

Kantonale Kritik an den Plänen für ein Dorfzentrum in Obfelden

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Überarbeitung des Gestaltungsplans

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) ist unter anderem wegen der verkehrstechnischen Erschliessung und zu hoher oberirdischer Parkplatzzahl, aber auch in baulicher Hinsicht nicht überzeugt vom vorliegenden Gestaltungsplan für das Postareal in Obfelden.

VON WERNER SCHNEITER

Ein adäquates Zentrum für das sich über 2,5 km erstreckende Dorf Obfelden: Dieser Wunsch besteht seit etlichen Jahren, aber lange Zeit waren sich die vier Grundeigentümer mit ihren divergierenden Interessen nicht einig, ob und wie das etwa 5000 Quadratmeter umfassende Areal, für das gemäss Gemeindeversammlung eine Gestaltungsplanpflicht gilt, im Dorfteil Toussen überbaut werden soll. Im Rahmen mehrerer Workshops erfuhr das Überbauungskonzept Änderungen, ehe sich die Parteien dieses Jahr schliesslich zu einer Einigung durchdringen konnten und eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichneten.

Gegen den ab 6. Juli bis Anfang September 2018 aufliegenden Gestaltungsplan wurden 36 Einwendungen formuliert, fast allesamt gleichen Inhalts: Kritik an Flachdächern, an oberirdischen Parkplätzen im Zentrum des Areals und an einer Einfahrt von der Dorfstrasse her. Unter den Einwendern fand sich unter anderen die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt

(ZPK), die sich ebenfalls gegen eine zweite Zufahrt aussprach und empfahl, die oberirdischen Parkplätze auf ein Minimum zu reduzieren.

Verkehrsfläche verkleinern

Nach fünfmonatiger Bearbeitungszeit liegt nun zu diesem privaten Gestaltungsplan ein Bericht des ARE vor, das die Verzögerung mit einer Anzahl von pendenden Geschäften begründete («Anzeiger» vom 18. Dezember). Dem «Anzeiger» liegt diese Stellungnahme aus Zürich inzwischen vor. Daraus geht hervor, dass das ARE die in den Einwendungen formulierten Bedenken weitgehend teilt. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Vorlage Postareal nicht zu überzeugen vermag. Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen.

Für die kantonale Instanz hat die Qualität im Vergleich zum ursprünglichen Siegerprojekt «nachgelassen». Die präzise, ortsbauliche Setzung der Gebäude aus der früheren Fassung habe einer rationalen, steifen Komposition weichen müssen. Die in der Bau- und Zonenordnung stipulierte Forderung, wonach Neubauten in der Kernzone K2 und K3 den bestehenden Charakter des Ortsbildes berücksichtigen müssen, werde damit kaum entsprochen, heisst es in dem Bericht. Die Qualität der einzigen, reduzierten Platzfläche werde durch die dominante Parkierungsanlage deutlich beeinträchtigt. «Die Dominanz der Erschliessungsflächen und die Vielfalt der verkehrlichen Anschlusspunkte beeinträchtigen den öffentlichen Raum zusätzlich», hält das der kantonalen Baudirektion angegliederte ARE fest. Es konstatiert, dass die verschiedenen Verkehrs- und Parkierungsflächen zu der als eigentlicher Platz definierten Fläche in keinem akzeptablen Verhältnis stünden. «Die Verkehrsfläche ist deutlich zurückzunehmen, insbesondere auch jene des ruhenden Verkehrs, zugunsten der Platzflächen»,



Das Amt für Raumentwicklung will zwei statt drei Anschlusspunkte zum künftigen Zentrum «Postareal» in Obfelden: Kritisiert wird insbesondere die Zufahrt zum Areal via Dorfstrasse (unser Bild, links das Restaurant Kreuzstrasse) – auch weil neue Bauten «in ungünstiger Weise umspült werden vom Verkehr». (Bild Werner Schneiter)

heisst es weiter. Die Dominanz der Erschliessungsfläche und die Vielfalt der verkehrlichen Anschlusspunkte beeinträchtigen laut ARE den öffentlichen Raum zusätzlich.

Geplant sind auf dem Areal 88 Wohneinheiten, dazu die Migros, Detailhändler, Spitzex, Café/Restaurant (nach Abbruch der «Kreuzstrasse») und weitere Dienstleistungsbetriebe sowie gesamt 174 Parkplätze. Vorliegend, so argumentiert das ARE, würde die Umsetzung dieser Planung mehr Verkehr (vor allem PW) erzeugen. Eingeraumt wird aber auch, dass damit die Zentrumsfunktion der Gemeinde gestärkt würde. Kritisiert wird insbesondere auch ein Baubereich, weil er «in ungünstiger Weise umspült wird vom Verkehr». Wörtlich hält das ARE fest: «Die Anschlusspunkte des Postareals an die übergeordneten Ottenbacher- bzw. Dorfstrasse sind von drei auf zwei zu reduzieren.» Weitere Fragen bestehen für das ARE im baulichen Bereich, zum Beispiel bei Spielräumen und Dachterrassen, die vorliegend als «ortsfremd» bezeichnet werden.

Am 5. Juni 2019 an der Gemeindeversammlung?

Zurück zur Überarbeitung an den Absender: So lautet die Botschaft aus Zürich. Sie führt nun dazu, dass sich die Realisierung einer Zentrumsüberbauung auf dem Postareal weiter verzögert. «Wir werden im Januar 2019 in einer Sitzung mit den Grundeigentümern das weitere Vorgehen besprechen», sagt Obfeldens Hochbau- und Liegenschaftsvorstand Stephan Hinners, der es mit Verhandlungsgeschick fertigbrachte, dass die Grundeigentümer in diesem Jahr eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet haben. Eine neuerliche Überarbeitung des Gestaltungsplanes, die aufgrund des ARE-Berichts unumgänglich ist, führt natürlich zu einer weiteren Verzögerung. Ursprünglich war geplant, in der Dezember-Gemeindeversammlung 2017 darüber abstimmen zu lassen. Aufgrund der vielen Einwendungen war das schliesslich auch im Dezember 2018 nicht möglich. Und ob der Souverän an der nächsten Gemein-

deversammlung, am 4. Juni 2019, darüber befinden kann, ist fraglich – nicht zuletzt, weil eine neuerliche Prüfung in Zürich wohl wieder viel Zeit in Anspruch nehmen wird. «Es ist aber unser Ziel», betont Stephan Hinners.

Wichtiger Player bei der Realisierung eines Zentrums ist die Migros, die auf dem Areal einen sogenannten VOH-Laden realisieren will, einschliesslich einem neuen Restaurant, das die traditionsbehaftete «Kreuzstrasse» ersetzen soll. Für Heinz Fankhauser, Leiter Expansion bei der Migros Genossenschaft Zürich, bestehen drei Möglichkeiten: Weiterfahren mit dem nun zu überarbeitenden Gestaltungsplan, ein Migros-Rückzug aus Obfelden oder – abgesehen von diesem Gestaltungsplan – ein Regelbauwerk, mit anderen Worten: Einreichen eines eigenen Baugesuchs ausserhalb dieses Gestaltungsplans. Ob die Migros das kann, ist derzeit noch hängig vor Bundesgericht. Fankhauser sagt dazu: «Unser eigenes Projekt womöglich gegen den Willen der Bevölkerung durchzusetzen, ist natürlich fraglich.»



Herausgeberin:
Weiss Medien AG,
Obere Bahnhofstrasse 5,
8910 Affoltern a. A.

Geschäftsführerin: Barbara Roth
Chefredaktor: Thomas Stöckli

Redaktion:
Livia Häberling
redaktion@affolterranzeiger.ch

Copyright:
Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern
Die Redaktion übernimmt keine
Verantwortung für eingesandtes Material

Gesamtauflage: 25 470

Beratung und Verkauf Inserate:
Elisabeth Zipsin/Christine von Burg
Telefon 058 200 57 00, Fax 058 200 57 01
inserat@weissmedien.ch

Spezial- und Sonderseiten:
Kaspar Köchli
Telefon 058 200 57 14, M 079 682 37 61
kaspar.koechli@chmedia.ch

Tarife: www.affolterranzeiger.ch

Annahmeschluss Inserate:
Dienstagausgabe: Montag, 8.00 Uhr
Freitagausgabe: Mittwoch, 16.00 Uhr
Todesanzeigen:
11.00 Uhr am Tag vor Erscheinen

Abonnementspreise:

1/4 Jahr Fr. 79.–
1/2 Jahr Fr. 97.–
1 Jahr Fr. 170.–

Aboservice: abo@affolterranzeiger.ch
Telefon 058 200 57 00, Fax 058 200 57 01

Kontakt:
Alle Mitarbeiter erreichen Sie unter
vorname.name@chmedia.ch

Druck:
Mittelland Zeitungsdruck AG,
Neumattstrasse 1, 5001 Aarau

Ein Produkt der chmedia

Verleger: Peter Wanner,
www.chmedia.ch

Beteiligungen der AZ Medien AG
auf www.chmedia.ch

Sanierung der Diebis-Quellen am Üetliberg

Aus den Verhandlungen des Gemeinderats Wettswil a. A.

Im Rahmen der erforderlichen Sanierung der am Westhang des Üetlibergs bestehenden Diebis-Quellen der Wasserversorgung Wettswil a. A. wurde für die erste Ausführungsetappe ein Kredit von 155 000 Franken bewilligt.

Die Diebisquellen sind die einzigen Quellen der Wasserversorgung Wettswil a. A.; sie liefern zwar nur ca. 7% des Wasserbedarfs der Gemeinde, sind aber für die Trinkwasserversorgung in Notlagen von zentraler Bedeutung. Die vier Brunnenstuben befinden sich am Üetliberg in steilem und unwegsamem Gelände. Durch die Lage der Quellwasserfassungen ist der Unterhalt schwierig und es besteht auch ein Unfallrisiko für den Brunnenmeister. Zudem wurde eine Quellwasserfassung bereits mehrmals (das letzte Mal im Sommer 2014) durch Hangrutschungen verschüttet.

Aufgrund eines unter Beizug der Holinger AG erarbeiteten Massnahmen-Pakets, welches auf der zuvor erstellten Machbarkeitsstudie zur Klärung der weiteren Nutzung der Quellen basiert, wurde für die (in der

Zwischenzeit bereits ausgeführte) erste Sanierungsetappe ein Kredit von 155 000 Franken bewilligt.

Einbürgerungen

Unter Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung hat der Gemeinderat folgende Personen in das Bürgerrecht der Gemeinde Wettswil aufgenommen: Tina Fenner (w), geb. 1977, von Deutschland, Stefan Herschel (m), geb. 1977, von Deutschland, Lara Martiner (w), geb. 1977, von Italien (zusammen mit ihren beiden Kindern).

Baubewilligungen

Es wurden folgende baurechtliche Bewilligungen erteilt: Karmon AG für Umbau Auto-Staubsaugerplatz in Car Wash-Anlage beim Gewerbegebäude Moosstrasse 31; Franz AG für Reklamanlagen beim Gewerbegebäude Moosstrasse 31; Margrit Bigger für Autoabstellplatz beim Wohnhaus Ettenbergstrasse 5a; Simone und Felix Müller für Anbau Unterniveaugarage an Wohnhaus Im Wiesengrund 13; Marco und Daniela Emmanuello für Anbau

Wintergarten an Einfamilienhaus Heidenchilenstrasse 3; Peter und Yukiko Künti für Sichtschutzwand beim Einfamilienhaus Strumbacherstrasse 20; Urs von Planta für Aufstockung und Garagenanbau beim Einfamilienhaus Hirsäckersteig 8; Balogistik AG für Abruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus an der Rainstrasse 28.

Im Weiteren ...

...bewilligte der Gemeinderat folgende Kredite: 9300 Franken für die Einführung des Katasters der öffentlichen rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Öreb); 6400 Franken für Beitrag 2019 an das Familienzentrum Bezirk Affoltern; 18500 Franken für die Sanierung einer Eibenhecke (inkl. Entwässerungsmassnahmen) auf dem Friedhof «Heissäcker»; 22000 Franken für die Instandstellung der Strassenbeleuchtung und den Schutz von Kandelabern an der Friedgrabenstrasse. Verbunden mit dem Hinweis auf den traditionellen Neujahrs-Appéro (2. Januar 2019, 17 bis 18.30 Uhr, Mehrzwecksaal Ägerten) wünschen der Gemeinderat und das Gemeindepersonal der Bevölkerung besinnliche

Weihnachten sowie Gesundheit, Glück und Erfolg im neuen Jahr. (rs.)

ANZEIGE



Ganzheitliche Beratung zum Verkauf Ihrer Immobilie? Rufen Sie uns an und nutzen Sie unser Knowhow.



Heike Müller
Immobilienvermarkterin/-bewerterin

Ihr Immobilienpartner

intus.ch 8910 Affoltern a. A. 044 763 70 70