



Gemeinderat 8912 Obfelden

Tel. 044 763 53 53

Direktwahl:

Gemeindeschreiberin E. Meier 044 763 53 50

E-Mail: eveline.meier@obfelden.ch

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung vom

**Mittwoch, 16. September 2020, 20.00 Uhr,
in der Mehrzweckhalle Zendenfrei.**

In der Versammlung werden die Anträge der Politischen Gemeinde behandelt. Die Gemeindeversammlung der Reformierten Kirche findet separat statt.

Als Ergänzung zu den Anträgen liegen die Akten 14 Tage vor der Versammlung während den Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Aufgrund der traktandierten Anträge gehen wir von einer regen Teilnahme an der Versammlung aus. Da wir bei einer grossen Teilnehmerzahl in der Mehrzweckhalle Zendenfrei den erforderlichen Corona-Abstand von 1.5 m nicht in allen Bereichen gewährleisten können, besteht die Pflicht des Contact Tracings und es müssen Schutzmasken getragen werden. Wir bitten Sie deshalb um frühzeitiges Eintreffen am Versammlungsort.

Damit wir die Versammlung besser planen können, bitten wir Sie um vorgängige Anmeldung an: Frau Chantal Tanner, 044 763 53 52, chantal.tanner@obfelden.ch. Selbstverständlich ist die Teilnahme auch ohne Anmeldung möglich.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem auf der Homepage aufgeschalteten Schutzkonzept.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung.

Obfelden, 21. August 2020

Mit freundlichen Grüssen

GEMEINDERAT OBFELDEN

Der Präsident: Die Schreiberin:
S. Hinners E. Meier

Anträge

Politische Gemeinde

1. Jahresrechnung 2019 der Politischen Gemeinde
2. Privater Gestaltungsplan Postareal
3. Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 der Landi Obfelden, Genossenschaft, an der Dorfstrasse, zum Preis von CHF 1'943'045.00 (CHF 835.00/m²)

Politische Gemeinde

1. Jahresrechnung 2019 der Politischen Gemeinde

Antrag des Gemeinderates

Genehmigung der Jahresrechnung 2019 der Politischen Gemeinde.

A. Rechnungsabschluss

Die Jahresrechnung 2019 schliesst wie folgt ab:

Laufende Rechnung

Aufwand	CHF	33'230'196.21
Ertrag	CHF	37'896'054.44
Ertragsüberschuss	CHF	4'665'858.23

Investitionen im Verwaltungsvermögen

Ausgaben	CHF	2'790'518.81
Einnahmen	CHF	2'548'563.51
Nettoinvestition	CHF	241'955.30

Investitionen im Finanzvermögen

Ausgaben	CHF	2'409'347.75
Einnahmen	CHF	2'282'400.00
Nettoveränderung	CHF	126'947.75

Bilanzübersicht

Finanzvermögen	CHF	26'001'436.98
Verwaltungsvermögen	CHF	37'655'206.34
Spezialfinanzierungen	CHF	-
Fremdkapital	CHF	10'668'507.68
Spezialfinanzierungen	CHF	6'855'967.56
Bilanzüberschuss	CHF	46'132'168.08
Total	CHF	63'656'643.32
	CHF	63'656'643.32

B. Erfolgsrechnung Gesamtergebnis

Im Budget 2019 wurde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 42'715.00 gerechnet. Abgeschlossen wird mit einen Ertragsüberschuss von CHF 4'665'858.23. Somit fällt das Ergebnis um CHF 4'623'143.23 besser aus als budgetiert.

Politische Gemeinde

Budgetabweichungen:

Grössere Minderausgaben gab es in den Bereichen Sach- und übriger Betriebsaufwand (- CHF 556'699) und Abschreibungen (- CHF 226'649).

Mehreinnahmen konnten beim Finanzertrag (+ CHF 827'047), den Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen (+ CHF 2'217'501) und dem Transferertrag (+ CHF 1'131'850) erwirtschaftet werden. Mindereinnahmen von CHF 403'717 wurden bei den Entgelten erwirtschaftet.

Abweichungen zum Budget in den einzelnen Bereichen:

Titel	Abweichung zum Budget 2019 in CHF - = Verschlechterung + = Verbesserung
Allgemeine Verwaltung	96'945
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	319'720
Bildung	-239'112
Kultur, Sport und Freizeit	2'386'309
Gesundheit	-127'272
Soziale Sicherheit	-371'074
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-32'886
Umweltschutz und Raumordnung	-22'140
Volkswirtschaft	41'344
Finanzen und Steuern	2'571'310
Total	4'623'143

Zwei Ereignisse beeinflussen das Ergebnis entscheidend:

Verkauf der Antennen- und Kabelanlage

Per 01.01.2019 wurde die Antennen- und Kabelnetzanlage an die Wasserwerke Zug verkauft. Bei der Budgetierung war der Verkauf noch nicht definitiv beschlossen und wurde aus diesem Grunde nicht berücksichtigt. Der Erfolg zugunsten der Erfolgsrechnung beläuft sich auf total CHF 3'052'006.35. Der Gewinn aus dem Verkauf des Anlagevermögens beträgt CHF 728'550.49, die Auflösung des Spezialfinanzierungsguthabens CHF 2'323'455.86. Gemäss Gemeindeamt werden der Gewinn und die Auflösung der Spezialfinanzierung zu Gunsten der Erfolgsrechnung gebucht.

Politische Gemeinde

Abgrenzung Ressourcenzuschluss

Bei der Budgetierung war die Abgrenzung des Ressourcenzuschlusses zwingend vorgeschrieben (§119 GG). 2019 wurde der §119 dementsprechend geändert, dass es den Gemeinden freisteht, den Ressourcenzuschluss abzugrenzen oder nicht. Die Gemeinde Obfelden hat sich gegen die Abgrenzung entschieden. Im Budget 2019 wurde der Betrag von netto CHF 1'749'149 abgegrenzt. Dieser Betrag wird in der Jahresrechnung 2019 als Mehrertrag gegenüber dem Budget 2019 ausgewiesen.

Die detaillierten Abweichungsbegründungen zum Budget 2019 sind aus den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung ersichtlich.

C. Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen schliesst bei Ausgaben von CHF 2'790'519 und Einnahmen von CHF 2'548'564 mit Nettoinvestitionen von CHF 241'955 ab (Budget: Nettoinvestitionen CHF 3'362'500). Die Differenz zu den budgetierten Investitionsausgaben beträgt -CHF 3'120'545.

Budgetabweichungen:

Ein grosser Teil der Abweichung ergibt sich auch hier aus dem Verkauf der Kabelnetzanlagen (Bereich Kultur, Sport und Freizeit) durch die Übertragung der Anlagen vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (CHF 1'554'389). Grössere Abweichungen zeigen sich zudem in den Bereichen Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Mehraufwand) sowie Umweltschutz und Raumordnung (Minderaufwand).

Die detaillierten Abweichungs-Begründungen zum Budget 2019 sind in den Erläuterungen zur Investitionsrechnung erklärt.

Abweichungen zum Budget 2019 in den einzelnen Bereichen:

Titel	Abweichung zum Budget 2019 in CHF - = Verschlechterung + = Verbesserung
Allgemeine Verwaltung	-30'323
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	20'000
Bildung	-60'350
Kultur, Sport und Freizeit	1'798'139
Gesundheit	0
Soziale Sicherheit	0
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-419'997
Umweltschutz und Raumordnung	1'813'076
Volkswirtschaft	0
Total	3'120'545

Politische Gemeinde

D. Eigenkapital

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 46'132'168.08.

E. Nachtragskredite

Die Mehraufwendungen oder Mindererträge sind gesetzlich gebunden, durch Spezialbeschlüsse der Gemeindeversammlung gedeckt, oder fallen nach Art. 27 der Gemeindeordnung (GO) in die Zuständigkeit des Gemeinderates. Es sind keine Nachtragskredite der Gemeindeversammlung erforderlich.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Obfelden finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
2. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2019 der Politischen Gemeinde Obfelden entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstandes zu genehmigen.

2. Privater Gestaltungsplan «Postareal»

Antrag des Gemeinderates

Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans «Postareal»

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf §§ 45 und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017 zu beschliessen:

1. Dem «Privaten Gestaltungsplan Postareal», bestehend aus dem Übersichtsplan (Mst. 1:500); Situationsplan und Schemaschnitte sowie den Vorschriften, wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den «Privaten Gestaltungsplan Postareal» zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am «Privaten Gestaltungsplan Postareal» vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den «Privaten Gestaltungsplan Postareal» gemäss seinem Antrag festzusetzen.

A. Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 4. Juni 2012 hat die Gemeindeversammlung der Gemeinde Obfelden einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zugestimmt. Mit der Änderung verbunden waren der Erlass einer Kernzone K3 und die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht über Teile dieser Zone, namentlich über das als "Postareal" bezeichnete Gebiet. In diesem Zusammenhang wurden in der Bau- und Zonenordnung spezifische Zielvorgaben für den erforderlichen Gestaltungsplan festgesetzt. Unter anderem sollen mit dem Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf ein attraktives und gut funktionierendes Dorfzentrum bzw. Begegnungsort geschaffen werden. Ausserdem sind die Anliegen einer zusammenhängenden und hochwertigen Aussenraumgestaltung, einer zweckmässigen Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung und des Lärmschutzes zu erfüllen.

Politische Gemeinde

Bisherige Planungsschritte

Die Gemeinde beabsichtigte die bauliche Entwicklung des Postareals in einem privaten Gestaltungsplan und einem Zusammenarbeitsvertrag zu verankern. Da unter den Grundeigentümern jedoch kein Konsens erzielt werden konnte, initiierte die Gemeinde selbständig eine durch ein Begleitgremium unterstützte Testplanung für das Postareal (inhaltliche Bearbeitung durch Stücheli Architekten, Zürich). Daraus liessen sich Aussagen zur anzustrebenden ortsbaulichen und architektonischen Ausprägung der Bauten, der zweckmässigen Erschliessung des Gebietes sowie zur Lage bzw. Verteilung der einzelnen Nutzweisen herleiten. Auf dieser Grundlage wurde ein öffentlicher Gestaltungsplanentwurf ausgearbeitet. Mit diesem sollte die Bebauungs- und Gestaltungsidee grundeigentümergebunden gesichert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Quartierplanverfahren eingeleitet, da eine vorerst ins Auge gefasste vertragliche Regelung über die Erschliessung, die Grundstücksarrondierungen, die Kostenverteilung usw. sich als nicht zielführend erwies.

Neuaufnahme des Verfahrens

Anlässlich mehrerer Workshops mit den Grundeigentümern wurde aufbauend auf den Ergebnissen der seinerzeitigen Testplanung eine geänderte Überbauungsstudie im Sinne eines Richtprojektes entwickelt. Verfasserin dieses Richtprojektes ist wiederum die Stücheli Architekten AG, Zürich. In der Folge erwies sich dieses Überbauungskonzept für alle betroffenen Grundeigentümer als tragfähige Lösung. Auf dieser Grundlage wurden der private Gestaltungsplan und ein damit zusammenhängender privater Erschliessungsvertrag ausgearbeitet.

B. Richtprojekt

Ausgangslage

Obfelden weist alle wesentlichen Merkmale eines Strassendorfes auf. Die Bebauung entwickelt sich entlang der Dorfstrasse. An dieser Lage befinden sich auch die öffentlichen Bauten wie die Gemeindeverwaltung und die Schulanlage Chileried. Ausserdem sind an der Dorfstrasse die Post, Restaurants und Ladengeschäfte für den täglichen Einkauf angesiedelt. Das Versorgungsangebot verteilt sich auf eine Länge von rund zwei Kilometern, was letztlich zu grossen Wegdistanzen führt. Ein eigentlicher Schwerpunkt mit einem zentralen Begegnungsraum oder Dorfplatz fehlt in Obfelden. Nebst der Dorfstrasse bildet die Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse eine weitere wichtige Verkehrsachse. Nördlich der Kreuzung dieser beiden Strassen liegt das Postareal. Mit der neuen Überbauung soll an dieser Lage ein Schwerpunkt innerhalb des Strassendorfes und des Siedlungskörpers geschaffen werden.

Beziehung zum Ortsbild

Auf dem Postareal sind insgesamt sieben (Neu-)Baukörper vorgesehen. In Anlehnung an das bestehende Bebauungsmuster entlang der Dorfstrasse werden die Gebäude nahe an die Strassengrenze gestellt. Sie sollen den Strassenraum prägen und durch ihre jeweilige kubische Gliederung und architektonische Ausprägung den erwünschten Zentrumscharakter unterstreichen. Besonders nahe an der Strasse steht das Haus an der Kreuzung Dorf- und Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse. Es greift damit die Lage des vorhandenen baulichen Bestandes auf. Zugleich weist dieses Gebäude die grössten Abmessungen der sieben Neubauten auf. Der Baukörper steht jedoch in einem vergleichbaren Massstab mit anderen

Politische Gemeinde

grossen Bauten entlang der Dorfstrasse. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang eine bestehende Autogarage sowie der Volg-Laden. Die sechs weiteren Gebäude orientieren sich am Massstab der Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Postareals. Mit der Begrenzung auf vier Geschosse und der sich daraus ergebenden Gesamthöhe werden das Bild und die Masse der neueren Bauten im Quartier übernommen.

Nutzweisen

Es werden Nutzweisen in Aussicht genommen, die das bestehende Versorgungsangebot in Obfelden ergänzen und gleichermassen die dem Postareal zugewiesene Zentrumsfunktion unterstreichen. Die Bauten entlang den Strassen weisen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzweisen auf. In den darüberliegenden Geschossen und in den Gebäuden in der zweiten Bautiefe steht die Nutzweise Wohnen im Vordergrund. Darin eingeschlossen sind auch Wohnungen, welche auf die spezifischen Bedürfnisse für das Wohnen im Alter abgestimmt sind. Die weiteren Erdgeschosse erlauben Nutzweisen für Detailhändler, Spitex, Café / Restaurant oder andere Dienstleistungsbetriebe. Das zentrale Element auf dem Postareal bildet der öffentliche Platz. Dieser schliesst direkt an die Dorfstrasse an.

Differenzierte Freiraumgestaltung

Ziel der parzellenübergreifenden einheitlichen Freiraumgestaltung ist die Einbindung des Areals in die Siedlungsstruktur von Obfelden. Der Charakter des Areals ist geprägt von sehr unterschiedlichen Nutzergruppen. Dieser Tatsache trägt die Gestaltung des Aussenraums Rechnung. Einerseits sollen die Freiräume unterschiedlichen Nutzungsansprüchen genügen und andererseits das Areal zu einem attraktiven Aufenthaltsort machen. Gleichzeitig kommt der Aussenraumgestaltung die Aufgabe zu, für die Anwohner die gewünschte Privatsphäre zu schaffen. Im Bereich der neuen Bushaltestelle an der Dorfstrasse entsteht ein Platz, der den Fussgängern vorbehalten ist. Eine Baumgruppe prägt diesen Ort; Sitzgelegenheiten sollen zum Verweilen einladen. Die Bepflanzung sowie die Gestaltung heben den Platz vom angrenzenden Strassenraum ab. Es sind räumlich wirksame Baumpflanzungen vorgesehen. Der Platz verspricht zu einem lebendigen Begegnungsort zu werden. Auf den Vorplatzbereichen zur Dorfstrasse sollen Baumpflanzungen einen Filter zum Strassenraum bilden. Ein Versatz in der Höhenlage hebt den Platz von der zentral gelegenen Multifunktionsfläche ab. Diese befindet sich zwischen den Häusern C, D und F und variiert in der Grösse, abhängig vom Mass der gemeinschaftlichen Nutzung. Im Alltag dient die Fläche mit maximal 32 Abstellplätzen als Kundenparkplatz. Bei besonderen Veranstaltungen, wie beispielsweise einem Dorffest, lässt sich der Parkplatz bis auf 24 Abstellplätze verkleinern. Mit hochstämmigen Einzelbäumen im Bereich der Multifunktionsfläche wird der räumliche Bezug zwischen der Baumbestockung auf dem Platz (zur Dorfstrasse) sowie der rückwärtig gelegenen durchgehenden Baumreihe geschaffen. Die Baumreihe grenzt die Häuser in den Baubereichen E und G von der Multifunktionsfläche mit Parkplatz ab. Ausserdem unterstützt die Baumreihe räumlich die Wegführung von der Ottenbacherstrasse ins Arealinnere. Hecken oder Strauchgehölze schirmen Gebäude mit dem darin vorhandenen hohen Wohnungsanteil von den allgemein begehbaren Fussgängerbereichen ab. Insbesondere an Lagen mit Wohnungen im Erdgeschoss soll damit die notwendige Privatsphäre sichergestellt werden.

Politische Gemeinde

Dezentrale Erschliessung und Parkplatzanordnung

Das Erschliessungssystem übernimmt das vorherrschende Muster von Obfeldern. Die Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt von der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse her. Die zentrale Multifunktionsfläche mit den Parkplätzen wird ausschliesslich von der Ottenbacherstrasse her erschlossen. Die Einfahrt an der Ottenbacherstrasse dient gleichzeitig der Anlieferung von Haus F sowie der Zufahrt zur Tiefgarage der Häuser E, F und G. Weiter erschliesst sie die Parkplätze vor Haus G. Ab der Dorfstrasse wird die Tiefgarage der Häuser A, B, C und D sowie die Parkplätze vor Haus B erschlossen. An dieser Stelle kann auch eine Anlieferung zu den Häusern B und D erfolgen. Der Zufahrtsweg zwischen den vier Häusern A, B, C und D wird als Servicestrasse ausgestaltet und soll nur in Ausnahmefällen (Notfall, Brand, Umzug) befahren werden. Veloabstellplätze werden teilweise oberirdisch und in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen angeboten.

Einbettung ins Gelände

Das Areal weist von Osten Richtung Westen ein Gefälle von ungefähr zwei Metern auf. Da die Gebäudehöhen nur geringfügig variieren, zeichnen die Dachränder den Verlauf der Topografie nach. Über die Vorbereiche zu den Strassen, die Zufahrten und Wege ist eine behindertengerechte Erschliessung der Häuser sichergestellt. Im Bereich des Platzraumes im Osten bietet sich die Topografie an, um diesen vom zentralen Parkplatz abzugrenzen.

C. Erläuterungen zu den Planinhalten

Der private Gestaltungsplan Postareal bezweckt einerseits die Umsetzung der in der Nutzungsplanung verankerten Forderung zur Ausarbeitung einer Detailordnung für das einbezogene Gebiet. Andererseits sollen mit dem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und gut funktionierendes Dorfzentrum mittels einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung geschaffen werden. Die ausführlichen Erläuterungen zu den Planinhalten können dem sich bei den Akten befindlichen «Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV» entnommen werden.

D. Abweichungen

Abweichungen von übergeordneten Festlegungen

Der private Gestaltungsplan (pGP) ermöglicht verschiedene Abweichungen vom kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wie auch von der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Der pGP beinhaltet – bezogen auf die Festlegungen des PBG sowie der ABV – sowohl Erleichterungen als auch Einschränkungen. Es ergibt sich das folgende Bild:

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	PBG	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Behindertengerechtes Bauen	§ 239a Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderung zugänglich sein.	Art. 19 GPV Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss BehiG für alle Wohnungen zu erfüllen.	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>
In Anlehnung an die Überbauungsziffer	§ 256 PBG ff. Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.	Art. 5 GPV Art. 5 GPV orientiert sich sinngemäss an den Regelungen der Überbauungsziffer. Abweichend davon ist die Bezugsgrösse; anstelle der massgeblichen Grundfläche tritt die Grösse (Fläche) des jeweiligen Baubereiches. Dabei wird im Gestaltungsplan auch festgelegt, was an die Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung anzurechnen ist: Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des oder der Hauptgebäude unter Einschluss von oberirdischen geschlossenen Vorsprüngen sowie Erker und Laubengängen auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen Loggien sowie oberirdische Vorsprünge wie Balkone u. dgl.	<i>Ja (pGP Vorschrift nicht vergleichbar)</i>
Mehrhöhenzuschlag	§ 260 Abs. 2 PBG Für Gebäudeteile, welche die für die Regelbebauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände der BZO um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.	Art. 5 GPV Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG ist nicht zu beachten.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Vorsprünge im Abstandsreich	§ 260 Abs. 3 PBG Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsreich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.	Art. 6 GPV Ausragende Balkone dürfen insgesamt auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und bis höchstens 3 m über die Fassadenflucht jedoch höchstens 2 m über die bezeichneten Baubereiche hinausragen.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	PBG	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Strassenabstand	§ 265 PBG Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die BZO keine anderen Abstände vorschreibt.	Art. 5 GPV Massgebend ist die Lage der Baubereiche.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd; diesbezügliche Voraussetzung schafft Art. 8 Abs. 4 BZO)
Gebäudeabstand	§ 274 PBG	Art. 5 GPV / Baubereich G Die Begrenzung des Baubereiches G stellt für Gebäude und Gebäudeteile zu Grundstücken und Grundstücksteilen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters den zu beachtenden Mindestgrenzabstand dar.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd)
Nicht anrechenbare Nebenräume	§ 10 lit. b ABV Als nicht anrechenbar gelten der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche.	Art. 5 GPV Die Anordnung von der Arbeitsplatzgestaltung dienenden Nebenräumen wird im Umfang von bis zu 10% der tatsächlich gewerblich genutzten Geschossfläche.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd)

Abweichungen von der Grundordnung (kommunale Regelungen)

Der private Gestaltungsplan (pGP) ermöglicht verschiedene Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der pGP beinhaltet – bezogen auf die Bestimmungen der BZO – sowohl Erleichterungen als auch Einschränkungen. Es ergibt sich das folgende Bild:

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Um- und Ersatzbauten	Art. 5 BZO Erneuerung, Umbau oder Ersatz bestehender Gebäude gestattet. Im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten sind unter anderem auch Anbauten an bestehenden Gebäuden zulässig.	Art. 4 GPV Zeitgemässer Unterhalt, und / oder im Rahmen und Umfang von §§ 13 BVV ff umzubauen und ersatzloses Abtragen aller im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes bestehenden Gebäude und Gebäudeteile gestattet.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift verschärfend)
Grundmasse für Neubauten	Art. 6 BZO	Art. 5 GPV	
a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3 bis 4 VG; wo kenntlich gemacht, darf das vierte Vollgeschoss eine Geschossfläche von max. 83% eines darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd)

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1	nicht gestattet	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>
c) anrechenbare Untergeschosse	max. 1	nicht gestattet	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>
d) Gebäudehöhe	max. 10.5 m	Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich je Baubereich mittels eines differenziert festgelegten Horizontes in m ü. M. Der festgelegte Horizont in max. m ü. M. entspricht auch gleichzeitig der zulässigen Gesamthöhe.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
e) Grundabstände		Gegenüber Drittgrundstücken wird der kleine Grundabstand von 4.0 m durch die Baubereiche berücksichtigt. Unbesehen hiervon haben Hauptgebäude die ordentlichen Abstände gegenüber Drittgrundstücken einzuhalten. Der Mehrhöhenzuschlag wird hiervon ausgenommen. Einzig für den Baubereich G stellt die Begrenzung des Baubereiches den gegenüber Grundstücken ausserhalb des pGP einzuhaltenden Mindestgrenzabstand dar, der von Gebäude und Gebäudeteilen zu beachten ist. Die Grundabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes bestimmen sich durch die Lage der jeweiligen Baubereiche. Gestattet wird auch der zustimmungsfreie Grenzbau, sofern dieser durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird.	<i>Ja</i>
- grosser Grundabstand	mind. 8.0 m		
- kleiner Grundabstand	mind. 4.0 m		
Abstandsvorschriften	Art. 29 ff BZO		
f) Überbauungsziffer			
- Hauptgebäude	max. 36%	massgebend ist die festgelegte Summe aller Geschossflächen ($\sum GF$)	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>
- besondere Gebäude (zusätzlich)	max. 10%		<i>keine</i>
- pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+		<i>keine</i>

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
- verglaste Balkone, Veranden und an deren Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich)	+ 7%	massgebend ist die festgelegte Summe aller Geschossflächen (Σ GF)	Ja
- Gewerbe	+ 5%	massgebend ist die festgelegte Summe aller Geschossflächen (Σ GF)	Ja (pGP Vorschrift verschärfend)
Abbrüche	Art. 7 BZO Bewilligungsvoraussetzung für Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen	Art. 4 GPV Das ersatzlose Abtragen aller im Zeitpunkt der Festsetzung bestehenden Gebäude und Gebäudeteile ist gestattet.	Ja (pGP Vorschrift erleichternd)
Gestaltungsbestimmungen	Art. 8 bis 12 BZO Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur (Art. 13 BZO) sind Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestattet, sofern sie im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln.	Art. 10 GPV Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Entsprechend sind Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestattet.	Ja (pGP Vorschrift verschärfend)
Dachform und Dachneigung sowie weitere Regelungen die in Zusammenhang mit dem Dach stehen	Art. 9 BZO Dachform und -neigung haben harmonisch in Einklang mit benachbarten Altbauten zu stehen. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen (als Satteldächer auf Hauptgebäuden) gestattet, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.	Art. 8 GPV Art. 9 BZO gelangt ausdrücklich nicht zur Anwendung. Es sind nur Flachdächer gestattet.	Ja (pGP Vorschrift erleichternd)
Höhenlage	Art. 15 BZO Entlang von Strassen und Wegen ist das unterste Vollgeschoss auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.		Keine

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	<i>Privater Gestaltungsplan "Postareal"</i>	<i>Abweichung</i>
Umgebungsge- staltung	Art. 16 BZO Die Umgebungsge- staltung ist gut dem umliegenden Ge- lände anzupassen.	Art. 12 GPV Für die Umgebungsge- staltung ist das dem Anhang dieses Berichtes enthaltene Referenz- projekt begleitend.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>verschärfend)</i>
Abgrabungen und Aufschüt- tungen	Art. 40 BZO Abgrabungen dürfen maximal im Umfang von 1.5 m ab dem gewachsenen Boden vorgenommen wer- den.	Art. 12 GPV Veränderungen am gewachse- nen Boden sind auf ein Mini- mum zu beschränken.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>verschärfend)</i>
Nutzweise	Art. 18 BZO Es sind mässig stö- rende Betriebe zuläs- sig.	Art. 9 GPV Gestattet sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkun- gen. Ausserdem sind auch Wohnformen mit einem erhöh- ten Servicegrad wie Alterswoh- nungen und weitere zentrums- typische Nutzweisen erlaubt. Explizit ausgenommen sind Grossläden sowie Zusammen- fassungen von Verkaufsges- chäften gemäss § 4 BBV II und stark verkehrserzeugende Nutzweisen.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>verschärfend)</i>
Abstand von unterirdischen Gebäuden	Art. 34 BZO Vorbehältlich kanto- naler Auflagen an Staatsstrassen ha- ben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten.	Art. 3 und 7 GPV Innerhalb des Geltungsberei- ches dürfen unterirdische Ge- bäude frei angeordnet werden. Das einzuhaltende Abstands- mass gegenüber dem Kreuz- ungsbereich Dorf- und Otten- bacherstrasse wird durch die im Übersichtsplan bezeichnete Baubegrenzungslinie geregelt.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>erleichternd)</i>
Abstellplätze	Art. 37 BZO, Abs. 1 Für jede Wohnung sind 1.5 Personen- wagen-Abstellplätze zu schaffen.	Art. 14 GPV Pro Wohnung ist ein Abstell- platz bereitzustellen.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>erleichternd)</i>
	Art. 37 BZO, Abs. 3 Abstellplätze für Be- sondere Verhältnisse bestimmen sich auf- grund der Norm SNV 641 400.	Abstellplätze für übrige Nut- zungen bestimmen sich auf- grund der Norm SN 640 281. Hiervon sind mindestens 50% des Grenzbedarfs zu errichten.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>erleichternd)</i>
Abstellplätze (Fortsetzung)		Art. 14 GPV, Abs. 4 Die Bemessungsgrundlagen hinsichtlich der Anzahl und den Bedarf der Veloabstell- plätze wird festgelegt.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift</i> <i>verschärfend)</i>

Politische Gemeinde

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Kinderspielplätze und Ruheflächen	Art. 39 BZO Bei Mehrfamilienhäusern haben Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten mindestens 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu umfassen.	Art. 3 GPV Die Anforderungen hinsichtlich Kinderspielplätzen und Ruheflächen gelangen nicht zur Anwendung.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift erleichternd)</i>

E. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der Planungssperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist zumindest in Teilen bereits heute erschlossen. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrumsbildende Bebauung geschaffen. Neben der zweckmässigen Erschliessung des Postareals werden unter anderem auch die Voraussetzungen geschaffen, dass an diesem Ort ein Nutzungsmix entsteht, welcher einerseits das bestehende Dienstleistungs- und Versorgungsangebot innerhalb der Gemeinde ergänzt. Andererseits wird damit die angestrebte Zentrumsfunktion im Bereich des Postareals manifestiert. In diesem Zusammenhang stehen auch die Umgestaltung der Dorfstrasse und die Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels. Wohl bilden die beiden Massnahmen nicht Bestandteile des vorliegenden Gestaltungsplans. Allerdings stehen sie mit dessen Zielsetzungen und Festlegungen in enger Verbindung und stärken die Zentrumswirkung des Postareals in hohem Masse. Die Entwicklung des Postareals in Sinne des Gestaltungsplanes bildet eine räumliche Wertsteigerung in der Gemeinde. Die mit den Festsetzungen des Gestaltungsplanes ermöglichte kubische Gliederung und architektonische Ausprägung der Neubauten sowie die darauf abgestimmte Gestaltung des Freiraumes werden zu dem erwünschten qualitätsvollen Siedlungsschwerpunkt führen.

F. Mitwirkung und Vorprüfung

Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Postareal dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfung vom 3. Dezember 2018

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat den privaten Gestaltungsplan Postareal (nachfolgend pGP genannt) auf dessen Zweckmässigkeit, Rechtmässigkeit und Angemessenheit geprüft. Es wurde angemerkt, dass die Vorlage noch nicht zu überzeugen vermag und unter Berücksichtigung der aufgeführten Empfehlungen und Auflagen zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen ist. Im «Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV» (Seiten 34 bis 38) ist eine Tabelle enthalten, in welcher die Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan aufgeführt werden. Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 20. Juni 2018.

Politische Gemeinde

Aussprachen mit Vertretern des ARE

Am 16. April 2019 hat eine Aussprache zwischen Vertretern des ARE und der Gemeinde Obfelden stattgefunden. Anlass für die Aussprache bildete die Besprechung der Grundeigentümer über das Ergebnis der Vorprüfung durch das ARE vom 20. Februar 2019. Anlässlich dieser Besprechung wurde der Rahmen diskutiert und letztlich auch festgelegt, inwieweit – aus Sicht der Grundeigentümer – Änderungen am Gestaltungsplan auf der Grundlage der Vorprüfung in Betracht gezogen werden können. Der Bauvorstand hat dabei die Aufgabe übernommen, in einem Gespräch mit Vertretern des ARE zu klären, ob die von den Grundeigentümern in Aussicht genommenen Anpassungen am Gestaltungsplan genügen, um den in der Vorprüfung geäusserten Vorbehalten Rechnung zu tragen.

2. Vorprüfung

Aufgrund der Aussprachen mit dem ARE wurden in folgenden Bereichen Anpassungen im pGP vorgenommen:

- Anzahl offene Abstellplätze im Bereich des Dorfcentrums (auf Dorfplatz);
- Gestaltung des Freiraumes (Platzfläche) der oberirdischen Abstellplätze (Gestaltung Dorfplatz);
- Verzicht auf die 2. Zufahrt ab Dorfstrasse;
- Gestaltung der strassenseitigen Fassaden des Baubereiches F (Grossverteiler);
- Nutzungsvereinbarung für Dorfplatz

Nach Absprache mit dem ARE kann aufgrund der im pGP in hinreichendem Masse vorgenommenen Anpassungen und Präzisierungen auf die Durchführung einer zweiten Vorprüfung verzichtet werden.

Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan Postareal lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 6. Juli 2018 bis 3. September 2018 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 36 Zuschriften (teilweise mehrfach unterzeichnet) mit 139 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen und Fragen ein. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Begehren werden in dem sich bei den Akten befindlichen Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und es wird dargelegt, inwiefern ihnen zugestimmt werden konnte bzw. weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamthaft oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen direkt in die Planungsvorlage eingeflossen.

Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Postareal auch der Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt (ZPK) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Mit Schreiben vom 21. August 2018 hat sich der Vorstand der ZPK zum vorliegenden Gestaltungsplanentwurf geäussert. Die Anträge, Hinweise und Bemerkungen aus der Stellungnahme der ZPK sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan sind aus der Tabelle im «Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV» (Seite 46) ersichtlich (Anhang). Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 20. Juni 2018.

Politische Gemeinde

G. Privater Erschliessungsvertrag und Nutzungs- und Verwaltungsordnung Platzfläche

Die am privaten Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümer schlossen einen privatrechtlichen Erschliessungsvertrag ab, womit die Bildung neuer Grundstücke für den privaten Gestaltungsplan definiert, die Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit Werkleitungen sichergestellt, die Kostenteiler festgelegt, die gemeinsamen Ausrüstungen und Ausstattungen sowie der Betrieb und die Nutzung der Platzfläche/erweiterten Platzfläche geregelt und die Rechtsverhältnisse überprüft und neu geordnet werden. Das Ziel besteht darin, die neu geschaffenen Grundstücke baureif zu machen. Die konzeptionelle Basis dafür wird mit den Inhalten aus dem Richtprojekt (23.05.2019), des Gestaltungsplans sowie des Zusammenarbeitsvertrags gelegt. Die Regelungsdichte des privaten Erschliessungsvertrages entspricht den Sachverhalten eines Quartierplans gemäss PBG.

Weiter schlossen die beteiligten Grundeigentümer privatrechtlich eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung ab, welcher einerseits die Beziehungen zwischen den Beteiligten unter sich und andererseits gegenüber dem Verwalter regelt. Grundlage bildet der private Erschliessungsvertrag Postareal vom 10.03.2020 und der private Gestaltungsplan «Postareal», datiert vom 04.07.2019. Der private Erschliessungsvertrag und der private Gestaltungsplan gehen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vor. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfasst die Bereiche «Platzfläche» und «erweiterte Platzfläche».

Für die Platzfläche ist folgende Nutzungszuweisung vorgesehen:

- Die Platzfläche dient allen beteiligten Grundeigentümern, der Politischen Gemeinde Obfelden sowie der Öffentlichkeit als Aufenthaltsfläche.
- Die Platzfläche kann von der Politischen Gemeinde Obfelden zur Durchführung von örtlichen Aktivitäten wie Märkte, Empfänge, Einzelstände usw. genutzt werden.

Für die erweiterte Platzfläche ist folgende Nutzungszuweisung vorgesehen:

- Die erweiterte Platzfläche dient allen beteiligten Grundeigentümern als oberirdische Parkierungsanlage für Kunden, Lieferanten und Besucher inklusive Zu- und Wegfahrt ab der Ottenbacherstrasse.
- Die erweiterte Platzfläche kann im Bereich der Multifunktionsfläche gemäss Plan Nr. 9 Servitute ausserhalb der Ladenöffnungszeiten von der Politischen Gemeinde Obfelden zur Durchführung von örtlichen Aktivitäten wie Märkte, Empfänge, Einzelstände usw. genutzt werden. Während den Ladenöffnungszeiten kann die erweiterte Platzfläche jeweils einmal im Jahr an einem Wochenende (Samstag/Sonntag) von der Politischen Gemeinde für örtliche Aktivitäten genutzt werden, wobei den Kunden der Verkaufs- und Gewerbebetriebe immer mindestens 50 % der Parkplätze zur Verfügung stehen müssen.
- Die erweiterte Platzfläche dient der Genossenschaft Migros Zürich ab der Ottenbacherstrasse als Anlieferung (Anlieferung erweiterte Platzfläche gemäss Plan Nr. 9 Servitute).

Politische Gemeinde

Das Nutzungsrecht der Politischen Gemeinde Obfelden wird für eine Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Platzfläche, d.h. voraussichtlich bis am 31.12.2052, gewährt, sofern die Bezahlung der definierten Kostenbeiträge erfolgt ist. Eine Kündigung durch eine der Parteien kann in Absprache mit der Gemeinde jeweils mindestens 12 Monate vor Ablauf der Nutzungsdauer erfolgen. Ohne Kündigung verlängert sich die Nutzung jeweils um 5 weitere Jahre zu den gleichen Bedingungen. Das Nutzungsrecht der Politischen Gemeinde kann nicht gekündigt werden, solange der private Gestaltungsplan Postareal, datiert vom 04.07.2019 rechtskräftig ist. Die baurechtliche Widmung des Areals mit dem im Jahre 2020 festgesetzten privaten Gestaltungsplan Postareal mit Definition einer Platzfläche hat dabei weiterhin Gültigkeit. Die Migros Genossenschaft Zürich hat das Recht zur ausserordentlichen Aufkündigung der Vereinbarung, wenn die definierten Kostenbeiträge nicht bezahlt werden.

Die Politische Gemeinde Obfelden wird bei Umsetzung des privaten Erschliessungsplan Postareal (ohne Baukosten Tiefgarage) insgesamt mit Kosten von ca. CHF 320'000.00 belastet. Zu diesem Betrag kommt noch der ausserordentliche Kostenanteil für die Erstellung der Platzfläche von 40 % der Gesamtkosten bzw. von CHF 220'000.00, um die Nutzung durch die Öffentlichkeit sicherzustellen. Bei den Kosten für die Umsetzung des privaten Erschliessungsvertrags handelt es sich um gebundene Ausgaben und beim ausserordentlichen Kostenanteils von CHF 220'000.00 für die Nutzung der Platzfläche durch die Öffentlichkeit um Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens gemäss Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung. Für beide Ausgaben liegt die Finanzkompetenz beim Gemeinderat.

H. Genehmigung

Der Private Gestaltungsplan Postareal bedarf der Festsetzung (Beschluss) durch die Gemeindeversammlung. Diese kann ihm entweder zustimmen oder ihn ablehnen. Änderungen an der Vorlage durch die Gemeindeversammlung sind keine möglich. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der Private Gestaltungsplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

I. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Postareal als angemessen und zweckmässig, welcher die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht. Er bringt für das erfasste Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit eine zentrumsbildende Bebauung geschaffen werden kann. Neben der zweckmässigen Erschliessung des Postareals werden unter anderem auch die Voraussetzungen geschaffen, dass an diesem Ort ein Nutzungsmix entsteht, welcher einerseits das bestehende Dienstleistungs- und Versorgungsangebot innerhalb der Gemeinde ergänzt. Andererseits wird damit die angestrebte Zentrumsfunktion im Bereich des Postareals manifestiert. Die privaten Grundeigentümer, denen die Schaffung eines Dorfzentrums ebenfalls ein starkes Anliegen ist, sind deshalb bereit, die mit dem Gestaltungsplan verbundenen Einschränkung ihrer Eigentumsrechte, hinzunehmen.

Politische Gemeinde

K. Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017 zu beschliessen:

5. Dem «Privaten Gestaltungsplan Postareal», bestehend aus dem Übersichtsplan (Mst. 1:500); Situationsplan und Schemaschnitte sowie den Vorschriften, wird zugestimmt.
6. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
7. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den «Privaten Gestaltungsplan Postareal» zu genehmigen.
8. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am «Privaten Gestaltungsplan Postareal» vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den «Privaten Gestaltungsplan Postareal» gemäss seinem Antrag festzusetzen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission stimmt dem Antrag des Gemeinderates zu, den «Privaten Gestaltungsplan Postareal» an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 anzunehmen.

3. Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 der Landi Obfelden, Genossenschaft, an der Dorfstrasse zum Preis von CHF 1'943'045.00 (CHF 835.00/m²)

Antrag des Gemeinderates

Genehmigung des Kaufes des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 der Landi Obfelden, Genossenschaft, an der Dorfstrasse zum Preis von CHF 1'943'045.00 (CHF 835.00/m²).

- A. Das sich im Besitze der Landi Obfelden, Genossenschaft, befindliche Grundstück Kat.-Nr. 3777 liegt im Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Postareal» und grenzt an die künftige Platzfläche. Es weist eine Grundstücksfläche von 2327 m² auf. Gemäss privatem Gestaltungsplan könnte auf diesem Grundstück ein Restaurant erstellt werden. Weiter teilt sich das Grundstück der Landi Obfelden, Genossenschaft, die Grenzen zu den gemeindeeigenen Grundstücken Kat.-Nrn. 3803 und 4023.
- B. Im Zuge der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans «Postareal» kam der Gedanke auf das an den Platz angrenzende Grundstück der Landi Obfelden, Genossenschaft, mit den Grundstücken der Politischen Gemeinde abzutauschen oder das Landi-Grundstück käuflich zu erwerben. So könnte dem Wunsch der Bevölkerung nach einem Restaurant Rechnung getragen werden, da die Landi Obfelden, Genossenschaft, nicht bereit ist, auf ihrem Grundstück ein solches zu erstellen. Die Landi Obfelden hat ihr Grundstück für den Bau von Alterswohnungen vorgesehen. Auch auf den Grundstücken der Politischen Gemeinde soll Alterswohnraum entstehen.
- C. Der Gemeinderat besprach im November 2019 den Landabtausch und begrüsst ihn grundsätzlich. Der Vorstand Hochbau / Liegenschaften, Stephan Hinnens, führte in der Folge Gespräche mit dem Vorstand der Landi Obfelden, Genossenschaft. Daraus ergab sich, dass für die Landi Obfelden, Genossenschaft, auch an einen Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 in Frage kommt.
- D. Durch den Erwerb des Grundstückes der Landi Obfelden, Genossenschaft, wären die Realisierungsmöglichkeiten für die Politische Gemeinde auf dem Gestaltungsplanareal bei weitem besser. So könnte das Restaurant, allenfalls Räumlichkeiten für Spitex sowie andere Dienstleistungen und auch Alterswohnraum geplant werden. Von Vorteil wäre zudem, dass so ein mitbestimmender Grundeigentümer wegfallen würde.

Politische Gemeinde

- E. Den Kauf des sich im Besitze der Landi Obfelden, Genossenschaft, befindlichen Grundstückes Kat.-Nr. 3777 an der Dorfstrasse (GP Postareal) erachtet der Gemeinderat als sinnvoll und strategisch wichtig. Das Grundstück Kat.-Nr. 3777 weist eine Fläche von 2'327 m² auf. Unter Vorbehalt der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans und Erschliessungsvertrags «Postareal» wurde der Landi Obfelden, Genossenschaft, mit GRB Nr. 11 vom 14. Januar 2020 ein Angebot von CHF 835.00/m² bzw. ein Gesamtkaufpreis von CHF 1'943'045.00 unterbreitet.
- F. Mit E-Mail vom 02. Februar 2020 teilt Bernhard Frick, Präsident der Landi Obfelden, Genossenschaft, mit, die ausserordentliche Generalversammlung vom 22. Januar 2020 habe dem Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 mit einer Fläche von 2'327 m² und dem sich darauf befindlichen Wohnhaus zum Preis von CHF 1'943'045.00 einstimmig zugestimmt.
- G. Der Kauf des Grundstückes bedarf nach Art. 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Landkauf soll anlässlich der Gemeindeversammlung vom 04. Juni 2020, an welcher auch über den privaten Gestaltungsplan «Postareal» entschieden werden soll, unter dem Vorbehalt der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Postareal», zur Genehmigung beantragt werden.

Die weiteren Einzelheiten können dem Vertragsentwurf im Anhang entnommen werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt, an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 dem Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3777 durch die Gemeinde zu einem Kaufpreis von CHF 1'943'045.00 zuzustimmen.