



**Stadtverwaltung Affoltern am Albis,  
Abteilung Bau und Infrastruktur,  
Obere Bahnhofstrasse 7, Postfach,  
8910 Affoltern am Albis**

Affoltern 02.06.2021

## **Inputs für neue BZO Affoltern**

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

Wir danken für die Möglichkeit zur Mitwirkung an der Revision der Bau- und Zonenordnung in Affoltern. Die Stadt Affoltern soll nicht nur auf dem Papier als Stadt geführt werden. Sie soll auch bei der Politik sich den urbanen Problemen stellen. Dazu sind bei der Revision der BZO auch neue «urbane» Themen aufzunehmen. Wir haben folgende Inputs für die Revision der BZO

### **1. Grünfläche Geissliwiese**

Die Parzelle 6514 (Geissliwiese am Breitenweg) soll als Freihaltezone umgezont werden.

*Begründung: In Affoltern fehlt es an Grünraum im Zentrum. Mit der zunehmenden Verdichtung erhalten Grünräume eine noch höhere Bedeutung. Die Geissliwiese ist als Grünraum sehr beliebt. Dies zeigen die emotionalen Reaktionen auf das Verschwinden der Geissen. Ein Verkauf der Parzelle wurde von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Für die Zukunft soll eine Gestaltung als besser nutzbarer Grünraum (unter Einbezug von Kleintieren) gesucht werden.*

### **2. Grünflächen**

In der Zonenplanung sind vermehrt Grünflächen auszuweisen. Dazu ist ein Konzept zu erarbeiten. Öffentlich zugängliche Grünflächen können auch als Auflage bei Gestaltungsplänen eingeführt werden und auch kleine Grünflächen sollen betrachtet werden.

- Das Areal zwischen Centralweg und Breitenweg (ehem. Durckerei Schönbachler heute AVA Verlagsauslieferung AG) ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen, welche eine öffentlich nutzbare Grünfläche enthält.
- Das Areal z Areal der Zena AG (Sparschäler) ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen, welche eine öffentlich nutzbare Grünfläche enthält.

- Parzelle 1122 (Weggabelung Hasenbühlstrasse Hasenbühlweg) soll als Grünfläche mit Baum wieder hergestellt werden.
- Weitere Kleinareal sind in Hinblick auf eine Aufwertung zu prüfen.

*Begründung: siehe Punkt 1*

### **3. Mehrwertausgleich**

Der Mehrwertausgleich soll rasch möglichst eingeführt werden. Dabei sollen folgende Eckwerte zur Anwendung kommen.

- Freifläche soll auf 1'200m<sup>2</sup> festgelegt werden.
- Abgabensatz soll 40 % betragen.

Der kommunale Mehrwertfonds soll auch zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum eingesetzt werden können.

*Alle fortschrittlichen Gemeinden haben 40% Abgabensatz beschlossen. Nur mit einem genügend geäußneten Fonds kann der Handlungsspielraum der Gemeinde erhöht werden.*

### **4. Parkierung**

Die Parkplatzerstellung ist grundlegend zu überarbeiten. Dazu sollen folgende Eckwerte berücksichtigt werden.

- Die Bemessungsgrundlage bei der Wohnnutzung soll nicht mehr auf Wohnungen, sondern auf die Wohnfläche bezogen werden. (pro 120m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PP)
- Die Zahl der Pflichtparkplätze ist bei gut erschlossenen Lagen deutlich zu reduzieren. Basis bilden die ÖV-Güteklasse gemäss kantonaler Einstufung.
- Autofreies bzw. autoarmes Wohnen soll auf dem gesamten Gemeindegebiet gefördert werden.
- Zudem soll – ähnlich wie in der Stadt Zürich – im Rahmen der Baubewilligung mit dem Vorlegen eines Mobilitätskonzeptes und einer grundbuchamtlichen Sicherstellung eine Unterschreitung der Zahl der Parkplätze auf dem ganzen Gemeindegebiet ermöglicht werden. (Siehe PPV Stadt Zürich)

*Begründung*

- *Damit der Modalsplit in Richtung Fuss- Velo- und Öffentlicher Verkehr gelenkt werden kann, ist die Ausstattung der Wohnungen vermehrt auf die Bedürfnisse dieser Verkehrsarten auszurichten. (siehe auch Punkt 5 und 6).*
- *Ein zu hohes Angebot an Abstellplätzen ist ein Fehlanreiz und fördert den Autobesitz.*
- *Leerstand in Unterniveaugaragen als Folge von zu hohen Vorgaben bei der Parkplatzerstellungspflicht sind auch in Affoltern häufig. Solche Fehlinvestitionen sollen vermieden werden.*
- *Die Erstellung von Parkraum – namentlich als Unterniveaugaragen – kann über die Vermietung nicht vollumfänglich finanziert werden. Auch Wohnungen ohne Auto zahlen indirekt an die Kosten der Autoparkierung. Dies kann mit Mobilitäts- und Parkierungskonzepten vermieden werden.*

## **5. Ausrüstung mit Elektro**

Bei Mehrfamilienhäusern sind bei den Abstellplätzen Elektrolade-Infrastrukturen vorzusehen, bzw. so vorzubereiten, dass diese jederzeit nachgerüstet werden kann.

*Die individuelle Mobilität der Zukunft wird elektrisch betrieben. Entsprechende Infrastruktur ist vorzusehen.*

## **6. Velo-Abstellanlagen**

Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, teilweise gedeckte und abschliessbare Abstellflächen für Velos, Transportvelos, Veloanhänger sowie Motorfahräder bereitzustellen.

Darüber hinaus sind auch geeignete Vorkehrungen zu treffen, dass Lademöglichkeiten für Velos angeboten werden.

Die Anforderungen orientieren sich an den [Empfehlungen der Koordinationsstelle Velo](#)

*Die Benützung des Velos muss attraktiver werden. Veloabstellanlagen sollten fahrend erreicht werden können.*

## **7. Flächen für weitere Bedürfnisse**

Bei Mehrfamilienhäusern sind trockene Räume, nahe beim Eingang für Kinderwagen, Kinderspielgeräte, Rollstühle und Rollatoren bereitzustellen, in der Regel 1m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

*In den Mietwohnungen fehlt es an solchen trockenen Räumen. Kinderwagen und andere Geräte versperren Hauseingänge und sind auch aus feuerpolizeilicher Sicht ein Problem.*

## **8. Flachdächer**

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

*Zur Reduktion der Hitzentwicklung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung sind Flachdächer entsprechend zu gestalten, eine Massnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Biodiversität.*

## **9. Begrünung**

Die nicht mit Gebäuden überstellte Parzellenfläche ist möglichst zu begrünen. Für Flächen, welche nicht als private Nutzflächen vorgesehen sind, – namentlich bei Industrie- und Gewerbebauten – soll eine ökologisch wertvolle Bepflanzung vorgeschrieben werden.

*Zur Reduktion der Hitzentwicklung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung sind möglichst viele Flächen zu begrünen, eine Massnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Biodiversität.*

## **10. Versiegelung und Versickerung**

Die versiegelte Fläche soll so gering als möglich gehalten werden. Parkierungsflächen und Verkehrsflächen mit geringen Frequenzen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen

auszuführen. Bei oberirdischen Parkieranlagen mit mehr als 4 Parkplätzen ist pro fünf Parkplätze ein Baum zu pflanzen, welcher der Beschattung der Anlage dient.

*Zur Reduktion der Hitzentwicklung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung sind auch Zirkulationsflächen sickerfähig auszugestalten und zu beschatten, eine Massnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Biodiversität.*

### **11. Baumschutz und Baumpflanzungen**

Es sind Bestimmungen für den Baumschutz aufzunehmen. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind in der Regel bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Bei grösseren Überbauungen soll die Pflanzung von grosskronigen Bäumen vorgesehen werden.

*Bäume sind besonders geeignet zur Reduktion der Hitzentwicklung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung – eine einfache kostengünstige Massnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Biodiversität.*

### **12. Umgebungsgestaltung**

- Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zusammenzulegen. Deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen.
- Die Unterbauung des Grundstücks ist mit Auflagen zu versehen, so dass Baumpflanzungen mit genügender Wurzelraum möglich sind und angeordnet werden können.
- Es sind gesetzliche Grundlagen zu schaffen, damit keine invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder usw.) oder anderweitig problematische Pflanzen gepflanzt werden dürfen.
- Schottergärten sollen explizit verboten werden.

*Sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen, sind zwischen den Bauten und der Strasse genügend Grünräume vorzusehen.*

### **13. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Es sollen Vorgaben und Anreize geschaffen werden zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dabei sind folgende Instrumente vorzusehen.

- Bei Gestaltungsplänen oder Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten ist eine Verpflichtung zur Realisierung eines bestimmten Anteils an gemeinnützigen Wohnungen aufzunehmen.
- Bei Neueinzonungen wird (über Zonenvorschriften oder über Verträge mit den Grundeigentümern) ein bestimmter Anteil an künftigen Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.
- Wird (Wohn-)Bauland von der Stadt überbaut, im Baurecht abgegeben oder verkauft, so ist ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu realisieren.
- Mehrwertabgabe: Verwendung der Erträge u.a. zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum.

*Gemeinnützige Wohnungen nehmen vor allem in Städten eine wichtige Ausgleichsfunktion wahr. Aufgrund der angewendeten Kostenmiete sind sie deutlich günstiger als die Marktmieten. Für den Bund sind gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften) die wichtigsten Partner in der Wohnraumförderung. Ein genügendes Angebot an gemeinnützigen Wohnungen ist auch eine wichtige Voraussetzung für gut durchmischte Quartiere.*

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Vorstands der Grünen Affoltern



Thomas Schweizer

[schweizer.th@bluewin.ch](mailto:schweizer.th@bluewin.ch)