strassen- und Wegnetz und das Angebot des Öffentlichen Verkehrs ist auf die künftige Entwicklung von Ottenbach abgestimmt.

3 Strategie für die Räumliche Entwicklung

Die Strategie beschreibt, wie das Zielbild 2040 erreicht werden soll. Sie konkretisiert die Leitsätze und setzt sich aus den einzelnen Stossrichtungen zusammen.

3.1 Quantitative und qualitative Dorfentwicklung

Leitsatz 1: Neben einem geringen bis mässigen Bevölkerungswachstum wird vor allem das Potential der qualitativen Dorfentwicklung ausgeschöpft.

Von den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben (kantonaler und regionaler Richtplan) her 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 sind nur Potentiale innerhalb der bestehenden Bauzone im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren und der Bauzonenverbrauch ist zu verringern. Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) sieht für Ottenbach eine geringe Nutzungsdichte von 50 - 100 Einwohnenden oder Arbeitsplätzen pro Hektare Bauzone vor. Die bestehenden Dichten sind mehrheitlich beizubehalten.

Wachstum und Verdichtung sollen nur in den bezeichneten Schwerpunktgebieten (Kap. 3.2) aktiv verfolgt werden. Ansonsten soll eine bauliche Erneuerung erfolgen, welche eigendynamisch und laufend über das ganze Dorfgebiet zerstreut in einem gemächlichen, für die Gemeinde angemessenen Rhythmus stattfindet. Entsprechend dem Regionalen Richtplan stehen die massvolle, der ortsbaulichen Situation angemessene Ergänzung, Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebiets sowie der respektvolle Umgang mit identitätsstiftenden Strukturen und landschaftlichen Gegebenheiten im Vordergrund. Der Fokus für die Weiterentwicklung des Dorfes liegt deshalb weniger auf der quantitativen und viel mehr auf der qualitativen Ebene.

Die Bevölkerung akzeptiert oder wünscht gemäss der durchgeführten Umfrage (s. Kap. 3.3 im Begleitbericht ein geringes (+ 200 bis 400 Personen) bis mässiges Wachstum (+ 400 bis 800 Personen) in den nächsten 15 Jahren. Der regionale Richtplan prognostiziert für Ottenbach ca. 3'400 Einwohnende im Jahr 2040, was einem Plus von ca. 450 Einwohnenden¹ und damit einem mässigen Wachstum entspricht. Da die regionale Prognose wesentlich höher liegt als die kantonale, und weil zur Wahrung der Qualitäten des Knonaueramts eine langsamere Entwicklung klar erwünscht ist und angestrebt wird, kann ein geringes bis mässiges Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040 als realistisches Ziel für Ottenbach gewertet werden.

Stossrichtung 1.1 Wachstum: Es wird ein geringes bis mässiges Bevölkerungswachstum (+ 400 bis 800 Personen) angestrebt. Ausserhalb der Schwerpunktgebiete für Entwicklungen soll dieses wie bis anhin eigendynamisch, ohne Förderung durch die Gemeinde, erfolgen.

Stossrichtung 1.2 Ortsbild: Das Dorf soll durch die Aufwertung des Ortsbildes und von Freiräumen - insbesondere Bächen - weiter an Attraktivität gewinnen. Die Zentrumsgestaltung und die Umgestaltung der Affolternstrasse dienen als Initialzündung für die Aufwertung.

Stossrichtung 1.3 Architektur: Die Gemeinde setzt sich im Rahmen von Bauvorhaben und Gestaltungsplänen für die architektonische Qualität in Wohn- und Gewerbezone ein. In den Kernzonen achtet sie darauf, dass sich Neubauten gut in die Umgebung einfügen und charakteristische Merkmale erhalten bleiben.

¹ bezogen auf den Bevölkerungsstand per 31.12.2024 von 2'962 Einwohnenden

Stossrichtung 1.4 Aufzonungen: Die Gemeinde strebt Aufzonungen nicht aktiv an. Aufzonungsbegehren prüft sie bezüglich Zielsetzung, Flächengrösse, Abgrenzung, umgebender Zonierung, Erschliessung, Topografie, Ortsbild, REK (Ziele, Leitsätze, Stossrichtungen), bestehender Parzellierung und Bausubstanz u.a. Bei positiver Prüfung verfolgt sie das Begehren - allenfalls unter Anpassungen - weiter.



Abbildung 5: charakteristisches Ortsbild; Lanzenstrasse



Abbildung 6: altes, schönes und erhaltenswertes Gebäude; Klosterweg



Abbildung 7: wichtige Merkmale im Ortsbild; Restaurant Post und Haus Engel



Abbildung 8: schöner und erhaltenswerter Vorgarten; Klosterweg



Abbildung 9: charakteristisches zweigeschossiges Gebäude in der ersten Häuserzeile an der Affolternstrasse

3.2 Schwerpunktgebiete für Entwicklungen

Leitsatz 2: Die Gemeinde verfolgt in den bezeichneten Schwerpunktgebieten gezielt die angestrebte Entwicklung.

Die Schwerpunktgebiete umfassen die Reservezonen (→ Kap. 3.2.1), bestimmte Quartiere (→ Kap. 3.2.2) und Bauzonenreserven (grössere unüberbaute, eingezonte Flächen → Kap. 3.2.3).

3.2.1 Reservezonen

Der Regionale Richtplan nennt als eine Stossrichtung für die Siedlungsentwicklung von Ottenbach die Entwicklung der Reservezonen Bründler, Sandbüel und Unterdorf. Das REK formuliert für diese drei Reservezonen Stossrichtungen für die Entwicklung. Es gilt der Grundsatz, dass vorrangig zentrumsnahe Reserven (Bründler) entwickelt werden sollen, bevor Reserven am Siedlungsrand (Unterdorf / Sandbüel) aktiviert werden. Die Reservezone Usserdorf befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist zukünftig der Landwirtschaft zuzuordnen.

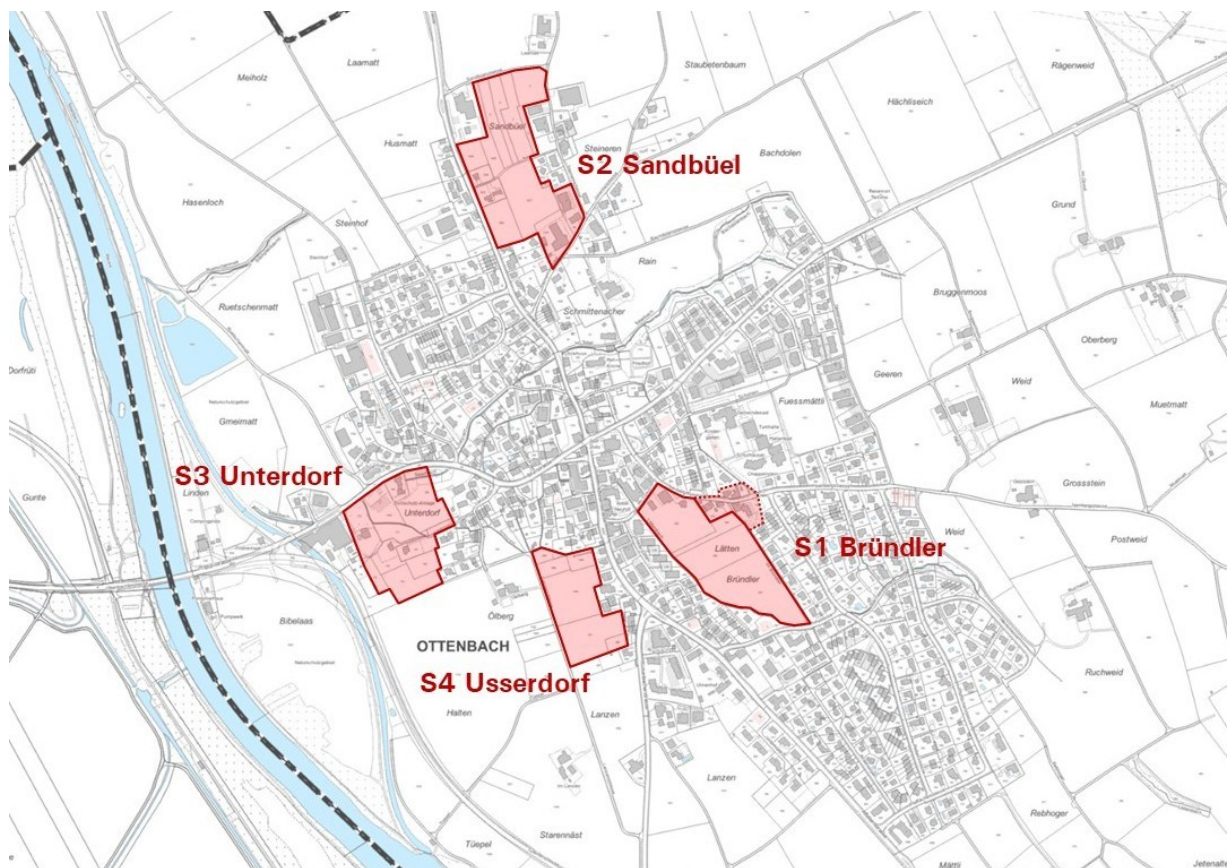


Abbildung 10: Schwerpunktgebiete 1 - 4 / Reservezonen

Stossrichtungen für die Entwicklung der Reservezonen

Schwerpunktgebiet 1: Reservezone Bründler (einschliesslich Gebiet an unterer Isenbergstrasse)

Die Reservezone Bründler - zentrumsnah und als Insel mitten im Siedlungsgebiet - soll in den nächsten 15 - 25 Jahren etappenweise - aber nicht unbedingt vollständig - der geeigneten Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde gibt eine Testplanung in Auftrag, welche aufzeigen soll:

- wie sich das Gebiet etappenweise entwickeln könnte
- wie das Gebiet erschlossen wird
- ob der bestehende Obstgarten in die Entwicklung integriert werden kann
- welche Freiräume entstehen sollen

- welches Entwicklungspotential (Sanierung / Erweiterung / Ersatzbauten) die bestehenden landwirtschaftlichen Bauten an der unteren Isenbergstrasse haben

Gestützt auf das Resultat der Testplanung wird das Gebiet in Etappen eingezont und überbaut. Bei den jeweiligen Zonenplanrevisionen ist eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen, welche sicherstellt, dass neben einer guten Siedlungs- und Freiraumqualität sowie der Erschliessung auch das gewünschte Wohnraumangebot entsteht.

Schwerpunktgebiet 2: Reservezone Sandbüel

Die Reservezone Sandbüel wird in den nächsten 15 Jahren nicht benötigt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Eine grossflächige Einzonung für Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen. Hingegen soll bei einer nächsten Revision der Nutzungsplanung die Gewerbezone aus folgenden Gründen angemessen erweitert werden:

- Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Gewerbebetrieb im Sandbüel
- Verlagerung der nicht mehr nutzbaren und der unerschlossenen Gewerbezoneneinfläche aus dem Unterdorf (s. blaue Fläche in der REK-Karte)
- allgemein vorhandene Nachfrage nach Gewerbeland

Zur Erreichung eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und Klärung des künftigen Siedlungsrandes sind die bereits überbauten Grundstücke und die Grundstücke angrenzend an die Jonenstrasse in der Reservezone zu belassen. Nach der Überbauung der zentrumsnahen Reserven ist eine Umzonung erneut zu prüfen.

Eine Teilfläche am äusseren Siedlungsrand (s. REK-Karte) ist in der nächsten Zonenplanrevision der Landwirtschaftszone zuzuteilen, weil sie gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes ist (s. Kap. 2.3.6 des Begleitberichts).

Schwerpunktgebiet 3: Reservezone Unterdorf

Eine Einzonung und Entwicklung der Reservezone im Unterdorf kann aufgrund der gegenwärtig ausreichenden Bauzonenkapazität und der vorrangigen Entwicklung der Reservezone Bründler - wenn überhaupt - erst nach 2040 erfolgen. Es ist nach der vollständigen Einzonung und Überbauung des Bründlers und einer allfälligen Umzonung und Überbauung des Fuessmättli zu prüfen, ob die Reservezone Unterdorf teilweise oder vollständig ein- oder auszuzonen ist, und welcher Nutzung sie im Fall einer Einzonung zuzuführen ist.

Schwerpunktgebiet 4: Reservezone Usserdorf

Die Reservezone Usserdorf wird bei der nächsten Zonenplanrevision der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt, weil sie gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes ist (s. Kap. 2.3.6 des Begleitberichts).

3.2.2 Weiterentwicklung der Quartiere

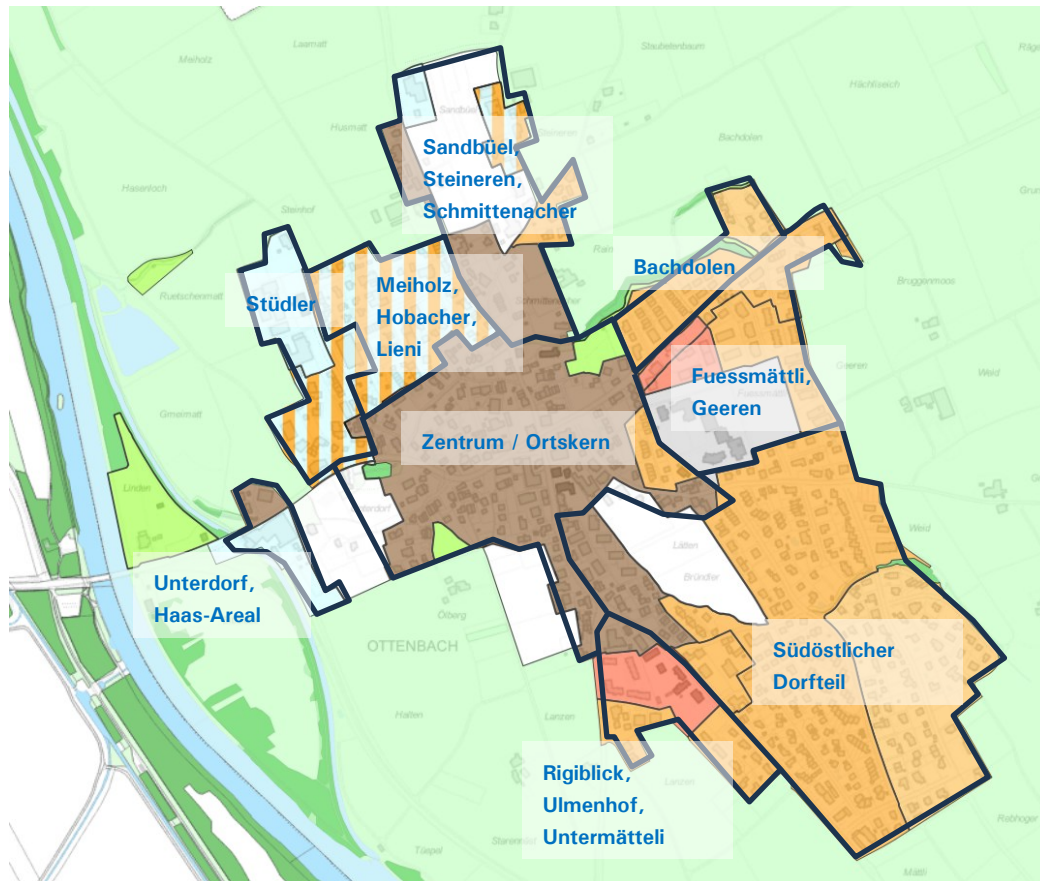


Abbildung 11: Karte Quartiereinteilung (Quelle Übersichtskarte: gisknonaueramt.ch)

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Aufgrund des Gebäudealters, des Überbauungsstandes, der Nutzungsdichte, des Ausbaugrads und der Struktur der Haushalte wurde das Entwicklungs- und Einwohnendenpotential (= Potential für zusätzliche Einwohnende) der einzelnen Quartiere ermittelt. Es hat sich gezeigt, dass in den fünf Quartieren Stüdler, Unterdorf/Haas-Areal, Rigiblick/Ulmenhof/Untermättli, Bachdolen, Fuessmättli/Geeren (s. Abbildung 11) die gemäss Richtplan geforderte Dichte von 50 Personen pro Hektare (Pers./ha) bereits erreicht ist. Im Quartier Stüdler liegt die Nutzungsdichte in der Wohn- und Gewerbezone bei über 80 Pers./ha. Im Quartier Unterdorf/Haas-Areal befinden sich Neubauten und ein Denkmalschutzobjekt. Es besteht kein Einwohnendenpotential, ausser nach einer allfälligen Umzonung. Die Quartiere Bachdolen und Fussmättli/Geeren sind mehrheitlich Neubauquartiere, in welchen der Zielwert für die Dichte bereits erreicht wird. Im Quartier Rigiblick, Ulmenhof, Untermättli ist mit 48 Pers./ha die geforderte Nutzungsdichte ebenfalls nahezu erreicht.

Das grösste Einwohnendenpotential besteht in den Quartieren Zentrum/Ortskern und südöstlicher Dorfteil (s. Abbildung 11). Diese beiden Quartiere unterliegen gegenwärtig einer langsamen Transformation, weshalb nicht damit gerechnet werden kann, dass die vollen Einwohnerpotentiale von schätzungsweise + 490 Einwohnenden (Quartier Zentrum/Ortskern) und + 250 Einwohnenden (südöstlicher Dorfteil) im Planungshorizont bis 2040 erreicht werden. Aufgrund der Durchmischung von alten und neuen Bauten und der teilweise kleinteiligen Parzellenstruktur ist im Ortskern mit einer langsamen Entwicklung zu rechnen. Im südöstlichen Dorfteil sind ebenfalls eine kleinteilige Parzellenstruktur sowie die dezentrale Lage und die vielen Einfamilienhäuser verantwortlich für eine langsame Transformation. Damit die Bauzonen das prognostizierte Bevölkerungswachstum von + 450 Einwohnenden bis ins Jahr 2040 aufnehmen können, braucht es neben der laufenden Weiterentwicklung der Quartiere Zentrum/Ortskern und südöstlicher Dorfteil eine Entwicklung im Gebiet Schmittenacher und im Gebiet Bründler. Die Reservezone Bründler eignet sich bei einer Einzonung für preisgünstigen Familien- und Alterswohnraum. Angestossen durch die

Zentrumsentwicklung, die Umgestaltung der Affolternstrasse und die Entwicklung im Gebiet Bründler soll zudem eine Weiterentwicklung in den angrenzenden Schwerpunktgebieten Dorfzentrum/Affolternstrasse und Lanzen (s. Abbildung 11) stattfinden, welche die Gemeinde aktiv verfolgt.

Gewerbebezonen

Das Gewerbegebiet Stüdler ist vollständig überbaut. Im angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet Meiholz/Hobacher/Lieni besteht ebenfalls kein Entwicklungspotential für Gewerbebetriebe. Hier stellt sich die Frage, ob die Nutzungen Gewerbe und Wohnen entflochten werden sollen. Dies ist in einer nächsten Zonenplanrevision zu prüfen.

Es ist ein Anliegen des Gewerbevereins, dass eine Umlegung von Gewerbeflächen an verkehrsgünstige Lagen erfolgt. Die unbebauten, durch den Autobahnezubringer zerschnittenen Restflächen der Gewerbebezonen im Gebiet Unterdorf sind so umzulagern, dass sie sinnvoll erschlossen und überbaut werden können und dadurch der Bedarf an Gewerbeland gedeckt werden kann. Ein Bedarf besteht, weil sich vorhandene Gewerbebetriebe vergrössern möchten oder nicht mehr ins Zentrum passen. Aufgrund der Lärm- und Erschliessungsthematik eignet sich das Gebiet entlang der Jonenstrasse (innerhalb der Reservezone Sandbüel) oder das Gebiet an der Rickenbacherstrasse (zwischen Hausnummer 6 und 20). Letzteres liegt in der Landwirtschaftszone und ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton dafür ein, dass das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan entsprechend angepasst wird, damit die Gewerbeflächen vom Unterdorf an die Rickenbacherstrasse verlegt werden können.

Weiler Rickenbach

Der Weiler Rickenbach liegt in der Landwirtschaftszone. Die Nutzung und Bebauung ist im Öffentlichen Gestaltungsplan von 1994 geregelt. Dieser erlaubt die Erweiterung der bestehenden Hauptgebäude bis max. 30 % der anrechenbaren Geschossflächen in Form von Anbauten. Neubauten sind nur auf einem Grundstück zulässig. Damit sind der Entwicklung des Weilers enge Grenzen gesetzt und es wird deshalb auf die Formulierung einer Stossrichtung im REK verzichtet. Der Gestaltungsplan dient in erster Linie dazu, dass die bestehenden Gebäude weiterhin genutzt werden dürfen. Nördlich angrenzend an den Weiler Rickenbach liegt ein Materialabbaugebiet. Der Abbau ist im Kantonalen Gestaltungsplan «Areal Mülibach» geregelt.

S6 Gebiet Lanzen

S5 Dorfzentrum und Affolternstrasse

S7 Haas - Areal OTTENBACH

Schwerpunktgebiet 5: Dorfzentrum und Affolternstrasse

- Schwerpunktgebiet 6: Gebiet Lanzen (Kernzone zwischen Lanzenweg und Reservezone Unterdorf)**

- Durchführung von Diskussionsplattformen und nachfolgenden bilateralen Gesprächen mit den Grundeigentümern des Schwerpunktgebiets, um die Entwicklung des Gebiets zu klären (Erhalt / Sanierung / Ersatz von Gebäuden; vollständige Erschließung u.a.). Initiiert durch die Gemeinde mit Unterstützung von Immobilienexperten (für Gebäude) und Planungsbüro (für Erschließung)

Schwerpunktgebiet 7: Haas-Areal

- Umzonung (genaue Abgrenzung noch festzulegen) in eine Quartiererhaltungszone, um mittels Zulassung eines Wohnanteils eine wirtschaftlich tragbare Sanierung und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen
- Umlagerung der restlichen Gewerbebezonenfläche in die neu zu schaffende Gewerbezone an der Rickenbacherstrasse oder in das Schwerpunktgebiet Sandbüel; Zuteilung der entsprechenden Fläche an die kantonale Landwirtschaftszone
- Ausleitung (Einstellung) des sistierten Quartierplanverfahrens Unterdorf

Stossrichtungen für die Weiterentwicklung des Gewerbes:

- Im Gebiet Sandbüel wird die Gewerbezone entlang der Jonenstrasse erweitert, um die Erweiterung des bestehenden Garagenbetriebes zu ermöglichen. Hierzu wird die nicht mehr nutzbare Gewerbebezonenfläche aus dem Unterdorf hierhin umgelagert.
- Entlang der Rickenbacherstrasse (zwischen den Hausnummern 6 und 20) wird ein neues Gewerbegebiet angestrebt. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die entsprechende Grundlage im kantonalen Richtplan geschaffen wird.
- Das Gewerbegebiet Stüdler ist zu erhalten.
- In der Mischzone Meiholz/Hobacher/Lieni ist in der nächsten Zonenplanrevision die Entflechtung von Wohnen und Gewerbe zu prüfen.



Abbildung 13: Dorfzentrum / Affolternstrasse; Potential zur Aufwertung durch Entfernung von nicht charakteristischen Einfriedungen nutzen



Abbildung 14: Dorfzentrum / Affolternstrasse; Potential zur Aufwertung durch Sanierung Liegenschaften nutzen



Abbildung 15: Lanzen; vollständige Erschliessung und Entwicklungsmöglichkeiten klären



Abbildung 16: Haas-Areal; Nutzbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes durch Umzonung verbessern

3.2.3 Bauzonenreserven

Neben der Entwicklung der Reservezonen und der bestehenden Quartiere besteht ein Wachstumspotential bei der Entwicklung der grösseren unbebauten Flächen (Bauzonenreserven) Schmittenacher und Fuessmättli.

Das Gebiet Fuessmättli liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und soll zumindest vorerst eine strategische, längerfristige Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen bleiben. Für die nächsten ca. 20 Jahre ist die Gemeinde mit ausreichend öffentlichen Bauten und Anlagen ausgerüstet. Nach 2040 ist erneut zu prüfen, ob ein Teil des unbebauten Landes in eine Wohnzone umgezogen werden kann.

Die Bauzonenreserve im Gebiet Schmittenacher ist, seit es in Ottenbach einen Zonenplan gibt (Regierungsratsbeschluss vom 15.09.1960), Bauland und wird aktuell immer noch landwirtschaftlich genutzt. In den nächsten 15 Jahren sollen vorrangig die unbebauten Flächen in Zentrumsnähe (Reservezone Bründler) und erst anschliessend jene am Dorfrand entwickelt und überbaut werden. Das Schwerpunktgebiet Schmittenacher (mit einem Einwohnendenpotential von ca. + 45 Einwohnenden) liegt zwar relativ nahe beim Zentrum (allerdings mit dem Tobelbach dazwischen), jedoch auch am Siedlungsrand. Deshalb soll die Entwicklung durch die Gemeinde nicht aktiv gefördert, aber über eine Gestaltungsplanpflicht gesteuert werden.

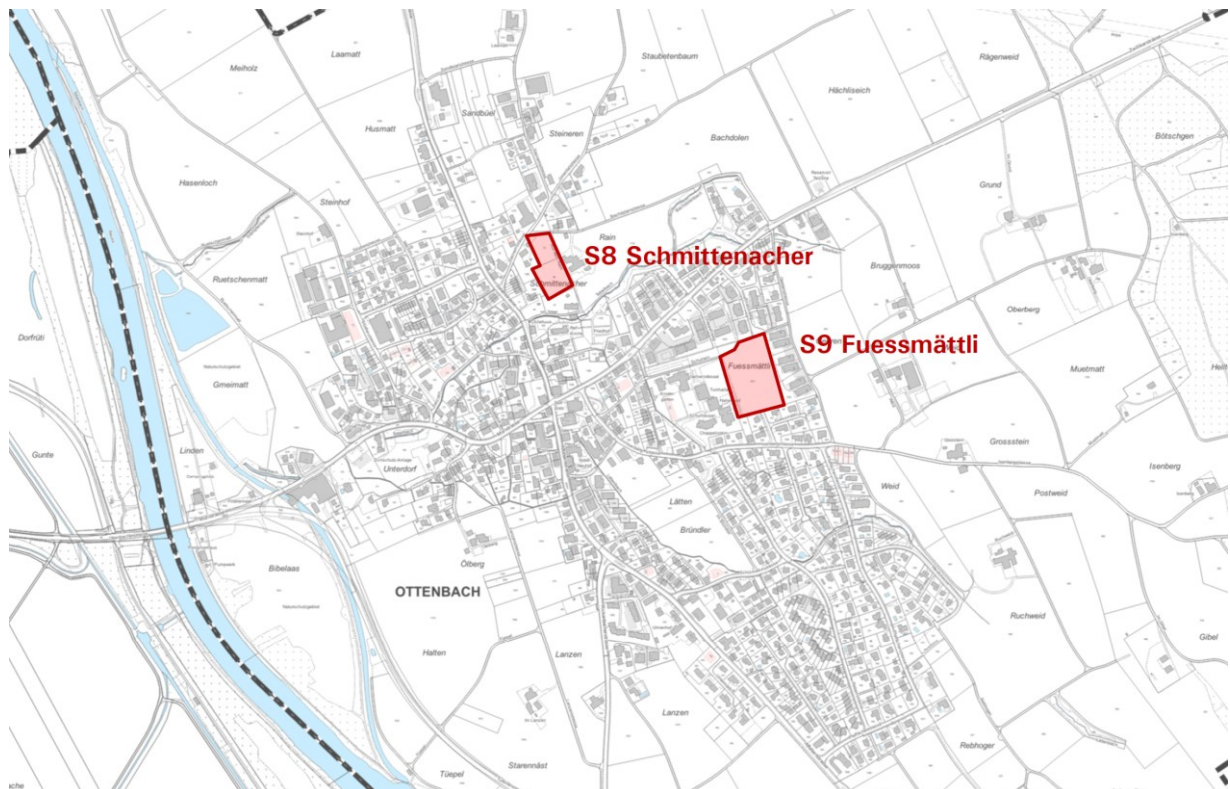


Abbildung 17: Schwerpunktgebiete 8 - 9 / Weiterentwicklung grössere Bauzonenreserven

Stossrichtungen für die Weiterentwicklung grössere Bauzonenreserven

Schwerpunktgebiet 8: Schmittenacher

Zur Sicherstellung der Siedlungsqualität, der guten Gestaltung des künftigen Siedlungsrandes und der zweckmässigen Erschliessung soll in der nächsten Zonenplanrevision eine Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet geprüft werden.

Schwerpunktgebiet 9: Fuessmättli

Die unbebaute Fläche im Gebiet Fuessmättli ist zumindest vorerst als langfristige Reserve für den Schulraum beizubehalten. Nach 2040 ist wieder zu prüfen, ob die Reserve für weiteren Schulraum beibehalten werden soll, oder ob eine teilweise Umzonung in eine Wohnzone zielführender ist, als an einem anderen Ort Bauland einzuzonen.



Abbildung 18: Bauzonenreserve Schmittenacher; hohe Siedlungsqualität und gute Gestaltung Siedlungsrand sowie Erschliessung sicherstellen



Abbildung 19: Bauzonenreserve Fuessmättli; als langfristige Reserve für Schulraum beibehalten

3.3 Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke

Leitsatz 3: Die Gemeinde stösst auf den gemeindeeigenen Grundstücken Prozesse zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und von weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse an und unterstützt Prozesse zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und / oder für Familien auf Drittgrundstücken.

Ottenbach soll ein wohnliches Dorf sein, auch für die junge und ältere Bevölkerung. Gemäss dem Regionalen Richtplan ist das vielfältige Angebot an verschiedenen Wohnformen weiterzuentwickeln. Handlungsbedarf besteht einerseits bezüglich Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren und dem altersdurchmischten Wohnen sowie andererseits bezüglich Erhalts und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum insbesondere für Familien, aber auch für 1-2 Personen-Haushalte von jüngeren Personen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Umgang mit den gemeindeeigenen Grundstücken Nrn. 1385 (Klosterwiese) und 1165 (Restaurant Post), bei welchen Wohnen im Alter im Vordergrund steht, sowie mit dem Grundstück Nr.1521 (Hobacher) zu klären. Der Weiterbetrieb des Restaurants Post liegt im Interesse der Bevölkerung und wird durch den Gemeinderat angestrebt. Auf den gemeindeeigenen Grundstücken sollen Bauten im Interesse des Dorfes und keine Renditewohnungen entstehen. Es muss sich nicht um subventionierte Wohnungen handeln, sondern um Wohnbauten, die das Prinzip der Kostenmiete berücksichtigen.

Stossrichtung 3.1 Nutzungsstudien: Die Gemeinde Ottenbach erarbeitet Studien zur Nutzung der unbebauten gemeindeeigenen Grundstücke. Der Fokus liegt dabei auf der Prüfung und gegebenenfalls Schaffung von Wohnraum im Alter.

Stossrichtung 3.2 Unterstützung privater Initiativen: Die Gemeinde unterstützt private Vorhaben, welche die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und für Familien anstreben. Art und Ausmass der Unterstützung sind im konkreten Fall zu bestimmen.



Abbildung 20: Klosterwiese; Raum für Wohnen im Alter prüfen und ggf. schaffen



Abbildung 21: Hobacherstrasse; Baute im Interesse des Dorfes ansiedeln

3.4 Freiräume, Biodiversität und Klima

Leitsatz 4: Die Freiräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes werden weiterentwickelt.

3.4.1 Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebietes

Ottenbach ist eingebettet in Landwirtschaftsland und liegt am Hang zwischen dem unter Natur- und Landschaftsschutz stehenden Landschaftsraum Reuss und dem bewaldeten Isenberg. Diese drei Landschaftsräume spielen eine grosse Rolle für die lokale Nahrungsmittelproduktion, die Biodiversität, die Vernetzung, das Bioklima (Abkühlung im Sommer) und die Naherholung. Mit dem Instrument des Vernetzungsprojektes können diese unterschiedlichen Funktionen aufeinander abgestimmt werden und die Landschaft rund um das Dorf Ottenbach mit gezielten Massnahmen weiterentwickelt werden. Die Gemeinde erarbeitete bereits 2004/2005 ein Vernetzungsprojekt in 2 Etappen, das sich auch schon seit Längerem in der Umsetzung befindet. Das REK befasst sich deshalb eingehender mit den Freiräumen innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes.

Die Landwirtschaft steht generell durch Flächenbeanspruchungen für den Verkehr und Einschränkungen durch Schutzauflagen u.a. unter Druck. Nach dem Bau des Zubringers dürfte die künftige Flächenbeanspruchung stark zurückgehen.

Stossrichtung 4.1 Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebietes:

- Die Gemeinde koordiniert mit dem Vernetzungsprojekt die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche an die drei Landschaftsräume Reuss, Landwirtschaftsland und Wald und setzt Massnahmen zur Weiterentwicklung um.
- Bei kommunalen Vorhaben und bei Stellungnahmen zu kantonalen Planungen und Projekten achtet die Gemeinde darauf, dass die legitimen Interessen der Landwirtschaft als Gewerbe und Nahrungsmittelproduzentin gewahrt werden.

3.4.2 Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes

Der Freiraum innerhalb des Siedlungsgebietes setzt sich aus dem geplanten, umgestalteten öffentlichen Dorfplatz, den Strassen- und Wegräumen, den Bachräumen, dem Sportplatz sowie den privaten Gärten und Freiflächen (Reservezonen, Bauzonenlücken) zusammen. Eine gute Gestaltung und Aufwertung dieser Freiräume ist eine Massnahme, welche der kantonale Richtplan in Verbindung mit der Siedlungsentwicklung nach innen nennt. In den Kernzonen gibt es einige schöne alte Aussenräume und Gärten, welche einen Teil des Ortsbildes ausmachen und deshalb erhaltenswert sind. Potential zur Aufwertung der Freiräume besteht vor allem bei den Strassenräumen und Bachläufen. Der Lättenbach und der Tobelbach sind teilweise versteckt, und es besteht ein Potential deren Bachräume besser zugänglich und erlebbar zu machen. Strassenräume können teilweise durch Begrünung oder punktuelle Entsiegelungen aufgewertet werden.

Stossrichtung 4.2 Bäche:

- Der Lätten- und der Tobelbach sollen in den in der REK-Karte bezeichneten Abschnitten weitgehend oder punktuell aufgewertet werden. Der Lättenbach wird im Bereich des Bründlers mittels eines neuen Weges, Aufenthaltsbereichen und Gerinneaufweitungen im Gewässerraum sowie mit regelmässigen Auslichtungen im oberen Abschnitt besser zugänglich und erlebbar gemacht. Beim Tobelbach sind punktuelle Aufwertungsmassnahmen zu prüfen.
- Die Bäche in Ottenbach sind im Rahmen von Hochwasserschutzprojekten, Naturschutzprojekten oder privaten Entwicklungsvorhaben (z. B. Gebiet Bründler) wo möglich zu renaturieren und offenzulegen. Insbesondere für die baulichen Massnahmen am Lättenbach sucht die Gemeinde finanzielle und bauliche Unterstützung durch Dritte.
- Die Gemeinde setzt sich für den Hochwasserschutz gemäss dem bereits erarbeiteten Variantenstudium für den Tobel- und Lättenbach ein.



Abbildung 22: Lättenbach im unteren Bereich der Reservezone Bründler; Zugänglichkeit erhöhen, erlebbar machen und ökologisch aufwerten



Abbildung 23: Parkplatz beim Schulhaus Oberdorf; Beispiel eines unversiegelten und begrünten öffentlichen Raums

3.4.3 Siedlungsränder

Die Quartieranalyse hat gezeigt, dass in Ottenbach Verbesserungspotential bei der Gestaltung des Siedlungsrandes besteht, insbesondere bei der Eingliederung des Gewerbegebietes Stüdler mit grossen Bauten in den Landschaftsraum Reuss. Auch der Siedlungsrand entlang der Geerenstrasse hat Potential zur Aufwertung. Bei der Planung und Überbauung der Bauzonenreserve Schmittener ist bei der Siedlungsrandgestaltung ebenso ein besonderes Augenmerk zu legen. Diese drei Abschnitte sind in der REK-Karte als «prioritär» eingetragen (wobei zu beachten ist, dass der Regionale Richtplan den ganzen Siedlungsrand rund um das Dorf als «prägenden Siedlungsraum» bezeichnet).

Der Übergang von Siedlung zu Landschaft kann beispielsweise durch Pflanzung von Bäumen oder Hecken fließender gestaltet werden.

Stossrichtung 4.3 Siedlungsränder:

Die Übergänge vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft sind grundsätzlich sorgfältig zu gestalten. Statt unmittelbarer, harter Übergänge sind weiche Übergänge mit Bäumen, Strauchgruppen und Hecken anzustreben und statt Stützmauern sind Böschungen anzulegen. Bei Strassen am Siedlungsrand ist noch vermehrt darauf zu achten, da sie eine Tendenz zu scharfen Abgrenzungen schaffen. Gebäude am Siedlungsrand sollen auch farblich einen möglichst geringen Gegensatz schaffen, indem sie nicht weiss, sondern in abgetönten Farben gehalten sind.

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen des Vernetzungsprojektes sowie von Baugesuchen und Gestaltungsplänen für die Umsetzung der Stossrichtung ein.



Abbildung 24: Siedlungsrand Pfaffächerstrasse; locker gepflanzte Sträucher sorgen für einen sanften Übergang ins Siedlungsgebiet

3.4.4 Klima

Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels

In den Gewerbegebieten und mehrheitlich gewerblich genutzten Wohn- und Gewerbezone fällt der hohe Versiegelungsgrad auf. Dies führt zu einer erhöhten Wärmebelastung der betroffenen Quartiere im Sommer. Mit der BZO-Teilrevision 2025 wird für Flachdächer in der Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten deshalb eine Dachbegrünungspflicht eingeführt. Aufgrund der BZO-Teilrevision und des neu eingeführten § 238a im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (der Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung enthält) werden im REK-Horizont bezüglich des Klimas voraussichtlich keine weiteren Anpassungen der BZO notwendig sein.

In durchgrünerten Quartieren mit tiefem Versiegelungsgrad fällt die Wärmebelastung deutlich geringer aus. Zudem wird in den Wohnzonen bei Flachdächern eine extensive Begrünung bereits verlangt. Dazu gehört das Gebiet um den Salzrain und Tobelweg mit dem Tobelbach und der südöstliche Dorfteil. Die ausgeprägte Durchgrünung – und insbesondere die grossen Bäume – sollen einerseits erhalten werden, andererseits einer baulichen Entwicklung nicht im Wege stehen.

Um die Wärmebelastung zu reduzieren, sind zudem Massnahmen für einen tieferen Versiegelungsgrad, die Verbesserung von Beschattung sowie von Versickerung und Verdunstung von Wasser umzusetzen. Die v.a. im alten Dorfteil bestehenden unversiegelten Vorplätze und Wege sind zu erhalten und für Neuüberbauungen vorzuschreiben oder anzustreben.

Schutz des Klimas

Die Gemeinde Ottenbach setzt sich für die Erreichung von Netto Null gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton ein. Das Energieleitbild formuliert und definiert dazu die Ziele und Massnahmen, um die CO₂-Emissionen erheblich zu reduzieren. Bei den gemeindeeigenen Liegenschaften nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein und unterstützt mit konkreten Massnahmen private Initiativen zur Erreichung der Vision: «Alle Ottenbacherinnen und Ottenbacher nutzen die Energie effizient. Die verwendeten Energien stammen aus erneuerbaren Quellen.»

Stossrichtung 4.4 Klima und Energie:

- Die Gemeinde sorgt auf den eigenen Grundstücken für tiefe Versiegelungsgrade, für Beschattung sowie Versickerung und Verdunstung von Wasser. Auf den übrigen Grundstücken wirkt sie im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags oder ihrer Möglichkeiten darauf hin.
- Die Gemeinde nimmt bei gemeindeeigenen Liegenschaften eine Vorbildfunktion ein und forciert den Ersatz der fossilen Heizungen durch Wärmeerzeugungsanlagen mit erneuerbaren Energien und der Erstellung von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen. Bei der Neubeschaffung kommunaler Fahrzeuge wählt sie nach Möglichkeit Elektrofahrzeuge.
- Die Gemeinde fördert Massnahmen für energieeffiziente Verkehrslösungen und E-Mobilität sowie zugunsten des Fuss- und Velowegnetzes.
- Die Initiativen der privaten Akteure unterstützt die Gemeinde mit Informationen und Kampagnen für die effiziente Nutzung von erneuerbaren Energien, für Energiesparmassnahmen und energieeffizientes Bauen.

3.4.5 Biodiversität

Zur Förderung der Biodiversität sind die Freiflächen möglichst naturnah, mit einheimischen Gehölzen und Materialien und mit einer hohen ökologischen Qualität zu gestalten. Im Dorf sind auch exotische Gehölze, hohe Hecken und regionsfremde Materialien und Schottergärten anzutreffen, was insbesondere die Identität des alten Dorfteils beeinträchtigt. Die Gemeinde verfügt über das Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung», mit welchem sie Bauherrschaften für das Thema sensibilisiert.

Die Renaturierung und Offenlegung von Bächen (s. Kap. 3.4.2), der Erhalt der charakteristischen Obstgärten und die Verringerung der Versiegelung sind weitere Massnahmen, um die Biodiversität zu fördern. Im Herbst 2023 sprachen die Stimmberechtigten Gelder für mehr Biodiversität – Fr. 120'000.-- für die Jahre 2024 bis 2027. Damit werden drei Hauptprojekte finanziert, die nach

Ablauf der Kreditperiode mittels Erfolgskontrolle überprüft werden.

Stossrichtung 4.5 Biodiversität:

- Die Gemeinde Ottenbach setzt die drei Hauptprojekte («Inspirationspfad» oberhalb der Buswendschlaufe, Garten-Beratungen für die Bevölkerung, kostenlose Pflanzenabgabe für Gartenbesitzende) zur Förderung der Biodiversität um und geht mit gutem Beispiel voran, indem sie ihre Grünflächen naturnah, mit einheimischen Gehölzen und Materialien und mit einer hohen ökologischen Qualität gestaltet.
- Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der charakteristischen Obstgärten in den Gebieten Bründler, Sandbüel und Schlossweg ein oder sorgt wenn möglich für einen Ersatz bei deren Entfernung aufgrund einer Neuüberbauung.
- Die Gemeinde prüft Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung zur Förderung der Biodiversität.
- Die Gemeinde sensibilisiert private Bauherrschaften insbesondere bei Bauvorhaben für das Thema Biodiversität. Sie setzt sich für den Ersatz exotischer Hecken durch Hecken mit einheimischen Gehölzen und für naturnahe Blumen- und Magerwiesen oder Ruderalflächen² anstatt Schottergärten ein.



Abbildung 25: Obstgarten beim Schlossweg, der erhalten werden soll



Abbildung 26: Kirschlorbeerhecke (exotisches Gehölz), die möglichst zu ersetzen ist

² Kiesflächen mit einem reichen Bewuchs an trockenheitsverträglichen, wärmeliebenden Blütenpflanzen; sehr geeignet als Bienenweide

3.5 Freizeit und Naherholung

Leitsatz 5: Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote, welche zu einem aktiven Dorfleben beitragen.

3.5.1 Begegnungs- und Naherholungsmöglichkeiten

Ein aktives Dorfleben findet in der Freizeit auch im öffentlichen Raum statt. Attraktive öffentliche Begegnungsorte und eine gute Infrastruktur tragen dazu bei, dass das Dorf belebt ist. Man unterhält sich auf dem Dorfplatz bei einem Kaffee, trifft sich auf dem Spielplatz, unternimmt gemeinsame Spaziergänge oder Radtouren in der Umgebung, grilliert im Wald oder badet in der Reuss etc. Im Altersleitbild und in der Agenda «Läbigs Ottenbach» ist die Förderung und Schaffung von (generationenübergreifenden) öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten als Ziel festgehalten. Mit der Umsetzung der Zentrumsplanung mit dem neuen Dorfplatz wird ein solches Angebot geschaffen.

Gemäss der Bevölkerungsumfrage besteht am ehesten noch Handlungsbedarf bezüglich Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene. Gemäss Begleitgruppe besteht Bedarf nach einem oder mehreren zusätzlichen öffentlichen Spielplätzen. Der Spielplatz bei der Schule ist sehr gut ausgelastet und der Spielplatz bei der Bibliothek ist sehr klein. Ein neuer Spielplatz und punktuelle Verbesserungsmöglichkeiten (mehr Sitzgelegenheiten, Aufwertung Reussufer, ...), welche in der Bevölkerungsumfrage genannt wurden, können prioritär im Rahmen anderweitiger kommunaler Projekte erfolgen wie z.B. Aufwertung des Lättenbachs, Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks im Bründler, Strassen- und Wegsanierungen etc.

Stossrichtung 5.1 Spielplatz: Die Gemeinde begleitet und unterstützt das Projekt zur Standort-suche für einen neuen öffentlichen Spielplatz.

Stossrichtung 5.2 Angebote für Jugendliche: Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die bestehenden Angebote für Jugendliche im Dorf bekannt sind. Sie unterstützt private Initiativen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Stossrichtung 5.3 Punktuelle Aufwertungen: Die Gemeinde prüft, welche weiteren punktuellen Aufwertungen für Familien, Erwachsene und Senior:innen sie im Rahmen eigener Projekte umsetzen kann, und welche sie privater Initiative überlassen muss. Sie stützt sich dabei auf die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage.

3.5.2 Gestaltung öffentlicher Raum

Auf die Entstehung von neuen Angeboten wie eine Bar/Club, einen Wochenmarkt, Kulturraum oder Gemeinschaftsgärten hat die Gemeinde keinen direkten Einfluss. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes (v.a. mit der laufenden Zentrumsgestaltung) kann sie jedoch Platz für solche Angebote schaffen.

Stossrichtung 5.4 Gestaltung öffentlicher Raum: Durch eine gute Gestaltung des öffentlichen Raumes sorgt die Gemeinde dafür, dass geeignete Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten entstehen. Sie kann gemeindeeigene Grundstücke für entsprechende Zwischennutzungen zur Verfügung stellen.

3.6 Strassen- und Wegnetz, Öffentlicher Verkehr

Leitsatz 6: Das Strassen- und Wegnetz und das Angebot des Öffentlichen Verkehrs ist auf die künftige Entwicklung von Ottenbach abgestimmt.

3.6.1 Wegnetz

Fusswege

Mancherorts schlängeln sich althergebrachte Fusswege durch das Dorf, die grossteils nicht asphaltiert sind. Diese Fusswege machen einen Teil des Charakters von Ottenbach aus und sind zu erhalten. Das Fusswegnetz ist teilweise nicht durchgehend, hat Potential zur Erweiterung und weist Schwachstellen auf.



Abbildung 27: Bestehendes Fusswegnetz

Stossrichtung 6.1 Fusswegnetz:

- Das althergebrachte Fusswegnetz durch das Dorf wird in Bestand und Gestalt im künftigen Verkehrsrichtplan gesichert und wo nötig ergänzt. Eine Ergänzung bietet sich u.a. entlang der Gewässer an, damit diese zugänglicher und erlebbarer werden.
- Die in der Bevölkerungsumfrage genannten Lücken, Schwachstellen und Wünsche werden im Rahmen des kommunalen Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt.

Velowege

Der Gemeinde Ottenbach ist ein gutausgebautes, sicheres und attraktives Velowegnetz wichtig. Einerseits kann so die Velonutzung gesteigert und ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet werden. Andererseits spielen die Velowege eine wichtige Rolle zur Erreichung von Anziehungspunkten innerhalb der Gemeinde wie Einkaufsläden, Freizeitanlagen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und insbesondere der Schulen. In Ottenbach dürfen die Primarschüler mit dem Velo zur Schule gehen und die Sekundarschüler fahren mit dem Velo nach Obfelden in die Schule. Im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Verkehrsrichtplans ist die Gemeinde aufgrund des Bundesgesetzes über die Velowege verpflichtet eine Velonetzplanung zu erstellen. Mit der

kommunalen Velonetzplanung wird das Veloverkehrsnetz im Siedlungsgebiet und zu den Nachbargemeinden für den Alltags- und Freizeitverkehr definiert.

Stossrichtung 6.2 Velowegnetz:

Die Gemeinde zeigt mit der kommunalen Velonetzplanung auf, wie das Ziel eines gutausgebauten, sicheren und attraktiven Velowegnetzes erreicht werden kann.

3.6.2 Strassennetz

Auf allen Quartierstrassen und einigen Kantonsstrassenabschnitten gilt Tempo 30. Muri- und Affolternstrasse – ab Rickenbacherstrasse bis Dorfende – sind zu Gemeindestrassen abklassierte Kantonsstrassen und werden durch die Gemeinde zu Tempo 30-Zonen umgebaut. Jonen- und Zwillikerstrasse sind Kantonsstrassen mit Tempo 30 Strecken. Die Jonen-, nördliche Affoltern-, Rickenbacher und Zwillikerstrasse³ sind regionale Verbindungsstrassen. Die Turbinen- und Langaacherstrasse bilden eine kantonale Hauptverkehrsstrasse. Das Strassennetz ist weitgehend gut ausgebaut.

Die Feinerschliessungsstrassen einzelner Gebiete sind jedoch noch nicht genügend ausgebaut, damit sämtliche darüber erschlossenen Grundstücke baureif sind, und einzelne Grundstücke sind über Strassen ausserhalb der Bauzone erschlossen. Diese Erschliessungsmängel sind zu beheben.

Die Gemeinde hat 2020 ein Konzept zur Vermeidung von Schleichverkehr durch Quartiere erarbeitet.

Stossrichtung 6.3 Strassennetz: Die bis anhin ermittelten Lücken, Schwachstellen und Wünsche werden im Rahmen des Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt.

Stossrichtung 6.4 Erschliessung motorisierter Individualverkehr:

- Im Schwerpunktgebiet Lanzen ist die Erschliessung der noch ungenügend erschlossenen Grundstücke mittels einer Erschliessungsplanung zu regeln.
- Im Rahmen der nächsten Teilrevision des Zonenplans ist sicherzustellen, dass die Grundstücke an der Steinernstrasse, am Landhusweg und im Schwerpunktgebiet Lanzen über eine Erschliessung innerhalb der Bauzone verfügen.
- Die Gemeinde setzt das Konzept zur Vermeidung von Schleichverkehr durch Quartiere um.

3.6.3 Öffentlicher Verkehr

Ottenbach ist mit drei Buslinien (212, 214, 215) an das regionale Zentrum und den Bahnhof in Affoltern am Albis angeschlossen. Die Linie 215 führt in die andere Richtung über Birmensdorf nach Zürich-Wiedikon. Im gesamten Siedlungsgebiet kann die nächste Haltestelle innerhalb von 300 - 600 m erreicht werden. Die Verbindungen von und nach Affoltern am Albis (über Zwillikon oder Obfelden) sind gut ausgebaut und werden im Rahmen des Fahrplanverfahrens laufend überprüft. Zwischen Muri AG und Ottenbach (und weiter nach Hedingen) gibt es keine Direktverbindung. Gemäss der Bevölkerungsumfrage soll diese Direktverbindungen hergestellt werden.

Stossrichtung 6.5 ÖV-Erschliessung: Im Rahmen des Fahrplanverfahrens setzt sich die Gemeinde weiterhin für den Erhalt der Busanschlüsse an die S-Bahn sowie für eine direkte Busverbindung von Muri AG über Ottenbach nach Hedingen ein.

³ Stand Regionaler Richtplan in öffentlicher Auflage 2025

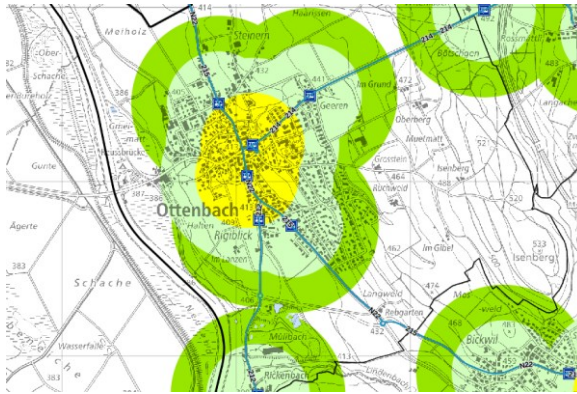


Abbildung 28: ÖV-Güteklassen; zeigen das Einzugsgebiet der Bushaltestellen auf



Abbildung 29: Bestehender Fussweg; Teil des alt-hergebrachten Fusswegnetzes durch das Dorf, welches im künftigen Verkehrsrichtplan gesichert werden soll

4 Übersicht über die Stossrichtungen

Die im REK formulierten Inhalte gilt es in den nächsten Jahren in den nachgelagerten kommunalen Planungsinstrumenten (Verkehrsrichtplan, Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) oder in privaten, allenfalls von der Gemeinde unterstützten Initiativen umzusetzen (vgl. auch Abbildung 4).

Zum Zweck der Übersicht sind nachfolgend die Stossrichtungen aus Kap. 3 «Strategie für die Räumliche Entwicklung» zusammengestellt.

Stossrichtungen für die quantitative und qualitative Dorfentwicklung:

Stossrichtung 1.1 Wachstum: Es wird ein geringes bis mässiges Bevölkerungswachstum (+ 400 bis 800 Personen) angestrebt. Ausserhalb der Schwerpunktgebiete für Entwicklungen soll dieses wie bis anhin eigendynamisch, ohne Förderung durch die Gemeinde, erfolgen.

Stossrichtung 1.2 Ortsbild: Das Dorf soll durch die Aufwertung des Ortsbildes und von Freiräumen - insbesondere Bächen - weiter an Attraktivität gewinnen. Die Zentrumsgestaltung und die Umgestaltung der Affolternstrasse dienen als Initialzündung für die Aufwertung.

Stossrichtung 1.3 Architektur: Die Gemeinde setzt sich im Rahmen von Bauvorhaben und Gestaltungsplänen für die architektonische Qualität in Wohn- und Gewerbezone ein. In den Kernzonen achtet sie darauf, dass sich Neubauten gut in die Umgebung einfügen und charakteristische Merkmale erhalten bleiben.

Stossrichtung 1.4 Aufzonungen: Die Gemeinde strebt Aufzonungen nicht aktiv an. Aufzonungsbegehren prüft sie bezüglich Zielsetzung, Flächengrösse, Abgrenzung, umgebender Zonierung, Erschliessung, Topografie, Ortsbild, REK (Ziele, Leitsätze, Stossrichtungen), bestehender Parzellierung und Bausubstanz u.a. Bei positiver Prüfung verfolgt sie das Begehren - allenfalls unter Anpassungen - weiter.

Stossrichtungen für die Entwicklung der Reservezonen:

Schwerpunktgebiet 1: Reservezone Bründler (einschliesslich Gebiet an unterer Isenbergstrasse)

Die Reservezone Bründler - zentrumsnah und als Insel mitten im Siedlungsgebiet - soll in den nächsten 15 - 25 Jahren etappenweise - aber nicht unbedingt vollständig - der geeigneten Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde gibt eine Testplanung in Auftrag, welche aufzeigen soll:

- wie sich das Gebiet etappenweise entwickeln könnte
- wie das Gebiet erschlossen wird
- ob der bestehende Obstgarten in die Entwicklung integriert werden kann
- welche Freiräume entstehen sollen
- welches Entwicklungspotential (Sanierung / Erweiterung / Ersatzbauten) die bestehenden landwirtschaftlichen Bauten an der unteren Isenbergstrasse haben

Gestützt auf das Resultat der Testplanung wird das Gebiet in Etappen eingezont und überbaut. Bei den jeweiligen Zonenplanrevisionen ist eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen, welche sicherstellt, dass neben einer guten Siedlungs- und Freiraumqualität sowie der Erschliessung auch das gewünschte Wohnraumangebot entsteht.

Schwerpunktgebiet 2: Reservezone Sandbüel

Die Reservezone Sandbüel wird in den nächsten 15 Jahren nicht benötigt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Eine grossflächige Einzonung für Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen. Hingegen soll bei einer nächsten Revision der Nutzungsplanung die Gewerbezone aus folgenden Gründen angemessen erweitert werden:

- Verlagerung der nicht mehr nutzbaren und der unerschlossenen Gewerbezonefläche aus dem Unterdorf (s. blaue Fläche in der REK Karte)

- Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Gewerbebetrieb im Sandbüel
- allgemein vorhandene Nachfrage nach Gewerbeland

Zur Erreichung eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und Klärung des künftigen Siedlungsrandes sind die bereits überbauten Grundstücke und die Grundstücke angrenzend an die Jonenstrasse in der Reservezone zu belassen. Nach der Überbauung der zentrumsnahen Reserve ist eine Umzonung erneut zu prüfen.

Eine Teilfläche am äusseren Siedlungsrand (s. REK-Karte) ist in der nächsten Zonenplanrevision der Landwirtschaftszone zuzuteilen, weil sie gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes ist (s. Kap. 2.3.6 des Begleitberichts).

Schwerpunktgebiet 3: Reservezone Unterdorf

Eine Entwicklung und Einzonung der Reservezone im Unterdorf zu einem neuen Wohnquartier erfolgt aufgrund der ausreichenden Bauzonenkapazität und der vorrangigen Entwicklung der Reservezone Bründler nach 2040. Es ist nach der vollständigen Einzonung und Überbauung des Bründlers und einer allfälligen Umzonung und Überbauung des Fuessmättli zu prüfen, ob die Reservezone Unterdorf ein- oder auszuzonen ist, und welcher Nutzung sie im Fall einer Einzonung zuzuführen ist.

Schwerpunktgebiet 4: Reservezone Usserdorf

Die Reservezone Usserdorf wird bei der nächsten Zonenplanrevision der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt, weil sie gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes ist (s. Kap. 2.3.6 des Begleitberichts).

Stossrichtungen für die Weiterentwicklung der Quartiere:

Schwerpunktgebiet 5: Dorfzentrum und Affolternstrasse

- Anstoss und Unterstützung zur Verlagerung nicht passender Gewerbebetriebe an die Rickenbacherstrasse
- Erlass einer Gestaltungsplanpflicht über das freiwerdende Areal (inkl. allenfalls weiterer Umgebung)
- Entwicklung des Areals Restaurant Post mit Weiterbetrieb des Restaurants
- Ersatzbau auf dem Grundstück «Alte Post» (im Eigentum der Gemeinde) und Anstoss zur Sanierung renovationsbedürftiger privater Liegenschaften entlang der Affolternstrasse, mittels Informationsveranstaltung mit allfälligem Beizug einer Immobilienfachperson
- Im Zuge der Umgestaltung Affolternstrasse Dialog mit Grundeigentümerschaften über Entfernung Einfriedigungen und Baumpflanzungen im Grenzbereich Strassenraum/Privatgrundstücke (für Strassenraumgestaltung und Klimawirkung)
- entlang der Affolternstrasse Erhalt der Gebäudestruktur in der ersten Bautiefe und Verdichtung in der zweiten Bautiefe

Schwerpunktgebiet 6: Gebiet Lanzen (Kernzone zwischen Lanzenweg und Reservezone Unterdorf)

- Durchführung von Diskussionsplattformen und nachfolgenden bilateralen Gesprächen mit den Grundeigentümerschaften des Schwerpunktgebiets, um die Entwicklung des Gebiets zu klären (Erhalt / Sanierung / Ersatz von Gebäuden; vollständige Erschliessung u.a.). Initiiert durch die Gemeinde mit Unterstützung von Immobilienexperten (für Gebäude) und Planungsbüro (für Erschliessung)

Schwerpunktgebiet 7: Haas-Areal

- Umzonung (genaue Abgrenzung noch festzulegen) in eine Quartiererhaltungszone, um mittels Zulassung eines Wohnanteils eine wirtschaftlich tragbare Sanierung und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen

- Umlagerung der restlichen Gewerbezonefläche in das Schwerpunktgebiet Sandbüel oder an die Rickenbacherstrasse; Zuteilung der entsprechenden Fläche an die kantonale Landwirtschaftszone
- Ausleitung (Einstellung) des sistierten Quartierplans Unterdorf

Stossrichtungen für die Weiterentwicklung des Gewerbes:

- Im Gebiet Sandbüel wird die Gewerbezone entlang der Jonenstrasse erweitert, um die Erweiterung des bestehenden Garagenbetriebes zu ermöglichen. Hierzu wird die nicht mehr nutzbare Gewerbezonefläche aus dem Unterdorf hierhin umgelagert.
- Entlang der Rickenbacherstrasse (zwischen den Hausnummern 6 und 20) wird ein neues Gewerbegebiet angestrebt. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die entsprechende Grundlage im kantonalen Richtplan geschaffen wird.
- Das Gewerbegebiet Stüdler ist zu erhalten.
- In der Mischzone Meiholz/Hobacher/Lieni ist in der nächsten Zonenplanrevision die Entflechtung von Wohnen und Gewerbe zu prüfen.

Stossrichtungen für die Weiterentwicklung grösserer Bauzonenreserven:

Schwerpunktgebiet 8: Schmittenacher

Zur Sicherstellung der Siedlungsqualität, der guten Gestaltung des künftigen Siedlungsrandes und der zweckmässigen Erschliessung soll in der nächsten Zonenplanrevision eine Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet geprüft werden.

Schwerpunktgebiet 9: Fuessmättli

Die unbebaute Fläche im Gebiet Fuessmättli ist zumindest vorerst als langfristige Reserve für den Schulraum beizubehalten. Nach 2040 ist wieder zu prüfen, ob die Reserve für weiteren Schulraum beibehalten werden soll, oder ob eine teilweise Umzonung in eine Wohnzone zielführender ist, als an einem anderen Ort Bauland einzuzonen.

Stossrichtungen für Wohnraumangebot und gemeindeeigene Grundstücke:

Stossrichtung 3.1 Nutzungsstudien: Die Gemeinde Ottenbach erarbeitet Studien zur Nutzung der unbebauten gemeindeeigenen Grundstücke. Der Fokus liegt dabei auf der Prüfung und gegebenenfalls Schaffung von Wohnraum im Alter.

Stossrichtung 3.2 Unterstützung privater Initiativen: Die Gemeinde unterstützt private Vorhaben, welche die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Alter und für Familien anstreben. Art und Ausmass der Unterstützung sind im konkreten Fall zu bestimmen.

Stossrichtungen für Freiräume, Siedlungsränder, Klima und Biodiversität:

Stossrichtung 4.1 Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebietes:

- Die Gemeinde koordiniert mit dem Vernetzungsprojekt die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche an die drei Landschaftsräume Reuss, Landwirtschaftsland und Wald und setzt Massnahmen zur Weiterentwicklung um.
- Bei kommunalen Vorhaben und bei Stellungnahmen zu kantonalen Planungen und Projekten achtet die Gemeinde darauf, dass die legitimen Interessen der Landwirtschaft als Gewerbe und Nahrungsmittelproduzentin gewahrt werden.

Stossrichtung 4.2 Bäche:

- Der Lätten- und der Tobelbach sollen in den in der REK-Karte bezeichneten Abschnitten weitgehend oder punktuell aufgewertet werden. Der Lättenbach wird im Bereich des Bründlers mittels eines neuen Weges, Aufenthaltsbereichen und Gerinneaufweitungen im

Gewässerraum sowie mit regelmässigen Auslichtungen im oberen Abschnitt besser zugänglich und erlebbar gemacht. Beim Tobelbach sind punktuelle Aufwertungsmassnahmen zu prüfen.

- Die Bäche in Ottenbach sind im Rahmen von Hochwasserschutzprojekten, Naturschutzprojekten oder privaten Entwicklungsvorhaben (z. B. Gebiet Bründler) wo möglich zu renaturieren und offenzulegen. Insbesondere für die baulichen Massnahmen am Lättenbach sucht die Gemeinde finanzielle und bauliche Unterstützung durch Dritte.
- Die Gemeinde setzt sich für den Hochwasserschutz gemäss dem bereits erarbeiteten Variantenstudium für den Tobel- und Lättenbach ein.

Stossrichtung 4.3 Siedlungsränder:

Die Übergänge vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft sind grundsätzlich sorgfältig zu gestalten. Statt unmittelbarer, harter Übergänge sind weiche Übergänge mit Bäumen, Strauchgruppen und Hecken anzustreben und statt Stützmauern sind Böschungen anzulegen. Bei Strassen am Siedlungsrand ist noch vermehrt darauf zu achten, da sie eine Tendenz zu scharfen Abgrenzungen schaffen. Gebäude am Siedlungsrand sollen auch farblich einen möglichst geringen Gegensatz schaffen, indem sie nicht weiss, sondern in abgetönten Farben gehalten sind.

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen des Vernetzungsprojektes sowie von Baugesuchen und Gestaltungsplänen für die Umsetzung der Stossrichtung ein.

Stossrichtung 4.4 Klima und Energie:

- Die Gemeinde sorgt auf den eigenen Grundstücken für tiefe Versiegelungsgrade, für Beschattung sowie Versickerung und Verdunstung von Wasser. Auf den übrigen Grundstücken wirkt sie im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags oder ihrer Möglichkeiten darauf hin.
- Die Gemeinde nimmt bei gemeindeeigenen Liegenschaften eine Vorbildfunktion ein und forciert den Ersatz der fossilen Heizungen durch Wärmeerzeugungsanlagen mit erneuerbaren Energien und der Erstellung von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen. Bei der Neubeschaffung kommunaler Fahrzeuge wählt sie nach Möglichkeit Elektrofahrzeuge.
- Die Gemeinde fördert Massnahmen für energieeffiziente Verkehrslösungen und E-Mobilität sowie zugunsten des Fuss- und Velowegnetzes.
- Die Initiativen der privaten Akteure unterstützt die Gemeinde mit Informationen und Kampagnen für die effiziente Nutzung von erneuerbaren Energien, für Energiesparmassnahmen und energieeffizientes Bauen.

Stossrichtung 4.5 Biodiversität:

- Die Gemeinde Ottenbach setzt die drei Hauptprojekte («Inspirationspfad» oberhalb der Buswendeschlaupe, Garten-Beratungen für die Bevölkerung, kostenlose Pflanzenabgabe für Gartenbesitzende) zur Förderung der Biodiversität um und geht mit gutem Beispiel voran, indem sie ihre Grünflächen naturnah, mit einheimischen Gehölzen und Materialien und mit einer hohen ökologischen Qualität gestaltet.
- Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der charakteristischen Obstgärten in den Gebieten Bründler, Sandbüel und Schlossweg ein oder sorgt wenn möglich für einen Ersatz bei deren Entfernung aufgrund einer Neuüberbauung.
- Die Gemeinde prüft Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung zur Förderung der Biodiversität.
- Die Gemeinde sensibilisiert private Bauherrschaften insbesondere bei Bauvorhaben für das Thema Biodiversität. Sie setzt sich für den Ersatz exotischer Hecken durch Hecken mit einheimischen Gehölzen und für naturnahe Blumen- und Magerwiesen oder Ruderalflächen⁴ anstatt Schottergärten ein.

⁴ Kiesflächen mit einem reichen Bewuchs an trockenheitsverträglichen, wärmeliebenden Blütenpflanzen; sehr geeignet als Bienenweide

Stossrichtungen für Freizeit und Naherholung:

Stossrichtung 5.1 Spielplatz: Die Gemeinde begleitet und unterstützt das Projekt zur Standort-suche für einen neuen öffentlichen Spielplatz.

Stossrichtung 5.2 Angebote für Jugendliche: Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die bestehenden Angebote für Jugendliche im Dorf bekannt sind. Sie unterstützt private Initiativen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Stossrichtung 5.3 Punktuelle Aufwertungen: Die Gemeinde prüft, welche weiteren punktuellen Aufwertungen für Familien, Erwachsene und Senior:innen sie im Rahmen eigener Projekte umsetzen kann, und welche sie privater Initiative überlassen muss. Sie stützt sich dabei auf die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage.

Stossrichtung 5.4 Gestaltung öffentlicher Raum: Durch eine gute Gestaltung des öffentlichen Raumes sorgt die Gemeinde dafür, dass geeignete Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten entstehen. Sie kann gemeindeeigene Grundstücke für entsprechende Zwischennutzungen zur Verfügung stellen.

Stossrichtungen für Strassen- und Wegnetz, Öffentlicher Verkehr**Stossrichtung 6.1 Fusswegnetz:**

- Das althergebrachte Fusswegnetz durch das Dorf wird in Bestand und Gestalt im künftigen Verkehrsrichtplan gesichert und wo nötig ergänzt. Eine Ergänzung bietet sich u.a. entlang der Gewässer an, damit diese zugänglicher und erlebbarer werden.
- Die in der Bevölkerungsumfrage genannten Lücken, Schwachstellen und Wünsche werden im Rahmen des kommunalen Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt.

Stossrichtung 6.2 Velowegnetz:

Die Gemeinde zeigt mit der kommunalen Velonetzplanung auf, wie das Ziel eines gutausgebauten, sicheren und attraktiven Velowegnetzes erreicht werden kann.

Stossrichtung 6.3 Strassennetz: Die bis anhin ermittelten Lücken, Schwachstellen und Wünsche werden im Rahmen des Verkehrsrichtplans vertieft analysiert und, wo berechtigt, entsprechenden Lösungen zugeführt.

Stossrichtung 6.4 Erschliessung motorisierter Individualverkehr:

- Im Schwerpunktgebiet Lanzen ist die Erschliessung der noch ungenügend erschlossenen Grundstücke mittels einer Erschliessungsplanung zu regeln.
- Im Rahmen der nächsten Teilrevision des Zonenplans ist sicherzustellen, dass die Grundstücke an der Steinernstrasse, am Landhusweg und im Schwerpunktgebiet Lanzen über eine Erschliessung innerhalb der Bauzone verfügen.
- Die Gemeinde setzt das Konzept zur Vermeidung von Schleichverkehr durch Quartiere um.

Stossrichtung 6.5 ÖV-Erschliessung: Im Rahmen des Fahrplanverfahrens setzt sich die Gemeinde weiterhin für den Erhalt der Busanschlüsse an die S-Bahn sowie für eine direkte Busverbindung von Muri AG über Ottenbach nach Hedingen ein.

Datei: F:\PLANUNG\OTT\16_122 Räumliches Entwicklungskonzept REK\01 Projekt\01 Projektdateien +\REK_Text.docx
 Letzte Bearbeitung: 26.01.2026 14:05:00 ▪ Ausdruck: 26.01.2026 14:05:00