

2.50 / 2.10 / 2.11

**Bau- und Zonenordnung, Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“, Gültigkeit der Initiative, Anhörungs- und Auflageverfahren**

---

**A. Initiative**

Hansjörg Schneebeili, Regula Hottinger, Heinrich Achermann, Heiner Stolz und Jürg Meier, alle Obfelden, reicht als Initiativkomitee am 07. November 2011 die Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ ein. Das Initiativbegehren enthält folgenden Antrag:

***„Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden wird wie folgt ergänzt:***

***Auf dem Postareal, umfassend die Parzellen 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803, 4023, total ca. 10'200 m<sup>2</sup>, sind keine Verkaufsläden zugelassen mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäss Planausschnitt).“***

Das Initiativkomitee führt an, in Toussen liege die letzte zentral gelegene, grössere und zur Überbauung bereite Fläche von Obfelden. Das in der Initiative so genannte Postareal erstreckte sich von der heutigen Post bis zum Restaurant Kreuzstrasse und in Richtung Ottenbach bis zur Zimmerei Frick. Das Areal umfasse ca. 10'200 m<sup>2</sup> und sei sehr gut erschlossen betreffend Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr. Die Gemeinde als Besitzerin einer Teilfläche strebe nebst einer Postlokalität auch gestalterisch etwas in Richtung Dorfzentrum an. In den letzten Monaten habe die Migros Genossenschaft Zürich 2 Parzellen auf diesem Areal gekauft und wolle darauf einen grösseren Migros-Laden realisieren.

Die Initiative wird wie folgt begründet:

- *„Mit einem grossen Verkaufsladen würde die Hälfte des Areals überbaut und es hätte dann wenig Platz für unsere ureigenen Gemeindeinteressen.“*
- *Dieses Areal ist eine bevorzugte Wohnlage durch die Nähe zu ÖV, Post und bereits vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten. Darauf einen grossen Einkaufsladen zu errichten ist dorfplanerisch unsinnig.*

- *Durch diese Initiative wird der Weg geebnet, um mittels eines Gestaltungsplanes eine gut durchmischte Überbauung zu erreichen. Diese kann nebst der Post noch andere kleinere Geschäfte enthalten, wie zum Beispiel eine Drogerie/Apotheke etc. Wichtig ist uns, dass auf diesem Areal möglichst viel Wohnraum geschaffen wird.*
- *Es besteht in Obfelden Bedarf für ca. 30 Alterswohnungen. Diese könnten auf diesem Areal sehr gut in die Dorfgemeinschaft eingebettet werden. Die Spitex könnte ebenfalls auf dem Areal beheimatet sein und durch die Nähe zu den bestehenden Alterswohnungen ergäben sich verschiedene Synergien.*
- *Durch eine gute Gesamtplanung können die Geschäfte und Büroräumlichkeiten entlang der Strassen einen Riegel bilden gegen den Strassenlärm. Dahinter sind alle Möglichkeiten einer angenehmen und sinnvollen Wohn- und Lebensraumgestaltung offen.*
- *Es bestehen im Umfeld des Postareals bereits mehrere Einkaufsmöglichkeiten, im unteren Dorfteil dagegen nur wenige.*
- *Ein grosser Verkaufsladen übersteigt den „täglichen Bedarf“ von Obfelden und zieht zusätzlichen Verkehr aus der Umgebung mitten ins Dorf.*
- *Wir möchten auch ein Zeichen setzen gegen den dauernden Wettlauf der meisten Detaillisten, immer mehr Ladenfläche zu bauen. Mit 1.6 m<sup>2</sup> Ladenfläche pro Person sind wir in der Schweiz überversorgt.“*

## **B. Formelles**

- a) Die Initiative ist von 5 Stimmberechtigten aus Obfelden unterzeichnet und enthält eine vorbehaltlose Rückzugsklausel.
- b) Gegenstand einer Initiative kann nur ein Geschäft sein, das in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fällt. Die Festsetzung oder Änderung der Bau- und Zonenordnung stehen nach Art. 11 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung zu.

Die Initiative erfüllt die formellen Vorschriften und das Begehren ist rechtmässig. Die Initiative ist als gültig zu erklären.

Ist die Gemeindeversammlung zuständig und die Initiative gültig, legt die Vorsteherschaft die Initiative mit ihrem Antrag der nächsten Gemeindeversammlung vor. Wird die Initiative weniger als einen Monat vor einer Gemeindeversammlung eingereicht, wird die Initiative an der übernächsten Gemeindeversammlung behandelt. Die Gemeindevorsteherschaft kann der Versammlung einen Gegenvorschlag in der Form des ausgearbeiteten Entwurfes unterbreiten. Der Initiator oder die Mehrheit der Mitglieder des Initiativkomitees können die Initiative bis zum Beschluss der Gemeindeversammlung über das Initiativbegehren zurückziehen (§ 50b Gemeindegesetz).

Die Initiative wurde am 07. November 2011 und damit einen Monat vor der Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 2011 eingereicht. Aufgrund des für Änderungen der Bau- und Zonenordnung gesetzlich vorgeschriebenen 60 Tage dauernden öffentlichen Auflageverfahrens kann die Initiative frühestens an der Gemeindeversammlung vom 04. Juni 2012 behandelt werden.

### **C. Anhörungs- und Auflageverfahren:**

Nach § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind bei Änderung von Nutzungsplänen die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die vorliegende Initiative, welche eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung zum Gegenstand hat, muss deshalb an das Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung überwiesen werden. Ebenso soll die Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt (ZKB) bezüglich der Initiative angehört werden. Die Nachbargemeinden werden aber wegen der fehlenden regionalen bzw. überkommunalen Bedeutung dieser Initiative nicht angehört.

Weiter sind gemäss § 7 PBG die Pläne und Unterlagen vor der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zuhanden des Gemeinderates zum Inhalt äussern. Über die anschliessend nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen die Pläne und Unterlagen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die vorliegende Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ mit folgendem Wortlaut:

***„Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden wird wie folgt ergänzt:***

***Auf dem Postareal, umfassend die Parzellen 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803, 4023, total ca. 10'200 m<sup>2</sup>, sind keine Verkaufsläden zugelassen mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäss Planausschnitt)“,***

wird als gültig erklärt und zuhanden des Anhörungs- und Auflageverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet.

2. Das Initiativbegehren mit rückseitigem Planausschnitt wird vom 02. Dezember 2011 bis 31. Januar 2012 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern (§ 7 Abs. 2 PBG).
3. Das Amt für Raumentwicklung wird um rasch möglichste Vorprüfung der Initiative ersucht.
4. Nach Vorlage des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung und Ablauf der öffentlichen Planaufgabe wird über die Einwendungen entschieden und der Antrag an die Gemeindeversammlung gestellt.
5. Mitteilung an:
  - Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (mit Kopie der Initiative)
  - Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt, Gemeindeverwaltung, Hochbauabteilung, Marktplatz 1, 8910 Affoltern a/A (mit Kopie der Initiative)
  - Mitglieder des Initiativkomitees (5)
  - Frau Bernadette Breitenmoser, Raumplanerin, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich
  - Gemeindepräsident
  - Bauvorstand
  - Gemeindeschreiberin
  - Bauamt
  - Öffentliche Planaufgabe
  - Akten (3)

GEMEINDERAT OBFELDEN  
Der Präsident:                      Die Schreiberin:

T. Ammann

E. Meier

versandt: