

Rolf Vollenweider
SP Obfelden, Co-Präsident
Wolserstrasse 46
8912 Obfelden



Einschreiben
Gemeindera
Dorfstrasse 66
8912 Obfelden

6. Dezember 2022

Vernehmlassung Teilrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Gemeinderat

Vielen Dank für die Auflage der Teilrevision Nutzungsplanung. Die SP Obfelden nimmt gerne die Gelegenheit wahr, sich dazu zu äussern und ihre Überlegungen mit den dazugehörigen Begründungen mitzuteilen.

Antrag 1) Keine oder möglichst wenige unklare, relativierende Formulierungen

Es fällt uns auf, dass es viele „Kann“- und „Wenn“-Formulierungen“ hat, z.B. im Artikel 16 Abschnitt 4 (neu): „Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.“ Hier gibt es gleich zwei Relativierungen:

- 1) Wo es die Verhältnisse zulassen, ...
- 2) ... ein angemessener Anteil ...

Die BZO soll aber ein eindeutiges und klares Planungsinstrument sein. Die ganze BZO muss deshalb auf solche Formulierungen überprüft werden. Dabei sind möglichst alle so umzuformulieren, dass sie klar und eindeutig sind.

Begründung

Formulierungen müssen Rechtssicherheit schaffen, ansonsten besteht das Risiko, dass auf die Baubehörden Druck ausgeübt wird, einen Artikel bei einem Bauvorhaben nicht zu berücksichtigen. Das kantonale PBG lässt Ausnahmen zu, in dem es im § 320 schreibt: „Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht; Ausnahmebewilligungen sind zu begründen.“

Antrag 2) Ergänzung Zonenplan mit einer Zentrumszone

Im Zentrum von Obfelden im Bereich Gemeindehaus, Kirche, Jugendhaus und Primarschule Chilefeld ist neu eine Zentrumszone zu errichten. In dieser Zone, welche weitgehend im Besitz der öffentlichen Hand ist, können Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe, Restaurants/Cafés, Jugendtreff, andere öffentlich genutzte Gebäude und dergleichen gebaut werden. Doch auch Wohnungen und insbesondere Alterswohnungen sind in dieser Zone möglich. Die Zentrumszone zeichnet sich einerseits durch eine mittlere oder hohe Dichte aus. Andererseits soll es einen grossen freien Platz geben. Der Verkehr rollt auf geeignete Weise über den Platz oder am Rande des Platzes. Es gibt wenige Kurzzeitparkplätze, nötige grössere Parkieranlagen müssen unterirdisch erstellt werden. Das Ziel muss sein, dass die Zentrumszone primär zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden will. Die Gebäude sollen in einer vorbildlich energieeffizienten Weise nach den neusten technologischen Standards erstellt werden. Die Umgebungsgestaltung erfolgt auf eine Weise, welche den Anforderungen von Klimawandel und Biodiversität gerecht werden.

einkaufen, zum Coiffeur, macht Erledigungen im Gemeindehaus, nimmt den Znüni oder das Mittagessen ein, die Kinder planschen am Brunnen, der Verein sitzt am Abend noch draussen in der Gartenbeiz und der Räbeliechtliumzug endet neu selbstverständlich auf dem neuen Dorfplatz. Und alle fühlen sich als Teil von diesem wunderbaren Dorf Obfelden. Kirche und Gemeindehaus können wunderbar zur Geltung gebracht werden. Kein Wunder ist die ref. Kirchenpflege sehr an einem solchen Zentrum interessiert. Und der Denner hat auch schon sein Interesse angemeldet, an einer solch zentralen Lage einen Laden zu eröffnen.

Es ist jetzt die Gelegenheit für ein solches Generationenprojekt, das Obfelden in die Zukunft bringen wird. Die Dorfstrasse muss aktuell saniert und abklassiert werden, die Nutzungsplanung wird teilrevidiert und die Bevölkerung steht einem solchen Vorhaben bestimmt sehr offen gegenüber. Auch im erläuternden Bericht zur Kommunalen Nutzungsplanung steht auf Seite 16, dass das Ziel der Teilrevision die „Schaffung eines attraktiven, gut funktionierenden Dorfzentrums“ ist. Weiter ist in diesem Bericht auf Seite 34 zu lesen, dass Obfelden immer mehr zu einem Wohndorf wird, in dem weniger gearbeitet wird. Ein Zentrum mit der Möglichkeit für Geschäftstätigkeiten wird dem entgegen wirken, bzw. die Bedürfnisse eines Wohndorfes aufnehmen, um nicht zu einem Schlafdorf zu werden.

Die Gemeinde hat weiter einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. In einer solchen Zone, in der sie viel Land selber besitzt, hat sie die Möglichkeit, solche zu bauen oder bauen zu lassen. Dafür gibt es bestimmt Stiftungen und Genossenschaften, welche sich dafür gewinnen lassen.

Und wie geschrieben, muss die Gemeinde nicht alles selber finanzieren und das auch nicht in wenigen Jahren. Wir dürfen uns für die Umsetzung ruhig Zeit lassen, sorgfältig planen und die richtigen Kooperationspartner*innen suchen.

Antrag 3) Ergänzung des Absatzes 2 im Artikel 12

Im Artikel 12 Absatz 3 wird zu den Kernzonen K2 und K3 explizit genannt, dass Rollläden, Lamellenstoren oder Markisen nicht zulässig sind. Der Absatz 2 ist entsprechend gleich zu ergänzen, denn hier sollen erst recht keine Rollläden, Lamellenstoren oder Markisen eingebaut werden.

Begründung

Die Idee der Kernzonen ist gemäss PBG § 50, dass „Kernzonen schutzwürdige Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.“ Darum sind diese Bestimmungen zu den Rollläden, Lamellenstoren und Markisen für alle Kernzonen anzuwenden.

Antrag 4) zu Artikel 16 Absatz 3 und 5 (neu) Aussenbeleuchtungen

Der Absatz 3 soll nicht nur für die Kernzonen gelten, sondern grundsätzlich für alle Zonen. Zudem ist es nicht als „Kann-Formulierung“ zu schreiben, sondern z.B. in der Regel werden Wege und Plätze eingekiest, gepflastert, ...

Der Absatz 5 ist zu ergänzen, dass Aussenbeleuchtungen über eine dem technischen Entwicklungsstand entsprechende Ein- und Ausschaltautomatik verfügen müssen. Die Aussenbeleuchtung darf nicht dauernd brennen und der Lichtkegel muss so gerichtet werden, dass es möglichst zu keiner Lichtverschmutzung kommt. Die Lampen müssen möglichst energieeffizient betrieben werden.

Weiter soll im Artikel geregelt werden, ob, wie und wann Spots zu Beleuchtungszwecken von Gebäuden oder Teilen davon und anderen Artefakten zulässig sind. Sie sollen nur ausnahmsweise gestattet sein.

Begründung

Es ist sinnvoll, dass Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickern kann. Damit kann das Mikroklima im Garten verbessert werden, die Pflanzen wachsen besser, es braucht weniger Bewässerung und es wird ein Beitrag zum Gewässerschutz und für die Abwasseraufbereitung geleistet.

Lichtverschmutzung ist die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und die störende Auswirkung von Licht auf Mensch und Natur (siehe <https://www.darksky.ch/dss/de/wissen/lichtverschmutzung/>).

Aussenbeleuchtungen sollen nur der Sicherheit beim sich Nähern oder Entfernen zu einem Gebäude dienen. Ansonsten sollen sie möglichst zurückhaltend eingesetzt werden. Damit kann Energie gespart werden und die Nacht wird weniger lichtverschmutzt, was für verschiedene Tiere problematisch wäre. Der Massnahmenplan des Bundes (siehe <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/elektrosmog/fachinformationen/lichemissionen-lichtverschmutzung-massnahmen-gegen-lichtverschmutzung.html>) zeigt auf, auf was zu achten ist.

Antrag 5) Ergänzung zu Artikel 16 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung soll ökologisch wertvoll und naturnah gestaltet werden. Es dürfen bei den mehrjährigen Pflanzen (Stauden, Gehölze und Bäumen) ausschliesslich einheimische verwendet werden. Die Umgebungsgestaltung soll Nischen für Kleintiere bieten. Auf monotone Grasflächen ist möglichst zu verzichten, denn sie sind ökologisch wertlos. Umgebungsgestaltungen, welche fast nur aus Steinen bestehen und/oder ganz oder teilweise versiegelt sind, sind nicht zulässig.

Weiter muss die Umgebungsgestaltung es ermöglichen, einen grossen Teil des Dachwassers und anderer versiegelter Flächen auf dem Grundstück versickern zu lassen. Das muss noch ergänzt werden.

Begründung

Der Siedlungsraum ist für die Ökologie wichtig. Bei einer naturnahen Gestaltung ermöglicht er eine diverse einheimische Tier- und Pflanzenwelt, welche für die Vernetzung der Naturräume wichtig sind.

Es ist sinnvoll, dass Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickern kann. Damit kann das Mikroklima im Garten verbessert werden, die Pflanzen wachsen besser, es braucht weniger Bewässerung und es wird ein Beitrag zum Gewässerschutz und für die Abwasseraufbereitung geleistet.

Antrag 6) zu Artikel 19 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer soll möglichst hoch sein. Sie ist möglichst bei allen Bauzonen um mind. 10% zu erhöhen.

Es muss darauf verzichtet werden, dass die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird.

Begründung

Wie bereits kommentiert wird, steht im Räumlichen Entwicklungskonzept, das es mehr Grünflächen und weniger versiegelte Flächen geben soll. Damit kann das Siedlungsgebiet ökologisch nachhaltiger und vielfältiger werden.

Das Gewerbe kann nicht von der Grünflächenziffer ausgenommen werden. Sie haben genauso ihren Beitrag für eine ökologische Siedlungsgestaltung zu leisten.

Antrag 7) zu Artikel 24 Gewerbezone

Die Gewerbezone soll nicht von der Grünflächenziffer ausgenommen werden. Auch die Industrie / das Gewerbe sollen einen Beitrag zum Klimaschutz, Ökologie und möglichst geringer Bodenversiegelung beitragen. Wir schlagen vor, dass die Grünflächenziffer 20% betragen soll.

Begründung

Auch wenn Gewerbezone für Werk- und Dienstleistungsbetriebe gedacht sind, können die Eigentümer*innen von Grundstücken und Gebäuden in dieser Zone nicht von der Pflicht, einen Teil des Grundstücks als Grünfläche auszugestalten, ausgenommen werden. Wir überbauen lokal, regional, national und weltweit immer mehr Böden. Der Druck auf die Biodiversität wird immer grösser. Die Biodiversität ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Deshalb müssen auch Gewerbezone minimale, dafür ökologisch wertvolle Grünflächen aufweisen.

Antrag 8) zu Artikel 24.1 Bepflanzung

Der Absatz ist sinngemäss zu ergänzen, dass die Bäume so platziert werden müssen, dass der Schattenwurf der Bäume möglichst lange auf diejenigen Bodenflächen fallen, welche sich ohne Schatten am meisten erhitzen. Zudem sind Bäume zu wählen, welche einen grossen Schattenwurf ergeben.

Es ist weiter zu prüfen, ob eine solche Regelung auch für die anderen Bauzone sinnvoll wäre.

Begründung

Es ist ein Gebot der Stunde, dass wir alles dafür unternehmen, dass sich unsere Dörfer und Städte möglichst wenig aufheizen. Die Klimaerwärmung sorgt für immer mehr heissere Tage, welche für die Gesundheit von Mensch und Natur schädlich sind.

Antrag 9) zu Artikel 25.5 Energiestandards

Es ist nicht von äquivalenten Standards zu sprechen, sondern von den neusten, der Entwicklung entsprechenden Standards.

Begründung

Wird von Äquivalenz gesprochen, wird die Entwicklung der Energieeffizienz nicht berücksichtigt. In ein paar Jahren ist Minergie-Eco vielleicht bereits rückständig. Wir wollen aber, dass dieser Bonus gegeben werden kann, wenn man die neusten Standards anwendet und nicht veraltete.

Antrag 10) zu Artikel 25.5 Ergänzung zur Umgebungsgestaltung

Um den Bonus zu erlangen, muss die Umgebungsgestaltung solcher Areale besonders ökologisch ausgeführt werden, damit sie für die Biodiversität förderlich ist.

Begründung

Nicht nur der Bau selber, soll punkto Energieeffizienz vorbildlich sein, sondern auch die Umgebung des Areals soll vorbildlich zeigen, wie eine naturgemässe Gestaltung möglich ist, welche die ökologischen Bedürfnisse gleichwertig wie diejenigen der Nutzenden berücksichtigt.

Antrag 11) Autofreie oder autoarme Bauvorhaben

Die BZO soll an geeigneter Stelle festhalten, dass Bauvorhaben erstellt werden können, welche autofrei oder autoarm (z.B. mit Carsharing) sind. Die genaueren Bestimmungen, dass das möglich ist, müssen entsprechend ausgearbeitet werden. Als Beispiel kann das

Projekt Avellana (siehe <https://wohnbau-mobilitaet.ch/beispiele/grossstadt-periphere-lage/zuerich-avellana/>) in Zürich dienen.

Begründung

Immer mehr Menschen wünschen, ohne Auto oder mit einem geteilten Auto zu leben. Die Gemeinde kann ein solch vorbildliches Leben fördern und unterstützen, in dem sie es in der BZO grundsätzlich, aber unter Auflagen, ermöglicht.

Antrag 12) zu Artikel 39 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Die BZO muss benennen, welche Anforderungen an die Spielplätze gestellt werden. Die Spielplätze müssen ein vielfältiges Spiel der Kinder ermöglichen, naturnah und gestaltbar sein. Es kann nicht genügen, allein standardisierte Schaukeln und Rutschbahnen aufzustellen. Fachliche Leitlinien wie z.B. diejenigen von Pro Juventute <https://www.projuventute.ch/de/eltern/familie-gesellschaft/spielraeume-spielplaetze> sind zu berücksichtigen.

Bei den Ruheflächen sollen zudem ökologische Aspekte berücksichtigt werden, z.B. in dem die Flächen chaussiert und nicht versiegelt sind und Nischen für Tiere und einheimische Pflanzen haben.

Begründung

Die Spielräume der Kinder sind in den letzten 70 Jahren immer mehr eingeschränkt worden. Konnten Kinder früher praktisch überall spielen, dürfen sie es heute oft nur noch auf den extra dafür eingerichteten Spielplätzen. Darum sollen diese möglichst den kindlichen Bedürfnissen Gestalten, Verändern, Verstecken, sich zurückziehen, Ausprobieren, Treffen, Begegnen, Beobachten, Erkunden, Erfahren, Bewegen und Austoben gerecht werden. Viele Spielplätze bei den heutigen Mehrfamilienhäusern sind öde und langweilig und bieten wenige Spielmöglichkeiten.

Ruheflächen sind besonders geeignet, ökologische Bedürfnisse zu berücksichtigen. Was gibt es schöneres, wenn eine Bank unter einem Baum neben einer Blumenwiese steht.

Wir danken dem Gemeinderat für die sorgfältige Prüfung unserer Anregungen und Einwendungen.

Freundliche Grüsse