

## Planungsprozess «Zukünftige Nutzung Filderen»



Verfasser:  
Guenther Arber & Christian Bachofner  
Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU  
Seefeldstrasse 329  
8008 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

1. Empfehlungen	2
2. Anlass des Planungsprozesses	4
3. Zielsetzung	5
4. Organisation und Arbeitsweise	6
5. Beteiligte	7
6. Prozessablauf	8
Annex: Thema Einkaufszentren	13

# 1. Empfehlungen

Die nachfolgenden Empfehlungen beziehen sich auf den Raum Filderen, das heisst auf die Ebene zwischen Wettswil, Bonstetten und den Hanglagen von Islisberg und Wanneboden. Sie sind das Resultat eines kooperativen Prozesses, welcher die Formulierung von Zielsetzungen für diesen Raum zum Inhalt hatte. Die Empfehlungen behandeln sieben von den Prozessteilnehmenden bestimmte Schlüsselthemen und richten sich an die planungspolitischen EntscheidungsträgerInnen der Gemeinden, der Regionen und des Kantons. Sie wurden in grossem Einvernehmen am 10. Dezember 2004 von den rund vierzig Anwesenden verabschiedet.

## **Charakter der Filderen**

Der ländliche Charakter des Raumes Filderen, das heisst sein grünes, weitgehend landwirtschaftlich geprägtes Erscheinungsbild, ist zu erhalten.

Allfällige zukünftige bauliche Entwicklungen im unmittelbaren Bereich des Autobahndreiecks (Areal begrenzt durch Luzernerstrasse, Moosstrasse und Westkanal Wettswil) sind nur unter der Bedingung einer optimalen landschaftlichen Einordnung überhaupt denkbar.

## **Raum für Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung**

Das im aktuellen kantonalen Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet ist für die erwünschte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung ausreichend und deshalb nicht zu erweitern.

Die bestehenden Arbeitsplatzzonen sind in ihrer Ausdehnung genügend gross. Zur Ermöglichung einer Entwicklung ist die Arbeitsplatzdichte zu erhöhen. Das ansässige Gewerbe ist zu unterstützen.

## **Landwirtschaft und Naherholung**

Im Raum Filderen sind die bestehenden Grünflächen für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die Golffläche wird davon ausgenommen, wenn der Golfplatz zustande kommt.

Das für die Bevölkerung wichtige Naherholungsgebiet ist zu erhalten, aufzuwerten und mit einem attraktiven Netz von Velo- und Wanderwegen zu erschliessen.

### **Naturnahe Gebiete**

Die bestehenden naturnahen Gebiete sind zu erhalten. Gebiete mit ökologischem Potential sind aufzuwerten. Alle naturnahen Gebiete sind zu vernetzen und in geeigneter Weise für die Bevölkerung erlebbar zu machen.

### **Verkehr**

Der regionale und überregionale Durchgangsverkehr ist von den Ortschaften möglichst fernzuhalten und auf die N4 zu lenken. Die dafür erforderlichen flankierenden Massnahmen müssen bei der Eröffnung der Autobahn den Siedlungsraum vor den negativen Auswirkungen des Verkehrs schützen.

### **Konsumeinrichtungen**

Im Raum Filderen sollen keine publikumsintensiven Konsumeinrichtungen zugelassen werden. Durch die Konzentration des Detailhandels in den Ortszentren von Wettswil, Bonstetten und Birmensdorf und die Förderung der ansässigen Verkaufsgeschäfte ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

### **Sportanlagen / Mehrzweckhalle**

Das Angebot an Sportanlagen ist zu erweitern. Namentlich soll eine Mehrzweckhalle erstellt werden. Kriterien für die Standortwahl sind die Nähe zu Schulanlagen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie zum bestehenden Sportplatz.

## 2. Anlass des Planungsprozesses

Gemäss aktuellem Autobahnbauprogramm wird Ende 2008 die Westumfahrung Zürich eröffnet. Im Raum Filderen liegt mit dem Dreieck Zürich-West der zentrale Knoten dieses Projekts, der den Uetlibergtunnel N4.1.5 von Osten, die Umfahrung Birmensdorf N20.1.4 von Norden sowie die N4 von Süden miteinander verknüpft. Teil des Dreiecks Zürich-West ist der Anschluss Wettswil, welcher neben dem Anschluss Affoltern die zweite Verbindung des Knonaueramts ans Nationalstrassennetz darstellt. Mit der Inbetriebnahme des Anschlusses Wettswil wird der Raum Filderen eine sehr gute Erreichbarkeit und Standortgunst erhalten.

Im Jahr 2003 wurde publik, dass sich die Migros Gedanken über den Bau eines Einkaufszentrums mit 10'000 bis 15'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Gewerbezone Wettswil macht. Ausschlaggebend dafür dürfte die zukünftig hervorragende Erreichbarkeit des Raumes Filderen gewesen sein. Nach ersten Abklärungen redimensionierte der Grossverteiler sein ursprüngliches Vorhaben und erarbeitete ein Vorprojekt mit noch rund 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und etwa 300 Parkplätzen. Da in der Gewerbezone Wettswil nach geltender Bau- und Zonenordnung Einkaufszentren – das heisst Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen mit 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr – nicht zulässig sind, wurde die Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage mittels Sonderbauvorschriften an die Hand genommen.

Zu diesem Zeitpunkt wurde die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) – der Regionalplanungszweckverband der 14 politischen Gemeinden des Bezirks Affoltern – aktiv. Der Vorstand der ZPK war zur Überzeugung gelangt, dass ein Einkaufszentrum dieser Grössenordnung einen eindeutig überkommunalen und am beabsichtigten Standort auch einen überregionalen Einzugsbereich aufweist und das Vorhaben damit dem regionalen Leitbild widerspricht. Das Ende 2003 von der Delegiertenversammlung der ZPK verabschiedete Leitbild enthält zum Thema Einkaufen nämlich folgende Passage: «Für die Versorgung der Regionsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen die Einkaufsmöglichkeiten in den bestehenden Dorfkernen erhalten und gefördert werden. Zusätzliche Einkaufszentren mit überregionalem Einzugsbereich sind nicht erwünscht.»

Der ZPK-Vorstand suchte das Gespräch mit der Standortgemeinde des potentiellen Einkaufszentrums und im Januar 2004 kam es zu einer Zusammenkunft mit einer Delegation des Gemeinderats Wettswil. Der ZPK-Vorstand vertrat den Standpunkt, dass das Vorhaben aufgrund seiner überregionalen Marktorientierung, seiner Grösse und den zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur sowie seines isolierten Standorts und der damit einher gehenden einseitigen Ausrichtung auf den Privatverkehr abzulehnen sei. Bevor unkoordinierte, lediglich auf die zukünftige Erschliessungsgunst abzielende Vorhaben im Raum Filderen Fakten schaffen, sollten zuerst grundsätzliche Vorstellungen über die wünschbare Zukunft der Geländekammer entwickelt werden.

Der Wettswiler Gemeinderat machte sich diese Sichtweise der ZPK in der Folge zu Eigen und stellte die begonnene nutzungsplanerische Bearbeitung des Einkaufszentrums-Projekts in der Gewerbezone zurück. Im Frühling 2004 einigten sich die Exekutiven von Wettswil, Bonstetten und Birmensdorf und die ZPK auf die Durchführung eines breit abgestützten Planungsprozesses unter dem Namen «Zukünftige Nutzung Filderen».

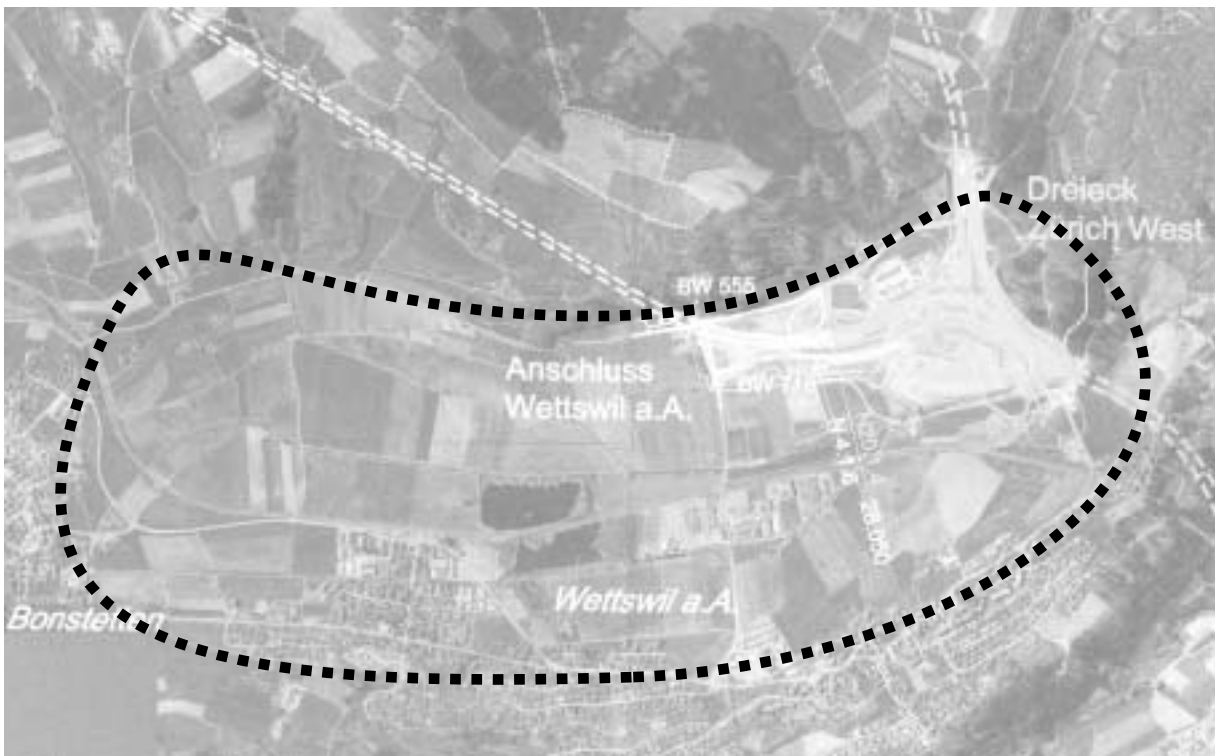
### 3. Zielsetzung

Zu Beginn des Planungsprozesses «Zukünftige Nutzung Filderen» wurde folgende Zielsetzung festgelegt: «VertreterInnen der Behörden und massgebender Interessengruppen aus den Gemeinden Wettswil, Bonstetten und Birmensdorf sowie Repräsentanten der Region Knonaue-ramt und der Verwaltung des Kantons Zürich entwickeln gemeinsam Vorstellungen zur Zukunft des Raumes Filderen und formulieren entsprechende Empfehlungen an die Planungsverantwortlichen auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene.»

Die ProzessteilnehmerInnen sollten und konnten diese Zukunftsvorstellungen selbstverständlich nicht in Konkurrenz zu den demokratisch legitimierten Planungsträgern mit ihren Abläufen und Instrumenten erarbeiten. Sie sollten als reines, allerdings breit abgestütztes Vorschlags-gremium eine tragfähige Position zur Zukunft des Raumes Filderen zuhanden der regulären Planungsverfahren entwickeln.

Als Diskussionsgegenstand und Interessengebiet des Planungsprozesses wurde, wie erwähnt, der «Raum Filderen», umschrieben als «Ebene zwischen Wettswil, Bonstetten und den Hang-lagen von Islisberg und Wanneboden», bestimmt. Dieser Betrachtungsperimeter wurde geo-graphisch bewusst nicht präziser gefasst, um den Gespächen der Prozessbeteiligten Spiel-raum zu lassen.

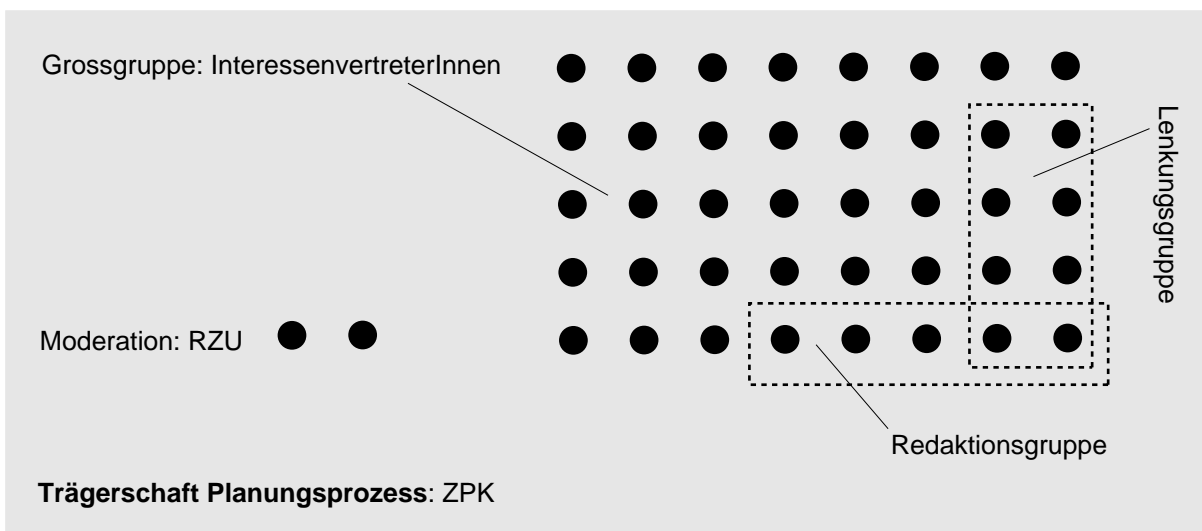
Abb.: Luftbild mit eingezeichnetem Betrachtungsperimeter des Planungsprozesses.



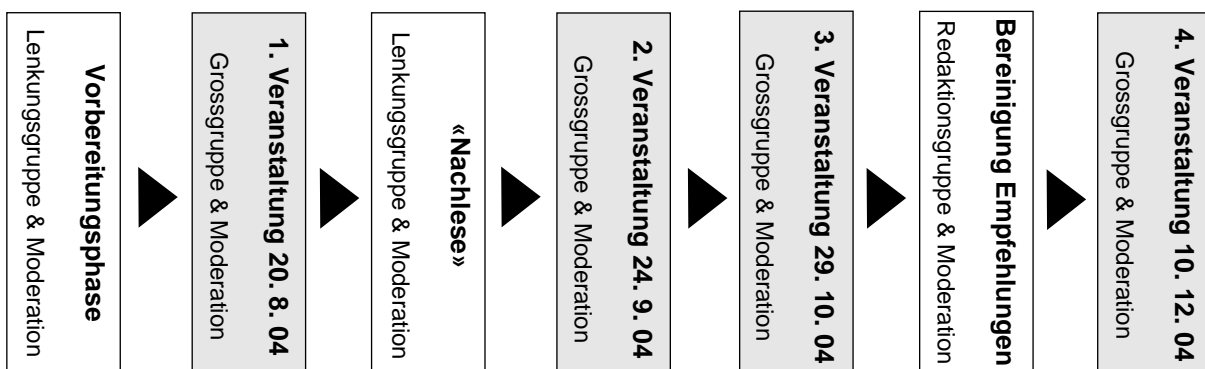
## 4. Organisation und Arbeitsweise

Die Trägerschaft des Planungsprozesses «Zukünftige Nutzung Filderen» lag bei der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) als Initiatorin des Verfahrens. Mit der Organisation und Moderation des Prozesses wurde die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) betraut. Dem Sekretariat der ZPK oblag die Projektadministration.

Eine Lenkungsgruppe sowie eine Redaktionsgruppe, deren jeweilige Mitglieder aus dem Kreis der über vierzig InteressenvertreterInnen bestimmt worden waren, begleiteten und unterstützten die beiden Mitarbeiter der RZU bei der Durchführung des Planungsprozesses. Die achtköpfige Lenkungsgruppe war vor allem in der Vorbereitungsphase wichtig, während die fünfköpfige Redaktionsgruppe gegen Ende des Verfahrens mit der Bereinigung der Empfehlungen befasst war.



Der Planungsprozess «Zukünftige Nutzung Filderen» wurde als inhaltlich offener, im Ablauf aber klar strukturierter Grossgruppenprozess mit vier Halbtagesveranstaltungen konzipiert und durchgeführt. Die Prozessbeteiligten arbeiteten dabei sowohl in Kleingruppen mit bis zu sechs Personen als auch in Plenumsrunden mit allen Anwesenden. Die auf Flipcharts und Pin-Wänden festgehaltenen Ergebnisse der Veranstaltungen wurden jeweils in Bildprotokollen zusammengestellt und den Beteiligten nach den Veranstaltungen zugeschickt.





## 5. Beteiligte

René Bär, Albis-Golf Betriebs AG  
Victor Bataillard, FDP Wettswil a.A.  
Hanspeter Baur, Vertreter Landwirtschaft  
Lilli Bigger, Primarschulpflege Wettswil a.A.  
Marc Bochsler, SVP Wettswil a.A.  
Marlis Bopp, Gemeindepräsidentin Wettswil a.A.  
Stephan Breidenstein, Bau- und Planungskommission Wettswil a.A.  
Daniel Breuss, Gewerbeverein Unteramt  
Adolf Bruggmann, N20-Kommission Birmensdorf  
Bernard Capeder\*, Kreisplaner, Amt für Raumordnung und Vermessung Kanton Zürich  
Jachen Denoth\*\*\*, Planungs- und Bauvorstand Bonstetten  
Gilbert De Steffani, SVP Bonstetten  
Christoph Ehram, Gemeinderat Wettswil a.A.  
Walter Ess\*, Präsident ZPK  
Urs Fiechter, Ortsplanungskommission und Baukommission Bonstetten  
Jürg Flückiger, Präsident Primarschulpflege Bonstetten  
Herbert Früh, Präsident FDP Bonstetten  
Adrian Gallmann, Fussballclub Wettswil-Bonstetten  
Walter Glättli, Präsident Holzkorporation und Vertreter Landwirtschaft  
Jakob Gut\*, Gemeindepräsident Birmensdorf  
Charles Höhn, Gemeindepräsident Bonstetten  
Alois Honegger, Ortsplanungskommission Bonstetten  
Margrith Kägi\*\*, Grüne Partei Wettswil a.A.  
Marcel Kaiser\*\*\*, Hochbau- und Planungsvorstand Wettswil a.A.  
Rudolf Keller, N20-Kommission Birmensdorf  
Jörg Knobloch, Gruppe Verkehr Wettswil a.A.  
Martin Kummer, Tiefbauamt Kanton Zürich  
Hans Lang, Vertreter Jagd  
Heidi Mathys, Bausekretärin Bonstetten  
Helene Meier, Umwelt Forum Wettswil a.A.  
Robert Meier, Natur- und Vogelschutzverein Stallikon-Wettswil  
Peter Schleuniger\*, Sekretär ZPK  
Paul Schneiter, Gemeinderat Hedingen  
Jan Derk Smit, Arbeitsgemeinschaft Pro Amt  
Susanna Stähelin, Planungsvorsteherin Birmensdorf  
Markus Steger, Amt für Landschaft und Natur Kanton Zürich  
Bruno Steinemann, Präsident Oberstufenschulpflege  
Beat Steiner\*\*, Verkehrsgruppe Bonstetten  
Hugo Wandeler\*, Fachplaner ZPK  
Rudolf Wegmann, Werkvorstand Bonstetten  
Willy Weiss, Vorstandsmitglied ZPK  
Ruedi Werder\*, Vorstandsmitglied ZPK  
Robert Zingg\*\*, Präsident SP Bonstetten

Moderation: Guenther Arber & Christian Bachofner, RZU

[\*= Mitglied Lenkungsgruppe, \*\*= Mitglied Redaktionsgruppe, \*\*\*= Mitglied Lenkungs- und Redaktionsgruppe]

## 6. Prozessablauf

### Vorbereitungsphase

Auf Anfrage der ZPK verfasste die RZU im Frühling 2004 einen Vorgehensvorschlag für einen Grossgruppenprozess zur Entwicklung von Zielvorstellungen für den Raum Filderen. Dieser Vorschlag wurde im Vorstand der ZPK und in den Gemeinderäten von Wettswil, Bonstetten und Birmensdorf eingehend diskutiert. Die Exekutiven der drei Gemeinden entschieden sich sodann formell für die Durchführung eines Planungsprozesses in der unterbreiteten Art und Weise. Aus der Runde der bereits involvierten Gemeinderäte und ZPK-Vorstandsmitglieder wurde anschliessend eine Lenkungsgruppe gebildet, welche zusammen mit den designierten Moderatoren der RZU den Kreis der TeilnehmerInnen, die Termine der vier Grossgruppenveranstaltungen und die Kommunikation mit der Öffentlichkeit festlegte.

### Erste Veranstaltung vom 20. August 2004

Die erste Grossgruppenveranstaltung des Planungsprozesses «Zukünftige Nutzung Filderen» fand im Gemeindesaal Bonstetten statt. Die Ziele dieser vierstündigen Nachmittagsveranstaltung lauteten:

- Klärung der Ausgangslage und der Rahmenbedingungen
- Schaffung einer gemeinsamen Informationsbasis
- Herstellung von Transparenz bezüglich individueller Zukunftsvorstellungen.

In seiner Begrüssung rekapitulierte der Präsident der ZPK als Repräsentant der Trägerschaft den Anlass des Planungsprozesses und würdigte das mustergültige gemeinsame Vorgehen der drei beteiligten Gemeinden und der Region. Anschliessend erläuterten die Moderatoren der RZU Art und Arbeitsweise sowie den Ablauf des Verfahrens.

Aufgeteilt in sechs Arbeitsgruppen an separaten Tischen machten sich die rund vierzig TeilnehmerInnen sodann miteinander bekannt und tauschten ihre Hoffnungen und Befürchtungen bezüglich der Zukunft des Raumes Filderen aus. Anschliessend präsentierte jede Gruppe das Erarbeitete im Plenum.

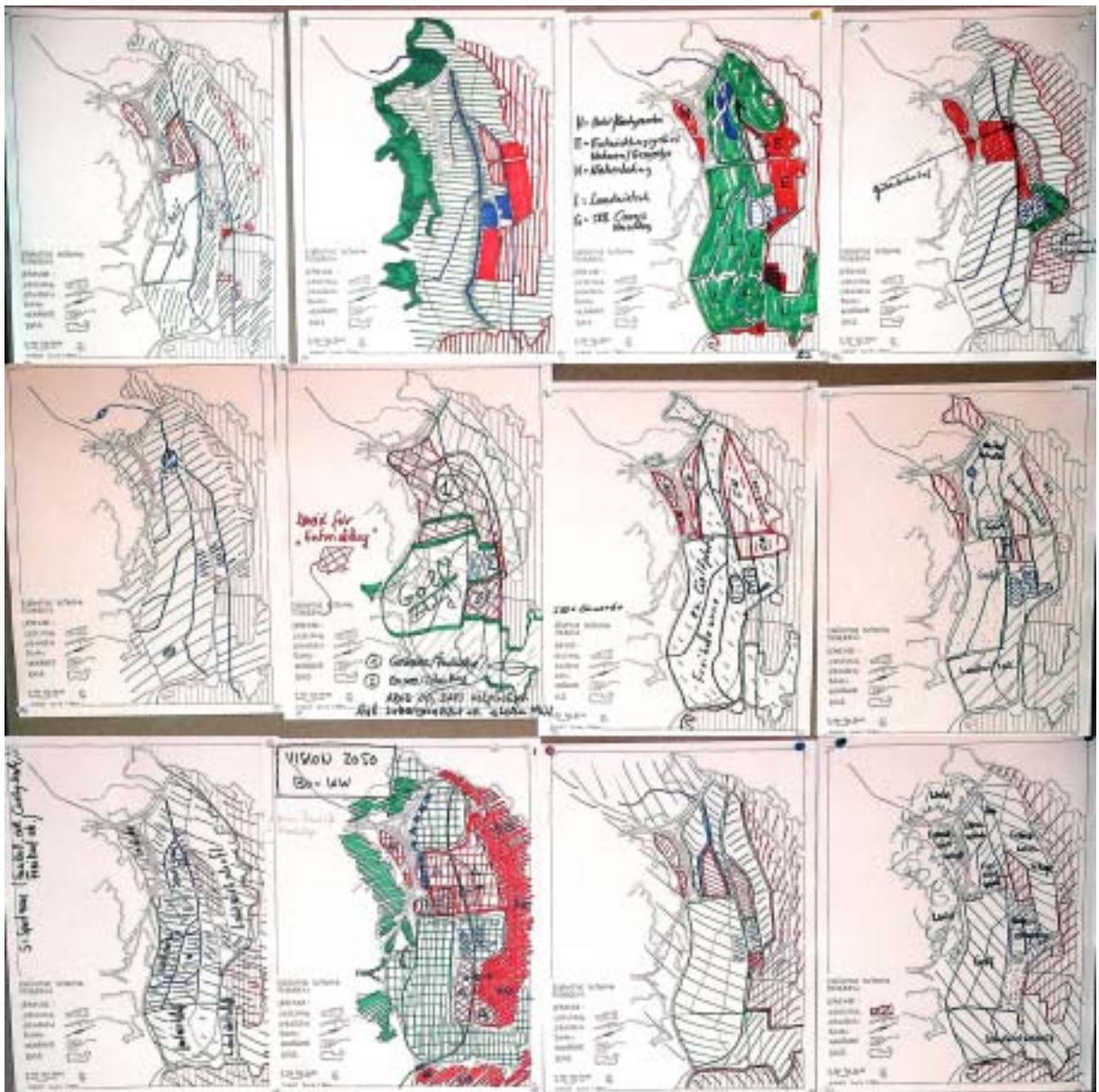
Abb.: Beispiele von Flipcharts aus dem Arbeitsschritt «Hoffnungen und Befürchtungen».

<u>Hoffnungen</u> TISCH 5/1	<u>Befürchtungen</u> TISCH 5/2
- Tragfähige Lösung	- Optische Umweltverschmutzung
- Gegenwert für Landschaftsverbrauch materieller Gegenwert	- Massive Verkehrszunahme
- Vielfältige Nutzung	- Verstädterung
- Istzustand erhalten	- (Klein) zweites Limmattal
- Geordnete Planung/Entwicklung	- Unkontrollierte Entwicklung
- Gute Wohn- u. Lebensqualität erhalten	- Zu schnelles Wachstum
- Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen	- Schleichverkehr durch Dörfer
	- Emissionen (Lärm, Luft)

Im nachfolgenden Programmteil stellte der Fachplaner der ZPK die für den Raum Filderen massgeblichen Rahmenbedingungen vor. Diese Materialien umfassten Konzepte, Planungen, Projekte und Inventare auf kommunaler, regionaler und kantonaler Stufe und waren auch in einem Bericht zusammengestellt worden, welcher den Prozessbeteiligten bei den Veranstaltungen fortan als Arbeitsgrundlage zur Verfügung stand.

In der Schlussrunde des ersten Halbtages ging es um die ganz persönlichen Vorstellungen der TeilnehmerInnen darüber, wie der Raum Filderen in Zukunft aussehen sollte. Dazu wurden diese eingeladen, ihre individuelle «Lieblingsidee» beziehungsweise das von ihnen gewünschte «Zukunftsbild» für den Raum Filderen in eine vorbereitete Kartengrundlage einzuzeichnen. Abschliessend wurden diese zwar «quick and dirty» entstandenen, aber dennoch aufgrund der klar erkennbaren Stossrichtungen aufschlussreichen Skizzen im Plenum begutachtet und gewürdigt. Das plötzlich sichtbare Nebeneinander der individuellen Zukunftsbilder aller Beteiligten wirkte gleichzeitig überraschend und klärend und gab einiges zu diskutieren.

Abb.: Beispiele von Skizzen aus dem Arbeitsschritt «Persönliche Zukunftsbilder / Lieblingsideen».



## Zweite Veranstaltung vom 24. September 2004

Die zweite Zusammenkunft der Grossgruppe im Rahmen des Planungsprozesses «Zukünftige Nutzung Filderen» dauerte wiederum rund vier Stunden und fand diesmal im Kirchgemeindehaus von Bonstetten statt. Die gesetzten Ziele waren:

- Charakterisierung der bestehenden Situation im Raum Filderen
- Identifizierung der für die Zukunft des Raumes Filderen zentralen Themen, das heisst der «Schlüsselthemen».

Nach der Begrüssung und der Einführung in den Nachmittag setzten sich die Teilnehmenden in einem ersten Arbeitsschritt mit der aktuellen Situation des Raumes Filderen auseinander. Sie diskutierten gruppenweise an fünf Tischen darüber, was den Raum Filderen heute prägt und was erfreulich respektive was eher unerfreulich ist. Die Ergebnisse dieser Gruppenarbeit wurde anschliessend im Plenum präsentiert und erörtert.

Im zweiten Arbeitsschritt wurden die für die Zukunft des Raumes Filderen essentiellen Themen herausgearbeitet. Wiederum in Gruppen organisiert, suchten die Prozessbeteiligten auf der Grundlage des bisher Erarbeiteten nach Antworten auf das folgende Fragenbündel:

- Welches sind die für die Zukunft der Filderen wichtigen Themen?
- In welchen Bereichen müssen «Weichen» gestellt werden?
- Für welche Themen braucht es klare Zielsetzungen?

Jede Gruppe präsentierte im Anschluss daran die sechs aus ihrer Sicht wichtigsten Themen für die Zukunft des Raumes Filderen. Diese Schlüsselthemen der Arbeitstische wurden nachfolgend im Plenum diskutiert und grob gruppiert.

Abb.: Von den Arbeitstischen vorgebrachte und vom Plenum grob gruppierte Schlüsselthemen.



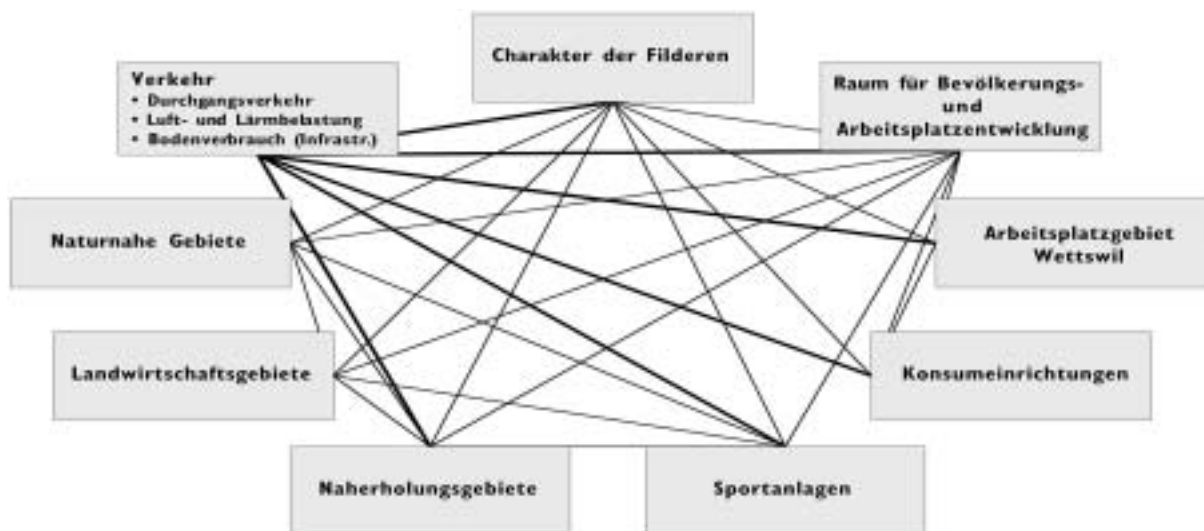
Im abschliessenden Programmteil präsentierte der Kreisplaner sowie der Fachplaner der ZPK die im Raum Filderen relevanten und damit zu berücksichtigenden Zielsetzungen auf den verschiedenen Planungsstufen. Zu nennen sind hier etwa die Ziele und Grundsätze im Raumplanungsgesetz des Bundes, die Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Kantons Zürich und das Leitbild der Planungsregion Knonaueramt. Dieser fachliche Input erfolgte im Hinblick auf die Zieldiskussion anlässlich der dritten Veranstaltung vom 29. Oktober 2004.

## Dritte Veranstaltung vom 29. Oktober 2004

Die dritte Grossgruppenveranstaltung fand im gleichen zeitlichen Rahmen wie bis anhin und diesmal wieder im Gemeindesaal in Bonstetten statt. Der Nachmittag war auf die Erarbeitung von Zielsetzungen zu den in der zweiten Veranstaltung identifizierten Schlüsselthemen ausgerichtet. Am Anfang der Veranstaltung stand jedoch eine kurze Erläuterung der kantonalen Planungsfachleute zum Thema Fruchthofflächen und den Konsequenzen für den Raum Filderen; dies war anlässlich der Septemberzusammenkunft verlangt worden.

In der anschliessenden ersten Gruppenarbeit setzten sich die TeilnehmerInnen anhand einer durch die Moderatoren verfassten Zusammenstellung des bisher Erarbeiteten nochmals mit den Schlüsselthemen auseinander und einigten sich auf die vorgeschlagenen neun inhaltlichen Dimensionen.

Abb.: Übersicht über die neun Schlüsselthemen für die Zukunft des Raumes Filderen.



Die zweite, umfangreiche Gruppenarbeit war dann der Zieldiskussion in den neun Schlüsselthemen gewidmet. Dies geschah zuerst getrennt an den sechs Tischen, wobei jeweils zwei benachbarte Tische für die drei gleichen Schlüsselthemen stichwortartig Zielsetzungen formulierten. Die Zielsetzungen wurden sodann unter den benachbarten Tischen mit den identischen Schlüsselthemen ausgetauscht und abgeglichen. Schliesslich wurden die Zielsetzungen zu allen neun Schlüsselthemen im Plenum präsentiert, diskutiert und wo erforderlich modifiziert. Die Stichworte zu den Zielen in den neun Themenbereichen lauteten am Ende wie folgt:

<b>Charakter der Filderen:</b> ländlicher Charakter erhalten (Gletscherzunge), im Bauplatzbereich wieder herstellen; wenn Weiterentwicklung im Strassenbereich N4: nur bei optimaler landschaftlicher Einordnung	<b>Raum für Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung:</b> keine neuen Siedlungsgebiete; hohe Arbeitsplatzdichte in bestehenden Zonen	<b>Arbeitsplatzgebiet Wettwil:</b> Verdichtung innerhalb des heutigen Perimeters
<b>Konsumeinrichtungen:</b> keine Einkaufszentren, Grundversorgung im Dorf; Förderung des einheimischen Gewerbes (Bereich Planung)	<b>Sportanlagen:</b> Mehrzweckhalle in Nähe Schulen/ÖV/Sportplatz; Erweiterungsmöglichkeiten für Sport im Bereich bestehendem Fussballplatz	<b>Naherholungsgebiete:</b> Naherholungsgebiet erhalten und aufwerten; Erschliessung, Vernetzung, Velo- und Wanderwege
<b>Landwirtschaftsgebiet:</b> grüne Flächen für Landwirtschaft und Naherholung erhalten	<b>Naturnahe Gebiete:</b> Erhaltung der naturschützerisch wertvollen Gebiete; Aufwertung potentiell wertvoller Gebiete; Vernetzung dieser Objekte; Einbezug ins Naherholungsgebiet	<b>Verkehr:</b> Durchgangsverkehr auf Autobahn; nur Ziel- und Quellverkehr in Dörfern; flankierende Massnahmen z.B. Lärm/Luft/Verkehr

## Vierte Veranstaltung vom 10. Dezember 2004

Die vierte und letzte Grossgruppenveranstaltung des Planungsprozesses «Zukünftige Nutzung Filderen» fand erneut im Gemeindesaal in Bonstetten statt. Zweck der rund zweistündigen Zusammenkunft war die Bereinigung der Ziele zu den Schlüsselthemen sowie deren Verabschiedung als Empfehlung an die planungspolitischen EntscheidungsträgerInnen.

Im Vorfeld dieser Abschlussveranstaltung waren die am Ende der dritten Veranstaltung vorliegenden Ziel-Stichworte zu den neun Schlüsselthemen gemeinsam durch die Moderatoren und die fünfköpfige Redaktionsgruppe in Sätze gefasst worden. Gleichzeitig war die Anzahl Schlüsselthemen von Neun auf Sieben reduziert worden, in dem das Thema «Arbeitsplatzgebiet Wettwil» im Thema «Raum für Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung» aufging sowie die Themen «Landwirtschaftsgebiet» und «Naherholungsgebiete» zu einem Schlüsselthema verschmolzen wurden.

Zu Beginn der vierten Veranstaltung wurden die ausformulierten Zielsetzungen zu den sieben Schlüsselthemen «Charakter der Filderen», «Raum für Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung», «Landwirtschaft und Naherholung», «Naturnahe Gebiete», «Verkehr», «Konsumeinrichtungen» sowie «Sportanlagen/Mehrzweckhalle» von den Moderatoren vorgestellt. Anschließend diskutierte die Plenumsrunde die Zielsetzungen einzeln durch und befand über die zahlreichen Änderungswünsche aus ihrem Kreis. Nach rund zweistündigen, sehr intensiven Beratungen wurden die sieben Zielsetzungen, in der im Kapitel 1 wiedergegebenen Form, von den Prozessbeteiligten in grossem Einverständnis als Empfehlungen an die Planungsträger auf kommunaler, regionaler und kantonaler Stufe verabschiedet.

*Abb.: Blick vom Uetliberg Richtung Südwesten.*



# Annex: Thema Einkaufszentren

Der eigentliche Auslöser für den Planungsprozess «Zukünftige Nutzung Filderer» war, wie im Kapitel 2 ausgeführt, ein Projekt für ein Einkaufszentrum in der Gewerbezone Wettswil. Die von den Prozessbeteiligten verabschiedete Empfehlung zum Thema Konsumeinrichtungen besagt, dass im Raum Filderer keine Einkaufszentren entstehen sollen und der Detailhandel zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortszentren konzentriert werden soll. In diesem Zusammenhang werden die heute für die Gewerbezone Wettswil sowie die Wohn-/Gewerbezone Bonstetten gültigen Bestimmungen hier nochmals aufgeführt. Der Kreisplaner hat diese Bestimmungen anlässlich der vierten Veranstaltung bei der entsprechenden Diskussion kurz vorgetragen.

## Gewerbezone Wettswil

Art. 20 der Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die Nutzweise:

- Mässig störende Betriebe und Anlagen sind gestattet.
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe, exklusive Einkaufszentren, sind zulässig.

## Wohn-/Gewerbezone Bonstetten (Schachen)

Ziffer 3.2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die Nutzweise:

- In der Zone WG3/55 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- Es gibt keine spezifischen Bestimmungen zu Verkaufsflächen.

## Weitere Bestimmungen

- Die Besondere Bauverordnung II (BBV II) definiert den Begriff Einkaufszentren. § 5 BBV II: «Einkaufszentren sind Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 2'000 m<sup>2</sup>.»
- Das Planungs- und Baugesetz (PBG) regelt die grundsätzliche Nutzweise der Zonen. In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung – dies betrifft die Wohn-/Gewerbezone Bonstetten – sind «Betriebe, welche einen übermassigen Verkehr auslösen (zum Beispiel Einkaufszentren) klar ausgeschlossen» [Kommentar zu § 52 PBG in Fritzsche/Bösch: Zürcher Planungs- und Baurecht, 3-16].

## Fazit

Aufgrund dieser Bestimmungen sind heute sowohl in der Gewerbezone Wettswil als auch in der Wohn-/Gewerbezone Bonstetten Verkaufsgeschäfte mit weniger als 2'000 m<sup>2</sup> zulässig. Weil solche Verkaufsgeschäfte zonenkonform sind und damit einzeln bewilligt werden müssen, ist das Entstehen von «Konglomeraten» mit zusammengenommen deutlich über 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich, obwohl Einkaufszentren als solche nicht zonenkonform sind. Zum Vergleich: Der Migros Markt Oberdorf im Regionalzentrum Affoltern am Albis weist heute rund 2'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.

Zur Umsetzung der Empfehlung zum Thema Konsumeinrichtungen bräuchte es folglich weitergehende Bestimmungen in den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Wettswil und Bonstetten. Um die Versorgungsfunktion in den Ortszentren zu erhalten, wäre ein gänzlicher Ausschluss von Verkaufsflächen (Gewerbezone Wettswil) respektive die Festsetzung einer Obergrenze für das Total an Verkaufsflächen in einer Zone (Wohn-/Gewerbezone Bonstetten) denkbar. Eine weitere Möglichkeit ist die Beschränkung des Sortiments der Verkaufsgeschäfte: So könnten beispielsweise in der Gewerbezone Wettswil Güter des täglichen Bedarfs ausgeschlossen werden. Fachmärkte mit weniger als 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Ansammlungen von solchen wären dann – mit den entsprechenden Verkehrswirkungen – allerdings immer noch möglich.

