

Revision Ortsplanung Obfelden

BERICHT ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Fassung für die Beratung im Gemeinderat



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Projektleiterin Stv. und Sachbearbeiterin
Ivan Reichmuth, Sachbearbeiter

Titelbild

Orthofoto

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
2.1	Bund	6
2.2	Kanton	8
2.4	Region	12
2.5	Kommunale Planungsgrundlagen	18
2.6	Weitere Grundlagen	21
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	25
3.1	Historische Entwicklung	25
3.2	Siedlungsentwicklung	26
3.3	Bevölkerungsentwicklung	27
3.4	Altersstruktur	28
3.5	Beschäftigtenentwicklung	29
3.6	Bauzonenentwicklung	30
3.7	Ausbaugrad	31
3.9	Kapazitätsberechnung	32
3.9	Stärken und Schwächen	34
4	QUARTIERANALYSE	35
4.1	Bevölkerungsverteilung	35
4.2	Ausbaugrad	36
4.3	Gebäudealter	36
4.5	Indizien für Strukturveränderungen	38
4.6	Eigentumsstruktur	39
4.7	Erkenntnisse aus den Strukturanalysen	40
5	LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	41
5.1	Qualitätsorientiert wachsen	42
5.2	Innere Reserven aktivieren	43
5.3	Dorfzentrum entwickeln	44
5.4	Strukturen erhalten und pflegen	45
5.5	Wohngebiete differenziert erneuern	46
5.6	Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern	47
5.7	Raum für Jugend und Alter sichern	48
5.8	Öffentliche Einrichtungen stützen	49
5.9	Erholungs- und Sportanlagen stärken	50
5.10	Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern	51
5.11	Gewässerraum revitalisieren	52
5.12	Dorf- und Muristrasse aufwerten	53
5.13	Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren	55
5.14	Öffentlichen Verkehr fördern	56
5.15	Parkierung regeln	57
5.16	Erneuerbare Energie nutzen	58
5.17	Aktives Gemeindeleben fördern	59

1 EINLEITUNG

Anlass

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit

- Konzepte (unverbindlich)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich)

Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept ist eine Auslegeordnung auf Konzeptstufe.

Inhalte	Konzepte	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel			
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht	Entwicklungskonzept Vernetzungsprojekt	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	Energieprogramm	Versorgungsplan (Energieplan)	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Standortbestimmung

Die aus den ursprünglich fünf Weilern Ober-/Unterlunnern, Wolsen, Toussen und Bickwil entstandene Gemeinde Obfelden hat sich seit der letzten Ortsplanungsrevision (1985) markant entwickelt. Das jährliche Bevölkerungswachstum ist in den letzten fünf Jahren (2014–2019) von unter 1 % auf durchschnittlich rund 3 % gestiegen und liegt aktuell deutlich über dem kantonalen Durchschnitt (1.1 %). Die Gemeinde ist sowohl als Arbeitsplatz- als auch als Wohngemeinde sehr beliebt. Rund 308 Arbeitsstätten beschäftigen ungefähr 1'239 Personen (Stand 2017). Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 756 Hektaren, wovon fast die Hälfte von der Landwirtschaft genutzt wird. Ende 2019 lebten in gut 2'300 Haushalten 5'725 Einwohner/-innen. Charakteristisch für Obfelden ist die ortsbauliche Entwicklung, welche sich vor allem entlang der beiden Hauptachsen Dorfstrasse und Mettmensstetter-/Ottenbacherstrasse konzentriert.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte Entwicklung soweit zu lenken, dass sich die Gemeinde Obfelden entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, ohne ihren prägenden Charakter zu verlieren. Dabei sind die bundesrechtliche Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungsweisende Randbedingungen zu beachten. Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt auf, welche Schwerpunkte bei der Siedlungsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre gesetzt werden.

Was ist ein Entwicklungskonzept?

Das räumliche Entwicklungskonzept ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

**Ziele des räumlichen
Entwicklungskonzeptes Obfelden**

Das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Obfelden dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

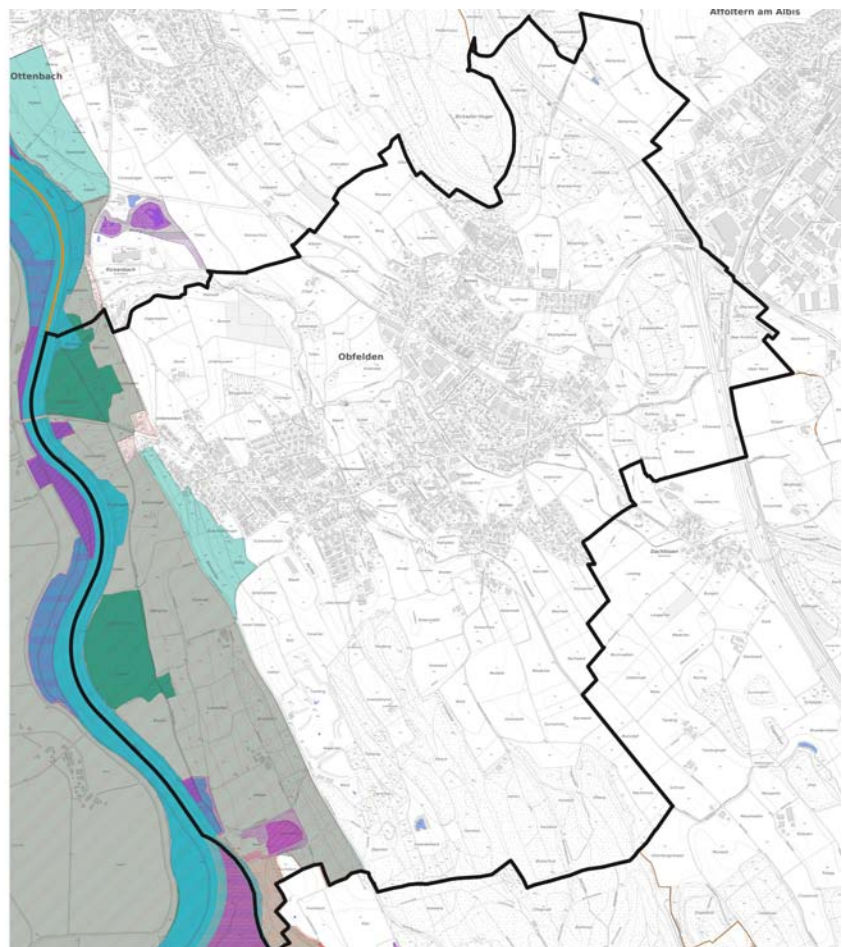
2.1 Bund

Flachmoore

Entlang der Reuss befinden sich zwei Flachmoore, namentlich das "Lunnergrien" und die "Lunnerallmend" im Bundesinventar von nationaler Bedeutung.

BLN

Grosse Gebiete im westlichen Teil der Gemeinde Obfelden entlang der Reuss liegen im Inventarobjekt "Reusslandschaft" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 10. Dezember 2019

IVS

In Obfelden sind drei Strassenabschnitte Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Hinzu kommen zwei Strassenabschnitte von regionaler Bedeutung und zwei Strassenabschnitte von lokaler Bedeutung.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)

 Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (nicht Bestandteil des Bundesinventars)

 Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

 Historischer Verlauf

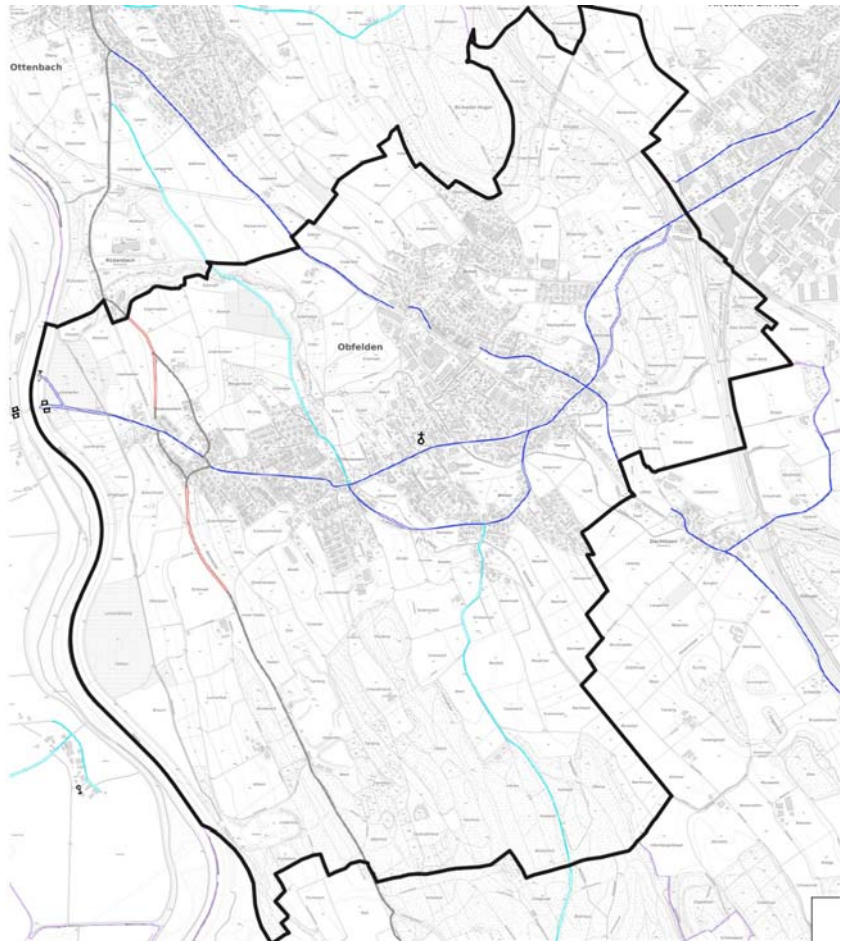
 Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

 Historischer Verlauf

 Historischer Verlauf mit Substanz

Quelle: Swisstopo (map.geo.admin.ch)
Abrufdatum: 28. April 2020

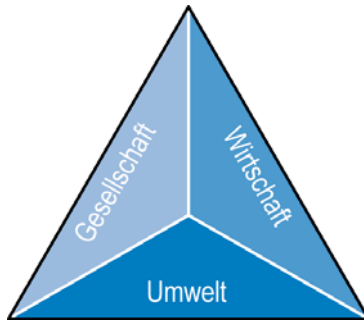


Folgerungen

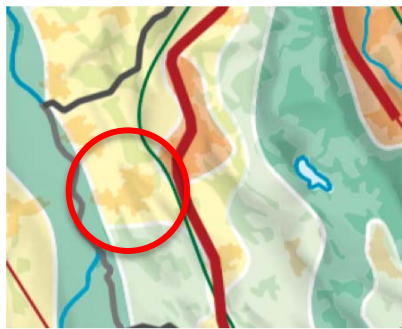
Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordnete Planungsträger Kanton und Region umzusetzen.

2.2 Kanton

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
Quelle: SKW



Ausschnitt ROK aus der Karte
Handlungsräume
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Obfelden ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten":

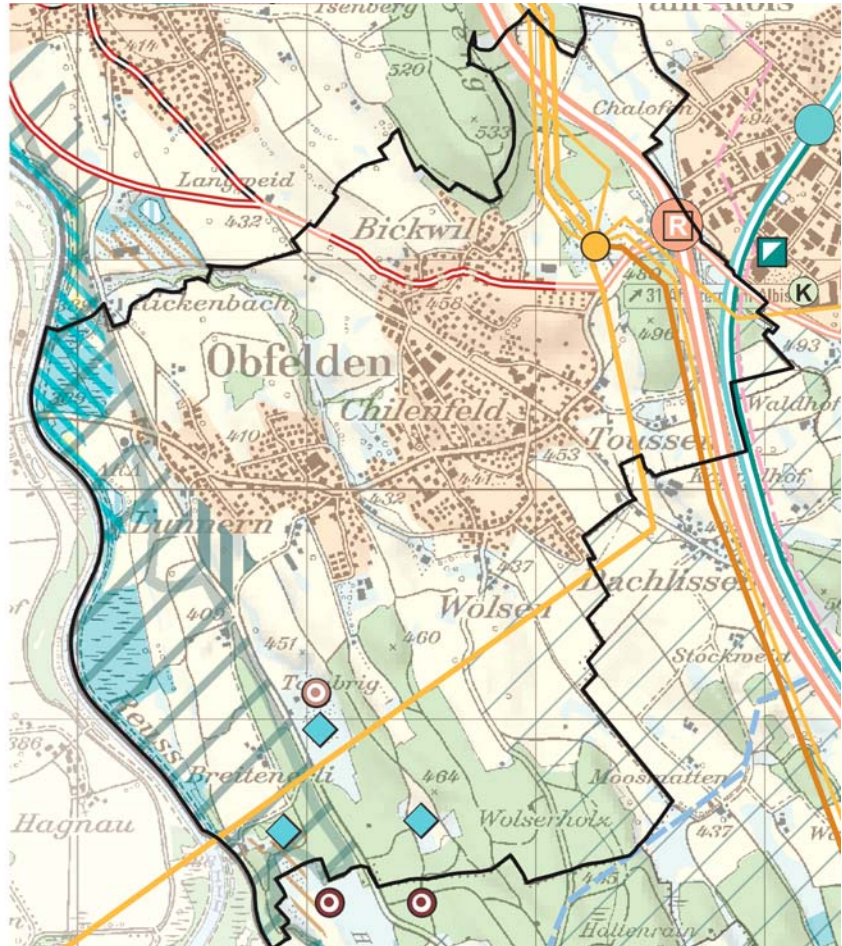
- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten angesiedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Obfelden bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie der Stabilisierung und Aufwertung der bestehenden Siedlung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonomer Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbund
		Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Autobahnraststätte
		Bahnlinie doppelt- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle
		Versorgung, Entsorgung
		Materialgewinnungsgebiet
		Unterwerk
		Hochspannungsleitung
		Höchstspannungsleitung
		Gastransportleitung
		> 5 bar
		Deponie



Siedlung

- Siedlungsgebiet

Landschaft

- Gewässerrevitalisierung Ottenbach/Obfelden Reuss (geplant)
- Landschaftsschutzgebiet SVO zürcherisches Reusstal
- Landschaftsförderungsgebiet Knonaueramt
- Freihaltegebiet Obfelden, Buechbärlühoger
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Landschaftsverbund Obfelden-Chilmatt
- Landschaftsverbund Obfelden-Schlifi

Verkehr

- Ortsdurchfahrt Bickwil, Obfelden (geplant), HVS

Versorgung

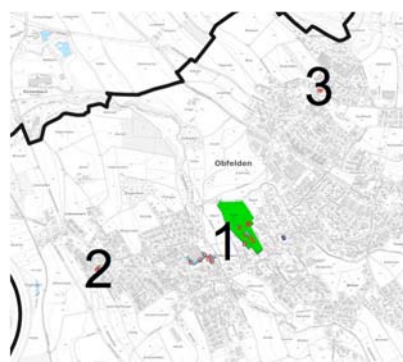
- Materialgewinnung Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch
- Höchstspannungsleitung Obfelden-Baar, Altgass (Neubau)
- Deponie Obfelden, Tambrig (bestehend)

Folgerungen

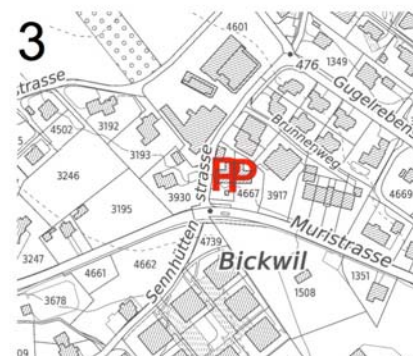
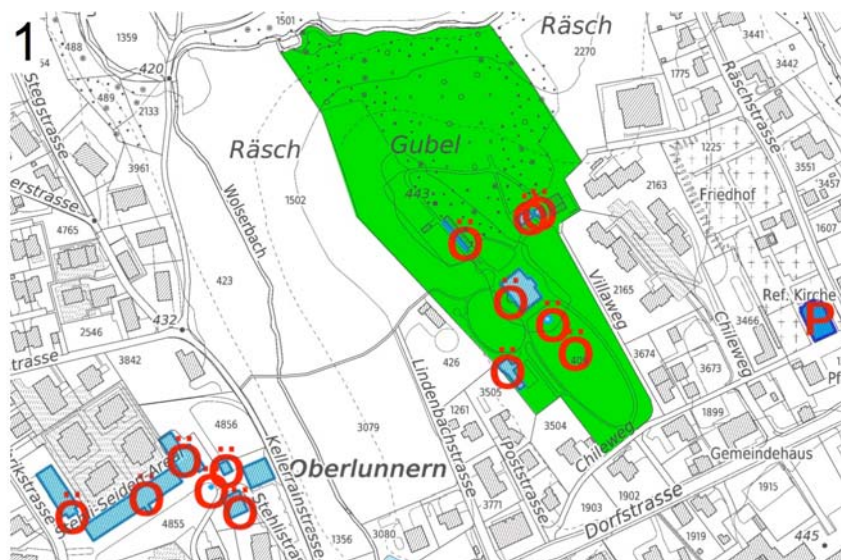
Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt über ein Stabilisieren und Aufwerten.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.



- Objekte kantonale Bedeutung
- Objekte regionale Bedeutung
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

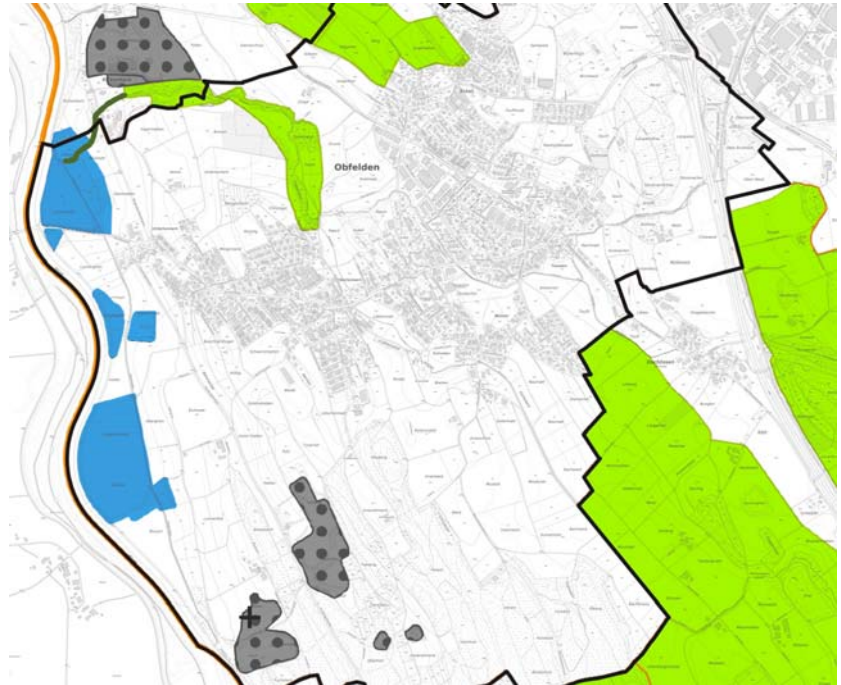


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Das sind Naturschutzobjekte wie Feuchtbiotope und Kiesbiotope als auch Landschaftsobjekte.

- Naturschutzobjekte**
- Feuchtbiotop
 - Kiesbiotop
- Geologische, geomorphologische Objekte**
- Landschaftsobjekte: Geolog./
Geomorphologisches Objekt

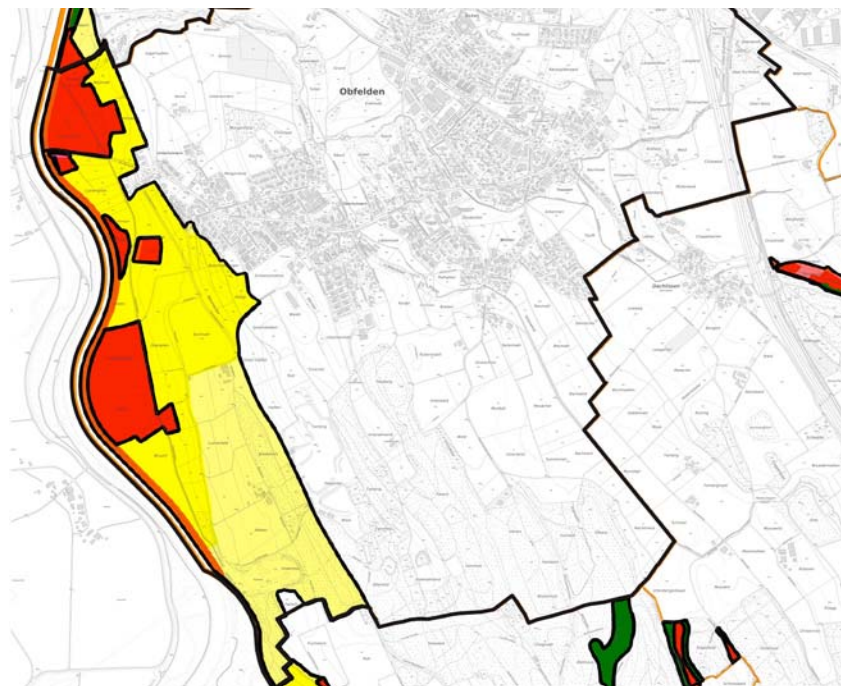


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen

Im Gemeindegebiet von Obfelden sind vier Schutzobjekte einer Landschaftsschutzverordnung vorhanden: Lunnergrien, Schlänggen, Lunnerallmend und Ried bei Unterlunnern.

- Naturschutzzonen**
- I
- Naturschutzumgebungszonen**
- II, IIA
 - IIC
- Landschaftsschutzzonen**
- III, IIIA
 - IIIB
- Erholungszonen**
- VI, VIA



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Hinweis

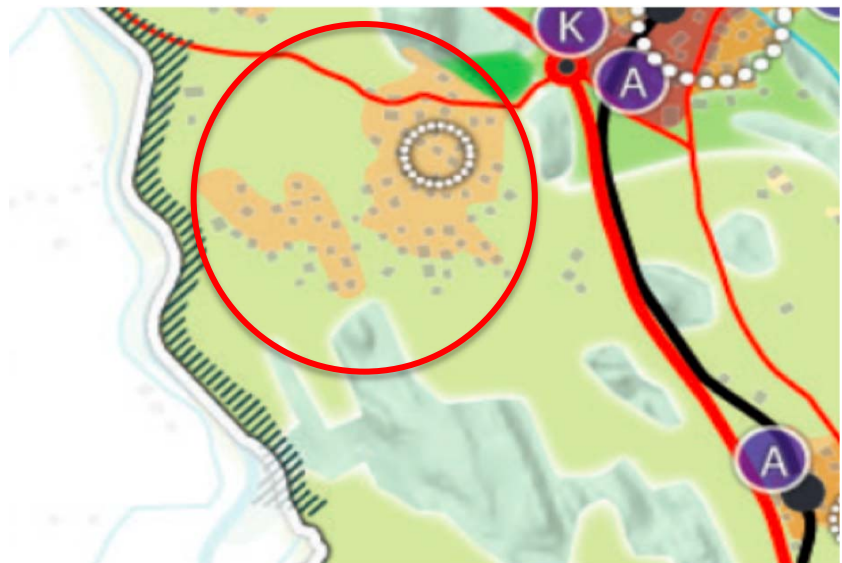
Sämtliche Flächen sind auch im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung enthalten.

2.4 Region

Zielbild Regio-ROK Knonaueramt

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das ROK-ZH. Es betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts und legt fest, an welchen Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll. Beschrieben wird im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030. Als Teil des Gebietes der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist das Gesamtbild Knonaueramt 2030 im Gesamtbild des RZU-Gebiets eingebettet. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die regionalen Teilrichtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen).

Ausschnitt Regio-ROK Obfelden samt Umgebung



Legende



Siedlungscharaktere und Spezialitäten

Das Siedlungsgebiet von Obfelden besitzt den Siedlungscharakter "Wohnen im ländlichen Umfeld". Es wird definiert, dass die Dichte in diesem Siedlungscharakter, unter Berücksichtigung landschaftlichen Gegebenheiten und Körnigkeit traditioneller Baustrukturen, möglichst hoch ist. Die sorgfältig gestalteten Siedlungsränder betten die Siedlung harmonisch in den Landschaftsraum ein, welcher der Bevölkerung auch als Naherholungsraum dient.

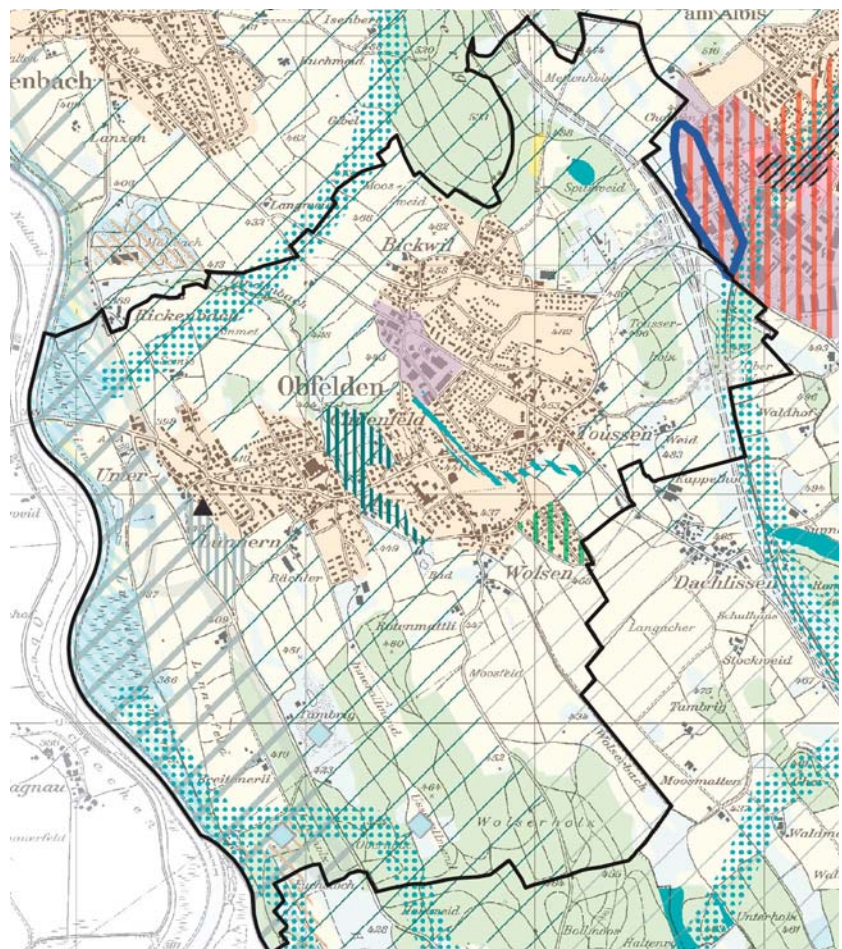
Nutzungsichte in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs

Die Nutzungsichte orientiert sich an der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (ÖV). Das Siedlungsgebiet von Obfelden weist eine geringe Dichte auf, was 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone bedeutet.

Regionaler Richtplan

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Knonaueramt (Fassung Festsetzung vom 15. November 2017) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Festlegungen Siedlung und Landschaft



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Gesamtstrategie

- Weiterentwickeln, Handlungsanweisungen: Dichten mehrheitlich beibehalten.

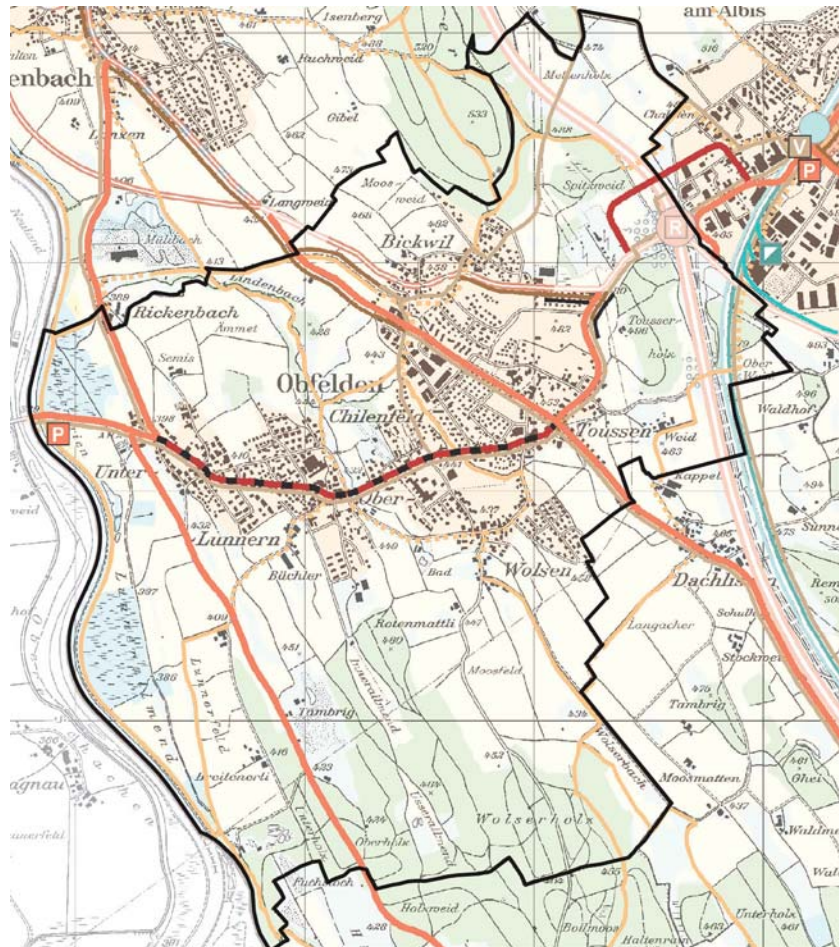
Arbeitsplatzgebiete

- Obfelden Nidermatt (Erhaltung und Neuansiedlung von Arbeitsplatzeinrichtungen, keine weitere Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben)

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte	Obfelden Gebiet Flug/Wolsen, lockere Bebauung, gut durchgrünt. Die Zonenvorschriften bezüglich Gebäudelänge, Geschosszahl und Abständen sollen sich in der Regel am Bestand orientieren. Bei Bedarf können dazu die Dichtevorgaben von § 49a PBG unterschritten werden.
Dorfzentren	Schaffung eines attraktiven, gut funktionierenden Dorfzentrums
Entwicklungsgebiete	Obfelden Hölibach
Siedlungsränder	Mehrere prägende Siedlungsränder
Gewässerrevitalisierung	- Lindenbach - Reuss
Erholungsgebiete	- Obfelden/Ottenbach, Reussufer - Obfelden, Chalchweid
Aussichtspunkte	Obfelden, Buchbärlihoger
Naturschutzgebiete	- Lunnergrien - Lunnerallmend - Ried bei Unterlunnern - Altwasser bie Lunnerallmend (Schlänggen) - Waldsumpf bei Spitzweid (regionale Bedeutung)
Gruben- und Ruderalbiotop	- Tambrig, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung - Lorzenspitz, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung - Usserallmend, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung
Landschaftsschutzgebiete	Reusstal
Landschaftsförderungsgebiet	Isenberg–Reusstal
Landschaftsverbindung	- Chilmatt A4, Unterführung 25 m - Schlifi A4, Unterführung 35 m
Vernetzungskorridor	- Buechholz–Reuss - Türlersee–Homberg-Wolserholz–Reusstal - Eisenbahnlinie
Freihaltegebiet	- Obfelden Buechbärlihoger - Obfelden Räsch–Lättenmatt–Breiten

Festlegungen Verkehr

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Abklassierung
		Verbindungsstrasse
		Anschluss
		Autobahnaststätte
		Parkierungsanlage
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Busstrasse
		Busstrasse
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Ausbau Bahnlinie



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen

- Tieferlegung mit Überdeckung Ortsdurchfahrt Bickwil Obfelden (Realisierungshorizont: kurzfristig)
- Zweite Autobahnquerung Obfelden-"Jumbo"-Kreisell
- Rückbau Obfelden Dorfstrasse (Realisierungshorizont: kurzfristig)

Raumsicherung für Busbevorzugung

- Muristrasse vor dem Knoten Hirschen
- Dorfstrasse vor dem Knoten Hirschen

Angebotsstandard

- Obfelden-Affoltern a. A. 15'-Takt

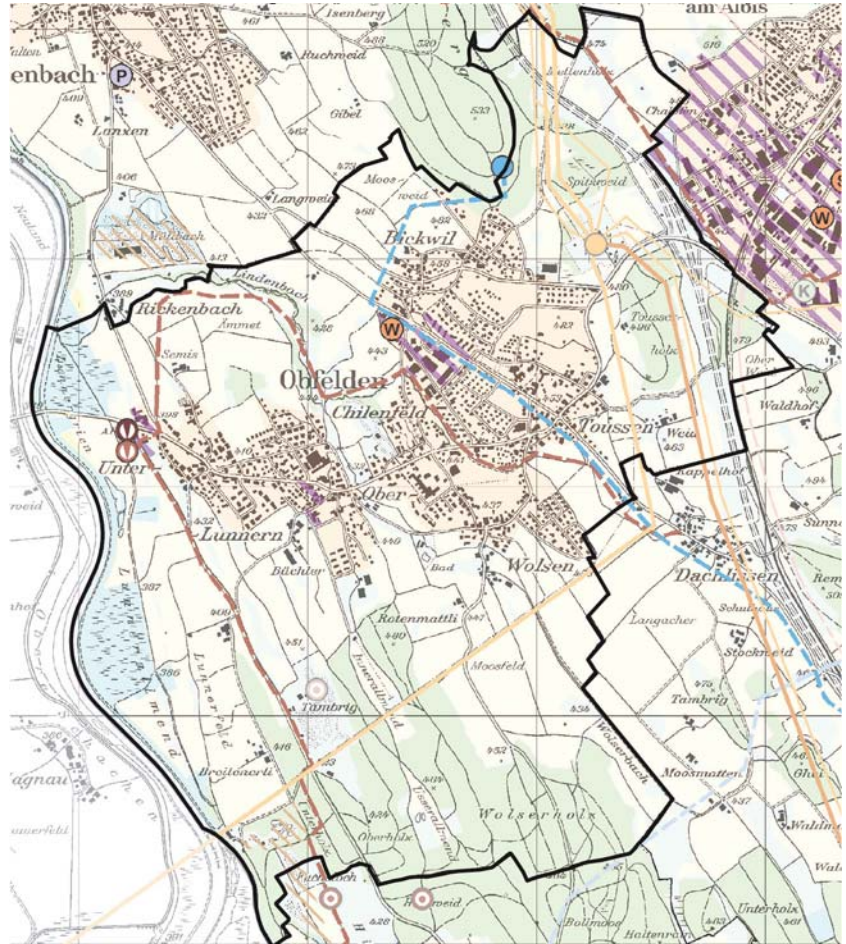
Velorouten Schwachstellen

- Obfelden Muristrasse (mittlere Priorität)
- Obfelden Langweidstrasse (mittlere Priorität)
- Obfelden, Ottenbach Affoltern-/Ottenbacherstrasse (mittlere Priorität)

Parkierungsanlagen für
Erholungssuchende

- Obfelden Reussbrücke

Festlegungen Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Wasserversorgung

- Obfelden Bickwil, Reservoir Isenberg
- Obfelden, Mettmensstetten, Wassertransportleitung Eigi-Obfelden

Materialgewinnung

- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch

Unterwerke sowie Hoch- und Höchstspannungsleitungen

- Obfelden Bickwil, Unterwerk
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Altgass in Baar (geplant)
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Niederwil (Verstärkung geplant)
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Gjuch in Birmensdorf (EWZ)
- Hochspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Thalwil

Niederwertige Abwärme aus Abwasser

- ARA Obfelden, 3'400MWh/a

Prioritätsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger

- Obfelden Gewerbegebiet und Küferweg, Holzenergie
- Obfelden ARA, ARA-Abwärme

Abwasserreinigungsanlagen

- Gemeinde Obfelden, Anschlussvertrag mit Maschwanden, ARA Obfelden
- Regionale ARA Reuss, möglicher Standort für Gross-ARA Reuss (in Abklärung) [Hinweis: Standort wurde mittlerweile verworfen]
- Mettmensstetten, Obfelden, Kanalisation Dachlissen–Obfelden–ARA Obfelden
- Maschwanden, Obfelden, Kanalisation Maschwanden–ARA Obfelden

Deponien

- Obfelden, Tambrig
- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch (geplant)
- Maschwanden/Obfelden, Holzweid (geplant)
- Bedingung: Maximal ein Standort pro Deponietyp in Betrieb

Weitere öffentliche Dienstleistungen

- Werkhof Obfelden

Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

2.5 Kommunale Planungsgrundlagen

Kommunale Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan (kommunaler Richtplan) besteht jeweils aus einem Siedlungs- sowie Landschaftsplan und einem Verkehrsplan, die seit 1985 unverändert in Kraft sind. Sie sind sehr veraltet und stehen teilweise im Widerspruch zu den aktuellen übergeordneten Festlegungen.

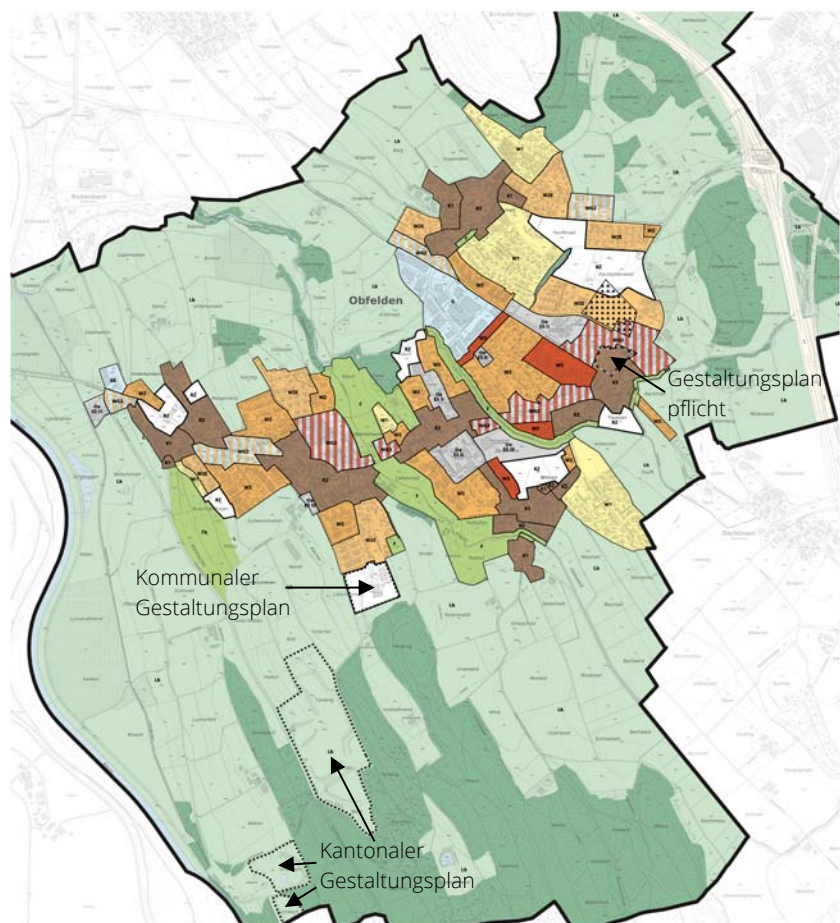
Kommunales Leitbild

Der Gemeinderat hat für Obfelden ein Leitbild beschlossen (vom 18. Dezember 2018). Das Leitbild umschreibt unter anderem die Zielsetzungen zur gewünschten Gemeindeentwicklung, zu Wirtschaft und Arbeit, Verkehr und Sicherheit, Umwelt und Energie, Soziales und Gesundheit sowie Kultur/Freizeit/Sport. Die Ortsplanungsrevision hat sich auf die Zielsetzungen abzustützen.

Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan stammen aus dem Jahre 1985. Damals erfolgte die letzte grössere Revision der Nutzungsplanung. Seither fanden einzelne Teilrevisionen der Nutzungsplanung statt, die letzten Änderungen traten 2013 in Kraft.

Auszug Zonenplan 1985
(Stand: 1. Januar 2013)



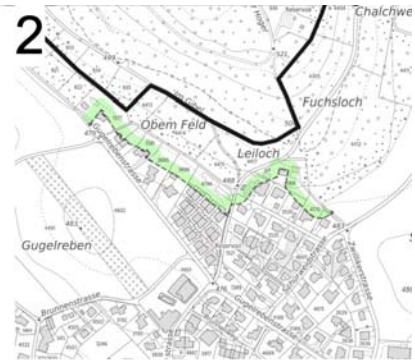
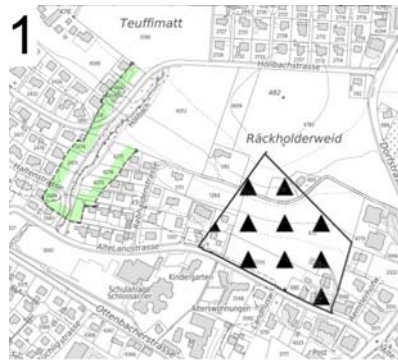
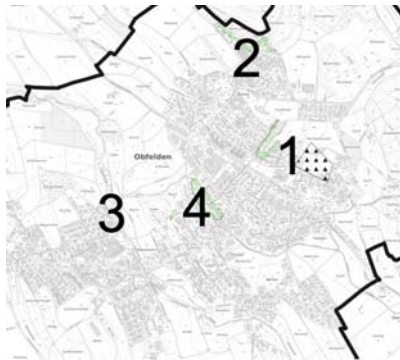
Gestaltungspläne

Es bestehen drei kantonale Gestaltungspläne, ein kommunaler Gestaltungsplan und ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Ergänzungspläne zur BZO

Waldabstandslinien und Aussichtsschutz

Während der Zonenplan im Mst. 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz Ergänzungspläne im Mst. 1:2500. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

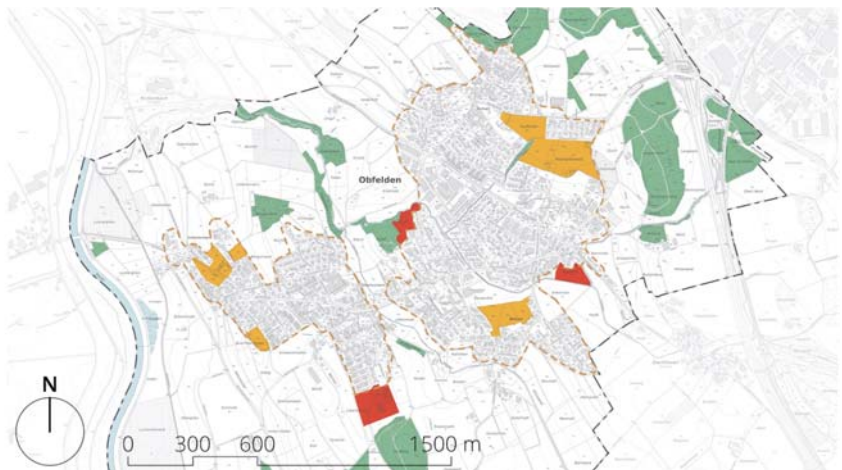


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Reservezonen

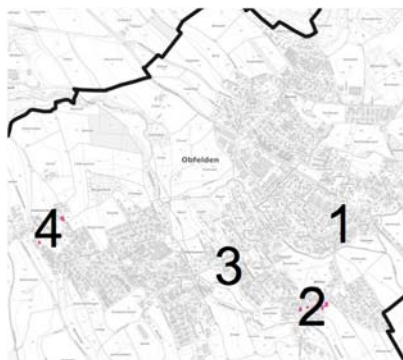
Im Zonenplan bestehen mehrere Reservezonen. Die Reservezonen in den Gebieten Toussen, Räsch und Lötschenmatt mit einer Gesamtfläche von rund 4.7 ha befinden sich teilweise ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nicht mehr möglich, weshalb diese Gebiete zwingend einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) zugewiesen werden müssen.

- Reservezonen ausserhalb Siedlungsgebiet
- Reservezonen innerhalb Siedlungsgebiet
- Siedlungsgebiet gem. kt. Richtplan



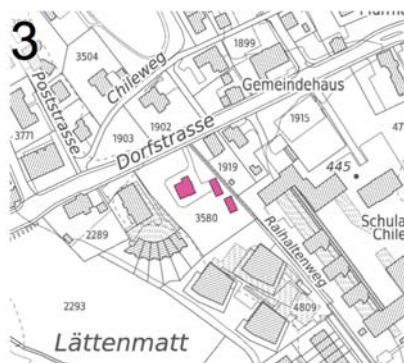
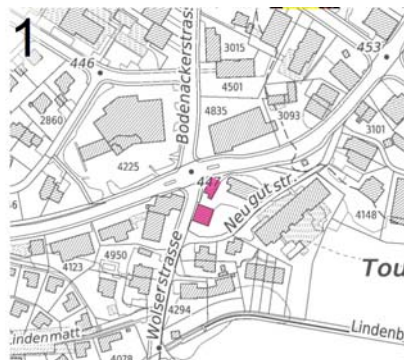
Inventar der kommunalen Schutzobjekte

Im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Obfelden befinden sich 13 Objekte von kommunaler Bedeutung. Sie wurden alle am 5. Oktober 2004 eingetragen. Die letzte Änderung erfolgte am 6. November 2016.



Kommunale Schutzobjekte

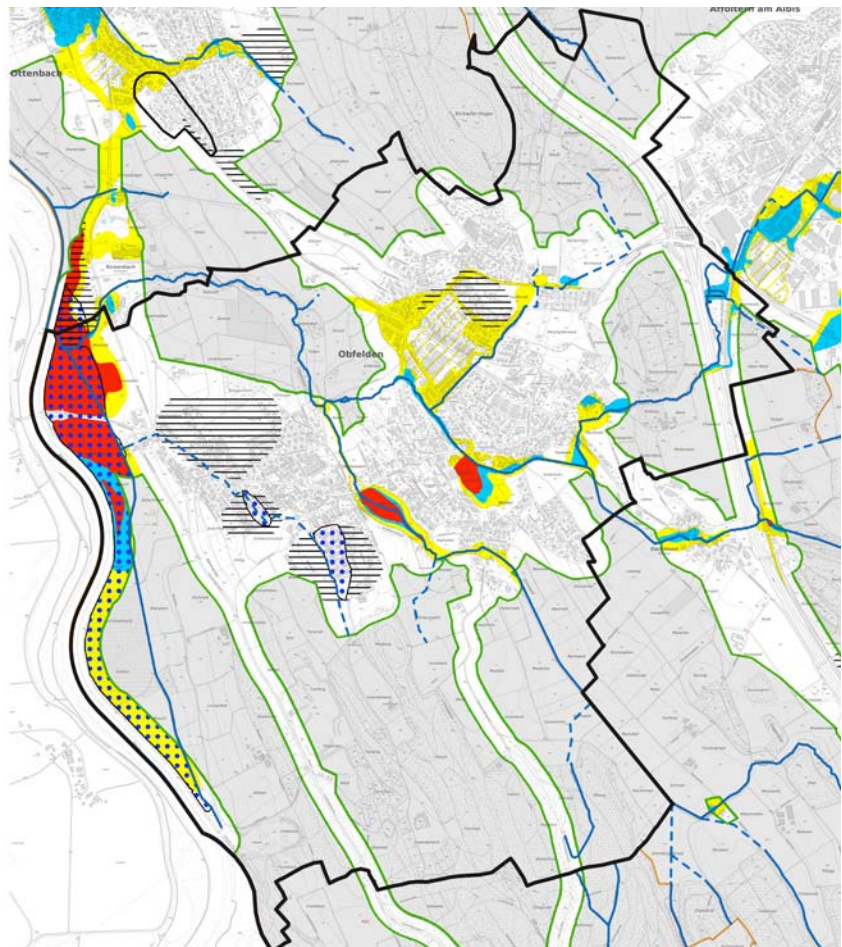
Quelle: Gemeinde Obfelden



2.6 Weitere Grundlagen

Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

Folgerungen

Die Ausdehnung der Reservezonen ist auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan abzustimmen.

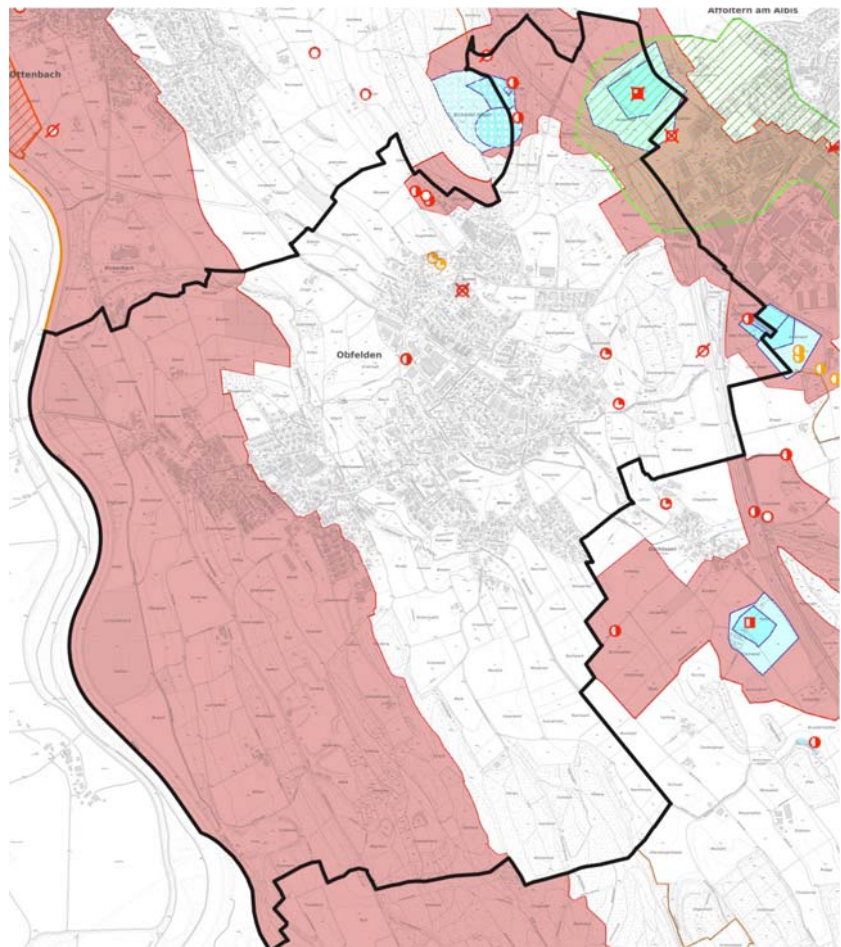
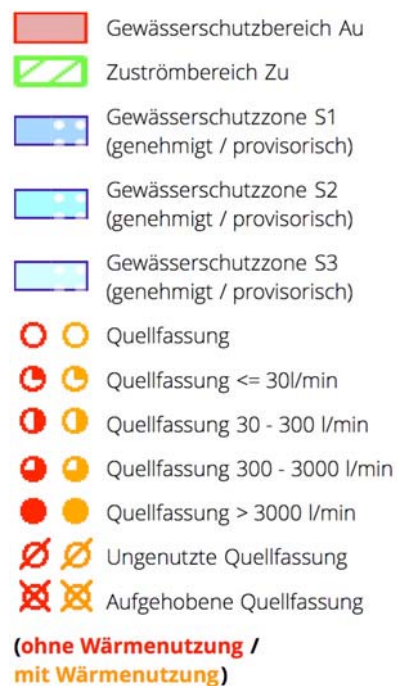
Die Gefahrenkarte ist in der Revision zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und über einige Einschränkungen verfügen.

Grundwasserschutz

In Obfelden bestehen grosse Gewässerschutzbereiche, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Zudem besteht auch ein Zuströmbereich Z_u in der Gemeinde. In diesem Bereich werden zum Schutz des Wassers verschiedene Einschränkungen gemäss Anhang 4 Abs. 212 Gewässerschutzverordnung bei der Bewirtschaftung des Bodens gemacht (z.B. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte

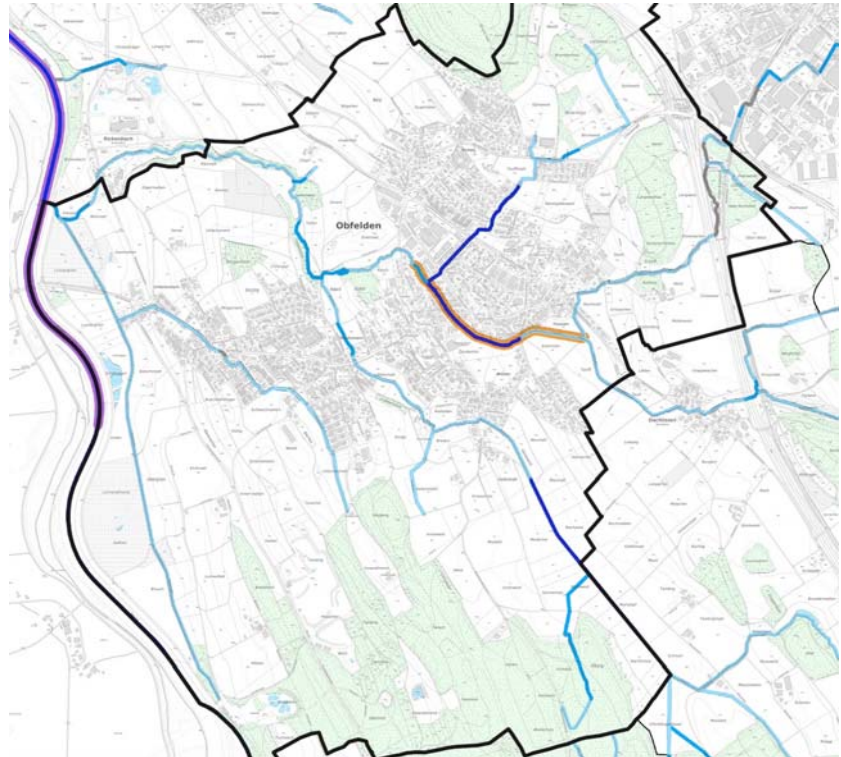


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Gewässerraum

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Umgang mit Gewässerraum

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Baumasse kann allerdings konsumiert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren ab 2020.

Siedlungsgebiet Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

Übriges Gebiet
Kanton

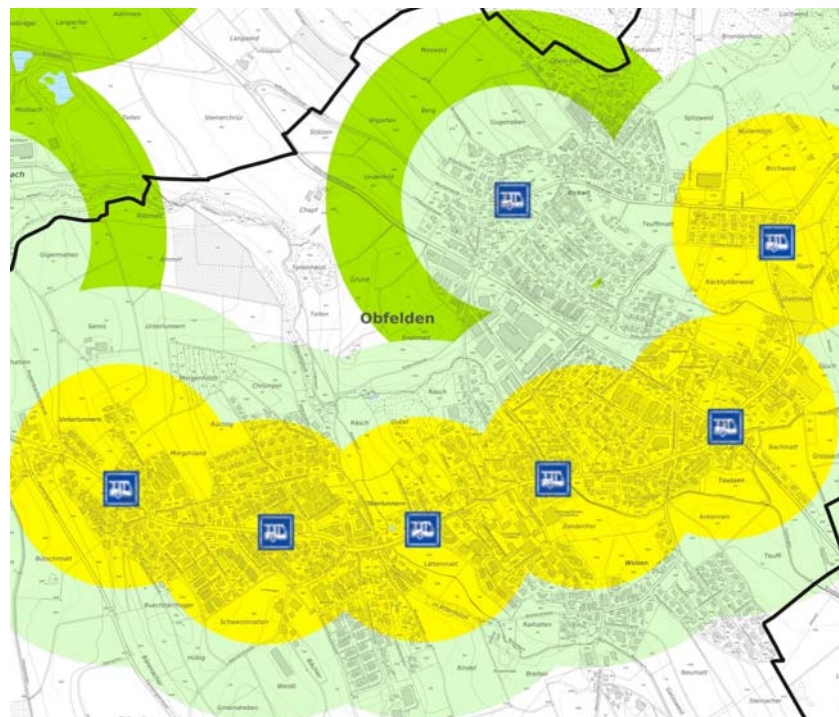
Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist. Nach dieser Ordnung muss die Gemeinde Obfelden im Jahr 2015 mit ihrer flächendeckenden Planung begonnen haben (Priorität 1).

Nicht Teil der Revision

Aus diesem Grund ist die Ausscheidung von Gewässerräumen nicht Teil dieser Revision. Bei der Ausscheidung von Gewässerräumen werden bestehende Gewässerabstandslinien aufgehoben. Da dies noch erfolgen wird, werden in dieser Planung die Gewässerabstandslinien nicht revidiert.

ÖV-Güteklasse

Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Grosse Teile des Siedlungsgebietes entlang der Dorfstrasse befinden sich in dieser ÖV-Güteklasse. Sechs Haltestellen bieten mit dem Busen Nrn. 212 und Nr. 217 einen Viertelstundentakt nach Affoltern am Albis mit Anschluss nach Zürich. Einzig der Ortsteil Bickwil befindet sich in der ÖV-Güteklasse D, einzelne Gebiete gar in der Güteklasse E, weil dieser Ortsteil nur über eine Haltestelle verfügt (Nr. 215 Affoltern a. A.–Zürich Wiedikon, Halbstundentakt 06:00–20:00 Uhr) und sich dadurch die Wege zur Haltestelle verlängern. Sämtliche Haltestellen in der Gemeinde sind noch nicht hindernisfrei ausgebaut.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

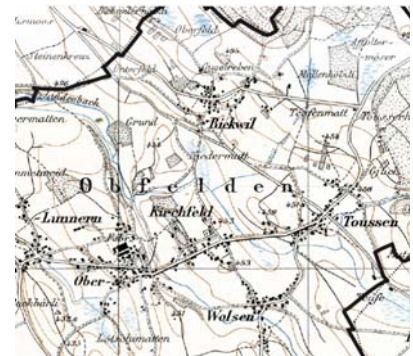
3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Historische Entwicklung

Fusion der fünf Weiler

Die aus fünf Weiler bestehende Gemeinde Obfelden, namentlich Ober- und Unterlunnern, Wolsen, Toussen, Bickwil, erlangte erst 1847 ihre Gemeindeautonomie. Die Ottenbacherstrasse bildete schon im Jahre 1864 eine wichtige Nord-Süd-Verbindung. Zusammen mit der später aufkommenden Dorfstrasse bilden sie die beiden Hauptstrassenzüge Obfeldens und sind daher historisch bedeutsam.

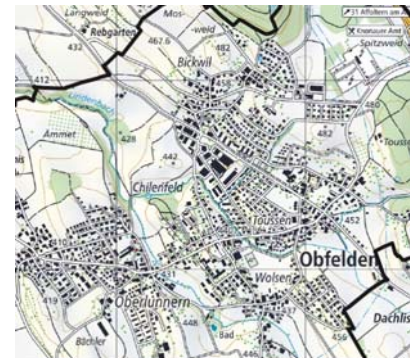
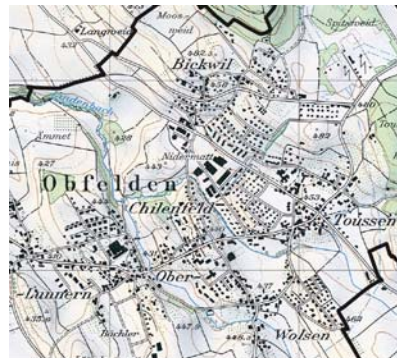
Links: Dufourkarte 1864
Rechts: Siegfriedkarte 1930



Seidenweberei Stehli und Chilenfeld

In der Karte von 1930 ist ersichtlich, wie sich mit dem Bau der Seidenwebereifabrik der Familie Stehli das Bild von Oberlunnern verändert hat. Es kamen Fabrikhalle und Arbeiterwohnhäuser hinzu, während in östlicher Richtung in der Umgebung des Landbesitzes der Fabrikherrenfamilie, der Villa Stehli, ein neuer Weiler "Kirchfeld" entstand. Nebst der reformierten Kirche wurden hier mehrere Schulgebäude und das Gemeindehaus gebaut.

Links: Landeskarte 1990
Rechts: Landeskarte 2018



Bauboomphase

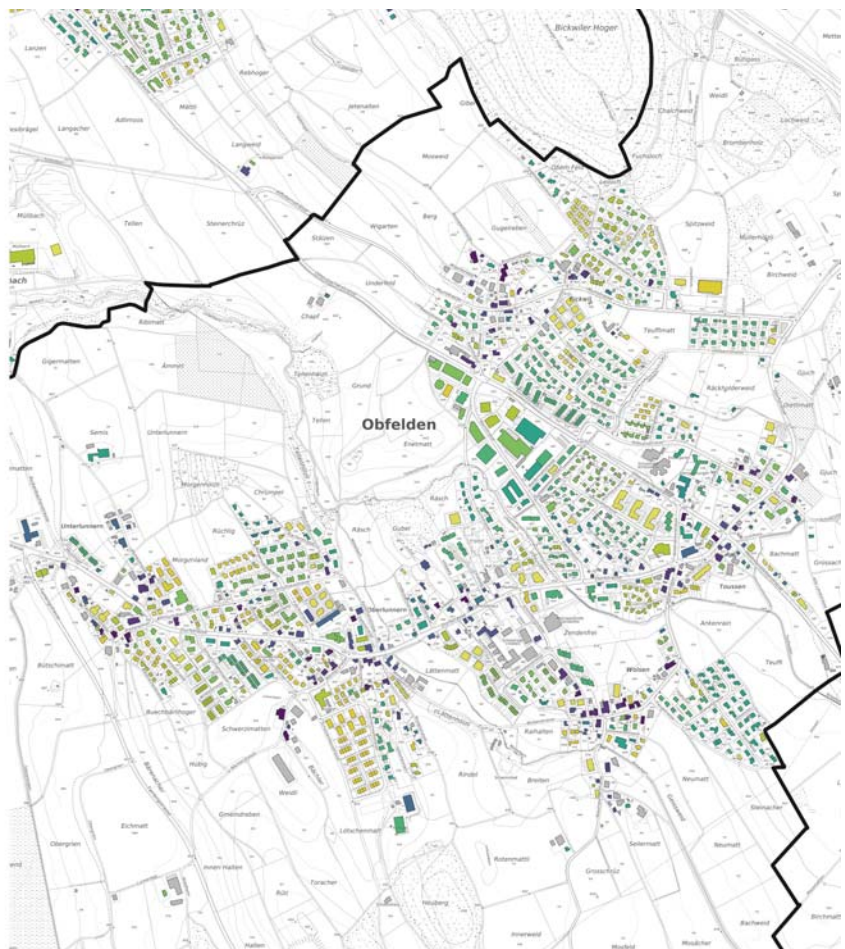
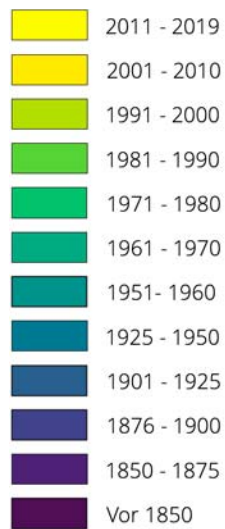
Ansonsten blieben die jeweiligen Kerne der Weiler intakt. Ab 1990 lässt sich eine sprunghafte Bauentwicklung beobachten, in welcher viele Einfamilienhäuser rund um die Weiler entstanden sind. Dieses Wachstum setzt sich bis heute fort und verwischt immer stärker die physischen Grenzen zwischen den Weilern.

3.2 Siedlungsentwicklung

Expansive Siedlungsentwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand der Gebäudealter die Siedlungsentwicklung bis heute auf.

Zu sehen sind jeweils die historischen Kerne der ehemaligen Weiler und darum die neueren Bauten, die sich dazwischen einordnen. Die Karte zeigt auf, wie sich die ortsbauliche Entwicklung entlang der beiden Hauptstrassenzüge, nämlich der Ottenbacherstrasse von Norden und der Dorfstrasse von Westen her, konzentrierte.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

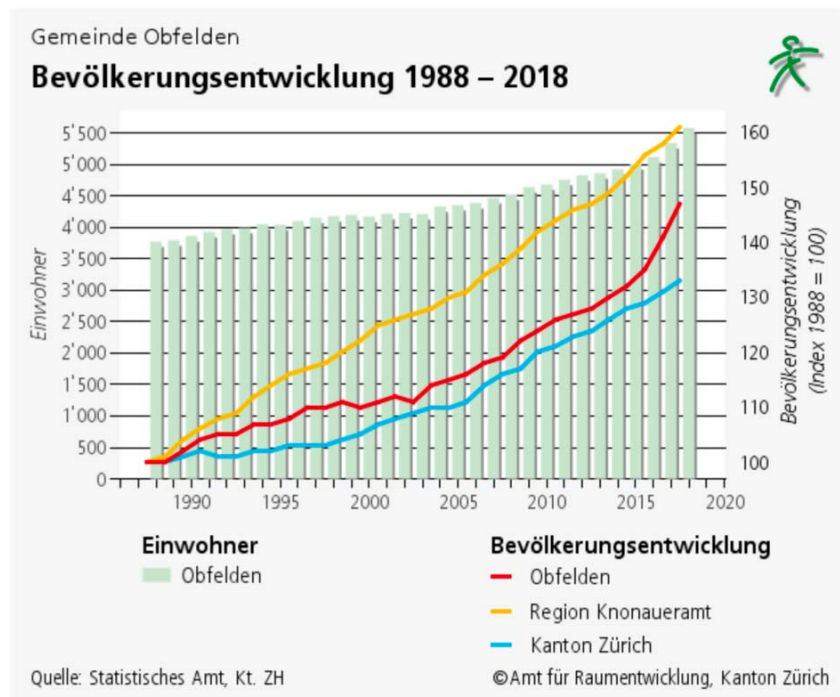
3.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1988 bis 2018 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Obfelden von 3'774 auf 5'580 zugenommen. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach einer kurzen Phase der Stagnation (1995–2003) ist bis heute ein andauerndes stärkeres Wachstum zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 60 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 3 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Während Obfelden im Vergleich zum Kanton Zürich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufweist, ist gegenüber der Region Knonaeramt ein prozentual unterdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung / Wachstumsprognose

Im Regio-ROK wird, bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1980 und 2013, für das Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs auf 6'000 Einwohner für die Gemeinde Obfelden prognostiziert.

Folgerungen

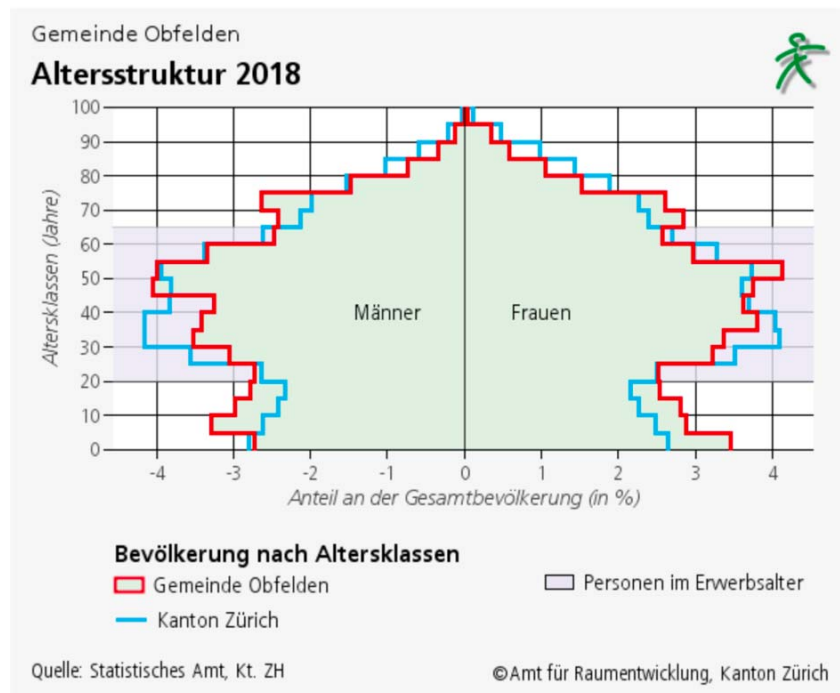
Durch die vorteilhafte Lage und die gute Anbindung an die Städte Zürich und Affoltern am Albis sowie die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten entwickelt sich Obfelden zur einer beliebten Wohngemeinde im Knonaeramt.

3.4 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Obfelden zeigt eine auffällige Unterdotierung der 25–45-jährigen Personen beider Geschlechter, während es eine Überdotierung der 5–25-jährigen zu verzeichnen gibt. Allgemein ist der Unterbau der bis 20-jährigen Personen relativ dünn, während der Anteil der 40–60-jährigen gross ist.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich mit dem Kanton Zürich weist die Altersstruktur Obfeldens einen überhohen Anteil an bis 20-jährigen sowie 65–75-jährigen und im Gegensatz dazu einen unterdurchschnittlichen Anteil der 25–40-jährigen sowie der über 80-jährigen auf.

Folgerungen

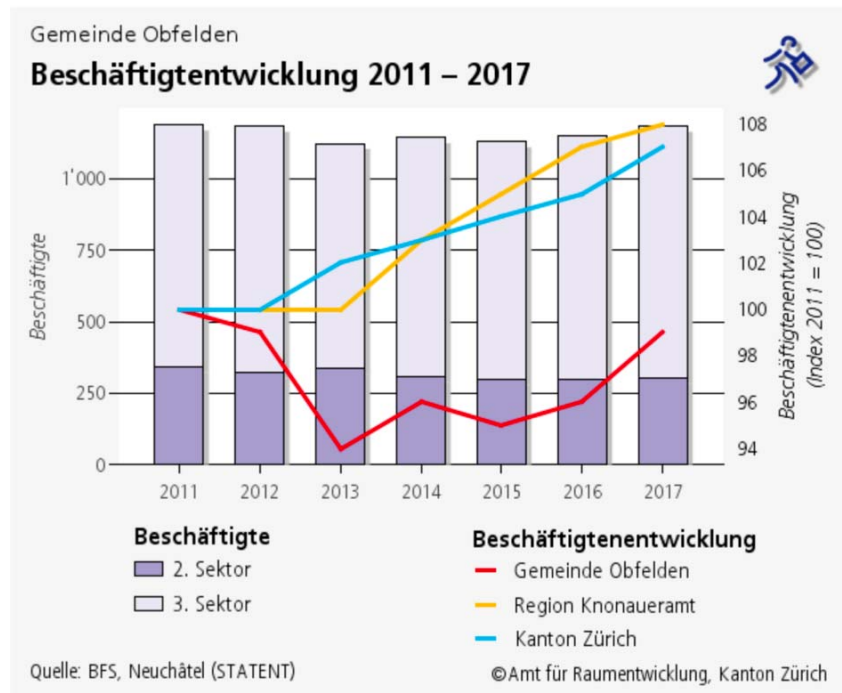
Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die über 65 Jahre alt sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter sind als 65 Jahre. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Kinder an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant.

3.5 Beschäftigtenentwicklung

Konstante Beschäftigtenzahl

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Obfelden wenig verändert. Im Jahr 2017 gab es 1'239 Beschäftigte, die sich auf 308 Arbeitsstätten verteilen. Von diesen Betrieben sind 17 in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 64 in der Industrie und 227 im verarbeitenden Gewerbe sowie im Bereich Handel und Dienstleistungen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2017



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Knonaueraamt weist Obfelden ein deutlich unterdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

Folgerungen

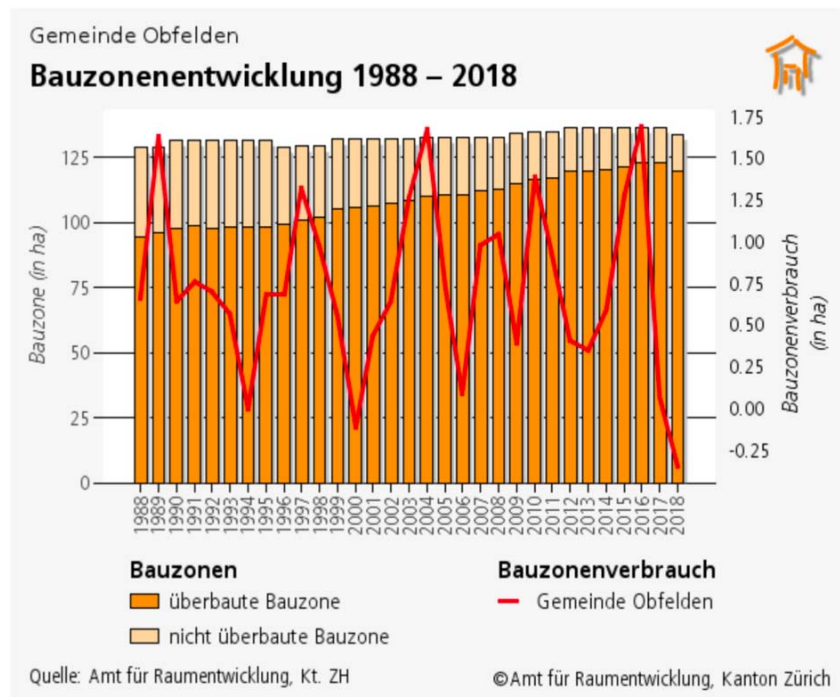
2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 3.7 Einwohner (4'756/1'264), im Jahr 2017 4.3 Einwohner. Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional schwächer zugenommen als die Bevölkerungszahl. Es ist eine Tendenz einer Entwicklung Obfeldens hin zu einer Wohngemeinde zu sehen. Der Trend könnte sich aufgrund der bis ins Jahr 2018 vorhandenen Angaben des Bevölkerungswachstums verstärken.

3.6 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen veränderte sich in den letzten 15 Jahren (2002–2017) wenig und lag im Jahr 2017 bei 136.4 ha. Jeweils in den Jahren 2008 und 2012 war eine Zunahme an Bauzonen zu verzeichnen. Grund dafür waren Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2017) sind für Obfelden 13.4 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

	Stand 2002	Stand 2017	Ø pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	15 ha	6.9 ha	0.5 ha	14 Jahre
Mischzonen	7.3 ha	4.2 ha	0.2 ha	21 Jahre
Arbeitszonen	0.9 ha	0.6 ha	0.02 ha	30 Jahre
Zonen öffentliche Bauten	1.7 ha	1.7 ha	0 ha	-

Reservezonen

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über 16.4 ha Reservezonen, wovon 11.7 ha innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets liegen (siehe auch Kapitel 2.5).

Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

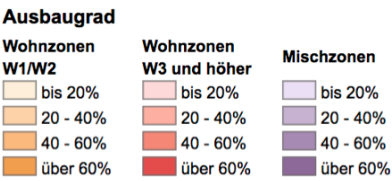
Folgerungen

Die Gemeinde verfügt noch über Reserven in den unbebauten Bauzonen. Für grössere Einzonungen besteht daher kein Spielraum.

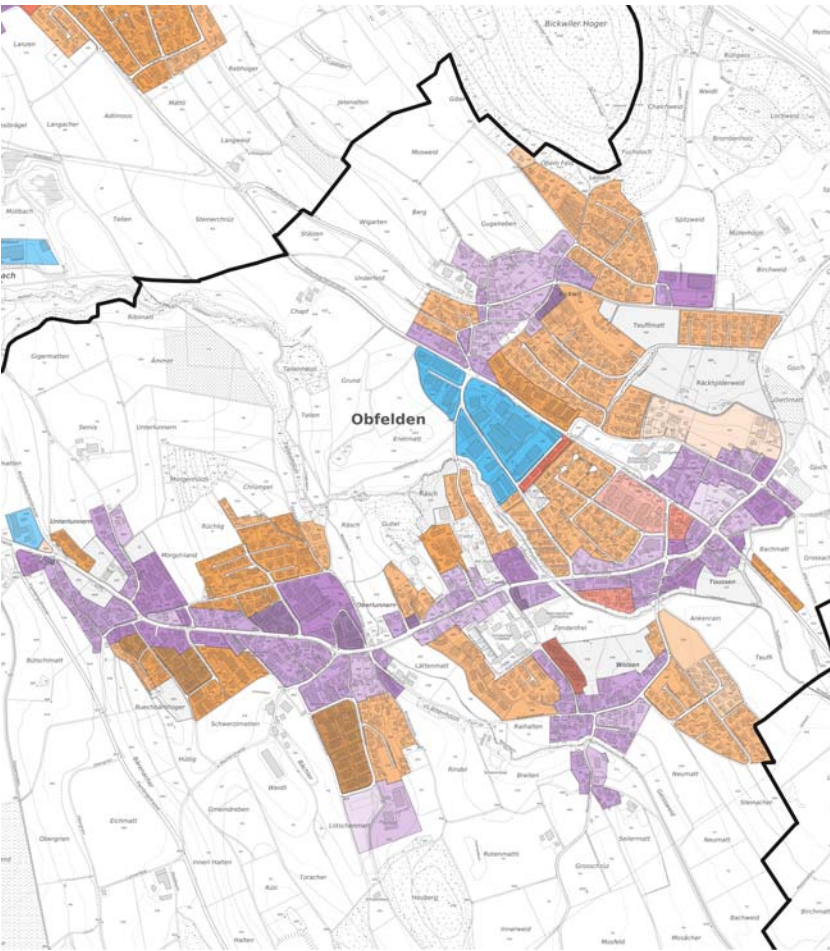
3.7 Ausbaugrad

Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Obfelden aktuell bei 46.7 %. Im Jahr 2003 lag er gar bei nur 44.5 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind.



Karte Ausbaugrad (Quelle: GIS ZH)



Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE, Stand 2017

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Obfelden	49.1 %	42.5 %	63.3 %	46.7 %
Region	66.0 %	59.5 %	40.5 %	59.2 %
Kanton	74.5 %	79.5 %	50.7 %	70.6 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Knonaueramt und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Obfelden deutlich unterdurchschnittlich.

Folgerungen

Der Ausbaugrad ist im Vergleich mit der Region und dem Kanton tief und die Gemeinde Obfelden besitzt einige Hektaren Reservezonen. Dies bedeutet, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung noch nicht ausgeschöpft sind und das Thema Nachverdichtung innerhalb der Bauzonen vorrangig angegangen werden muss.

3.9 Kapazitätsberechnung

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Die nachfolgende Berechnung zeigt in einem ersten Schritt die Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen. In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl geeicht. Bei der Berechnung des Verdichtungspotenzials wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner künftig leicht abnehmen wird. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 606 Einwohner. Der Zonenplan 1985 hat also ein Fassungsvermögen von rund 7466 Einwohnern.

Zone		K1	K2	K3	W1	W2E	W2	W3	WG2	WG3
Überbauungsziffer (Hauptgebäude)	%	36%	36%	36%	26%	21%	23%	26%	21%	26%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan revidiert	ha	8.5	20.10	3.20	19.10	19.30	25.50	4.50	5.90	11.20
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	7.65	18.09	2.88	17.19	17.37	22.95	4.05	5.31	10.08
Wohnanteil (geschätzte ÜZ)	%	0.27	0.27	0.27	0.25	0.20	0.22	0.25	0.16	0.20
Geschosszahl (Total UG, VG, DG)	GZ	3.70	3.70	4.20	2.20	3.20	3.70	4.70	3.70	4.70
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	68781	162647	29393	84069	99801	166985	42315	27850	83145
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	80	75	75	55	60	55
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	43%	43%	43%	49%	49%	49%	49%	43%	43%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	528	1252	207	513	650	1087	375	196	639
Total	E	5'447								

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	68781	162647	29393	84069	99801	166985	42315	27850	83145
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	55	80	75	75	55	55	55
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	11.5%	11.5%	11.5%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	11.5%	11.5%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		143	339	61	106	135	225	78	58	173
Zusätzliche Einwohner Total		1319								

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2018)	ha	0.30	2.40	0.70	3.00	2.80	0.90	0.00	0.70	0.70
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.27	2.16	0.63	2.70	2.52	0.81	0.00	0.63	0.63
Wohnanteil (geschätzte Anteile der ÜZ)	%	0.27	0.27	0.27	0.25	0.20	0.22	0.25	0.16	0.20
Geschosszahl (Total UG, VG, DG)	GZ	3.70	3.70	4.20	2.20	3.20	3.70	4.70	3.70	4.70
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	2428	19421	6430	13205	14479	5894	0	3304	5197
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	55	80	75	75	55	55	55
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	44	352	117	164	192	78	0	60	94
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	1101								
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	24	194	64	90	106	43	0	33	52
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	606								

Total Einwohner

Einwohner Ende 2018 (Quelle Statistisches Amt)	E	5542								
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E	95								
Einwohner innerhalb Bauzone	E	5447								

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	1319								
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	606								
Total Potenziale Zonenplan	E	1924								

Fassungsvermögen Total Zonenplan 1985	E	7466								
---------------------------------------	---	------	--	--	--	--	--	--	--	--

Bevölkerungsprognose gemäss
langfristiger Raumentwicklungsstrategie
Kanton Zürich

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Mit der langfristigen Raumentwicklungsstrategie wird eine thematisch umfassende Perspektive auf die Raumentwicklung eingenommen, die im Vergleich zum Richtplan und zum ROK-ZH auf einen wesentlich längeren Zeithorizont ausgerichtet ist.

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnern im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20 % des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck" und "Natur- und Kulturlandschaft") würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 55'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs für Obfelden berechnet, müsste die Gemeinde prozentual mit einem theoretischen Zuwachs bis 2040 von rund 1'121 Personen rechnen.

Prognose

	Bevölkerung 2018	Bevölkerung 2040	Zuwachs
Kanton ZH	1'516'798	1'823'700	306'902
Handlungsräume 1-2	1'258'942	1'513'671	254'729
Handlungsräume 3-5	257'856	310'029	52'173
Obfelden (Handlungsraum 3-5)	5'542	6'663	1'121

Fazit

Obfelden besitzt mit dem im Jahre 1985 festgelegten Zonenplan genug Fassungsvermögen, um die bis 2040 prognostizierte Einwohnerzahl gemäss kantonaler Schätzung von rund 6'600 Personen zu erreichen. Einzonungen sind deshalb nur in speziellen Situationen, wie z.B. zur Anordnung von Bauzonen für die Optimierung der Bebauungsmöglichkeit angesagt. Primär muss der Fokus auf eine moderate Verdichtung an Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung gelegt werden.

3.9 Stärken und Schwächen

Attraktive Wohngemeinde mit aussergewöhnlicher Topografie

Die Gemeinde Obfelden ist ein Wohnstandort im Knonaueramt mit hoher Lebensqualität. Eingebettet in einer Hügellandschaft besitzt die Siedlung mit ihren jeweils fünf Ortskernen Charme. Die folgende Tabelle zeigt, gegliedert nach den fünf Themenfeldern Identität, Wohnstandort, Wirtschaftsstandort, Landschaft und Mobilität, die wichtigsten Stärken und Schwächen auf.

	Qualitäten	Mängel
Identität	• Mehrere historische Ortskerne • Umnutzung der Seidenweberei	• Fehlendes Dorfzentrum
Wohnstandort	• Ruhige Wohnquartiere • Nähe zum Naherholungsraum	• Strassenlärm • Fehlende publikumsintensive Einrichtungen • Parkierende Autos dominieren das Quartierstrassenbild
Wirtschaftsstandort	• Bestehendes Gewerbegebiet • Nähe zur Stadt Zürich, zur Agglomeration Zug und zum Flughafen	• Gewerbegebiet wirkt wie ein Fremdkörper
Landschaft	• Einzigartiger Landschaftsraum • Prägende Moränenhügel • Gute Zugänglichkeit	• Beschränkter Entwicklungsspielraum
Mobilität	• Nähe zu den S-Bahnhöfen Affoltern am Albis und Muri • Anschluss an die Autobahn	• Hoher Durchgangsverkehr • Veraltete Bushaltestellen • Gebiete mit geringer ÖV-Erschliessung
Folgerungen	In der Richt- und Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.	

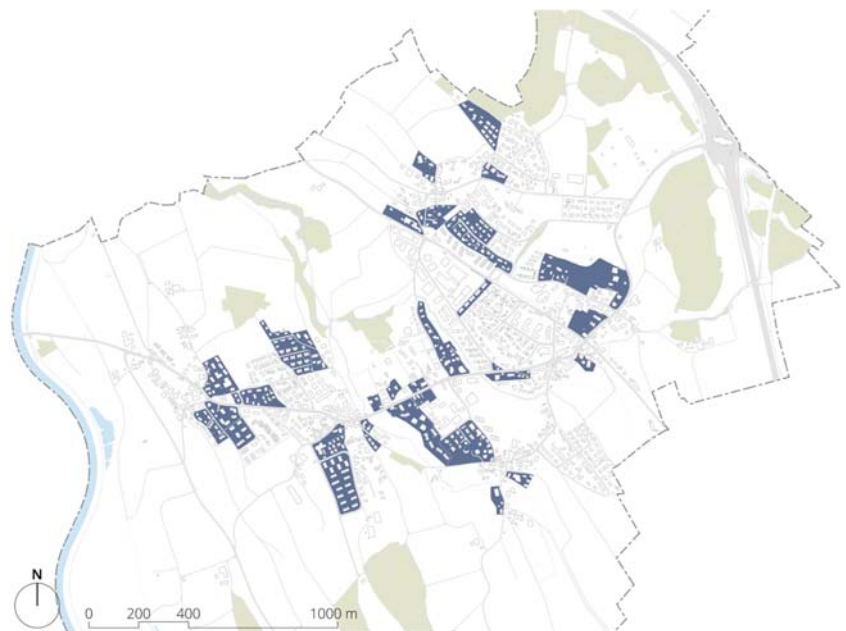
4 QUARTIERANALYSE

4.1 Bevölkerungsverteilung

Quartierstatistiken

Die neu zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung bestimmter Altersgruppen. So lässt sich zeigen, in welchen Quartieren beispielsweise Familien einen hohen Anteil ausmachen und in welchen Quartieren viele Personen in später Pensionierungsphase leben.

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder grösser 25 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019

Quartiere mit einem Anteil Personen in später Pensionie- rungsphase grösser 25 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019

4.2 Ausbaugrad

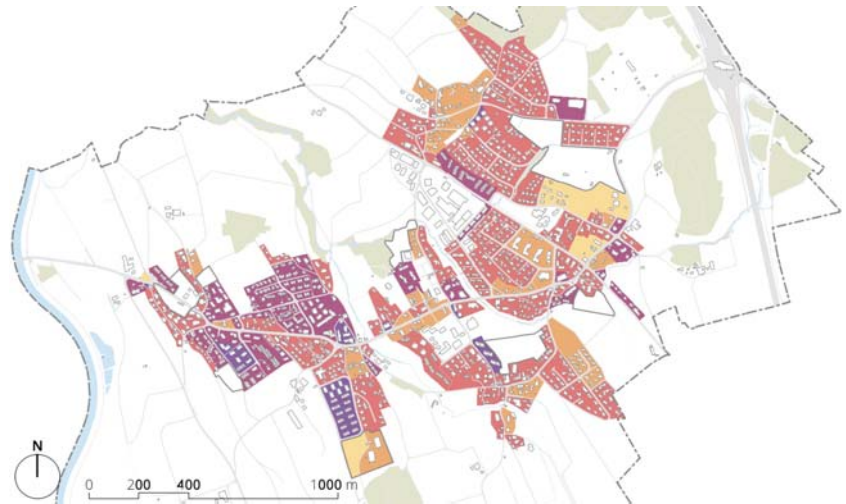
Tiefer Ausbaugrad / hohe Geschossflächenreserven

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad bei rund 45 %.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019



4.3 Gebäudealter

Hoher Anteil ältere Bausubstanz

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten des Kantons angegeben ist.

Gebäude mit Baujahr zwischen
1945 und 1980



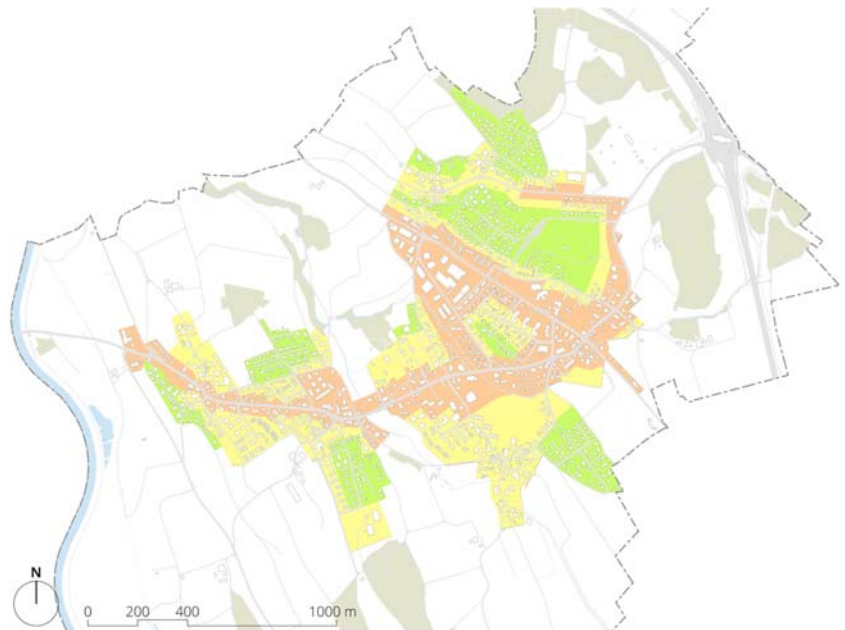
Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019

4.4 Lageklassen

Zuordnung Lageklassen

Im Kanton Zürich, wie auch in Obfelden, werden alle Grundstücke innerhalb einer Bauzone einer Lageklasse zugeordnet, welche zur Landwertschätzung durch die Steuerbehörden beigezogen wird.

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019

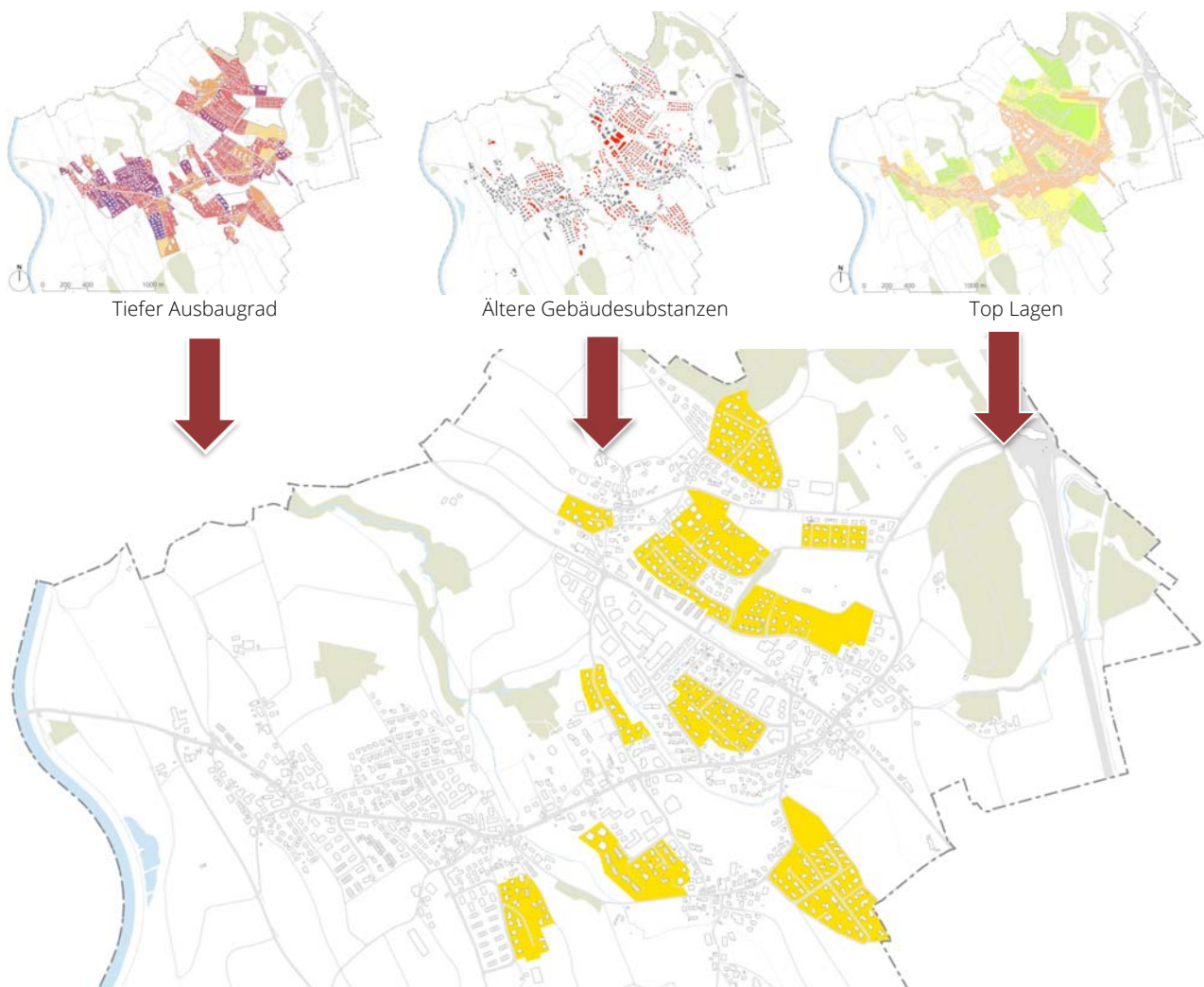
4.5 Indizien für Strukturveränderungen

Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen.

Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 1980 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



Fazit

Einige Quartiere in Obfelden weisen aufgrund der älteren Bausubstanz sowie der vorhandenen Nutzungsreserven einen erhöhten Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung in diesen Gebieten wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

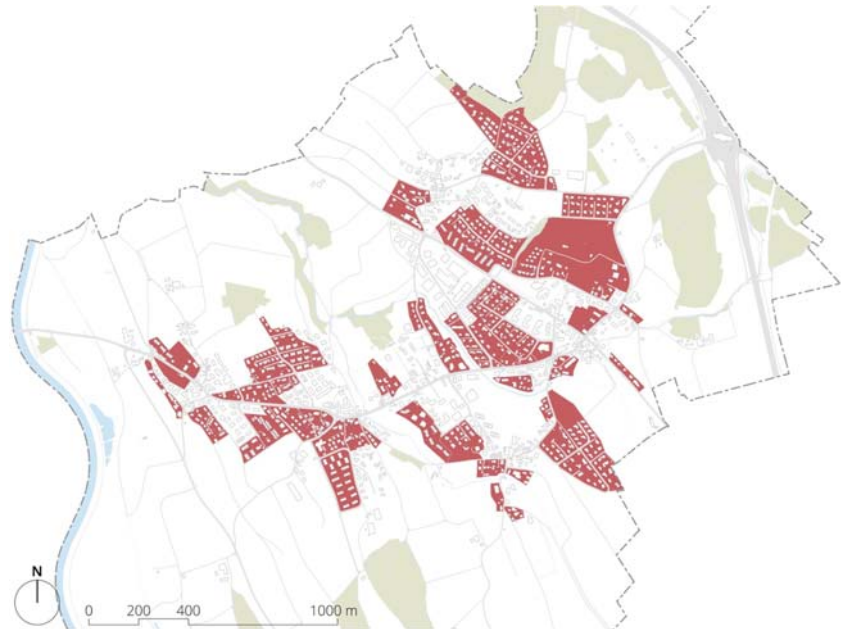
4.6 Eigentumsstruktur

"Bremsende" Faktoren

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken.

Nachfolgende Pläne machen Aussagen zur Eigentumsstruktur.

Gebiete mit über 66 % Anteil Einfamilienhäuser



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 4.3.2019

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern, Anteil Stockwerkeigentum grösser als 50 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 4.3.2019

Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Quartiere mit einem hohen Stockwerkeigentumsanteil eher stabil sind.

4.7 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen

Zusammenfassung

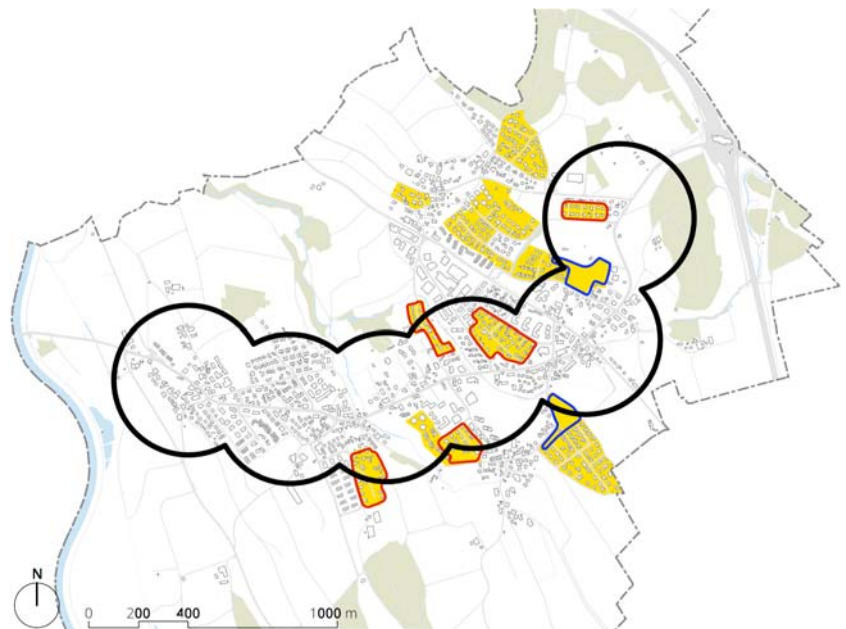
Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Obfelden besitzt nach ausführlicher Quartieranalyse mehrere Gebiete, die jeweils einen tiefen Ausbaugrad besitzen, sanierungsbedürftige Bausubstanzen aufweisen und in einer guten Lageklassenkategorie liegen. Diese Gebiete sind aufgrund der aufgezählten Faktoren einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt und können als dynamische Entwicklungsgebiete angesehen werden. Abgesehen von den unbebauten Gebieten, die ein grosses Entwicklungspotenzial besitzen, eignen sich diese Gebiete hervorragend für eine Innenverdichtung. In einem weiteren Verlauf gilt es abzuwägen, wie stark die bremsenden Faktoren, namentlich die Eigentumsverteilung, den anstehenden Veränderungsdruck verzögern und somit das Entwicklungspotenzial schmälern. Denn mehrere Eigentümer für eine grössere Sache zu mobilisieren bedarf eines langfristigen und aufwendigen Planungsprozesses. Dies führt dazu, dass in einem nächsten Schritt die potenziellen Entwicklungsgebiete von den Gebieten mit bremsenden Faktoren ausgegrenzt werden.

Welche Quartiere stehen im Fokus?

Aus planerischer Sicht stehen folgende Quartiere als Gebiete mit Verdichtungspotenzial und Entwicklungsgebiete (grössere unüberbaute Flächen) im Fokus der Nutzungsplanungsrevision (Abgrenzung schematisch):

-  Gebiete mit hohem Veränderungsdruck
-  Güteklasse C
-  Gebiete mit Verdichtungspotenzial
-  Entwicklungsgebiete



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 4.3.2019

5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 besteht aus einem Plan im Mst. 1:5000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

Planform

Die Planform des räumlichen Entwicklungskonzeptes umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

Textform

Auf den folgenden Seiten werden raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2023).

Handlungsfelder

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren
3. Dorfzentrum entwickeln
4. Strukturen erhalten und pflegen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern
7. Raum für Jugend und Alter sichern
8. Öffentliche Einrichtungen stützen
9. Erholungs- und Sportanlagen stärken
10. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
11. Gewässerraum revitalisieren
12. Muri- und Dorfstrasse gestalterisch aufwerten
13. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren
14. Öffentlichen Verkehr fördern
15. Parkierung regeln
16. Erneuerbare Energien nutzen
17. Aktives Gemeindeleben fördern

5.1 Qualitätsorientiert wachsen

Leitlinie 1

Die Ortsplanung soll weiterhin verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden. Damit gemeint ist Qualität in Form von guter Architektur, gut gestalteten Aussenräumen sowie einer überdurchschnittlichen Ausrüstung (Energie, Behindertengerechtigkeit, Ausstattungen). Aber auch die siedlungsgliedernden Freiräume und die prägende Moränellandschaft sind für das Ortsbild wichtig. Die Freiräume im Siedlungsgebiet haben zudem eine hohe Bedeutung für die Biodiversität. Sie sind entsprechend zu pflegen. Die Ziele der übergeordneten Richtplanung sollen umgesetzt und die aktuellen Absichten wie auch das Leitbild des Gemeinderates weiterverfolgt werden.

Wunschbilanz 2040

- Die fünf verschiedenen Ortskerne von Obfelden haben ihren eigenständigen Charakter bewahrt.
- Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität.
- Die Lebens- und Wohnqualität ist in allen Quartieren hoch.
- Neue gut gestaltete Überbauungen mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen sind durch die Beanspruchung von Sonderinstitutionen (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) entstanden.
- Die neuen Überbauungen im Dorfzentrum sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Verkehrsanbindung und Freiraum.
- Die Freiräume haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen.
- Der Druck auf die Landschaft hat sich durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets und die dadurch geförderte Innenentwicklung deutlich reduziert.
- Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind bewusst gestaltet. Dabei wurden die Aspekte Erholung, Landschaftsbild und Ökologie besonders beachtet.



Neubauten in Unterlunnern



Neue Wohnüberbauung in Bickwil



Siedlungsrand in der Längenmatt

5.2 Innere Reserven aktivieren

Leitlinie 2

Obfelden ist im kantonalen Raumentwicklungskonzept dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen. Für Einzonungen grüner Wiesen besteht kaum Spielraum. Dies bedeutet, dass das Wachstum primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden kann. Die Potenziale sollen innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Höhere bauliche Dichten sollen sich schwerpunktmässig auf das erweiterte Dorfzentrumsgebiet in Toussen und stellenweise entlang der beiden Hauptstrassenzüge konzentrieren. Zum Beispiel mit Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen und Ergänzungsplänen soll eine qualitätsvolle Umsetzung dieser Verdichtung unter Einschluss hochwertiger Aussenräume ermöglicht werden.

Wunschbilanz 2040

- Es hat eine qualitativ hochwertige Verdichtung an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen stattgefunden.
- Optionen für spätere Verdichtungen sind offengeblieben. Die Reservegebiete sind weiterhin nicht eingezont und unüberbaut.
- Die Einführung von Mindestdichten wurde geprüft.
- Die Verdichtung hat zu mehr Wohneinheiten und nicht nur zu grösseren Wohnungen geführt.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das Siedlungsgebiet ist vernetzt durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen.
- Die verstärkte Innenentwicklung hat zu neuen architektonischen und ausserräumlichen Qualitäten geführt.



Unbebaute Fläche in Bickwil



Attraktive Aussenräume in Oberlunnern



Unbebaute Fläche in Wolsen

5.3 Dorfzentrum entwickeln

Leitlinie 3

Im Gebiet Toussen an der Kreuzung Dorf-/Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse soll, wie im regionalen Richtplan vermerkt, ein attraktives, gut funktionierendes und zentrales Dorfzentrum geschaffen werden. Der Anstoss zur Zentrumsentwicklung vom privaten Gestaltungsplan Postareal (26. Juni 2018) wird unterstützt und auf die Umgebung übertragen. Es soll ein Begegnungsort mit breitem Nutzungsmix und kommunaler Ausstrahlung entstehen und dank einer in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestelle als Ankommenort dienen. Im Zuge der Strassenraumgestaltung der Dorfstrasse soll der Trennungseffekt vermindert werden, damit eine Durchlässigkeit und erhöhte Aufenthaltsqualität entstehen kann.

Im Dorfzentrum und in der näheren Umgebung sollen planerische Voraussetzungen für höhere Baudichten geschaffen werden.

Wunschbilanz 2040

- Der Ortskern von Toussen an der Kreuzung der Dorf-/Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse hat sich markant verändert und zu einem Zentrum von Obfelden entwickelt.
- Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrumsplatz.
- Der Gestaltungsplan Postareal hat in unmittelbarer Umgebung einen Anstoss für eine umfassende Siedlungserneuerung in hoher baulicher Dichte gegeben. Dabei ist ein attraktiver Nutzungsmix von Lebensmittelläden, Gastronomie, Praxen, Alterswohnungen und Wohnnutzungen entstanden.
- Der öffentliche Platz ist ein attraktiver und belebter Begegnungsort und wird als Durchführungsort für verschiedene Anlässe der Gemeinde genutzt.
- Die an das Dorfzentrum angrenzenden Zonen sind Teil des funktionalen Zentrums und ergänzen den Nutzungsmix im Dorfzentrum.



Heutige Bebauung an der Kreuzung Dorf-/Ottenbacher-/Mettmenstetterstr.



Postfiliale auf dem Postareal



Richtkonzept zum Gestaltungsplan vom 23.5.2019
(Quelle: Stücheli Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur)

5.4 Strukturen erhalten und pflegen

Leitlinie 4

Das Ortsbild Obfeldens soll weiterhin von den Strukturen der jeweiligen Ortskerne der ehemaligen Weiler geprägt werden. Die Objekte von kantonaler, regionaler sowie auch von kommunaler Bedeutung sollen weiterhin gepflegt und erhalten werden. Die baurechtlichen Regelungen der Gebiete mit Strukturhaltung sollen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Im Hinblick auf die absehbare bauliche Verdichtung in Toussen soll der Übergang von den Kernzonen zu den angrenzenden Bauzonen bewusst ausgebildet werden. Mit einer Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften sollen auch überzeugende, zeitgemässe Lösungen ermöglicht werden. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

Wunschbilanz 2040

- Die Ortskerne Bickwil, Toussen, Wolsen, Ober- und Unterlunnern und Chilefeld sind dank der alten Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung weitgehend authentisch geblieben.
- In den Kernzonen sind ortbaulich ansprechende und zeitgemäss gestaltete Umbauten, Ersatzbauten sowie Umnutzungen entstanden.
- Der Übergang von den Kernzonen zu den benachbarten Zonen ist gut gelöst.
- Die Kernzonenbestimmungen sind weitgehend flexibel formuliert und ermöglichen zeitgemässe Lösungen.
- Die angebotene gestalterische Begleitung von Bauvorhaben wird in Anspruch genommen.



Umgenutztes "Schöpfli" in Wolsen



Nachverdichtung in Wolsen



Typischer Kernzonen-Strassenzug in Unterlunnern

5.5 Wohngebiete differenziert erneuern

Leitlinie 5

In allen Wohngebieten soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden. Ausser in Wohn- und Mischgebieten mit hoher baulicher und funktionaler Dichte (Dorfzentrum) soll die heute geltende Überbauungsziffer wegleitend bleiben. In Gebieten mit niedriger baulicher Dichte soll die Überbauungsziffer überprüft werden. Nachverdichtungen sind erwünscht, sollen aber nur ausnahmsweise mit städtebaulichen Verträgen über das zonengemäss zulässige Mass hinaus möglich sein.

Wunschbilanz 2040

- Der Ausbaugrad in den Wohngebieten hat sich durch die stetige bauliche Verdichtung laufend erhöht.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft.
- Die Baubestimmungen für das Gebiet Flug/Wolsen orientieren sich am Bestand.
- Die Quartiere verfügen über hochwertige Aussenräume.
- Für einzelne Gebiete sind städtebauliche Verträge abgeschlossen worden, welche die beanspruchte Mehrnutzung mit verschiedenen Massnahmen zugunsten der Öffentlichkeit ausgleichen.



Nachverdichtung in Oberlunnern



Bauliche Verdichtung im Areal Stehli



Bauliche Verdichtung durch Neubauten in Toussen

5.6 Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern

Leitlinie 6

Im Grundsatz soll nicht nur das Wohnen, sondern auch das Arbeiten in der Gemeinde Obfelden gefördert werden. Dafür sollen attraktive Möglichkeiten geboten werden, insbesondere in den Gebieten Nidermatt (regionales Arbeitsplatzgebiet), Gasimatten und Spitzweid (Gewerbe) sowie in Toussen und Oberlunnern entlang der Dorfstrasse (Mischnutzungen). Entlang der Dorfstrasse soll im Zuge der Strassenraumgestaltung ein Angebot an Begegnungsmöglichkeiten/Platzsituationen geschaffen werden, das bevorzugt über angrenzende, publikumsintensive Nutzungen ergänzt wird.

Wunschbilanz 2040

- In Obfelden besteht ein stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohnern und der Anzahl Beschäftigten.
- In den Arbeitsgebieten (Gewerbe) sind zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden.
- Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Nidermatt sind durch die Nutzung von Flächenreserven zusätzliche Arbeitsplätze für Gewerbe, produzierende Gewerbe sowie Handwerk und Fahrzeughandel entstanden.
- In den Bereichen der Mischnutzungsschwerpunkte besteht eine gut verträgliche Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen.
- Entlang der Dorfstrasse und abschnittsweise der Ottenbacherstrasse bestehen in den Erdgeschossen von neuen Wohnbauten einige gestalterisch ansprechend integrierte Gewerbenutzungen.
- Entlang der Dorf- und Muristrasse bestehen mehrere, attraktive Begegnungsorte zum Treffen und Verweilen.



Mischnutzung entlang der Dorfstrasse



Regionales Arbeitsplatzgebiet Nidermatt



Regionales Arbeitsplatzgebiet Nidermatt

5.7 Raum für Jugend und Alter sichern

Leitlinie 7

Bis ins Jahr 2025 besteht in der Gemeinde Obfelden Bedarf an vier bis sechs zusätzlichen Klassenzimmern. Der Bedarf an zusätzlichen Schulklassen, neuen Kindergärten und einem Ausbau der schulergänzenden Tagesbetreuung soll gedeckt werden. Hierfür sind ausreichende Flächen zu sichern und Aufstockungen von bestehenden Schulbauten zu prüfen.

Der Raum für Altersbauten soll im Zuge des zunehmenden Seniorenanteils angemessen erhöht und gefördert werden. Die Gemeinde strebt eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur an.

Wunschbilanz 2040

- Die Schulraumplanung wird laufend aktualisiert.
- Für Senioren sind verschiedene Angebote an Alterswohnungen mit und ohne Service-Dienstleistungen entstanden. Eine durchgehende, integrierte Betreuung ist gewährleistet und der Bedarf an Pflegeplätzen ist innerhalb der Region gedeckt.
- Dank gezielten Massnahmen ist das Wohnungs- und Freizeitangebot insbesondere für junge Erwachsene und Familien attraktiv.
- Zusätzliche Alterswohnungen sind im Bereich Postareal realisiert worden.



Sekundarschule Obfelden – Ottenbach



Primarschule Obfelden Schlossächer



Alterswohnungen Schlossächer

5.8 Öffentliche Einrichtungen stützen

Leitlinie 8

Die öffentlichen Einrichtungen in der Gemeinde Obfelden sollen stets mit den Bedürfnissen aus der baulichen Entwicklung Schritt halten. Die Infrastruktur für die Feuerwehr, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung soll periodisch überprüft und auf die Bedürfnisse abgestimmt werden. Wertstoffsammelstellen und grössere Containeranlagen sollen zunehmend durch Unterfluranlagen ersetzt werden. Die Verlegung der heutigen Sammelstelle an eine weniger empfindliche Lage (z.B. Gewerbezone) wird geprüft.

Wunschbilanz 2040

- Der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen aufgrund der baulichen Entwicklung ist gedeckt und es bestehen weiterhin Flächenreserven.
- Die Feuerwehr ist zweckmässig ausgerüstet und ausgebildet. Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit gewährleistet.
- Die Abfallsammelstelle/der Werkhof der Gemeinde ist mit allen erforderlichen Einrichtungen zum Unterhalt ausgerüstet und verfügt über genügend Spielraum für räumliche Erweiterungen.



Gemeindewerke an der Schützenhausstrasse



Abfallsammelstelle Brunnmatt



Feuerwehrstützpunkt im Mehrzweckgebäude Brunnmatt an der Schützenhausstrasse

5.9 Erholungs- und Sportanlagen stärken

Leitlinie 9

Die attraktiven Naherholungsflächen ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes sowie das ausgedehnte Wanderwegnetz mit den Aussichtspunkten sollen gepflegt, die Aufenthaltsqualität erhalten und die Zugänglichkeit verbessert werden. Für die Sportanlage Zendenfrei sollen auf der benachbarten, unbebauten Fläche ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Das stark hochwassergefährdete Gebiet Zendenfrei eignet sich gut für den Bau von weiteren Sport- und Erholungsanlagen. Die lokalen Sportvereine sollen von der Gemeinde in raumplanerisch relevanten Inhalten wie z.B. der Anlegung neuer Sport- oder Freizeitanlagen unterstützt werden.

Wunschbilanz 2040

- Die Aussichtspunkte und weitere aufenthaltsfreundliche Orte am Wanderwegnetz sind weiterhin etabliert, gut zugänglich und mit Ausstattungen wie beispielsweise Sitzbänken und Feuerstellen versehen.
- Das öffentliche Freibad und die Zugänglichkeit in das Einzugsgebiet der Reuss (Reusslandschaft) sind weiterhin attraktiv und im Sommer nach wie vor stark frequentierte Ziele.
- Die Sport- und Freizeitanlagen Chilefeld/Zendenfrei und Schlossacher sind den Bedürfnissen entsprechend erweitert.
- Die vielen Zugänge zum Naherholungsgebiet sind mit gezielten Massnahmen verbessert und wurden um weitere ergänzt.
- Auf der Chalchweid ist weiterhin ein Gebiet für die Hundeschule gesichert.



Aussichtspunkt Gibel



Sport- und Freizeitanlage Zendenfrei



Badi Obfelden

5.10 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

Leitlinie 10

Die zahlreichen landschaftsprägenden Naturschutzobjekte, der Landschaftsraum "Reusslandschaft", die Moränenhügel, die Hoch- wie auch Flachmoore, die wertvollen Lebensräume für Reptilien, Amphibien sowie Trockenwiesen und Riede sind zu pflegen und aufzuwerten. Die grösseren siedlungsinternen Freiräume sollen langfristig gesichert bleiben. Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Für die Landschaftsverbindung (Moore, Hecken usw.) werden geeignete Massnahmen für die biologische Vernetzung der schützenswerten Landschaften mittels eines Vernetzungsprojekts von der Gemeinde unterstützt.

Wunschbilanz 2040

- Die Reusslandschaft, die Moränenhügel und die siedlungsinternen Freiräume prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen, möglichst trockenheitstoleranten und hitzebeständigen Pflanzen vorausgesetzt.
- Die Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind durchgehend freigehalten und die Feuchtgebiete/Biotope werden gepflegt. Die Wanderung von Amphibien soll auf die heute festgelegten Zeiten beschränkt bleiben. Die Sperrung der Tambrigstrasse soll nicht ausgedehnt werden.
- Die Vernetzungskorridore erhalten und fördern die biologische Durchlässigkeit. Sie vernetzen, fördern und werten Feucht- und Trockenstandorte, Obstgärten und Hecken auf.
- Die öffentlichen Anlagen sind naturnah gestaltet und werden ökologisch bewirtschaftet. Die einheimischen Pflanzen tragen zu einer hohen Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Siedlungsränder wirken der Situation angepasst und bewusst gestaltet. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingang) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde aneignen.



Reusslandschaft Nähe Unterlunnern



Freiraum Ankenrain



Blick über Obfelden mit dem Freiamt im Hintergrund

5.11 Gewässerraum revitalisieren

Leitlinie 11

Die gesetzlich verlangten Gewässerräume sollen festgelegt und die bestehenden Naturgefahren (Hochwasser) durch geeignete bauliche Massnahmen laufend eliminiert werden. Dies soll, wo immer möglich, mit einer gleichzeitigen Revitalisierung der Fliessgewässer verbunden werden. Die Belebung kanalisierter Bäche und die ökologische Aufwertung sollen laufend geprüft werden. Die Gewässer-aufwertung soll nach Möglichkeit mit öffentlichen Fusswegen koordiniert werden. Prioritär soll der Lindenbach im Gebiet Ankenrain/Chilefeld/Räsch aufgewertet werden. Eine Revitalisierung des Wolserbachs im Gebiet Nachtmoos/Bachweid sowie des Hölibachs im Gebiet zwischen der Ottenbacherstrasse und der Einmündung in den Lindenbach soll geprüft werden.

Wunschbilanz 2040

- Alle Gewässerräume entlang der Fliessgewässer sind festgelegt und in Kraft.
- Die Rückstaugefahren bei Bachdurchlässen sind weitgehend beseitigt und die Hochwassersicherheit hat einen hohen Stand erreicht.
- Die Revitalisierung eingedolter und kanalisierter Gewässer erfolgt laufend und die Kombination mit öffentlichen Fusswegen entlang der Bäche hat sich mehrfach bewährt. Die revitalisierten Gewässer im Siedlungsgebiet werten die Nahumgebung von Wohnüberbauungen auf und haben eine wichtige Bedeutung für die Siedlungsökologie und als Naherholungsgebiete.
- Die revitalisierten Gewässer leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen.



Wolserbach



Hölibach



Lindenbach im Bereich Zendenfrei

5.12 Dorf- und Muristrasse aufwerten

Leitlinie 12

Die im kantonalen Richtplan geplante Ortsdurchfahrt durch Bickwil ist ein Abschnitt des neuen Autobahnzubringers. Mit der abschnittweisen Überdachung der neuen Hauptverkehrsstrasse im Ortskern von Bickwil sollen Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden. In den restlichen Abschnitten sollen die angrenzenden Wohnbauten bei Bedarf mit geeigneten Lärmschutzmassnahmen vor Lärmemissionen geschützt werden.

Aufgrund des neuen Verlaufs des Autobahnzubringers wird die Dorfstrasse gemäss dem regionalen Richtplan abklassiert. Sie soll im Sinne des Prinzips "Koexistenz im Strassenverkehr" umgestaltet und aufgewertet werden. Die Koexistenz zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr ist mit baulichen und gestalterischen Massnahmen, die zu einer Verkehrsberuhigung beitragen, zu unterstützen. Im Rahmen der Strassenumgestaltung soll zudem mit einer Anpassung des Querschnittes mehr Platz für grosszügige Gehbereiche geschaffen werden, um die Querungsmöglichkeiten zwischen den Strassenseiten zu verbessern. Weiter sollen mit gestalterischen Massnahmen Orte mit Aufenthaltsqualität und mit Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Situation am Knoten Dorf-/Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse ist bezüglich Stausituation und Gestaltung im Übergang mit dem gestalteten Abschnitt der Dorfstrasse zu optimieren. Eine effizientere Steuerung der Lichtsignalanlage oder bauliche Massnahmen sind hierfür zu prüfen. Die Massnahmen sind mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Dorfstrasse zu koordinieren und darauf abzustimmen.

Wunschbilanz 2040

- Die Ortseingänge sind mit Eingangspforten markiert.
- Dank der abschnittweisen Überdachung der Muristrasse und den umgesetzten Lärmschutzmassnahmen besitzen die angrenzenden Wohngebiete mehr Wohnqualität.
- Die Verkehrssicherheit auf der Muri- und Dorfstrasse ist dank angepassten Geschwindigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer gut.
- Die Dorfstrasse ist zweckmässig und ansprechend im Sinne der Koexistenz im Strassenverkehr umgestaltet. Die Strasse trennt nicht mehr das Dorf, sondern ist Teil des Dorfbildes.
- Die Umgestaltung ist sowohl auf die Gegebenheiten des Verkehrs als auch auf diejenigen des Ortsbildes abgestimmt.
- Für Fussgänger sind die Querungsmöglichkeiten entlang der Dorfstrasse erweitert und mit geeigneten Massnahmen gesichert.
- Dank gestalterischen Massnahmen laden die Begegnungsorte zum Treffen und Verweilen ein und begünstigen ein aktives Dorfleben.
- Der Knoten Dorf-/Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse ist aufgewertet und der Verkehrsfluss optimiert.



Visualisierung der Kreuzung Hirschen
(Quelle TBA ZH)



Heutige Situation an der Muristrasse



Visualisierung der Rampe West des Autobahnzubringers im Bereich Bickwil
(Quelle: TBA ZH)



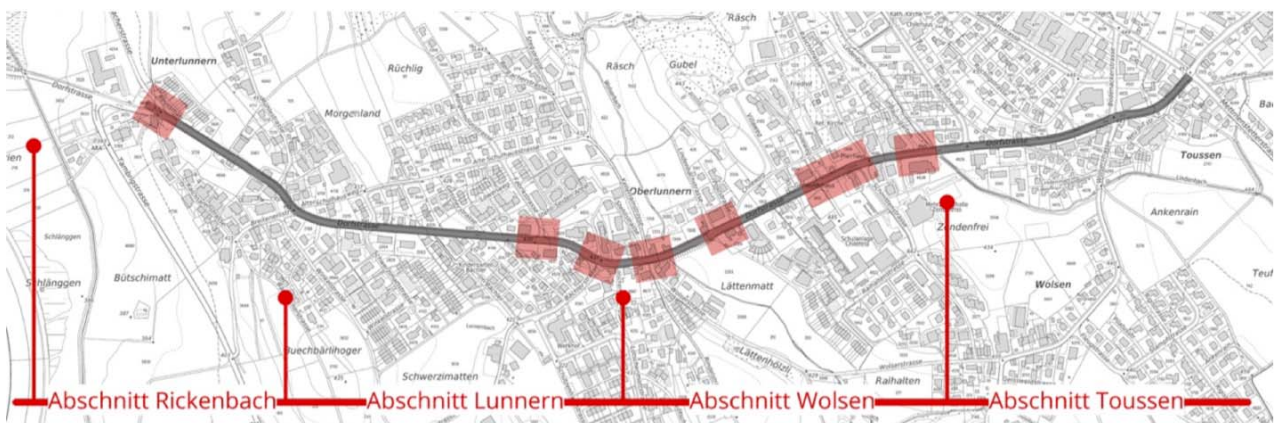
Heutige Situation an der Dorfstrasse



Kreuzung Dorf-/Ottenbacher-/
Mettmenstetterstrasse



Heutige Situation an der Dorfstrasse



Schemaplan mit dem Perimeter des BGK Dorfstrasse und den angedachten Gestaltungsschwerpunkten

5.13 Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren

Leitlinie 13

Der innerörtliche Verkehr soll mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich abgewickelt werden. Bei einzelnen Strassenzügen soll im Rahmen der Schulwegsicherung und für andere schwächere Verkehrsteilnehmer die Sicherheit, die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität durch geeignete Massnahmen verbessert werden. Weitere Tempo-30-Zonen in den Quartieren sollen je nach Bedarf geprüft und eingerichtet werden. Die Langsamverkehrsnetze für Fussgänger und Radfahrer sollen laufend überprüft und Netzlücken geschlossen werden.

Wunschbilanz 2040

- Innerorts ist der Verkehrsablauf auf allen Strassen im Gemeindegebiet siedlungsverträglich.
- Die Schulwege sind sicher und punktuelle Schwachstellen werden laufend behoben.
- Mit baulichen und gestalterischen Massnahmen wird die Koexistenz im Strassenverkehr gefördert.
- Einzelne Lücken im Fuss- und Radwegnetz sind geschlossen, weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls gesichert.
- Die freizeit- und erholungsbezogenen Wege führen entlang der Aussichtslagen und sind attraktiv.
- Die Naherholungszugänge sind attraktiv gestaltet und konnten bereits punktuell ergänzt werden.



Fussweg entlang der Aussichtslage
Gasimatten



Tempo-30-Zone Wolser-/
Maschwandenstrasse



Wanderwegnetz

5.14 Öffentlichen Verkehr fördern

Leitlinie 14

Das bestehende Netz des öffentlichen Verkehrs soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Ausstattung, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit der Haltestellen soll überprüft und bei Bedarf verbessert werden.

Wunschbilanz 2040

- Das ÖV-Netz der Gemeinde Obfelden ist attraktiv und ermöglicht in Affoltern am Albis Anschlüsse nach Zürich und Zug sowie in Muri nach Aarau und Bern.
- Durch eine Optimierung der Linienführung und zusätzliche Bushaltestellen sind alle Wohngebiete flächendeckend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Die Bushaltestellen verfügen bis auf wenige Ausnahmen über Buswartehäuschen, eine gute Erreichbarkeit und eine barrierefreie Gestaltung.



Bushaltestelle Toussen mit Buswartehäuschen

5.15 Parkierung regeln

Leitlinie 15

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll bedarfsgerecht sein. Die Abstellplätze in den Kernzonen sollen ortsbildgerecht platziert und ausgestaltet werden. Im Dorfzentrum sollen bei privaten Neubauten vertragliche Regelungen für öffentliche Parkplätze geprüft werden. Bei publikumsorientierten Nutzungen und Bushaltestellen sind nach Möglichkeit genügend dimensionierte, witterungsgeschützte Veloparkierungsanlagen vorzusehen.

Wunschbilanz 2040

- Die bedarfsgerechte öffentliche Parkierung ist gewährleistet.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze in den Kernzonen ist dank der ortsbildgerechten Platzierung der Parkierungsanlagen weiterhin gepflegt.
- In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten konnte die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.
- Das Angebot an Veloparkierungsanlagen ist attraktiv und rege genutzt.



Öffentlicher Parkplatz bei der Badi



Veloparkierungsanlage an der Kellerrainstrasse



Öffentlicher Parkplatz bei der Reussbrücke

5.16 Erneuerbare Energie nutzen

Leitlinie 16

Die Gemeinde setzt als Energiestadt und Mitglied der Energie-Region Knonauer Amt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik um. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben und sukzessive auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Die regionale Energieberatung ist gut etabliert und soll sensibilisieren sowie Bauwilligen in allen Fragen des Energiekonsums eine wirksame Hilfestellung leisten.

Wunschbilanz 2040

- Der Stromverbrauch wird durch effiziente Massnahmen reduziert und gleichzeitig steigt der Anteil der erneuerbaren Energie am Strommix laufend an (z.B. Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren auf öffentlichen Bauten).
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards.
- Die Potenziale der Solarenergie, der Erdwärme, der Biomasse und des Energieholzes werden bei zahlreichen Bauvorhaben genutzt.
- Der Verbrauch an fossiler Energie (Öl, Gas) ist markant zurückgegangen.



Reduzierter Stromverbrauch



Mit Erdwärmepumpe geheizter Kindergarten Räsch
(Quelle: Website Gemeinde Obfelden)



Grosse Solaranlage

5.17 Aktives Gemeindeleben fördern

Leitlinie 17

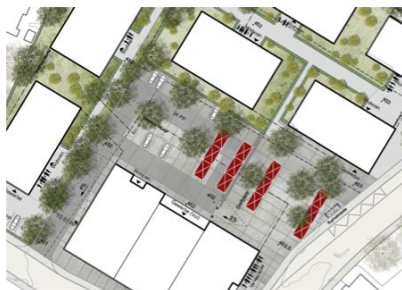
Die Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich Schule, Alter, Gesundheit, Kulturpflege etc. werden gut mit den bestehenden Angeboten und Einrichtungen abgedeckt. Zudem soll es weiterhin viele Vereine geben, die das Gemeindeleben bereichern. Für das tägliche Leben in der Gemeinde sollen auch in Zukunft vielfältige Angebote bestehen (Grundversorgung, Detailhandel, Restaurants usw.).

Wunschbilanz 2040

- Die Angebote und Einrichtungen für die Erfüllung der Bedürfnisse der Bevölkerung von Obfelden sind vorhanden.
- Das Dorfzentrum und die Begegnungsorte laden zum Treffen und Verweilen ein.
- Die erforderlichen Räume für kulturelle Aktivitäten und Vereine sind vorhanden.
- Die Kirchen und andere Institutionen ergänzen das kulturelle und soziale Angebot.



Vereine gemäss Übersicht der Website impuls-obfelden.ch



Situationsplan des Dorfplatzes im Postareal an einem Markttag
(Quelle: Stücheli Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur)



Mehrzweckhalle Zendenfrei als Veranstaltungsort für verschiedene Anlässe