



Gemeinderat Affoltern am Albis
Postfach 330
8910 Affoltern am Albis

Affoltern a/A, den 14.01.2015

Einwendung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Affoltern a/A

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit reichen wir fristgerecht eine Einwendung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Affoltern a/A mit folgenden Anträgen ein:

Antrag 1 Im Spitzen Stein

Auf die Umzonung im Gebiet Im Spitzen Stein ist zu verzichten

Begründung

Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Gebiet Spitzenstein in eine Kernzone umgezont werden soll. Aktuell ist heute keine Wohnnutzung vorhanden. Das Gebiet eignet sich für eine industrielle und gewerbliche Nutzung. Entsprechend soll auch die Beschränkung von Einkaufsgeschäften für den täglichen Bedarf – wie in der restlichen Industriezone - erhalten bleiben. Im Oberdorf stehen Ladenlokale leer. Die Zulassung von Einkaufsgeschäften des täglichen Bedarfs im Bereich Spitzenstein, insbesondere wenn sie vorwiegend auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet sind, fördert den Niedergang des einheimischen Gewerbes im historischen Kern von Affoltern.

Antrag 2 Seewald

Das Gebiet Seewadel (Altersheim, Alterswohnungen) soll in der Zone öffentlichen Bauten belassen werden. Ebenfalls der Freihaltezone zugewiesen sollen die heutigen Freihaltezone (Parzellen 1649 und 1842) werden.

Ferner soll die Zone öffentlicher Bauten auch die heutige Regionalbibliothek und die angrenzende Wiese bis zur Schwandenstrasse umfassen. (Parzellen 1777, 1778, 1779)

Begründung

Im Gebiet „Seewadel“ ist wiederum ein Altersheim zu erstellen. Das Gebiet soll eine zweckmässige Strukturierung der Baubereiche und zusammenhängende öffentlich nutzbare Freiräume von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung mit quartiergerechter Körnung der Baukörper sowie flexibler Etappierbarkeit sichergestellt werden. Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten.

Mit der Vergrösserung der Zone öffentliche Bauten ist es möglich neben dem heutigen Altersheim einen Ersatzbau zu schaffen und anschliessend im Bereich des heutigen Altersheims eine Freifläche (Parkanlage) zu erstellen. Die Regionalbibliothek soll wiederum in den Komplex integriert werden.

Die Freiflächen und das Areal des Altersheimes soll nicht nach ökonomischen Kriterien überbaut werden. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt.

Antrag 3 Schwanden / Pfadiheim

Die Parzelle des Pfadiheims 5740 ist der Zone öffentlichen Bauten zuzuweisen.

Begründung

Das Pfadiheim soll am heutigen Standort und in der heutigen Funktion erhalten bleiben. Die Umzonung in eine Zone WG3 war ein Fehler. Dieser ist rückgängig zu machen, was zum heutigen Zeitpunkt ohne grosse Kostenfolge möglich, da die Umzonung vom Gebiet für öffentliche Bauten in WG3 erst vor kurzem erfolgte. Die Zonierung als WG3 hat zur Folge, dass aufgrund des hohen ökonomischen Wertes des Grundstückes der Druck für eine Umnutzung so gross wird, dass die Nutzung als Pfadiheim mittelfristig nicht erhalten werden kann.

Antrag 4 Gewerbezone Obstgartenstrasse / alte Obfelderstrasse

Die Gebiete, welche heute mehrheitlich der Wohnnutzung dienen, sollen in eine Wohn- und Gewerbezone umgeteilt werden. Die heutigen Gewerbeflächen sowie die grösseren zusammenhängenden unbebauten Flächen sollen in der Gewerbezone verbleiben. In den neuen Wohn- und Gewerbegebiete soll die autoarme-/autofreie Wohnnutzung gefördert werden.

Begründung

Aktuell besteht in diesem Gebiet mehrheitliche Wohnnutzung. Entlang der alten Obfelderstrasse stehen fast durchgehend Wohnhäuser. Das Gebiet ist kleinteilig strukturiert und die Wohnbauten sind mehrheitlich in gutem Zustand. Die Wohnnutzung wird also auch mittel- und langfristig erhalten bleiben. Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, ruhig und eignet sich daher für eine Wohnnutzung. Eine autoarme-/autofreie Nutzung der Wohnbauten entschärft auch die Problematik der Erschliessung durch den motorisierten Verkehr. Es ist nicht einsichtig, warum im Gebiet in dem mehrheitlich gewohnt wird, diese Nutzung unterbunden werden soll und im Spitzenstein, wo nicht gewohnt wird, die Wohnnutzung neu ermöglicht werden soll.

Antrag 5 Lindenmoos

Im Gebiet Lindenmoos ist die autoarme-/autofreie Wohnnutzung aktiv zu fördern. Dazu ist der Text in Art. 27.4 wie folgt zu fassen:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Entwurf vom 24. Oktober 2014	Antrag
<p>Art. 27.4 Im Gebiet „Lindenmoos“ soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischten Nutzungen geschaffen werden. Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. In diesem Gebiet beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none">a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,b. die Ausnutzungsziffer maximal 150% oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m³/m²,c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschoszahl frei.	<p>Art. 27.4 Im Gebiet „Lindenmoos“ soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischten Nutzungen geschaffen werden. Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. In diesem Gebiet beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none">a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,b. die Ausnutzungsziffer maximal 120% oder die Baumassenziffer maximal 6 m³/m². Mit einer autoarme-/autofreien Wohnbaunutzung (autoarm kleiner 0.5 PP pro Wohnung) kann die Ausnutzungsziffer auf 150% oder die Baumassenziffer maximal 7.5 m³/m² erhöht werden.c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschoszahl frei.

Begründung

Die autoarme/autofreie Nutzung soll nicht nur ermöglicht sondern gefördert werden. Dies kann mit einem Bonus erreicht werden, der nur für autoarme-/autofreie Nutzungen eingelöst werden kann. Dies ist insofern sinnvoll, als autoarme-/autofreie Nutzung weniger Flächen beansprucht und weniger Verkehr auslöst. Dadurch kann die heute schon prekäre Situation bezüglich Erschliessung durch den motorisierten Verkehr entlastet werden. Das Gebiet ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Bedarf nach autoarme-/autofreiem Wohnen ist auch in Affoltern ausgewiesen. (Weitere Informationen sind zu finden unter <http://www.wohnbau-mobilitaet.ch/>)

Antrag 6 Zeughaus

Antrag zur Abgrenzung

Die Gestaltungsplanpflicht ist auf den gesamten Bereich des ehemaligen Zeughausareals auszuweiten (also auch östlich der Zeughausstrasse) unter Einbezug der dazwischenliegenden Zeughausstrasse. Zudem sollte die nördlich anschliessende Garage auch in den Gestaltungsplan einbezogen werden. Dazu ist der Text in Art. 27.6 wie folgt zu fassen:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Entwurf vom 24. Oktober 2014	Antrag
<p>Art. 27.6 Das Gebiet „Zeughaus“ ist für eine gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen, welche sich baulich gut in das Ortsbild einfügt und einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden Wohnzone bewirkt. Die Überbauung hat dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Im Erdgeschoss sind strassenseitig keine Hauptwohnflächen zulässig. Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.</p>	<p>Art. 27.6 Das Gebiet „Zeughaus“ ist für eine gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen, welche sich baulich gut in das Ortsbild einfügt und einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden Wohnzone bewirkt. a. Es ist ein öffentlich nutzbarer Saal zu erstellen. b. Im Bereich der heutigen Parzelle 5871 ist eine genügend breite Fuss- und Veloverbindung zwischen der Zeughausstrasse und der Zürichstrasse zu erstellen. Die Überbauung hat dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Im Erdgeschoss sind strassenseitig keine Hauptwohnflächen zulässig. Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.</p>

Begründung

Das Gebiet ist als Einheit zu betrachten und zu beplanen. Die Zeughausstrasse kann im Bereich des ehemaligen Zeughausareals aufgehoben werden und in die Planung eingebracht werden. Sie hat zwischen Bachmattstrasse bis zur Erschliessung der Liegenschaften Zeughausstrasse 25 – 29) keine Durchgangsfunktion. Die Liegenschaften sind über die Grossholzerstrasse bzw. über die verbleibende Zeughausstrasse Richtung Norden . ausreichend erschlossen. Der Einbezug der Zeughausstrasse gibt neue Spielräume und sichert der Gemeinde eine Mitgestaltung auch als Grundeigentümerin.

Die heutige Fusswegverbindung entlang der Garage Parzelle 5871 ist für das gesamte Quartier Looren/Hasenbühl zum Bahnhof / Post sehr wichtig aber bezüglich Breite und als Veloverbindung ungenügend. Sie muss als Auflage in die neuen Gestaltungsplanbestimmungen eingebracht werden.

Die Gemeinde Affoltern weist nicht genügend vielfältig nutzbare Veranstaltungsorte auf. Im Areal soll auch ein Kultur- bzw. Mehrzwecksaal in die Gestaltungsplanvorschriften eingefügt werden.

Antrag 7 Verkaufsfläche

Der Artikel 9.2 ist verständlich zu fassen. Zudem ist eine Beschränkung der Verkaufsflächen auch mit Gestaltungsplan in der Industriezone (ausserhalb der Zone für Verkehrsintensive Einrichtungen) zu formulieren.

Regelung gemäss Entwurf

	Allgemeine Verkaufsflächen		Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs
	Ohne Gestaltungsplan	Mit Gestaltungsplan	
Industriezone I (Zone für verkehrsintensive Einrichtungen)	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung	davon max. 500 m ²
Übrige Industriezone I	max. 1000m ²	Keine Beschränkung	davon max. 500 m ²
Gewerbezone G	max. 1000m ²	Keine Beschränkung	davon max. 500 m ²

Antrag

	Allgemeine Verkaufsflächen		Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs
	Ohne Gestaltungsplan	Mit Gestaltungsplan	
Industriezone I (Zone für verkehrsintensive Einrichtungen)	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung	davon max. 500 m ²
Übrige Industriezone I	max. 1000m ²	Max. 5'000m²	davon max. 500 m ²
Gewerbezone G	max. 1000m ²	Max.5'000m²	davon max. 500 m ²

Begründung

Die Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sollen in der Industrie- und Gewerbezone auf 500m² beschränkt bleiben.

Verkehrsintensive Einrichtungen sollen nur in der entsprechenden Zone zugelassen werden. Verkaufsgeschäfte, welche mehr als 5'000m² umfassen sind grundsätzlich verkehrsintensiv Die Zone für verkehrsintensive Einrichtungen macht nur Sinn, wenn diese im übrigen Gebiet ausgeschlossen sind. Daher ist eine maximale Fläche zu definieren.

Antrag 8 Parkierung

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen von Personenwagen sind zeitgemäss zu fassen. Es ist nicht nur ein Minimum vorzusehen, sondern – in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben – auch ein Maximum. Dazu ist der Text in Art. 27.6 wie folgt zu fassen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Entwurf vom 24. Oktober 2014	Vorschlag
<p>Art. 30 3 Abstellplätze für Personenwagen Art. 30.1 Bei Wohnbauten ist pro 90 m2 massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet. Abstellplätze im Strassenbereich können angerechnet werden, sofern die Strasse eine den Zugangsnormalien entsprechende genügende Breite aufweist.</p>	<p>Art. 30 3 Abstellplätze für Personenwagen Art. 30.1 Bei Wohnbauten ist pro 120 m2 massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet. Abstellplätze im Strassenbereich können angerechnet werden, sofern die Strasse eine den Zugangsnormalien entsprechende genügende Breite aufweist. Davon kann um 20% gegen oben oder unten abgewichen werden. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept.</p>
<p>Art. 30.2 Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz für Besucher zu bezeichnen und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.</p>	<p>Art. 30.2 Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz sind von den errechneten Abstellplätzen 10% für Besucherinnen und Besucher zu reservieren und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.</p>
<p>Art. 30.3 Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der kant. Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Art. 30.4 Der Gemeinderat setzt die Ersatzabgabe für Abstellplätze für Personenwagen fest. Er berücksichtigt bei der Bemessung der Höhe die unterschiedlichen Verhältnisse der einzelnen Zonen angemessen. Die Baubehörde kann die Bewirtschaftung zu ortsüblichen Tarifen von öffentlich zugänglichen Parkieranlagen verlangen.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Art. 30.5 In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulas-</p>	<p>Art. 30.5 In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulas-</p>

sungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.	sungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept. und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.
---	--

Begründung

Affoltern ist lufthygienisches Sanierungsgebiet und gehört gemäss Wegleitung des Kt. Zürich¹ zum Gemeindetyp 2. Affoltern ist daher verpflichtet, nicht nur Bestimmungen für die minimale Anzahl von Abstellplätzen zu definieren, sondern auch Bestimmen für die maximale Anzahl. Es sollen zudem Anreize geschaffen werden, damit die Zahl der Abstellplätze möglichst gering gehalten werden kann.

Die Zahl von 90m² Geschossfläche pro PP ist deutlich zu hoch. Der immer noch zunehmende Verbrauch von Wohnfläche pro Person führt somit – bei gleichbleibender Zahl Bewohner – zu einer höheren Anzahl Pflichtparkplätze. Die Stadt Zürich hat daher den Normbedarf auf 120m² festgelegt. Affoltern sollte sich daran orientieren.

Der Normbedarf soll flexibel gehandhabt werden. Eine Abweichung von 20% ist möglich. Zusätzliche Abweichungen gegen unten sollen mit Mobilitätskonzept im ganzen Gemeindegebiet ermöglicht werden, nicht nur in Gebieten welche für autoarme-/autofreie Nutzung vorgesehen sind.

Die Zahl der Besucherparkplätze ist mit einem Besucherpp pro 4 Wohnungen exorbitant hoch. Die Besucherparkplätze sind im Normbedarf enthalten und sollen 10% betragen.

Der Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf ist ein Kilkriterium für die Realisierung von autoarmem/-freiem Wohnraum. Es soll ein Reglement für die Formulierung von Mobilitätskonzepten erstellt werden. Darin sind Sanktionen festzulegen, wenn der Bedarf an Abstellplätzen überschritten wird. Diese Sanktionen sollen finanzieller Natur sein.

Wir bitten Sie um eine wohlwollende Prüfung unserer Einwendungen

Mit freundlichen Grüssen

Thomas Schweizer
Co-Präsident Pro Amt

¹ Baudirektion des Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen Oktober 1997, gemäss Massnahme PV2 des Luft-Programms 1996