



Quartierverein  
Zürich-Affoltern

[www.qvaffoltern.ch](http://www.qvaffoltern.ch)

## Einwendungen BZO – Juni 2026

### - Wehntalerstrasse:

**Antrag:** Die Gebiete entlang der Wehntalerstrasse sind abschnittsweise unterschiedlich zu zonieren.

**Begründung:** Auf beiden Seiten der Wehntalerstrasse wird auf W5c aufgezonnt, das heisst fünf Vollgeschosse. Bei Arealüberbauungen sind sieben Vollgeschosse erlaubt. Damit steigt die maximale Fassadenhöhe von 16.5 m auf 25 m. Dies ist durchgängig, das heisst entlang der ganzen Wehntalerstrasse möglich. Das Resultat ist eine geschlossene Häuserwand beidseitig der Strasse.

Die Wehntalerstrasse ist für die Hitzeminderung im Quartier von grosser Bedeutung. Der Vorstand des Quartiervereins Zürich Affoltern wünscht deshalb eine abschnittsweise unterschiedliche Zonierung, vor allem aufgrund der Durchlüftung, aber auch des Ortsbildes. Bei der unterschiedlichen Zonierung soll auf die gemessenen Kaltluftströme vom Höniggerberg ins Quartier und die Luftzirkulation im Quartier Rücksicht genommen werden. Das heisst die unterschiedliche Zonierung soll gezielt dort erfolgen, wo die Durchlüftung stattfindet. Eine geschlossene, gleich hohe Häuserwand entlang der Strasse ist grundsätzlich zu vermeiden.

Zudem ist auf gezielte Öffnungen in der Bebauung, das heisst auf genügend Platz zwischen den Gebäuden zu achten. So können kühlende Winde durch das Quartier zirkulieren und die Wärme abtransportieren.

Weiter soll bei den Gebäuden aus Gründen der Hitzeminderung die Ausrichtung vorgeschrieben werden.

Allgemein: Eine geschlossene Hauswand wirkt im Außenbereich massiv, abweisend oder erdrückend.

## **-Freiraummangel Affoltern — Planungsrichtwert nicht nachgewiesen:**

### **ANTRAG**

Vor Festsetzung der W5b/W5c-Aufzonungen in Affoltern ist der Nachweis zu erbringen, dass die Freiraumversorgung in Affoltern den Planungsrichtwert auch nach vollständiger Ausschöpfung der neuen Bauzonenkapazität einhält. Der Erläuterungsbericht selbst attestiert einen bestehenden «spezifischen Mangel an multifunktionalen Parks» — dieser Mangel verschärft sich mit jeder weiteren Aufzoning.

### **BEGRÜNDUNG**

Der Erläuterungsbericht hält fest: «Affoltern profitiert von der Nähe zu den landschaftlichen Erholungsräumen, weist aber einen spezifischen Mangel an multifunktionalen Parks auf. Mit den geplanten Freiräumen und den vorgesehenen Aufzonungen erfüllt die Freiraumversorgung im Durchschnitt den Planungsrichtwert.»

Die Formulierung «im Durchschnitt» verdeckt räumliche Ungleichverteilungen. Der Durchschnittswert ist kein Nachweis für eine ausreichende Versorgung aller Teile Affolterns. Insbesondere das unmittelbare Umfeld der W5c-Aufzoningengebiete entlang der Wehntalerstrasse ist hinsichtlich Freiraumversorgung nicht separat untersucht worden.

Mit der Erhöhung der baulichen Kapazität steigt die Einwohnerzahl in Affoltern signifikant. Die geplanten Freiräume (u.a. Jonas-Furrer-Park) kompensieren diesen Zuwachs quantitativ nur teilweise und qualitativ nicht für alle Quartierteile. Insbesondere im Gebiet Neuaffoltern fehlen Freiräume.

## **-Hitzeschlucht Wehntalerstrasse — fehlende Verträglichkeitsprüfung**

### **ANTRAG**

Für die Wehntalerstrasse in Affoltern ist vor Festsetzung der BZO eine mikroklimatische Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, die den Effekt der geplanten Bebauungsdichte (Art. 64/65 E-BZO) auf Hitzebelastung, Durchlüftung und Kaltluftkorridore untersucht. Bis zum Vorliegen dieser Prüfung ist die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 64 E-BZO für die Wehntalerstrasse in Affoltern auszusetzen.

### **BEGRÜNDUNG**

Der Erläuterungsbericht anerkennt, dass Hauptverkehrsachsen mit dichter Bebauung zu Hitzeschluchten werden können (Kap. 4.11.1.1). Die Wehntalerstrasse in Affoltern ist eine solche Achse: stark befahren, in West-Ost-Ausrichtung, mit beidseitiger Überbaumöglichkeit gemäss Art. 64 E-BZO.

Für keine der im Rahmen der BZO-Revision mit erhöhter Ausnützung versehenen Achsen wurde eine gebietsspezifische mikroklimatische Prüfung durchgeführt. Die Klimarelevanz wird im Erläuterungsbericht auf stadtweiter Ebene diskutiert, nicht auf der Ebene der konkreten Achse.

Der kommunale Richtplan SLöBA benennt als Anforderung der Nutzungsplanung explizit: «Anforderungen an die klimagerechte Siedlungsentwicklung (Hitzeminderung, Erhaltung des Kaltluftsystems, Regenwasserbewirtschaftung)» (SLöBA, S. 9). Diese Anforderung ist für die Wehntalerstrasse nicht nachgewiesen erfüllt.