

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen im Siedlungsleitbild 2023, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, für beide Geschlechter.

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Affoltern am Albis
Marktplatz 1 / Postfach
8910 Affoltern am Albis
Verantwortlich:
Stadtrat / Planungs- und Baukommission

Auftragnehmerin
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Lars Kundert, Dipl. Architekt FH MAS ETH in Raumplanung
Daniel Wetzel, Leitender Raumplaner, Dipl. Ing. Raumplaner HTL
Lea Schrepfer, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild
Orthofoto SWISSIMAGE 2019 © GIS-ZH Kanton Zürich 21.08.2023 (29110_29A_230821_GIS-Browser.pdf)
Ausschnitt Siedlungsleitbild 2023

AUSGANGSLAGE

Funktion des Siedlungsleitbild 2023

Ausgangslage

Die Stadt Affoltern am Albis übernimmt im Knonaueramt eine wichtige Funktion als Regionalzentrum. Sie soll attraktiv bleiben und sich qualitativ weiterentwickeln. Sie zeichnet sich durch ein urbanes Zentrum mit vielen Nutzungsschwerpunkten und wichtigen Arbeitsplatzgebieten aus.

Lenkung Bevölkerungswachstum

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden so genannten Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Im Knonaueramt betrifft dies ausschliesslich die Stadt Affoltern am Albis und die Gemeinde Hedingen. Die Stadt Affoltern am Albis ist daher bedeutend für die langfristige räumliche Entwicklung im Knonaueramt.

Schlüsselemente Siedlungsleitbild 2023

Das Siedlungsleitbild 2023 der Stadt Affoltern am Albis gibt den langfristigen Rahmen der Entwicklung der Stadt Affoltern am Albis vor. Es dient dem Stadtrat als Führungsinstrument und ist eine raumplanerische Gesamtschau der Entwicklungsabsichten. Zusätzlich soll es die bestehenden Qualitäten fortschreiben und bei Bedarf ergänzen.

Das Siedlungsleitbild 2023 zeigt auf, wie sich der Raum entwickeln soll und dient zur Koordination der raumplanerischen Massnahmen mit den lokalen, regionalen und kantonalen Planungspartnern. Zusätzlich beschreibt es die Ziele, Massnahmen sowie den Umsetzungshorizont und umfasst unter anderem folgende Schlüsselemente:

- Zentrumsentwicklung
- Innenentwicklung
- Umstrukturierungen
- Erhalt Arbeitsplatzgebiete
- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Multifunktionaler Verkehrshub Bahnhof
- Energiebestimmungen

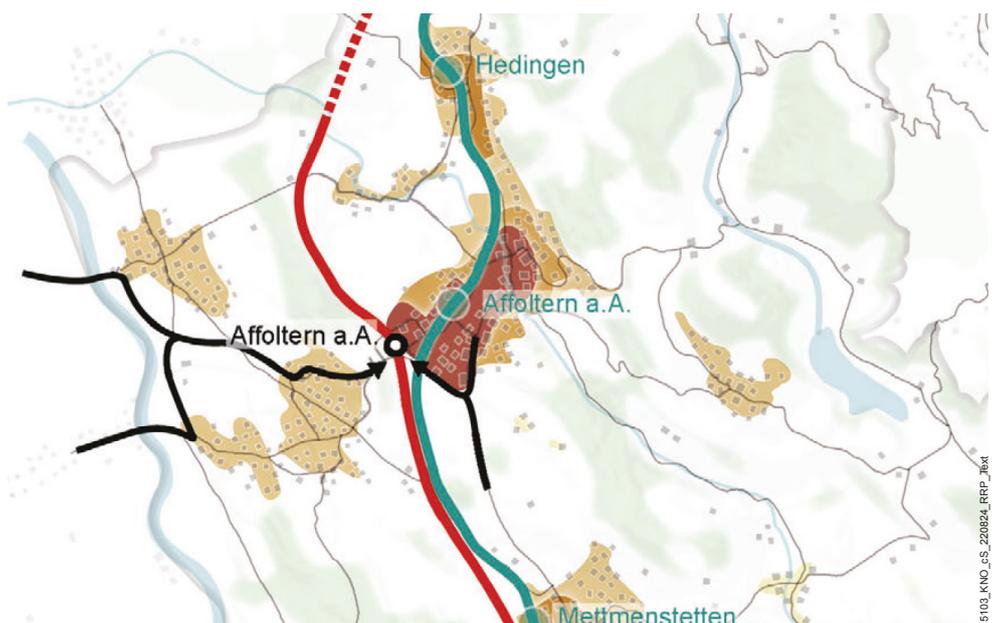
Regionaler Richtplan Knonaueramt

Siedlungsdichte gem. Regio-Rok

- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- sehr geringe Dichte

Übergeordnetes Verkehrsnetz

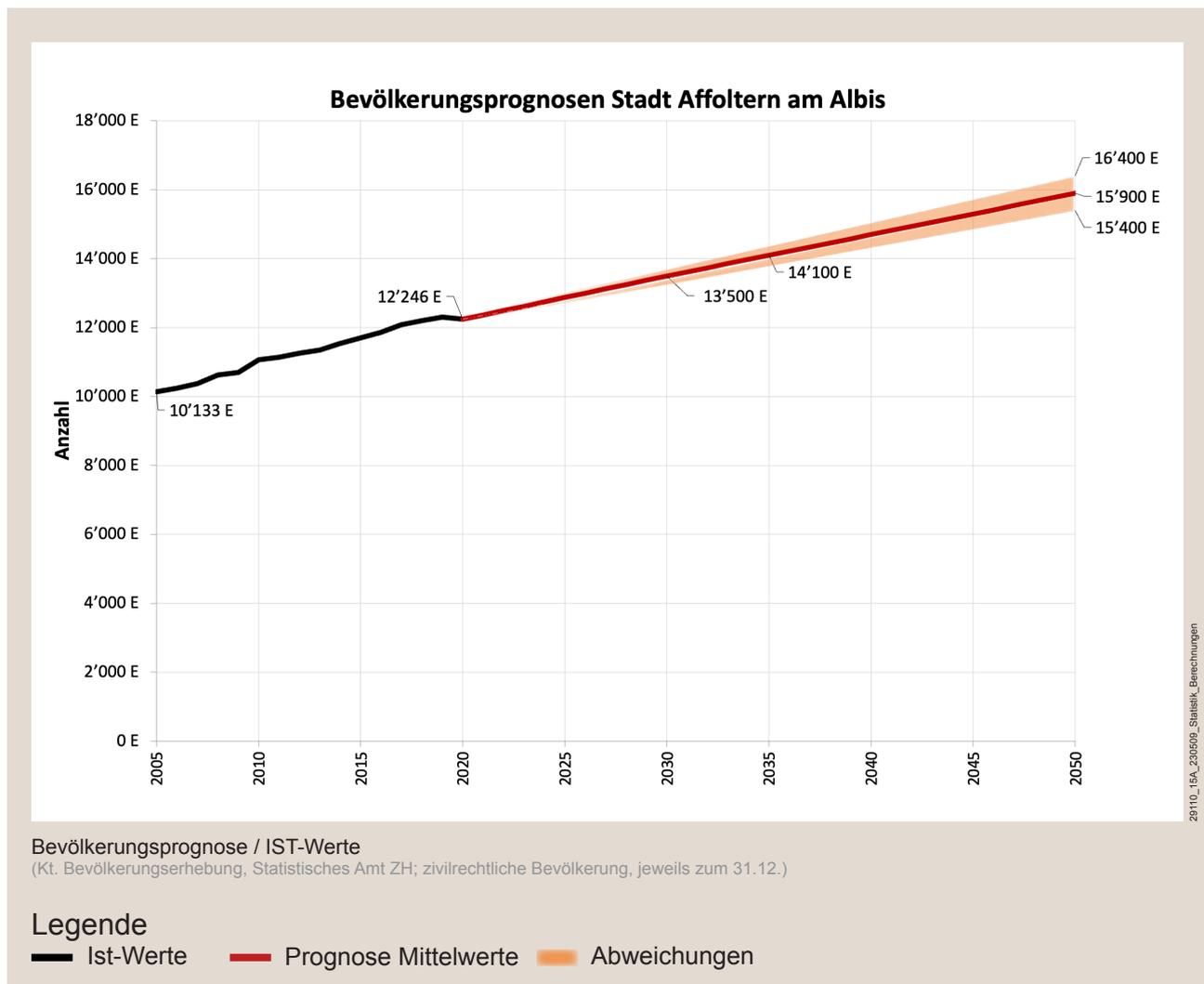
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- ... Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
- ←→ Kanalisation motorisierter Individualverkehr
- S-Bahn-Netz mit Haltestelle



Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan vom 24. August 2022 (RRB Nr. 1091 / 2022)

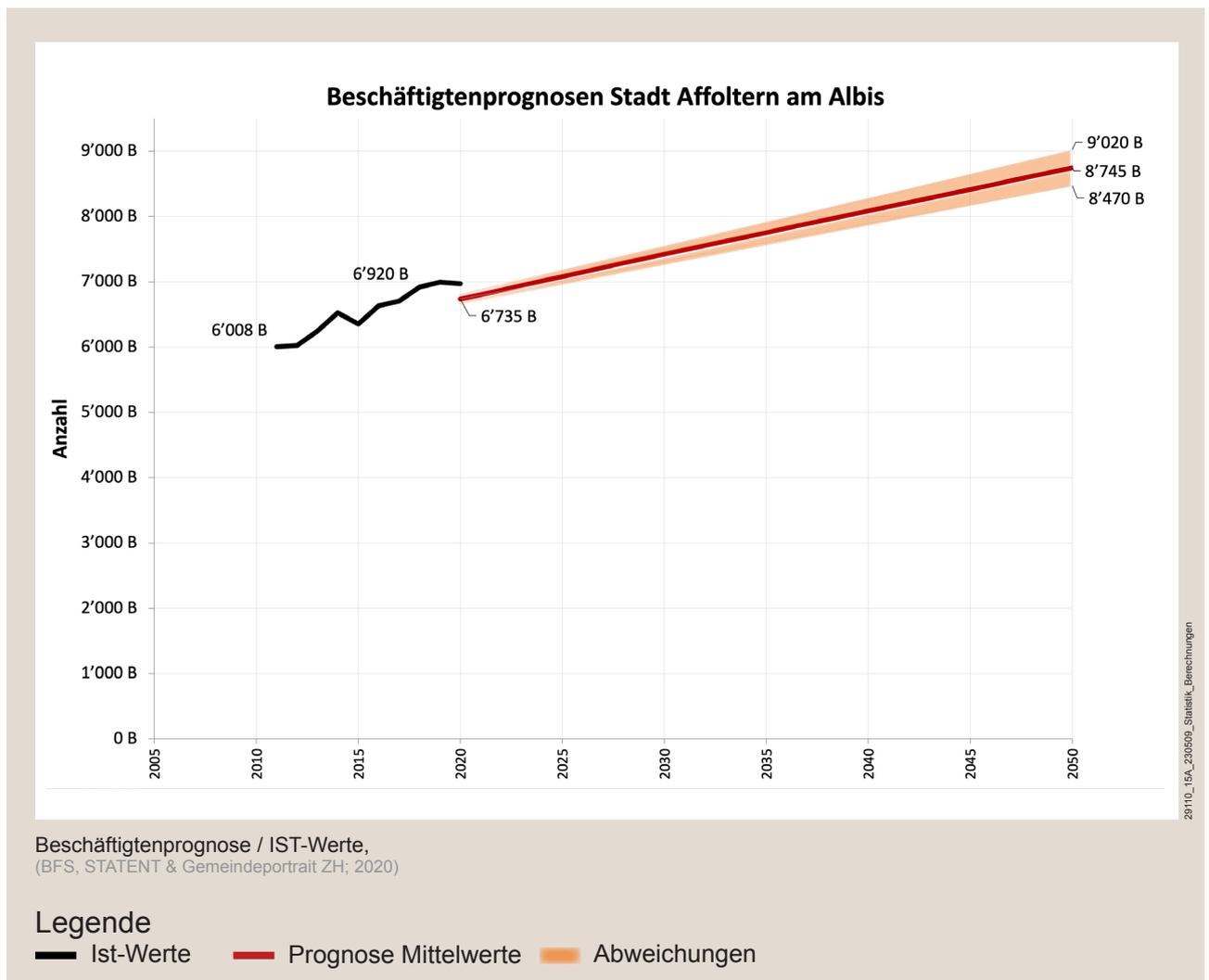
Bevölkerungsentwicklung und -prognose 2050

Zwischen dem Jahr 2005 und 2022 ist die Bevölkerung der Stadt Affoltern am Albis von 10'130 Personen auf rund 12'520 angestiegen. Die Stadt Affoltern am Albis strebt für die nächsten 15 - 20 Jahren ein qualitativvolles Wachstum an. Folglich wird auf eine kontinuierliche Innenentwicklung in den Wohngebieten gesetzt. Grundlage für die Herleitung des prognostizierten Wachstums ist das Wachstum der vergangenen Jahre sowie die Bauzonenkapazität. Bei der Bevölkerungsprognose wird von einer kontinuierlichen Entwicklung ausgegangen. Die Prognose ist mit den übergeordneten Vorgaben der Richtplanung abgestimmt. Im Jahr 2050 werden rund 16'000 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Affoltern am Albis wohnen, dies ist ein Wachstum gegenüber dem Jahr 2021 von etwa 3'500 Personen.

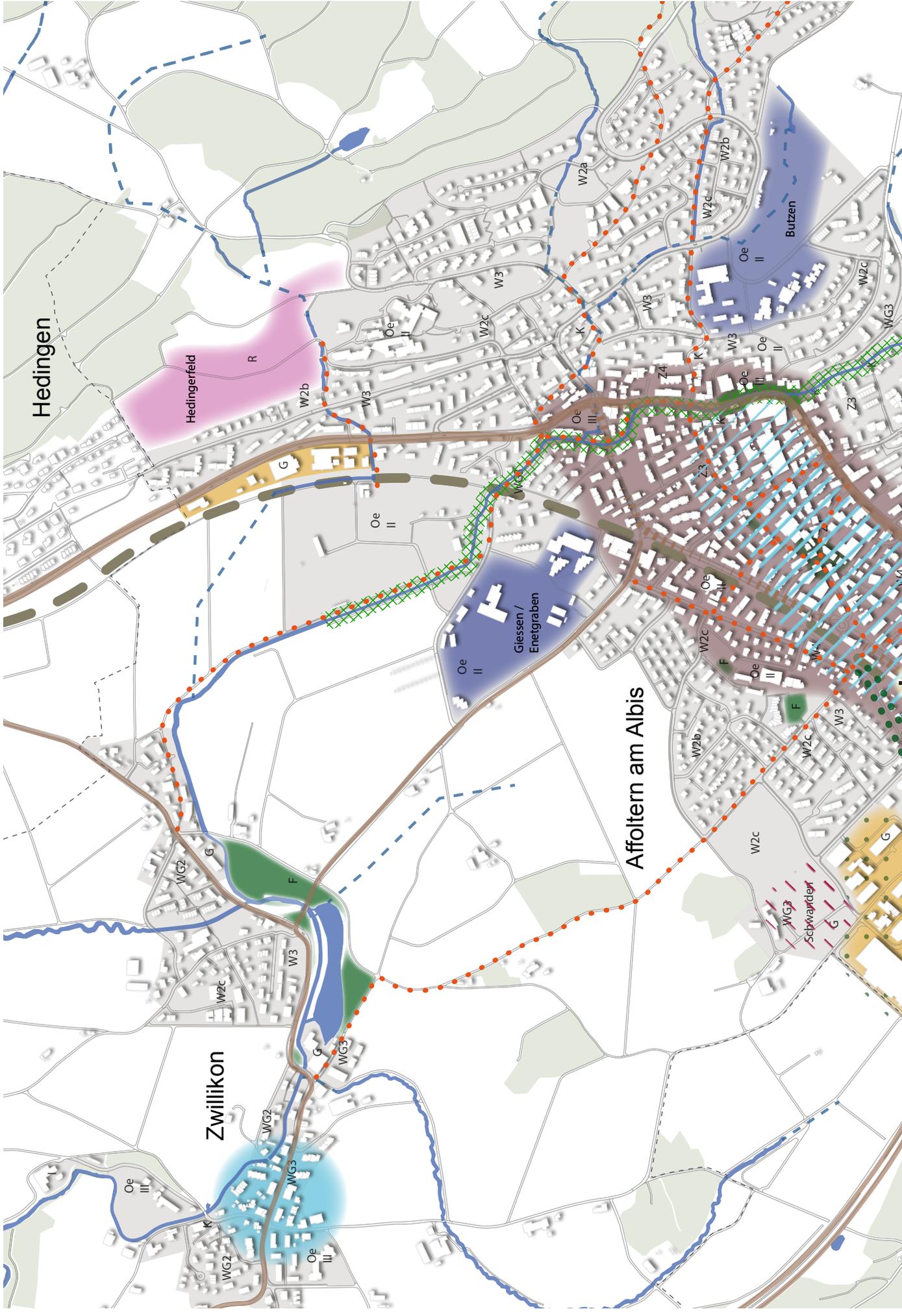


Beschäftigtenentwicklung und -prognose 2050

In der vergangenen Beobachtungsperiode 2010 bis 2020 sind die Beschäftigtenzahlen der Stadt Affoltern am Albis insgesamt um etwa 920 Beschäftigte stark angestiegen. Für die Prognose der Beschäftigten bis in das Jahr 2050 wird von einem ausgeglichenen, kontinuierlichen Wachstum ausgegangen, welches sich am prognostizierten Wachstum der Bevölkerung orientiert. Im Jahr 2050 werden rund 8'750 Beschäftigte in der Stadt Affoltern am Albis arbeiten.



KARTE





Siedlung

- Stärkung Stadtzentrum / Stadt der kurzen Wege »Z3, Z17
- Pflege / Weiterentwicklung Ortskern Zwillikon »Z4
- Schwerpunkt kommunale öffentliche Bauten und Anlagen »Z11
- langfristige, strategische Bauzonenreserve Hedigerfeld »Z7
- Eignungsgebiet punktuelle Verdichtung »Z2

- Erhalt Arbeitsplatzgebiete »Z9
- Favorisierter Standort Mittelschule Knonaeramt »Z12
- Provisorischer Standort Mittelschule Knonaeramt »Z12
- Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof »Z5, Z20

Verkehr

- Reduktion Durchgangsverkehr »Z18
- wichtige Fusswegverbindungen »Z17
- Aufwertung Strassenraum im Arbeitsplatzgebiet »Z21
- Aufwertung Bach / Hitzeminderung »Z15
- Massnahmen Hitzeminderung im Arbeitsplatzgebiet »Z15
- Stärkung Freiraumnetz durch punktuelle Freiräume / Pocketparks »Z14

Freiraum / Klima

Orientierende Inhalte

- Siedlungsgebiet (mit Zonenbezeichnung)
- Wald
- Strassen
- Gebäude
- Bahnlinie
- Wichtige Verkehrsachse
- Autobahn
- Gemeindegrenze
- Bach / Weiher
- Bach aufgewertet
- Bach eingedolt

28P110_05A_230821_SLB_Karte.pdf

ZIELSETZUNG

Siedlung

- Z 1** Der geplante Zuwachs um durchschnittlich rund 120 Einwohnerinnen und Einwohner und um rund 60 Beschäftigte soll innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Es sind keine generelle Auf- oder Einzonungen vorzusehen.
- Z 2** Die qualitative Entwicklung erfolgt durch punktuelle Innenverdichtung im entsprechenden Eignungsgebiet. Innerhalb des Gebietes hat die Bahnlinie als städtebauliche Entwicklungsachse eine wichtige Bedeutung. » M1, M2
- Z 3** Das Stadtzentrum von Affoltern am Albis wird durch die gute Erreichbarkeit der wichtigsten Lokalitäten durch direkte Fussweg- und Velowegverbindungen gestärkt, der sogenannten „Stadt der kurzen Wege“. » M3
- Z 4** Der Ortskern von Zwillikon soll gepflegt und weiterentwickelt werden. » M4
- Z 5** Die Stadt Affoltern am Albis setzt einen Entwicklungsschwerpunkt auf dem Bahnhofgebiet beidseits der Gleise, wobei westlich Wohnen und östlich eine urbane Mischnutzung angestrebt wird. » M5
- Z 6** Bauliche Zeitzeugen und identitätsstiftende Strukturen sind zu erhalten und bei Bedarf zu ergänzen.
- Z 7** Baulandreserven sollen mittelfristig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Hedi-gerfeld bleibt eine strategische Reserve, deren Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt geprüft wird.
- Z 8** Das zentralgelegene Gebiet des ehemaligen Zeughausareals soll umstrukturiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. » M7
- Z 9** Innerhalb der Stadt Affoltern am Albis werden die Arbeitsplatzgebiete gesichert. » M6
- Z 10** Die Ortseinfahrten zur Stadt Affoltern am Albis sollen mit geeigneten Massnahmen akzentuiert werden. » M8

Öffentliche Bauten und Anlagen

- Z 11** Die Stadt Affoltern am Albis sichert Gebiete für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. » M 9
- Z 12** Die Ansiedlung der Mittelschule Knonaueramt im Stadtzentrum wird unterstützt. » M10, M11
- Z 13** Gesundheits- und Alterseinrichtungen sind an optimal und möglichst gut erschlossenen Lagen zu erstellen.

Freiräume und Klima

- Z 14** Es soll ein attraktives Netz an öffentlich zugänglichen Freiräumen geschaffen werden, unter Einbezug der bereits bestehenden Freiräume. » M12
- Z 15** Mithilfe der klimaangepassten Siedlungsentwicklung soll die Überhitzung des Siedlungsgebiets reduziert werden. » M13, M14, M15

Verkehr

- Z 16** Im Rahmen der laufenden Planungen sind Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen.
- Z 17** Die Stadt Affoltern am Albis fördert und stärkt den Fuss- und Veloverkehr. » M16 - M17
- Z 18** Die Stadt Affoltern am Albis trifft Massnahmen, um den Durchgangsverkehr zu reduzieren.
» M19, M20
- Z 19** Die Anzahl Pflichtparkplätze sind zu prüfen und den geänderten Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen. » M18
- Z 20** Der multifunktionale Verkehrshub Bahnhof soll gestärkt werden.
- Z 21** Die Strassenräume sind gestalterisch aufzuwerten, der Anteil an unversiegelter und begrünten Flächen soll erhöht werden. » M16, M20
- Z 22** Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind durch Abstimmung von Bedarf und Angebot zu optimieren. » M21

MASSNAHMEN

Siedlung

Nr.	Massnahme	Zeithorizont
M 1	Die Stadt Affoltern am Albis fördert die qualitative Innenentwicklung durch planungsrechtliche Anreize (wie Boni für Arealüberbauungen, Unterstützung von Sondernutzungsplänen).	<i>laufend</i>
M 2	Für die qualitative Sicherung scheidet die Stadt Affoltern am Albis Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aus oder erlässt Sonderbauvorschriften.	<i>laufend</i>
M 3	Innerhalb des Stadtzentrums wird, zu Gunsten der Stadt der kurzen Wege, eine Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Arbeiten und Versorgung angestrebt.	<i>laufend</i>
M 4	Mit Aktivierung der Aufenthalts- und Begegnungsorte, Versorgungseinrichtungen sowie kulturelle Angebote, wird das Zentrum von Zwillikon gestärkt.	<i>mittelfristig</i>
M 5	Die Stadt Affoltern am Albis setzt sich proaktiv für die konkrete, beidseitige Entwicklung des Bahnhofgebietes ein. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht im Bereich des Bahnhofplatzes eingeführt, die Grundlage für die Entwicklung wird in einem geeigneten Verfahren ermittelt.	<i>mittelfristig</i>
M 6	Die Ausdehnung der Wohngebiete zu Lasten der Arbeitsplatzgebiete wird begrenzt. Umzonungen zu Lasten der Arbeitsplatznutzung werden abgelehnt.	<i>mittelfristig</i>
M 7	Die Stadt Affoltern am Albis setzt sich zusammen mit der Grundeigentümerin für eine tragfähige Lösung zur Umnutzung des Zeughausareals ein.	<i>mittelfristig</i>
M 8	Situationsgerechte Evaluation von geeigneten Massnahmen für die Akzentuierung der Ortseinfahrten wie beispielsweise städtebauliche Gebäudesetzungen, Strassenraumgestaltungen oder künstlerische Interventionen.	<i>bei Bedarf</i>

Öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Massnahme	Zeithorizont
M 9	Für die Deckung kommunaler Bedürfnisse nutzt die Stadt Affoltern am Albis - im Sinne eines Entwicklungsschwerpunktes - den Standort Giessen/ Enetgraben.	<i>laufend / langfristig</i>
M 10	Die Durchführung einer Gebietsplanung im Stadtzentrum zur Evaluation des Potenziales für ein Definitivum der Mittelschule Knonaueramt wird aktiv unterstützt.	<i>mittelfristig</i>
M 11	Die Stadt Affoltern am Albis unterstützt den Kanton bei der Umsetzung eines Provisoriums für die Mittelschule Knonaueramt.	<i>kurzfristig</i>

Freiräume und Klima

Nr.	Massnahme	Zeithorizont
M 12	Die Stadt Affoltern am Albis evaluiert und sichert geeignete Flächen zur Erweiterung des Freiraumnetzes.	<i>laufend</i>
M 13	Es ist zu prüfen, ob eingedolte Bäche zu Gunsten des Klimas, der Aufenthaltsqualität sowie der Artenvielfalt ausgedolt und revitalisiert werden können.	<i>laufend</i>
M 14	Innerhalb des Siedlungsgebietes sind die versiegelten Flächen zu minimieren und durch begrünte Flächen und/oder mit grosskronigen Bäumen zu ersetzen.	<i>laufend</i>
M 15	Dachflächen sind zu begrünen.	<i>laufend</i>

Verkehr

Nr.	Massnahme	Zeithorizont
M 16	Durch verkehrsberuhigende Massnahmen, wie Tempo 30 oder Begegnungszonen sowie der konsequenten Umsetzung des Achsen-Kammern-Prinzips, werden attraktive Bedingungen für die Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen.	<i>laufend</i>
M 17	Die Stadt Affoltern am Albis erhält und ergänzt bei Bedarf das engmaschige Fuss- und Velonetz innerhalb des Siedlungsgebietes und verbessert die Verkehrsknoten, insbesondere zugunsten des Langsamverkehrs.	<i>bei Bedarf</i>
M 18	Die Pflichtparkplätze für Kleinwohnungen sind zu reduzieren.	<i>kurzfristig</i>
M 19	Der Durchgangsverkehr der unteren Bahnhofstrasse und des Bahnhofplatzes soll durch Verkehrsmassnahmen auf die Zürichstrasse verlagert werden.	<i>kurzfristig</i>
M 20	Durch geeignete Massnahmen wird der Strassenraum in den Arbeitsplatzgebieten aufgewertet. Diese sind im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts aufzuzeigen.	<i>mittelfristig</i>
M 21	Die Optimierung der öffentlich zugänglichen Parkplätze erfolgt durch Parkplatzbewirtschaftung, Parkleitsystem oder weitere Massnahmen.	<i>laufend</i>

