

Medien-Mitteilung

vom 6. Juni 2025

Nachhaltig wohnen in Affoltern am Albis

Planung für das Zena-Areal schreitet voran, Gestaltungsplan liegt öffentlich auf

Auf dem Zena-Areal, wo einst die legendären Zena Rex Sparschäler produziert wurden – ein Designklassiker, der für Langlebigkeit und zeitlose Funktionalität steht – soll eine moderne und nachhaltige Wohnüberbauung entstehen. Geplant sind rund 90 bis 100 Wohnungen in sechs Gebäuden, ergänzt durch kleinere Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Überbauung bietet viel Grün, versiegelt nur wenig Fläche und erfüllt hohe Anforderungen an das nachhaltige Bauen.

Die Gebäudehöhen sind abgestuft, was eine gute Anpassung an das bestehende Gelände ermöglicht. Durch die versetzte Anordnung der sechs Häuser entstehen günstige Lichtverhältnisse und Freiräume innerhalb des Areals. Ein zentraler Hof mit Bäumen, Wiesen und Aufenthaltsbereichen bildet das Zentrum der Überbauung.

Wachstum durch Innenverdichtung

Die Bevölkerung wächst. Das gilt für die ganze Schweiz und ebenso für die Stadt Affoltern am Albis. Der Bedarf an Wohnraum steigt – gleichzeitig sollen Natur- und Freiräume erhalten bleiben und die Zersiedlung eingedämmt werden. Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden deshalb, neuen Wohnraum vor allem dort zu schaffen, wo bereits gebaut werden darf: nämlich innerhalb der bestehenden Bauzonen.

Diese sogenannte "Siedlungsentwicklung nach innen" verfolgt das Ziel, unbebaute Flächen zu schonen und den Bodenverbrauch zu begrenzen. Bestehende Bauzonen sollen dort, wo es sinnvoll ist, besser genutzt und an geeigneten Standorten gezielt verdichtet werden. Damit wird das Wachstum gesteuert – im Einklang mit Umwelt, Lebensqualität und der Entwicklung kommender Generationen.

Rechtliche Grundlage für das verdichtete Bauen geschaffen

Am 18. Mai 2025 haben die Affolterner Stimmberechtigten über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Sonderbauvorschriften im Zena-Areal) abgestimmt und die Vorlage mit einem Ja-Anteil von 67.8 % angenommen. Die Teilrevision wird in einem nächsten Schritt dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Damit wird ein verdichtetes Bauen auf dem Zena-Areal möglich.

Die Sonderbauvorschriften legen verbindlich qualitative und quantitative Anforderungen für die Überbauung des Zena-Areals fest. Sie schaffen den rechtlichen Rahmen, um das zulässige Dichtemass zu erhöhen, sofern die gestalterischen und qualitativen Vorgaben eingehalten

werden. Neben der maximalen Ausnützung definieren die Vorschriften unter anderem Vorgaben zu Gebäudehöhen, Grünflächen, Dachbegrünung sowie zur Einhaltung des Gold-Standards des Nachhaltigen Bauens Schweiz (SNBS). Damit ermöglichen sie eine flexiblere Alternative zur bisherigen Regelbauweise – unter der Voraussetzung, dass hohe Qualitätsstandards erfüllt werden.

Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans Zena-Areal

Die Sonderbauvorschriften bilden den ersten Schritt hin zu dem nachgelagerten, verpflichtenden Gestaltungsplan. Dieser konkretisiert die Anforderungen der Sonderbauvorschriften auf dem Zena-Areal weiter. Der Gestaltungsplan legt unter anderem die genaue Anordnung der Gebäude fest, regelt die Lage und Gestaltung von Frei- und Aufenthaltsräumen sowie die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. "Mir ist eine qualitativ hochwertige Innenverdichtung wichtig", sagt Markus Gasser, Stadtrat Bau und Infrastruktur. "Mit klaren Vorgaben stellen wir sicher, dass hier ein nachhaltiges und hochwertiges Wohnumfeld entsteht."

Der Gestaltungsplan liegt seit dem 6. Juni 2025 öffentlich auf. Interessierte Personen haben die Möglichkeit, bis zum 4. August 2025 eine Stellungnahme einzureichen. Die vollständigen Planungsunterlagen sind während der ordentlichen Bürozeiten bei der Abteilung Bau und Infrastruktur einsehbar sowie online auf der Website der Stadt Affoltern am Albis verfügbar. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und bei Einhaltung aller Vorschriften kann der Stadtrat den Gestaltungsplan festsetzen und dem Kanton Zürich zur Genehmigung einreichen.

Stadt Affoltern am Albis

Kontakt für Medienschaffende

Stefan Trottmann, Stadtschreiber Affoltern am Albis, Telefon 044 762 56 30

Bildlegende: Visualisierung des Richtprojekts auf dem Zena-Areal am Stadteingang von Affoltern am Albis, von Zwillikon herkommend.