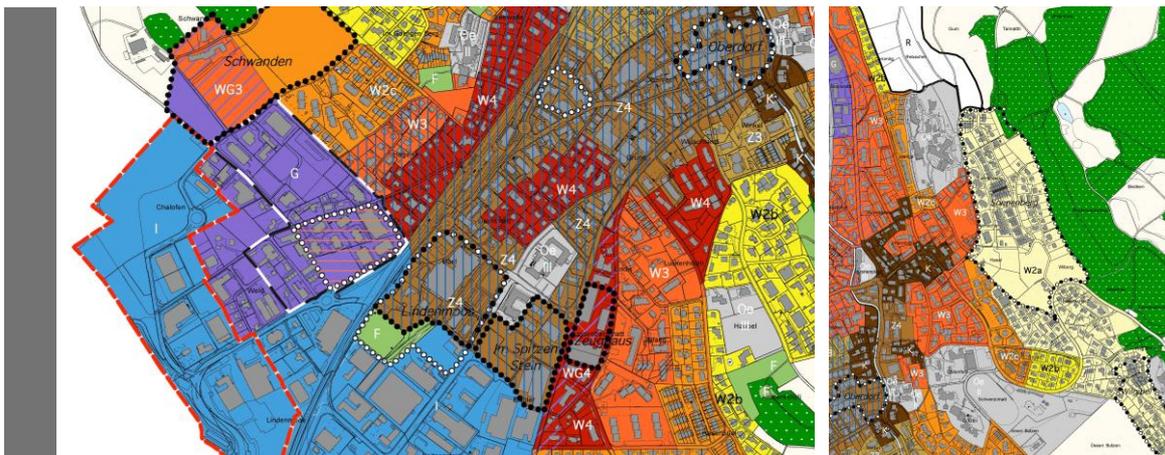


# Gemeinde Affoltern am Albis Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Teil I Entwurf

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 4. Mai 2015



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Affoltern am Albis

Bearbeitung:

- Peter Schärer, Leiter Hochbauabteilung
- Martina Hess, Sachbearbeiterin

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Urs Meier, dipl. Arch. ETH SIA, Planer FSU REG A
- Daniel Wetzler, dipl. Raumplaner HTL

### **Titelbild**

Ausschnitte aus der Revisionsvorlage Zonenplan (29102\_05A\_150508\_ZP\_Entwurf.pdf)

### **Ablage Bilder**

29102\_05A\_150508\_B47\_Bilder

---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Auftrag	5
1.2	Ablauf der Revision	6
1.3	Inhalt der Revision	7
1.4	Zielsetzungen	9
1.4.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	9
1.4.2	Revisionsziele	10
1.4.3	Weitere Revisionsziele	15
1.4.4	Masterplan 2015	15
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>18</b>
2.1	Sachpläne des Bundes	18
2.2	Kantonaler Richtplan	18
2.3	Regionaler Richtplan / Regio-ROK	18
<b>3</b>	<b>Anpassungen Bau- und Zonenordnung</b>	<b>21</b>
3.1	Übergang Wohngebiet zu Industriegebiet	21
3.1.1	Lindenmoos	24
3.1.2	Im Spitzen Stein	26
3.1.3	Freihaltezone Brauiweiher	27
3.2	Innere Verdichtung / differenzierte Einzelaufzonungen	27
3.2.1	Aufzonung im Gebiet Gartenhof	27
3.2.2	Aufzonung im Gebiet Zeughausareal	28
3.2.3	Aufzonung im Gebiet Sonnenbergstrasse	29
3.2.4	Umzonung Garten-/Zeughausstrasse	30
3.3	Zonenanpassungen im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken	31
3.4	Zonenanpassung Reservezone	32
3.5	Mindestausnützung	33
3.6	Bestimmung Bonus für Arealüberbauung	34
3.7	Bestimmungen zu den Reklamen	35
3.8	Bestimmungen zu den Verkaufsflächen	35
3.9	Parkierungsbestimmungen	36
3.9.1	Abstellfläche für Fahrräder und Motorfahräder bei Geschäftsbauten	36
3.9.2	Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge	37
3.9.3	Bewirtschaftung öffentlich zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge	37
3.9.4	Abstellplätze im Strassenbereich	38
3.10	Änderung Gebäude- und Gesamthöhen	38
3.11	Redaktionelle Änderungen der Bau- und Zonenordnung	38
3.12	Ausblick Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Teil II	39



---

<b>4</b>	<b>Revision Kernzonenpläne</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Beurteilung der Teilrevision</b>	<b>43</b>
5.1	Übereinstimmung mit übergeordneter Planung	43
5.2	Kapazitätsberechnung	43
5.3	Auswirkungen auf Umwelt	47
5.4	Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage	49
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>50</b>
A1	Geprüfte und verworfene Revisionspunkte	50
	Geprüfte und verworfene Anträge	50
	Geprüft und verworfene Revisionsvorschläge	51
A2	Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung	58
A3	Entwurf Zonenplan – Änderungsplan	59
A4	Entwurf Kernzonenplan Affoltern	60
A5	Entwurf Kernzonenplan Zwillikon	61
A6	Masterplan 2015	62
A7	Kantonaler Vorprüfungsbericht	63

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Auftrag

- Wachstum im Knonaueramt** Mit der Eröffnung der Autobahn A4 und der S-Bahn-Taktverdichtung hat ein starkes Wachstum in der Region Knonaueramt eingesetzt. Auch im Regionalzentrum Affoltern am Albis ist eine bauliche Zunahme festzustellen. Um ein koordiniertes Wachstum zu ermöglichen, sind die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen.
- Bau- und Zonenordnung** Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern am Albis wurde 2004/2005, 2009/2010 (Teilrevision) sowie 2011/2012 (Teilrevision) letztmals revidiert.
- Verkehrsrichtplan** Für den kommunalen Verkehrsrichtplan aus dem Jahre 1999 wurde 2010/2011 ein Revisionsentwurf ausgearbeitet. Die Gemeindeversammlung stimmte der Revision des Verkehrsrichtplans am 30. Januar 2012 mit Änderungen zu.

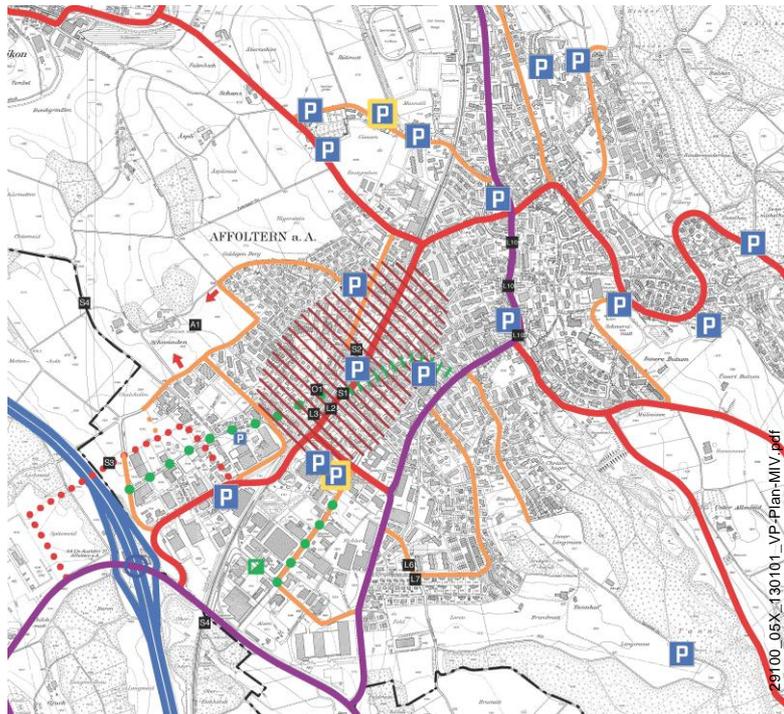


Abbildung 1: Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan (Genehmigung Baudirektion, BDV Nr. 162/12, 20. November 2012), Verkehrsrichtplankarte motorisierter Verkehr

- Masterplan 2011** Im Sommer 2011 hat der Gemeinderat einen Masterplan mit Zielvorstellungen und Massnahmen erarbeitet. Der Masterplan diente dem Gemeinderat als Führungsinstrument für die anstehende

hende Entwicklung. Er wurde der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Herbst 2011 präsentiert. Mit der Teilrevision 2011/2012 wurde ein erster Teil des Masterplans in der Ortsplanung umgesetzt.

**Masterplan 2015** Als Vorbereitung zur vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde der Masterplan 2011 durch den Gemeinderat überprüft und erneuert.

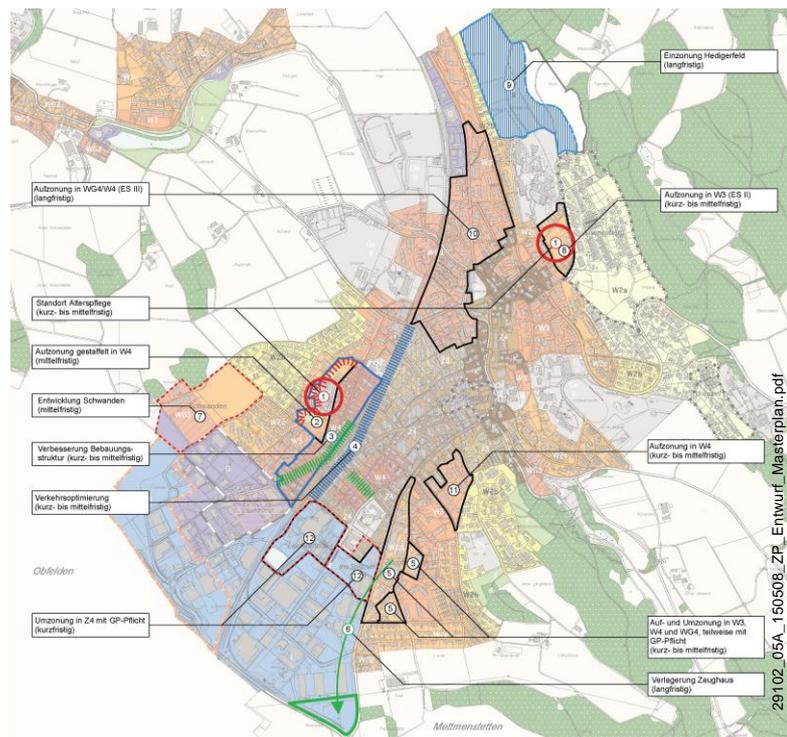


Abbildung 2: Ausschnitt Masterplan 2015

**Auftrag Revision BZO** Um weitere im Masterplan enthaltene Massnahmen umzusetzen, hat der Gemeinderat die Planungs- und Baukommission mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beauftragt.

## 1.2 Ablauf der Revision

**Termine** Für die Teilrevision 2012-2015 sind die folgenden Termine vorgesehen:

<b>Genereller Ablauf</b>	
Phase I Stossrichtung / Grundsatzentscheide	4. Quartal 2012
Phase II Vorentwurf Vorlage 1	1. Quartal 2013 / 3. Quartal 2013
Phase III Vorentwurf Vorlage 2	3. Quartal 2014 / 4. Quartal 2014
Phase IV Vorprüfung / öffentliche Auflage / Gemeindeversammlung	4. Quartal 2014 / 4. Quartal 2015
Phase V Genehmigung	1. Quartal 2016
<b>Detaillierter Ablauf</b>	
Behandlung Vorentwurf	8. September 2014
Gemeinderatsbeschluss	3. November 2014
Öffentliche Auflage und Mitwirkung sowie Vorprüfung durch ARE, Kanton Zürich	14. November 2014 – 15. Januar 2015
Informationsveranstaltung	24. November 2014
Verabschiedung Antrag und Weisung im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	16. Juni 2015
Gemeindeversammlung	14. September 2015
Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2016

Aufteilung der Vorlage in 2 Teile

Im Gebiet Seewadel bestehen zur Zeit der Berichtserstellung und Verabschiedung der Vorlage noch offene Fragen bezüglich dem Betriebskonzept und genauem Standort des Alterspflegeheims. Bis die Fragen geklärt sind, wird der Teil der Vorlage betreffend dem Gebiet Seewadel zurückgestellt. Es wird, auf Grund von kantonaler Vorprüfung und Einwendungen die folgende Aufteilung vorgenommen:

- Teil I: Alle Themenbereiche ausser Seewadel;
- Teil II: Thema Seewadel (siehe dazu Kap. 3.12).

### 1.3 Inhalt der Revision

wichtigste Revisionspunkte

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die folgenden Elemente der Ortsplanung überarbeitet:

- Umzonung im Gebiet Lindenmoos (Industriezone I zu viergeschossigen Zentrumszone Z4 mit Pflicht zum Gestaltungsplan, autoarmes bis autofreies Wohnen zulässig);

- Auszonung Brauiweiher im Gebiet Lindenmoos (Industriezone I mit GP-Pflicht zu Freihaltezone F);
- Umzonung im Gebiet Im Spitzen Stein (Industriezone I mit Sonderbauvorschriften und viergeschossige Zentrumszone Z4 zu viergeschossigen Zentrumszone Z4 mit Pflicht zum Gestaltungsplan, autoarmes bis autofreies Wohnen zulässig);
- Beschränkung Verkaufsfläche, Ausnützungs- oder Baumasenziffer und Gebäude- und Gesamthöhen für die Gebiete Lindenmoos und Im Spitzen Stein mit Pflicht zum Gestaltungsplan;
- Auf- und Umzonung im Gebiet der ehemaligen Zeughäuser (zweigeschossige Wohnzone W2c zu viergeschossigen Wohnzone W4 / dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 zu viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4, teilweise mit Pflicht zum Gestaltungsplan / dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 zu dreigeschossige Wohnzone W3); Einführung der neuen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4;
- Aufzonung im Gebiet Gartenhof (dreigeschossige Wohnzone W3 zu viergeschossigen Wohnzone W4);
- Aufzonung im Gebiet Sonnenbergstrasse (zweigeschossige Wohnzone W2c zu dreigeschossigen Wohnzone W3);
- Untergeordnete Ein- und Auszonung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken (übriges Gemeindegebiet zu Zone für öffentliche Bauten Oe / Zone für öffentliche Bauten Oe zu Landwirtschaftszone Lw);
- Auszonung von Reservezone R in Landwirtschaftszone Lw;
- Beschränkung Verkaufsfläche für Regelbauweise in Gewerbezone G und Industriezone I (ohne Zone für verkehrsentensive Einrichtungen);
- Aufhebung Parkplatzverordnung und neue Regelung für Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG in der Bau- und Zonenordnung;
- Neue Regelung für die Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen;
- Neue Regelung für Abstellflächen für Fahrräder und Mofas bei Nichtwohnbauten;
- Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen;
- Befreiung von Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften für Gestaltungspläne und Arealüberbauungen;
- Mindestausnützungsziffer für Zentrumszonen Z3, Z4, für Wohnzonen W3, W4 und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung WG2, WG3, WG4;
- Vorgaben für die Gestaltung von Reklamen;
- neue Zweckbestimmungen für die Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan Lindenmoos, Im Spitzen Stein und Zeughaus;
- Anpassung Gebäude- und Gesamthöhen in den drei- und viergeschossigen Wohnzone W3 und W4;

- Redaktionelle Anpassungen der BZO ohne inhaltliche Änderungen;
- Nachführung der Kernzonenpläne Affoltern am Albis und Zwillikon.

keine Umsetzung Kulturlandinitiative und IVHB

Zur Zeit ist noch unklar, wie die Kulturlandinitiative umgesetzt werden soll. Deshalb wurden bei der vorliegenden Teilrevision keine Einzonungen in Betracht gezogen. Die geringfügige Einzonung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken kann erst nach Umsetzung der Kulturlandinitiative abgeschlossen werden.

Die kantonalen Vorgaben für die Harmonisierung der Baubegriffe (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) liegen noch nicht vor. Aus diesem Grund wurde auf Änderungen der Baubegriffe verzichtet.

Der Gemeinderat nimmt in Aussicht, nach Klärung der Vorgaben, in einer nächsten Teilrevision Einzonungen sowie Anpassungen an den Baubegriffen zu prüfen.

Revision Raumplanungsgesetz

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich am 3. März 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Die Revisionsvorlage bezweckt u.a. die Begrenzung des Landverbrauchs und eine Verdichtung gegen innen. Der Kanton Zürich hat diese neuen Anforderungen zum grössten Teil bereits umgesetzt. Mit Ausnahme der Mehrwertabgabe sind gegenüber heute keine grundlegende Änderungen zu erwarten.

Die Umsetzung der Revision erfolgt in Schritten. Der Kanton hat soeben die Richtplanung überarbeitet (Bundesratbeschluss vom 29. April 2015). Die Gemeinden haben nun mehrere Jahre Zeit für die Umsetzung in der Nutzungsplanung.

## 1.4 Zielsetzungen

### 1.4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Hauptziel

Es ist ein Hauptziel der vorliegenden Teilrevision die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu verbessern. Dies wird durch eine hohe bauliche Dichte im Ortskern erreicht, in welchem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden ist.

Vorteil dieser dichten Zentrumsstruktur sind die gute Versorgungslage für den täglichen Einkauf sowie die gute ÖV-Erschliessung. Dank einem guten Mix zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung kann das Verkehrssystem gleichmässiger ausgelastet werden, da jede Nutzung andere Belastungsspitzen

aufweist. Die Verkehrsflüsse werden weniger stark durch Spitzenbelastungen eingeschränkt.

Lindenmoos und Im Spitzen Stein Im Übergangsbereich von Wohnen zur Industriezone ist eine Ausweitung der viergeschossigen Zentrumszone mit Pflicht zum Gestaltungsplan vorgesehen.

Mit der Pflicht zum Gestaltungsplan werden die Verkaufsflächen in den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ beschränkt auf insgesamt maximal 25'000 m<sup>2</sup> (Total aus bestehenden und zusätzlichen Verkaufsflächen). Dies entspricht in etwa einem halben Verkaufsgeschoss über das gesamte betroffene Gebiet. Da Verkaufsflächen erhebliche Verkehrsaufkommen generieren wird die Möglichkeit für die Erstellung von zusätzlicher Verkaufsnutzung eingeschränkt.

Die Wohnnutzung weist ein geringeres Spezifischen Verkehrspotential (SVP) auf als die übrigen Nutzungen. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzung weniger Verkehr generiert als beispielsweise die Verkaufsnutzung. Dank der neu zulässigen Wohnnutzung werden im Gebiet Lindenmoos und Im Spitzen Stein weniger Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsläden angesiedelt, was das theoretische Verkehrsaufkommen aus diesem Gebiet generell reduziert.

Hohe Lagegunst im Ortszentrum Auf Grund der hohen Lagegunst im Ortszentrum mit gutem ÖV-Anschluss und nahen Einkaufsmöglichkeiten weisen die Zentrumsnutzungen ein geringeres Verkehrsaufkommen auf als die Nutzungen in Randlagen. Die vorgesehenen Verdichtungsmassnahmen im Ortszentrum bewirken, dass die peripheren Lagen weniger schnell und dicht bebaut werden und somit das Verkehrsaufkommen insgesamt weniger stark zunimmt.

#### 1.4.2 Revisionsziele

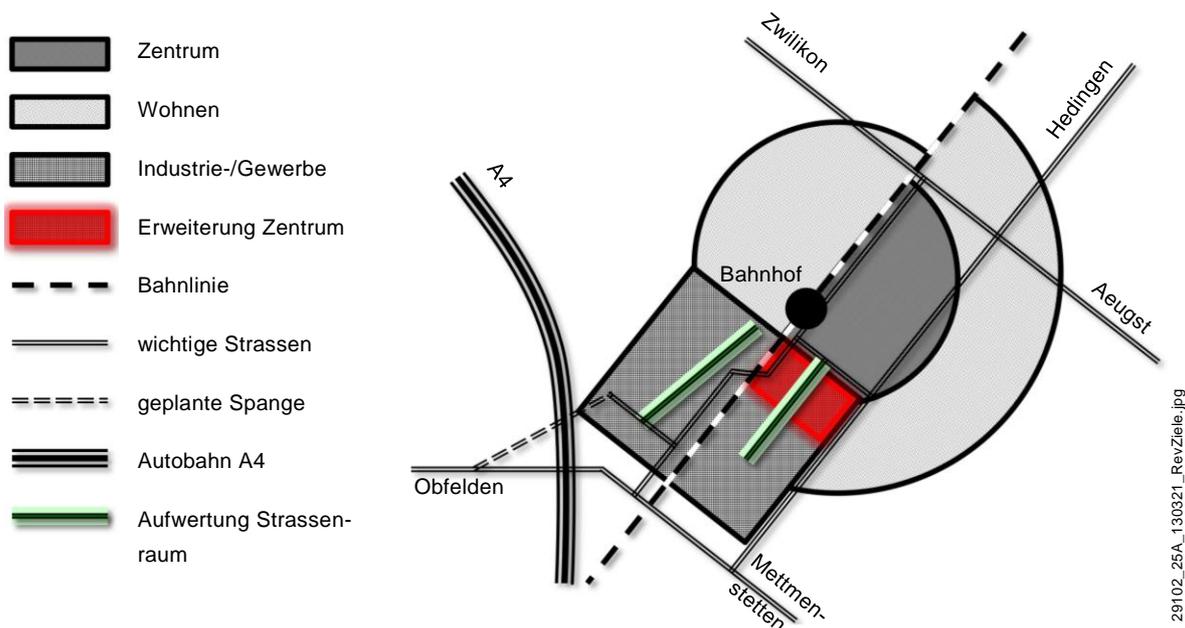
Zentrumsfunktion Affoltern am Albis ist das regionale Zentrum des Knonaueramtes. Es ist die bevölkerungsreichste Gemeinde sowie das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bezirks. Es weist wichtige Zentrumsfunktionen auf, wie gute Einkaufsmöglichkeiten, Bezirksspital, Bezirksverwaltung, Volksschule sowie gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und mit Individualverkehr. In Affoltern am Albis sind diese Zentrumsfunktionen gepaart mit guten Wohnlagen und den nahen Erholungsflächen.

Die Gemeinde will stärker als attraktiver Bezirkshauptort wahrgenommen werden und darum seine Stellung als regionales Zentrum stärken. Dieses generelle Oberziel für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde ist wegleitend für die Ziele der vorliegenden Revisionsrunde.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll vorwiegend das Ortszentrum gestärkt und ausgeweitet sowie der Übergang in die grossflächigen Gewerbe- und Industrieblächen zukunftsstauig strukturiert werden.

**Revisionskonzept** Der Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet erfolgt heute ohne Abstufung: Auf der nördlichen Seite der Büelstrasse liegen kleinmassstäbliche Strukturen eines gewachsenen Ortszentrums mit vorwiegend Wohnnutzungen, auf der Südseite grossmassstäbliche Industriestrukturen mit Handel, Gewerbe- und Industrienutzung. Das Revisionskonzept sieht eine Ausweitung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet vor. Der Übergang vom Ortszentrum in das Industriegebiet soll dank dieser Zentrumsarrondierung abgestuft erfolgen, in dem ein Siedlungsschwerpunkt mit dichter Mischnutzung neue Qualitäten schafft.

Die verbindende Achse vom Ortszentrum über das neue Quartier zum Industriegebiet soll zu einem attraktiven Strassenraum aufgewertet werden.



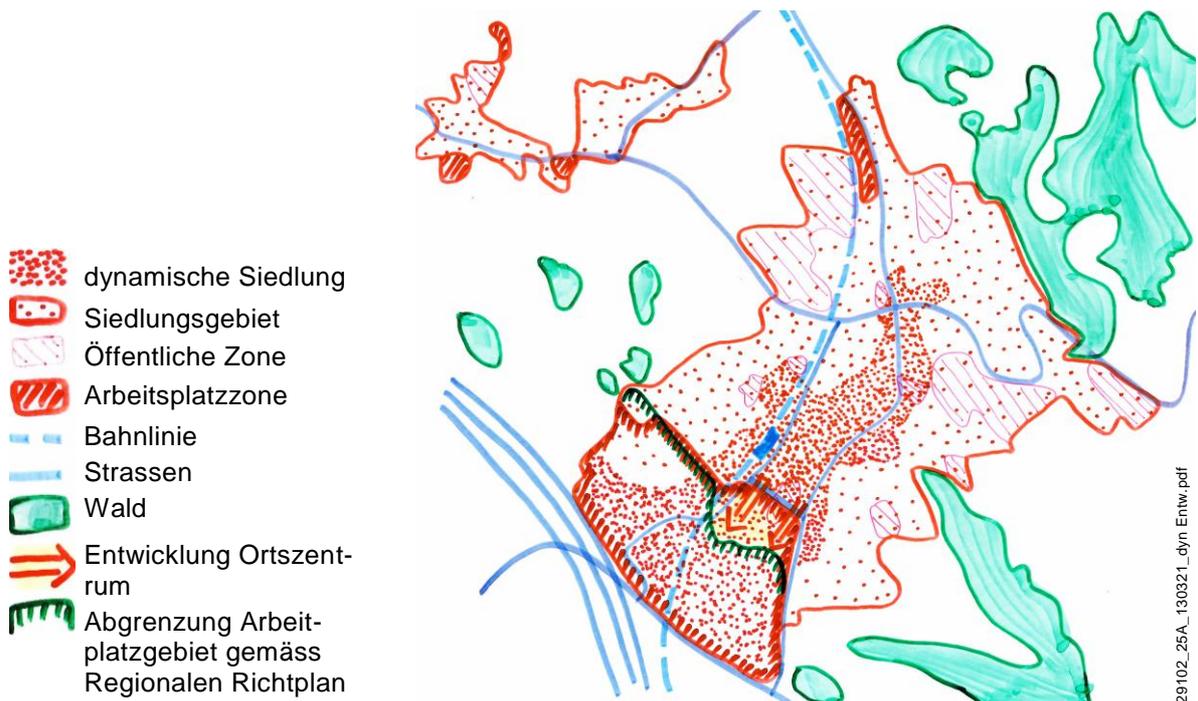
Planlegende

Abbildung 3: Zentrumsarrondierung als neuer Siedlungsschwerpunkt

**Ortszentrum** Das Ortszentrum von Affoltern am Albis liegt östlich der Bahnlinie. Es erstreckt sich gegen Nordosten bis zum alten Dorfkern im Bereich des Kronenplatzes. In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs wird das Ortszentrum gegen Süden von der Büelstrasse beschränkt, welche heute die Grenze zum Industriegebiet bildet. Gesamthaft betrachtet liegt der Bahnhof am südwestlichen Ende des Ortszentrums. Mit der geplanten Arrondie-

nung wird das Ortszentrum in seiner baulichen Ausdehnung gegen Süden abgerundet.

Der regionale Richtplan sieht in diesem Gebiet ein Zentrumsgebiet (Mischgebiet) und teilweise ein allgemeines Siedlungsgebiet vor (vgl. Kapitel 2.3). Die Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet entspricht somit den Absichten des regionalen Richtplans.



Planlegende

Abbildung 4: Dynamische und stabile Gebiete

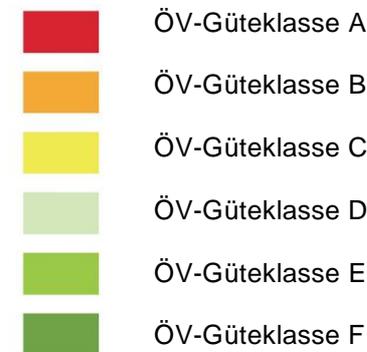
#### Entwicklungsdynamik

Das Gemeindegebiet von Affoltern am Albis ist verschiedenen starken Entwicklungen ausgesetzt. In ungefähr 80% des Gemeindegebiets soll es sich moderat verändern. In diesen Gebieten finden zwar vereinzelte Erneuerungen statt, in der Gesamtbetrachtung sind sie jedoch stabil. Die restlichen 20% des Siedlungsgebietes dienen einer dynamischen Entwicklung. Insbesondere das Industrie- und Gewerbegebiet hat eine grosse Bedeutung als dynamisches Siedlungsgebiet.

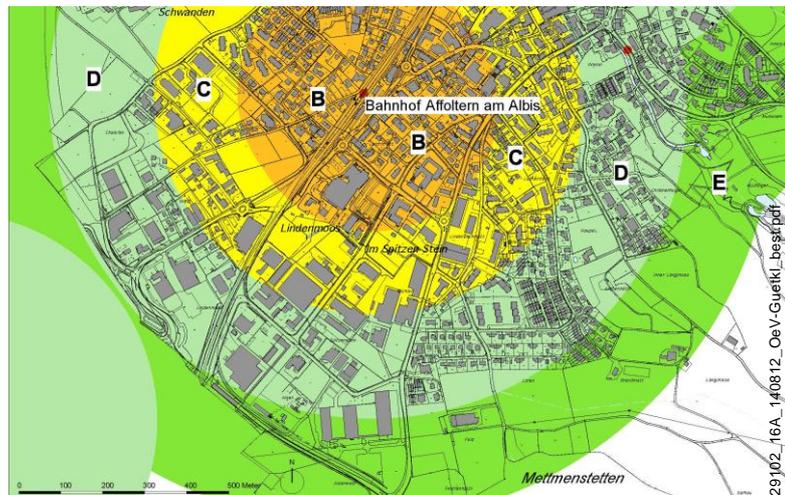
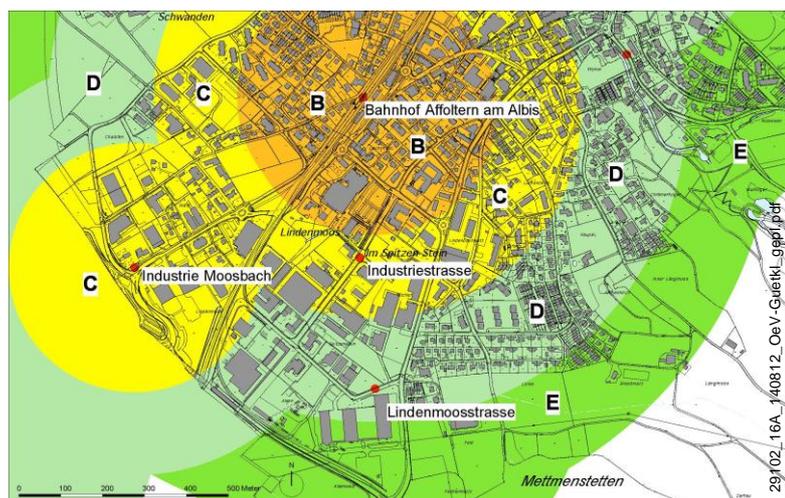
Mit der vorliegenden Teilrevision wird bezweckt, das Wachstum der dynamischen Siedlungsgebiete zu lenken

#### Gewerbe- und Industriegebiet

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof weist das Industrie- und Gewerbegebiet eine gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (ÖV-Güteklasse B). Das übrige Gewerbe- und Industriegebiet liegt heute in den Güteklasse C, D und E. Auf der Basis des am 20. November 2012 genehmigten Verkehrsrichtplans sind phasengerecht Massnahmen zu ergreifen.



Planlegende

Abbildung 5: ÖV-Güteklasse, generelle Darstellung, Ist-Situation<sup>1</sup>Abbildung 6: ÖV-Güteklasse, generelle Darstellung, geplant<sup>2</sup>

Das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A4. Im Bereich direkt angrenzend an die

<sup>1</sup> Quelle: Gemäss GIS-Browser Kanton Zürich ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) -> ÖV-Güteklassen, dat. 12.8.2014 (vorbehalten bleibt die örtlich konkrete Abgrenzung der ÖV-Güteklasse)

<sup>2</sup> Neue Haltestellen Industriestrasse und Lindenmoosstrasse:  
Neuer Buslinie von Affoltern am Albis in Richtung Metzmenstetten  
½ h-Takt tagsüber  
Wenn diese neue Buslinie kommt, wird im Gebiet Industrie/Lindenmoos voraussichtlich zuerst nur eine Haltestellen bedienen. Später ist ein Vollausbau auf 2 Haltestellen vorgesehen.  
Neue Haltestelle Industrie Moosbach:  
bestehende Buslinie 212 / 213 / 217  
Kursintervall: 14 Minuten.  
Vorbehalten bleibt die örtlich konkrete Abgrenzung der ÖV-Güteklasse.

Autobahn sind verkehrsintensive Einrichtung wie Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen zulässig. Der Zonenplan bezeichnet dafür eine separate Zone.<sup>3</sup>

Ausserhalb dieser Zone für verkehrsintensive Einrichtungen sind solche Einrichtungen nicht zulässig. Zulässig sind jedoch kleinere Verkaufseinrichtungen wie beispielsweise kleinere Einkaufs-/Fachmarktzentren oder Grossläden, welche ebenfalls Einkaufsverkehr generieren. Die Gemeinde will zur Steuerung der Verkaufsflächen, welche unter den Schwellenwerten von verkehrsintensiven Einrichtungen liegen, ein stärkeres Instrument in der Bauordnung einführen.

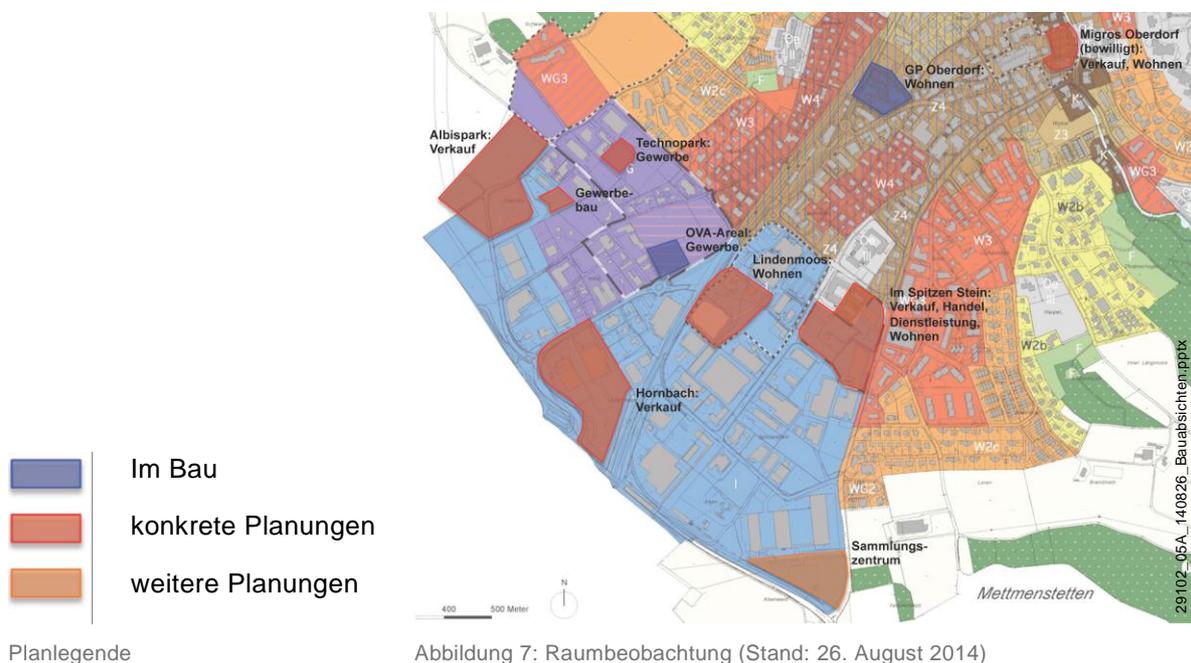


Abbildung 7: Raumbeobachtung (Stand: 26. August 2014)

Um den seit der Autobahneröffnung verstärkten Strukturwandel ortsbaulich zu unterstützen, sollen die Erschliessungsachsen im Gewerbe- und Industriegebiet sowohl im Bereich westlich als auch im Bereich östlich der Bahnlinie aufgewertet werden. Für die Industriestrasse als auch für die Obstgarten- und Alte Obfelderstrasse könnte ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet werden, dass mit beispielsweise Baumalleen und Platzgestaltungen als Aufwertungsmassnahmen in Strassen- und Vorplatzbereichen sowie sichere Fussgängerverbindungen bewirkt.

<sup>3</sup> Hinweis: Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen. (Richtplan-Text zum Kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates vom 26. März 2007)

Ein solches Gestaltungskonzept kann ohne spezifische Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt werden.

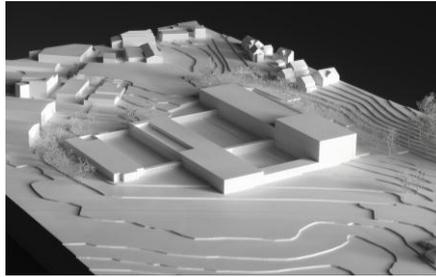
### 1.4.3 Weitere Revisionsziele

Differenzierte Einzelaufzonungen	Mittels differenzierten Einzelaufzonungen soll das angestrebte Bevölkerungswachstum schrittweise unterstützt werden. Generelle grossflächige Aufzonungen sind für die vorliegende Revisionsrunde keine vorgesehen.
IVHB (Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe)	Die Revisionspunkte der vorliegenden Revisionsvorlage sollen nicht im Widerspruch stehen zu einer allfälligen PBG-Änderung gemäss der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Es wäre nicht zweckmässig, jetzt Baubegriffe und Grundmasse abzuändern, welche ggf. kurz darauf – auf Grund der allfälligen PBG-Änderung – nochmals einer Änderung bedürfen. Dies würde zu einer unsicheren Umstellungsphase für eine neue Praxisentwicklung führen. Falls diese kantonale Gesetzesrevision in Kraft tritt, haben die Gemeinden mutmasslich 10 Jahre Zeit, um die BZO anzupassen.
Anpassungen Bau- und Zonenordnung	Grundsatz der vorliegenden Revision ist, dass die Bau- und Zonenordnung nur dort angepasst wird, wo dies aufgrund der gemachten Praxiserfahrung notwendig ist. Mögliche Vereinfachungen werden vorgenommen. So soll die Parkraumverordnung aufgehoben werden. In der Folge der Aufhebung werden baurechtsrelevante Bestimmungen in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Die Bewirtschaftung von öffentlichen Parkplätzen ist separat zu regeln.

### 1.4.4 Masterplan 2015

Zielsetzungen	Der Masterplan sieht insbesondere die folgenden Zielsetzungen vor:
Bevölkerungswachstum	Um seine Stellung als regionales Zentrum zu stärken, strebt Affoltern am Albis in den kommenden Jahren ein substantielles Wachstum an. Dazu gehört insbesondere eine Steigerung der Einwohnerzahl ab 2011 um rund 1'000 Einwohner.
Verdichtung in Bahnhofsnähe	Das Gebiet in Bahnhofsnähe soll gemäss Masterplan im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung baulich verdichtet werden. Weniger zentral gelegene Gebiete sollen mittel- bis langfristig ebenfalls angemessen verdichtet werden.
Entwicklung Baulandreserven	Baulandreserven sollen mittelfristig, die Reservezone langfristig entwickelt werden.

Umnutzung Zeughausareal	Das heutige Zeughausareal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Zeughaus soll darum verlagert werden.
Stand der Umsetzung der Masterplanziele	<p>Einzelne Massnahmen des Masterplans 2011 wurden teilweise bereits mit der vorhergehenden Ortsplanungsrevision 2011/2012 umgesetzt.</p> <p>Mit der Ortsplanungsrevision 2011/2012 wurden Verdichtungen mittels Aufzonungen vorgenommen und somit theoretisch Platz für ungefähr 600 Einwohner geschaffen. Dieser theoretische Wert kann jedoch nur erreicht werden, wenn in Affoltern am Albis in diesen Gebieten ein erhebliches Baugeschehen ausgelöst wird. Ebenfalls noch nicht berücksichtigt sind sowohl der zunehmende Flächenanspruch pro Einwohner als auch die bis heute ungenutzten Potenziale an noch nicht überbauten Bauzonen.</p> <p>Mit der Revision 2011/2012 wurde somit das Ziel Bevölkerungswachstum teilweise erfüllt. Mit der vorliegenden Revision 2012/2015 soll Affoltern am Albis dem gesteckten Ziel mittels differenzierten Einzelaufzonungen näher kommen.</p> <p>Sowohl westlich als auch östlich des Bahnhofs wurden bereits Aufzonungen vorgenommen. Die angestrebte Verdichtung in Bahnhofsnähe ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen und soll mit der vorliegenden Revision weiter geführt werden.</p> <p>Die Entwicklung von Baulandreserve und Bauentwicklungsgebieten ruht zur Zeit. Auf Grund des noch unklaren Ausgangs der Umsetzung der Kulturlandinitiative kann das Entwicklungsziel noch nicht umgesetzt werden.</p>
Sammlungszentrum	<p>Das Ziel der Verlagerung und Umnutzung des Zeughauses wurde bisher noch nicht umgesetzt, ist aber öffentlich kommuniziert.</p> <p>Das bestehende Sammlungszentrum in Affoltern am Albis soll erweitert werden. Dazu wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, welcher am 13./14. Mai 2014 juriert wurde. Es besteht die Absicht 2018 mit der Realisierung des Baus zu beginnen. Mit dem Umzug der Sammlung in das neue Sammlungszentrum wird das Zeughausareal frei für eine ortsgerechte Nutzung.</p>



15103\_AfaA\_dS\_140514\_Wettb\_Sa  
mmilungszentrum

Abbildung 8: Siegerprojekt Architekturbüro Zimmermann, Zürich

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Sachpläne des Bundes

Sachpläne und Konzepte Bund Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sachplänen und Konzepten des Bundes. Im Vordergrund der Vorlage steht der haushälterische Umgang mit dem Boden, in dem die innere Verdichtung gefördert wird. Mit der Revisionsvorlage werden insbesondere die Fruchtfolgeflächen nicht tangiert.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan Die Ortsplanung der Gemeinde orientiert sich an der kantonalen Richtplanung. Der Ortsplanungs-Revision liegt der kantonale Richtplan vom 18./24.3.2014 (Bundesratsbeschluss vom 29.4.2015) zugrunde.

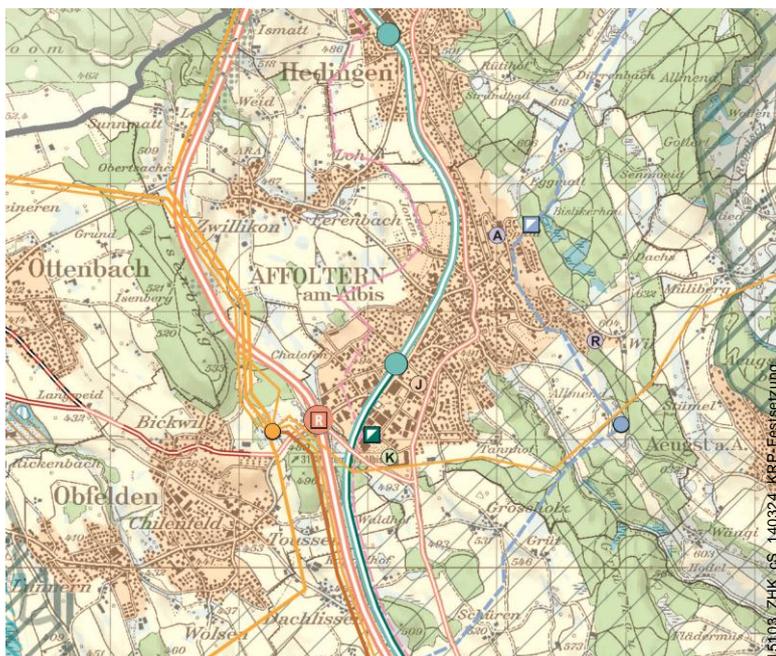


Abbildung 9: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, dat. 18./24.3.2014

### 2.3 Regionaler Richtplan / Regio-ROK

Regionaler Richtplan Der regionale Richtplan konkretisiert die Aussagen des kantonalen Richtplans. Gemäss regionalem Richtplan ist die Gemeinde Affoltern am Albis das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region und soll als solches gefördert werden. Im

Rahmen ihrer kommunalen Planung soll die Gemeinde die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planerischen Festlegungen treffen und in geeigneten Gebieten auch Zonen mit hoher Dichte ausscheiden. Kanton und Bund werden bei ihren Planungen und Investitionen der Bedeutung von Affoltern am Albis als Regionalzentrum Rechnung tragen.

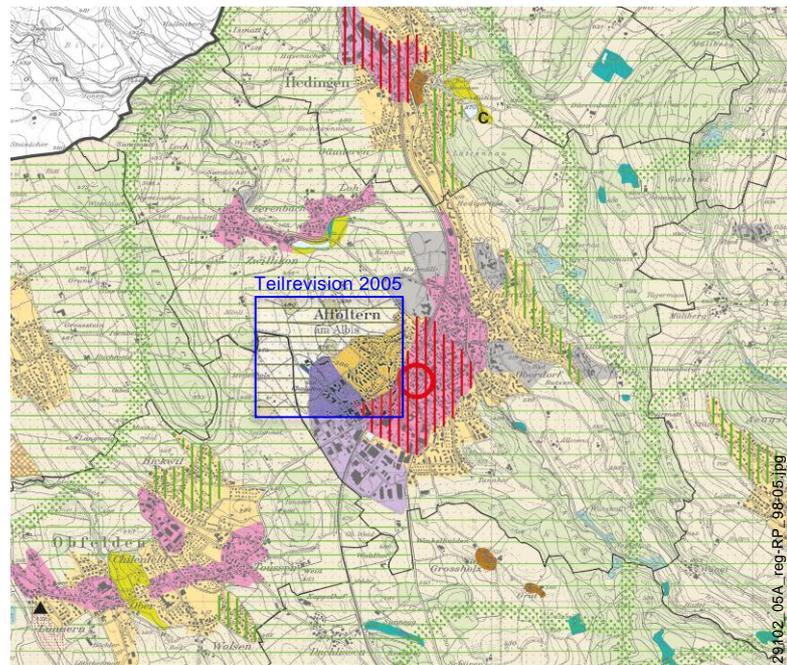


Abbildung 10: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1251 / 1998) mit Teilrevision Änderung Siedlung (RRB Nr. 742 / 2005)

Der regionale Richtplan ist zur Zeit in Überarbeitung. U.a. wird das Bevölkerungsziel der Gemeinde Affoltern am Albis für das Jahr 2030 auf 13'600 Einwohner erhöht. Die Ortsplanungs-Revision widerspricht den bisher bekannten Planungsvorgaben nicht.

Regio-ROK Knonaueramt Im Regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) aus dem Jahr 2011 ist Affoltern am Albis als Gebiet bezeichnet, in dem eine relevante Verdichtung zur Stärkung als Regionalzentrum vorgesehen ist.



### Nutzungsschwerpunkte:

- F: Freizeit
- K: Konsum
- A: Arbeiten
- G: Gesundheit
- B: Bildung (Option Gymnasium)

### Planlegende

Kein Widerspruch zu übergeordneten Festlegungen

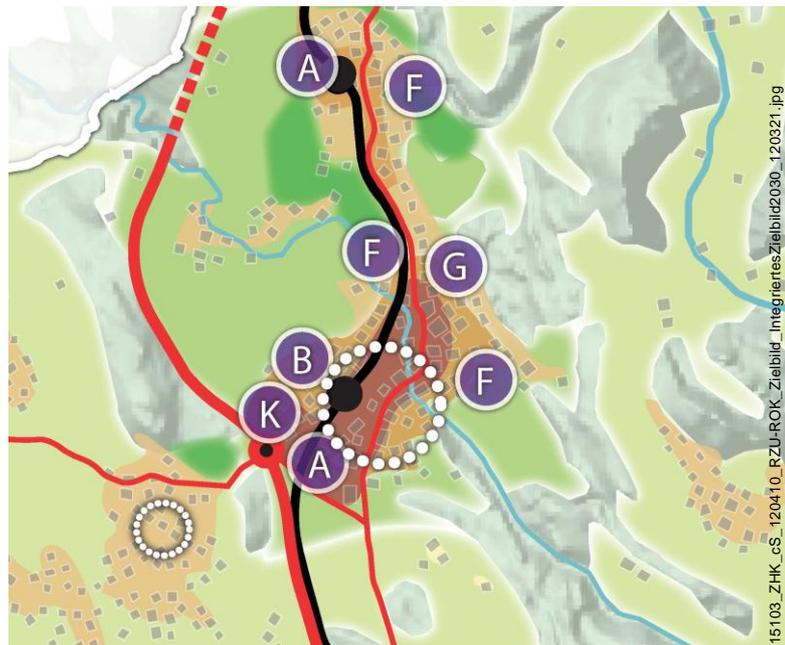


Abbildung 11: Ausschnitt Regio-ROK (2011)

Die Revisionspunkte der Bau- und Zonenordnung stehen in keinem Widerspruch zu den für Affoltern am Albis relevanten überkommunalen Festlegungen und nehmen deren zentrale Anliegen auf.

### 3 ANPASSUNGEN BAU- UND ZONENORDNUNG

#### 3.1 Übergang Wohngebiet zu Industriegebiet

**Umzonungsvorschlag** Ein Hauptziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet. Es soll ein durchmischtes Zentrumsgebiet mit urbaner Prägung entstehen. Dieses Ziel wird planerisch mit einer Umzonung von der Industriezone I in die viergeschossige Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht umgesetzt. Betroffen von dieser Umzonung sind die Gebiete „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“. Das Gebiet „Lindenmoos“ liegt zwischen der Bahnlinie und der Industriestrasse. Heute steht in diesem Gebiet der Coopark mitsamt Tankstelle und McDonald's-Restaurant. Das Gebiet „Im Spitzen Stein“ liegt zwischen Industrie- und Zürichstrasse.

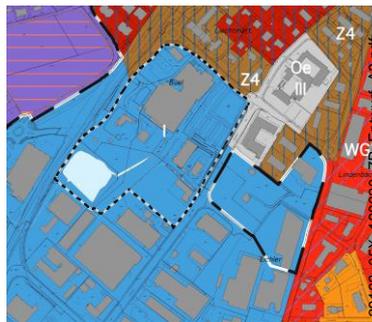


Abbildung 12: Zonenplan heute



Abbildung 13: Revisionsvorschlag

**Siedlungsstruktur** Das Ortszentrum weist teilweise eine kleinmassstäbliche Struktur auf. Es herrscht überwiegend die Wohnnutzung vor, durchmischt mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzung. Im Gegensatz dazu wird die Industriezone durch die grossen Gewerbe- und Industriebauten bestimmt, welche hauptsächlich durch Gewerbe und Industrie sowie zunehmend für Verkauf und Logistik genutzt werden.

Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht werden die maximal zulässigen Abmessungen der Zentrumszone Z4 erweitert, so dass grössere Bauten möglich sind. Mit attraktiven publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sowie ansprechenden Aussenräumen soll eine Belebung erreicht werden.

Mit der Umzonung wird auch eine Öffnung für eine zentrumsnahe Wohnnutzung vorgenommen. Für jedes Gestaltungsplanpflicht-Gebiet wird eine differenzierte Beschränkung der Verkaufsflächen eingeführt, damit eine Zwischenform zwischen

typischer Zentrumsnutzung und Industrienutzung erreicht werden kann.

Dank der guten Verkehrserschliessung mit dem öffentlichen als auch mit dem Privatverkehr sowie der Zentrumsnähe weist das Gebiet eine hohe Lagegunst auf. Dies wird vor allem für wertschöpfungsintensive Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsbetriebe attraktiv sein. Für kleine Gewerbebetriebe, welche nicht auf eine solch hohe Lagegunst angewiesen sind, stehen in der Gemeinde Affoltern am Albis in den Industrie- und Gewerbezo- nen weiterhin genügend Kapazitätsreserven zur Verfügung.

Insgesamt soll ein durchmischter Siedlungsschwerpunkt mit urbaner Ausprägung zwischen dem historischen Ortszentrum und dem sich wandelnden Arbeitsgebiet entstehen.

Keine Konkurrenz zum beste-  
henden Ortszentrum

Der Coopark ist bereits heute ein Anziehungspunkt. Das Ortszentrum ist und bleibt als nah gelegener Einkaufsort attraktiv. In Affoltern am Albis gibt es verschiedene Subzentren mit verschiedenartigen Verkaufsangeboten:

- Oberdorf: Die Verkaufsläden dienen vorwiegend der angrenzenden Wohnnutzung;
- Obere Bahnhofstrasse: Die ruhige Lage lädt zum Flanieren ein und dient für Veranstaltungen;
- Coopark: Mehrheitlich für Grosseinkauf, auch mit MiV gut erreichbar.

Jedes Subzentrum hat eine eigene Ausrichtung und spricht dementsprechend auch verschiedene Kundensegmente an. Die Gefahr einer allfälligen Verlagerung der Einkaufsaktivitäten weg vom Ortszentrum wird daher als gering angesehen.

Verkaufsfläche

Mit der Umzonung von der Industriezone I in die Zentrumszone Z4 entfällt in diesen Gebieten die in der Industriezone geltende Verkaufsflächenbeschränkung für Güter des täglichen Bedarfs von maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Art. 9.2 BZO). Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden für jedes Gebiet gesondert festgelegt.

Fortschreibungsprotokoll

Neu ist vorgesehen, dass mit jedem Teil-Gestaltungsplan mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt wird, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teil-Gestaltungspläne aufweisen dürfen. Um die Rekursrisiken zu verringern, soll der Ersteller eines Gestaltungsplans vorgängig mit den benachbarten Grundeigentümern eine Vereinbarung über die Verteilung der Verkaufsfläche treffen.

Lindenmoos und Im Spitzen Stein,  
Grundmasse

Die Gemeinde begrüsst den Bestand des bestehenden Cooparks (Gebiet Lindenmoos) und zusätzliche Verkaufsflächen im nahen Umfeld zu Ortszentrum und Bahnhof mit ¼-Takt nach Zürich und ½-Takt nach Zug sowie Anschluss ans regionale

Busnetz und mit gutem Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Im Gebiet „Im Spitzen Stein“ sollen ebenfalls Verkaufsflächen zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese örtlich konzentrierte Erhöhung der Verkaufsflächenkapazität die Nachfrage stärkt, weil weitere Verkaufsgeschäfte vom bestehenden Kundenstrom profitieren wollen. In den Gebieten mit Pflicht zum Gestaltungsplan (Art. 27 BZO) werden in der Grundordnung die zulässigen Verkaufsflächen beschränkt sowie die maximale Ausnützung und Gesamt- bzw. Gebäudehöhe definiert. Gestaltungspläne, welche innerhalb dieser Grundmasse liegen, können durch den Gemeinderat festgesetzt werden, darüber hinausgehende sind der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Kennwerte Umnutzung „Lindenmoos“

Die Revision der BZO sieht im Gebiet Lindenmoos eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 20'000 m<sup>2</sup> vor. Heute besteht eine Verkaufsfläche von ungefähr 16'000 m<sup>2</sup>. Somit könnten noch zusätzlich ungefähr 4'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstellt werden. Die Abschätzung für das Gebiet Lindenmoos ergibt Kapazitäten für ungefähr 330 Arbeitsplätze<sup>4</sup>. In der heute rechtskräftigen Industriezone ist keine Wohnnutzung zulässig. Würde das Gebiet nicht umgezont, so würde eine Arbeitsplatzkapazität von rund 540 Arbeitsplätzen resultieren. D.h. die Arbeitsplatzkapazität nimmt durch die Umnutzung zugunsten der 400 Einwohner um rund 210 Arbeitsplätze<sup>5</sup> ab. Diese Kennwerte können nicht mit der Bauzonenkapazität gemäss Kapitel 5.2 verglichen werden, da sie auf der Grundlage von konkreten, nicht realisierten Projekten ermittelt wurden und den Vollausbau nachweisen.

Kennwerte Umnutzung „Im Spitzen Stein“

Die Revision der BZO sieht im Gebiet „Im Spitzen Stein“ eine Reduktion der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 5'000 m<sup>2</sup> vor. Gemäss Abschätzung könnten somit 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ungefähr 10'000 m<sup>2</sup> für Wohnen und 10'000 m<sup>2</sup> für Gewerbe<sup>6</sup> realisiert werden. In diesem Gebiet ist somit mit rund 200 Einwohnern und rund 120 Arbeitsplätze zu rechnen. Würde das Gebiet nicht umgezont, so würde eine Arbeitsplatzkapazität von rund 230 Arbeitsplätzen resultieren. Durch die Umnutzung zugunsten der Wohnnutzung von 200 Einwohnern nimmt somit die Arbeitsplatzkapazität um rund 110 Arbeitsplät-

<sup>4</sup> Annahmen für die Abschätzung:  
kundenintensive Dienstleistung: 1'900 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz  
übrige Dienstleistung: 4'700 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (30 m<sup>2</sup>-50 m<sup>2</sup>)  
Gewerbe: 17'400 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz  
Verkauf: 4'000 m<sup>2</sup>, 175 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (150 bis 200 m<sup>2</sup>)

<sup>5</sup> Hinweis: 28'000 m<sup>2</sup> für Arbeitsplätze; 300 Arbeitsplätze: entspricht rund 95 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz.  
23'000 m<sup>2</sup> für Wohnen entspricht 240 Arbeitsplätze.

<sup>6</sup> Annahme: 1/2 für Wohnen, 1/2 für Gewerbe

ze<sup>7</sup> ab. Diese Kennwerte können nicht mit der Bauzonenkapazität gemäss Kapitel 5.2 verglichen werden, da sie der Grundlage von konkreten, nicht realisierten Projekten ermittelt wurden und den Vollausbau nachweisen.

- Wohnnutzung** Im Übergangsbereich vom Wohngebiet zum Industriegebiet ist im Sinne der neuen Grundnutzung (Z4) auch die Wohnnutzung zulässig. Die Nutzungsdiversifikation bezüglich des maximal zulässigen Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer) wird mit der Pflicht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 27 BZO nicht festgelegt und ist somit frei.
- Wohn- und Gewerbeanteil** In den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ betragen die Mindestanteile sowohl an Gewerbenutzung als auch an Wohnnutzung jeweils 25%. Die Bestimmung der Mindestanteile erfolgt ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen. Transfers von Wohn- bzw. Gewerbeanteilen ist mit Eintrag im Grundbuch zulässig.
- Verkehrsaufkommen** Verkaufsflächen generieren grundsätzlich ein erhebliches Verkehrsaufkommen, in der Regel auch verbunden mit Suchverkehr und Zusatzfahrten zwischen unterschiedlichen Anbietern. Mit einer örtlichen Konzentration der Verkaufsflächen soll das Verkehrsaufkommen eingeschränkt werden.

### 3.1.1 Lindenmoos

- Ausgangslage** Im Bereich „Lindenmoos“ ist anstelle der Industriezone I neu die viergeschossige Zentrumszone Z4 (autoarmes bis autofreies Wohnen zulässig) vorgesehen. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten. Art. 27.4 BZO schreibt vor, dass mit dem Gestaltungsplan eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden soll. Diese Pflicht wird ergänzt mit den Vorgaben, dass die Ausnützungsziffer maximal 150% oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> betragen darf. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 20'000 m<sup>2</sup> beschränkt und die Gebäude- und Gesamthöhen mit maximal 25 m definiert. Zielsetzung ist eine in der Höhe abgestufte Bauweise. Die 25 m Gesamthöhe erlaubt ausgewählte Lagen städtebaulich auszuprägen.
- Teilgestaltungsplan** In den neuen Gebieten mit Pflicht zum Gestaltungsplan werden Teilgestaltungspläne zugelassen. Mit dieser Bestimmung kann der rechtskräftige Gestaltungsplan Lindenmoos in Teilgebieten angepasst werden.

<sup>7</sup> Hinweis: 14'700 m<sup>2</sup> für Arbeitsplätze; 200 Arbeitsplätze: entspricht rund 75 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz.  
10'100 m<sup>2</sup> für Wohnen entspricht 130 Arbeitsplätze.

Bestehende Verkaufsfläche	Der bestehende Coopark weist eine Verkaufsfläche von rund 16'000 m <sup>2</sup> auf.
Abstellplätze für Personenwagen	Insgesamt sind heute 548 Abstellplätze für Personenwagen vorhanden. Davon sind 296 Abstellplätze für das Einkaufszentrum, 142 P+R-Abstellplätze, 31 Gastro (McDonald's) und 79 Abstellplätze für die übrigen Nutzer (Wohnen, Büro/Dienstleistung, Werkhof).
Umweltverträglichkeit / Lärmschutz	Die Abklärung der Umweltverträglichkeit insbesondere der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung ist im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan-Verfahren zu prüfen.
Wesentliches öffentliches Interesse / Pflicht zum Gestaltungsplan	<p>Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Für das Gebiet „Lindenmoos“ sind die folgenden wesentlichen öffentlichen Interessen massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet;</li> <li>• Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;</li> <li>• Durchmischte Zentrumsnutzung;</li> <li>• Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen;</li> <li>• Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;</li> <li>• Gute Gestaltung der Aussenräume;</li> <li>• Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren;</li> <li>• Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);</li> <li>• Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;</li> <li>• Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.</li> </ul> <p>Diese Themen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu behandeln.</p>
Vorteile des Revisionsvorschlags	Mit der vorgeschlagenen Umzonung in die Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht entsteht eine urbane Mischnutzung mit substanziellem Wohnanteil. Dank der hohen Ausnützung entsteht in Bahnhofsnähe eine dichte Überbauung, welche hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Der Revisionsvorschlag ermöglicht die weitere Nutzung des Cooparks und die Weiterentwicklung der angrenzenden Areale innerhalb der Grundmasse der Bau- und Zonenordnung.

Ausgangslage	<p><b>3.1.2 Im Spitzen Stein</b></p> <p>Im Bereich „Im Spitzen Stein“ ist anstelle der Industriezone I neu die viergeschossige Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht (autoarmes bis autofreies Wohnen zulässig) vorgesehen. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung sieht in Art. 12 eine alternative Sonderbauvorschrift vor, welche die Möglichkeit eines Wohnanteils zwischen 20 und 30% beinhaltet. Jedoch müssen die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG für die Inanspruchnahme dieser Möglichkeit erfüllt sein. Der Revisionsvorschlag sieht die Aufhebung dieser Möglichkeit zum Bauen nach den Sonderbauvorschriften vor.</p> <p>Mit der geplanten Zuweisung zur Zentrumszone muss der Wohnanteil nicht mehr speziell geregelt werden. Art. 27.3 BZO schreibt zusätzlich vor, dass mit dem Gestaltungsplan eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden soll. Diese Pflicht wird ergänzt mit den Vorgaben, dass die Ausnützungsziffer maximal 120% oder die Baumassenziffer maximal <math>6,0 \text{ m}^3/\text{m}^2</math> betragen darf. Die Gebäude- und Gesamthöhen betragen maximal 20 m.</p>
Verkaufsfläche	Die Verkaufsfläche wird auf maximal $5'000 \text{ m}^2$ beschränkt.
Umweltverträglichkeit	Die Abklärung der Umweltverträglichkeit ist im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan-Verfahren zu prüfen.
Wesentliches öffentliches Interesse / Pflicht zum Gestaltungsplan	<p>Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Für das Gebiet „Im Spitzen Stein“ sind die folgenden wesentlichen öffentlichen Interessen massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet;</li> <li>• Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;</li> <li>• Durchmischte Zentrumsnutzung;</li> <li>• Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf Verkehrsaufkommen;</li> <li>• Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;</li> <li>• Gute Gestaltung der Aussenräume;</li> <li>• Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);</li> <li>• Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;</li> <li>• Direkte Veloverbindung zwischen Zürichstrasse und Im Spitzen Stein.</li> </ul>

Diese Themen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu behandeln.

Vorteile des Revisionsvorschlags Mit der vorgeschlagenen Umzonung in die Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht entsteht eine urbane Mischnutzung mit Wohnen. Dank der hohen Ausnützung entsteht in Bahnhofsnähe eine dichte Überbauung, welche hinreichend mit öffentlichem Verkehr erschlossen ist. Der Gestaltungsplan kann auf die spezifische Lärmproblematik entlang der Zürichstrasse reagieren.

### 3.1.3 Freihaltezone Brauiweiher

Kommunales Naturschutzobjekt Der Brauiweiher ist ein kommunales Naturschutzobjekt (Schutzobjekt Nr. 34). Als nah gelegenes Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen wird es der Freihaltezone F zugeteilt.

Depot für nicht genutzte Bauzonen Die ausgezonte Bauzonenfläche von ungefähr 7'997 m<sup>2</sup> wird als Depot zur Kompensation bei zukünftigen Einzonungen angerechnet. Dieses Depot soll bei Einzonungen berücksichtigt werden.

## 3.2 Innere Verdichtung / differenzierte Einzelaufzonungen

### 3.2.1 Aufzoning im Gebiet Gartenhof

Ausgangslage Das Gebiet Gartenhof wird durch die Garten-, Zürich- und Tannholzstrasse sowie durch den Luckenhölzliweg begrenzt. Der Gebietsteil entlang der Zürichstrasse liegt in der viergeschossigen Zentrumszone Z4, der östliche Gebietsteil in der dreigeschossigen Wohnzone W3.

Verdichtung, viergeschossig Das östliche Gebiet des Gartenhofs liegt nahe zum Ortszentrum. Eine Verdichtung an dieser Lage in Zentrumsnähe ist, im Hinblick auf die generelle Verdichtungsabsicht der Gemeinde erwünscht. Auf Grund der topografischen Lage am Hangfuss (bzw. an leichter Hanglage) ist das östliche Teilgebiet aus ortsbaulicher Sicht für eine viergeschossige Bauzone gut geeignet.

Revisionsvorschlag Das Gebiet soll ein Wohngebiet bleiben und wird daher der viergeschossigen Wohnzone W4 zugeordnet.



Abbildung 14: Zonenplan heute



Abbildung 15: Revisionsvorschlag

### 3.2.2 Aufzoning im Gebiet Zeughausareal

**Ausgangslage** Das Gebiet Zeughausareal ist heute der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 zugewiesen. Im südlichen Gebiet zwischen der Grossholzerstrasse und der Loorenfeldstrasse befindet sich ein Bereich mit einer zweigeschossigen Wohnzone W2c.

**Revisionsvorschlag** Die Gemeinde Affoltern am Albis will die Verdichtung fördern. Darum soll das Zeughausareal neu einer viergeschossigen Zone zugewiesen werden. Wie bisher soll weiterhin mässig störendes Gewerbe (Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung) sowie Wohnnutzung zulässig bleiben. Die Abgrenzung zwischen den viergeschossigen Zone und den dreigeschossigen Wohnzone bildet neu die Zeughausstrasse sowie die Grossholzerstrasse. Im Zuge dieser Bereinigung wird das Gebiet zwischen der Bachmattstrasse und der Zeughausstrasse neu einer reinen Wohnzone zugewiesen. Im Sinne der Lärmvorsorge wird das Gebiet Grossholzerstrasse wie bisher in der Wohnzone belassen und von der dreigeschossigen Wohnzone W3 in die viergeschossigen Wohnzone W4 umgezont.

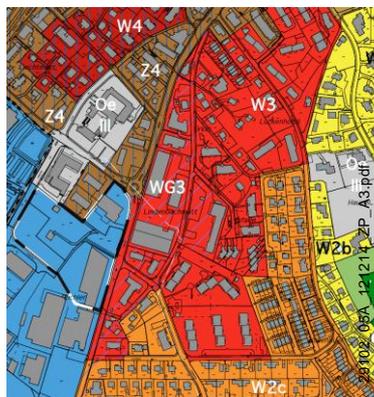


Abbildung 16: Zonenplan heute



Abbildung 17: Revisionsvorschlag

Wesentliches öffentliches Interesse / Pflicht zum Gestaltungsplan

Für das ehemalige Zeughausareal ist im Bereich Zürich- und Zeughausstrasse eine Pflicht zum Gestaltungsplan vorgesehen. Diese Pflicht sieht eine gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung vor, welche sich baulich gut in das Ortsbild einfügt. Der Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet soll harmonisch ausgestaltet werden. Entlang der Zürichstrasse ist dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Strassenseitig sind im Erdgeschoss keine Hauptwohnflächen vorzusehen. Zulässig sind beispielsweise gewerblich genutzte Räume, Garagierung, Hauszugänge oder Nebenräume der Wohnnutzung (Waschküchen etc.). Zwischen der Zeughausstrasse und der Zürichstrasse ist auf der nördlichen Seite des Gebiets mit Pflicht zum Gestaltungsplan eine öffentliche Velo- und Fussgänger Verbindung vorzusehen, welche den Anschluss an die alte Kanzleistrasse herstellt. Das eingedohlte Gewässer ist zu öffnen.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

Für das Gebiet „Zeughaus“ sind die folgenden wesentlichen öffentlichen Interessen massgebend:

- Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung;
- Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse;
- Abgestufte Überbauung als Übergang zum Wohngebiet;
- Gute Einfügung ins Ortsbild;
- Lärmschutz entlang der Zürichstrasse;
- Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse;
- Velo- und Fussgänger Verbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse;
- Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung eingedohlt Gewässer.

Diese Themen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu behandeln.

Vorteile

Mit dieser klaren Abgrenzung sind Nutzungskonflikte zwischen Wohn-Gewerbe-Zonen und Wohnzonen gering. Aus ortsbaulicher Sicht ist die Abgrenzung zwischen Zonen mit verschiedenen hohen Bauten entlang von Strassen sinnvoll.

### 3.2.3 Aufzoning im Gebiet Sonnenbergstrasse

Ausgangslage

Das Gebiet Sonnenbergstrasse ist heute der zweigeschossigen Wohnzone W2c zugewiesen.

Revisionsvorschlag

Das Gebiet Sonnenbergstrasse soll neu der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen werden.

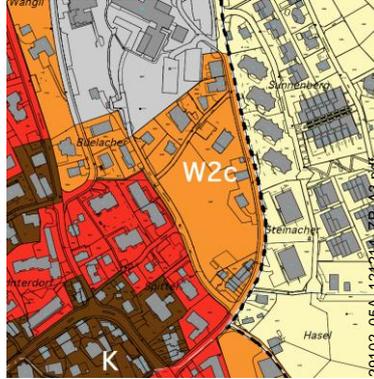


Abbildung 18: Zonenplan heute



Abbildung 19: Revisionsvorschlag

**Vorteile** Mit dieser Aufzoning kann an dieser attraktiven Wohnlage die Verdichtung gefördert werden.

### 3.2.4 Umzoning Garten-/Zeughausstrasse

**Ausgangslage** Das Grundstück an der Ecke Garten-/Zeughausstrasse liegt als einziges Grundstück auf der südwestlichen Seite der Gartenstrasse in der viergeschossigen Zentrumszone Z4. Es weist zu geringe Abmessungen für eine typische Zentrumsbaute auf.

**Revisionsvorschlag** Das Grundstück wird der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen.



Abbildung 20: Zonenplan heute



Abbildung 21: Revisionsvorschlag

**Vorteile** Auf Grund des kleineren Grundabstandes in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (6 m anstatt 7 m) kann das Grundstück ordentlich überbaut werden. Entlang der Gartenstrasse entsteht auf der Südwestseite eine einheitliche Überbauung. Die

Gartenstrasse bildet die wahrnehmbare Grenze zwischen drei- und viergeschossigen Bauzonen.

### 3.3 Zonenanpassungen im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken

**Ausgangslage** Der Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens Jonenbach ist im aktuellen Zonenplan einerseits als Wald eingetragen, andererseits der Zone für öffentliche Bauten Oe zugewiesen.

Das Hochwasserrückhaltebecken des Jonenbachs wurde 2004 bis 2007 erstellt. Der Zonenplan entspricht nicht mehr der heute vorliegenden Situation. Die Waldfläche wurde reduziert. Mit dem 19 m hohen Damm wurde die Topografie verändert.

**Revisionsvorschlag** Die Zone für öffentliche Bauten Oe soll bis zum Dammfuss bzw. bis zum bestehenden Bauspielplatz des Jugendtreffs Hirtscheune um eine Fläche von ungefähr 3'185 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die verbleibende Zonenfläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit der Arrondierung des Bauspielplatzes wird eine Fläche von 145 m<sup>2</sup> neu in die Zone für öffentliche Bauten Oe eingezont. Insgesamt resultiert eine deutliche Verringerung der Bauzonenfläche von 3'040 m<sup>2</sup>.



Abbildung 22: Zonenplan heute

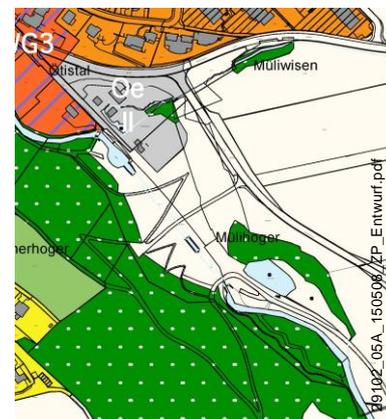


Abbildung 23: Revisionsvorschlag

**Depot für nicht genutzte Bauzonen** Die ausgezonte Bauzonenfläche von 3'040 m<sup>2</sup> wird als Depot zur Kompensation bei zukünftigen Einzonungen angerechnet. Dieses Depot soll bei Einzonungen berücksichtigt werden.

**Hochwasser** Der Damm schützt Affoltern am Albis gegen das 100-jährige Hochwasser (HQ100). Auch ein 1'000-jähriges Hochwasser (HQ1000) würde durch den Durchlass unter dem Damm durchfließen und nicht den Damm selber überströmen. Da der Wasserauslass unterhalb der Zone für öffentliche Bauten liegt, kann

somit davon ausgegangen werden, dass die neu der Zone Oe zugewiesene Fläche von ungefähr 145 m<sup>2</sup> gegen Hochwasser hinreichend geschützt ist.

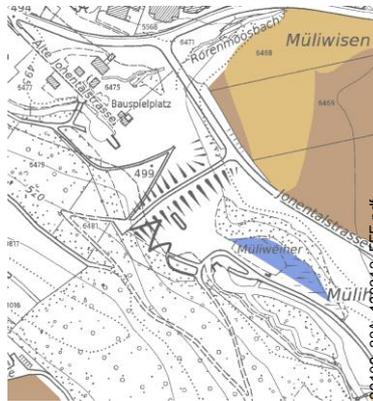


Abbildung 24: Fruchtfolgefläche  
(www.maps.zh.ch, 12. März 2013)

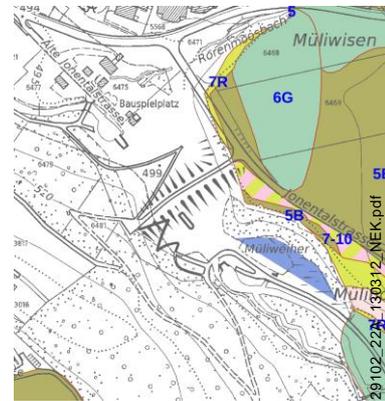


Abbildung 25: landwirtschaftliche  
Nutzungseignungsklassen  
(www.maps.zh.ch, 12. März 2013)

Von den vorgesehenen Umzonungen im Gebiet des Hochwasserrückhaltebeckens sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Kulturland-Initiative | Zur Zeit ist die Umsetzung der durch das Stimmvolk angenommenen Kulturland-Initiative noch offen. Der Kantonsrat ist auf die Umsetzungsvorlage nicht eingetreten. Das Bundesgericht hat entschieden, dass das Bauzonenmoratorium vorläufig in Kraft bleibt <sup>8</sup> . Bis zur definitiven Entscheidung zur Initiative bleiben alle Einzonungsgeschäfte sisitert. Mit Weisung an die Gemeinden vom Juli 2012 samt Änderung vom Januar 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden über die Ausnahmen, bei welchen Sachverhalte trotzdem Einzonungen zulässig sind, informiert. <sup>9</sup> |
| Vorteile              | Mit den vorgesehenen Einzonungen bzw. Auszonung kann die Zonenabgrenzung auf die neue Situation (Veränderung Wald, Veränderung Topografie, d.h. Damm) angepasst werden.   |

### 3.4 Zonenanpassung Reservezone

- |              |   |
|--------------|---|
| Ausgangslage | Im nördlichen Gemeindegebiet, angrenzend an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hedingen liegt das Hedigerfeld, welches der Reservezone zugewiesen ist. Die Reservezone wird auf der östlichen Seite durch die Wälder und auf der westlichen |
|--------------|---|

<sup>8</sup> Quelle: Bundesgericht, Verfügung 1C312/2014 vom 21.7.2014 gemäss NZZ vom 25.7.2014

<sup>9</sup> Hinweis: Je nach Stand des Rechtsmittelverfahrens ist eventuell nur eine Teilgenehmigung der Zonenanpassung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken zu erwarten.

Seite durch die Wohnzone entlang der alten Hedingerstrasse beschränkt.

**Revisionsvorschlag** Der revidierte kantonale Richtplan sieht im Bereich Hedigerfeld ein reduziertes Siedlungsgebiet vor. Auf Grund dieser kantonalen Vorgabe wird die Reservezone insgesamt reduziert und dem kantonalen Richtplan angepasst.

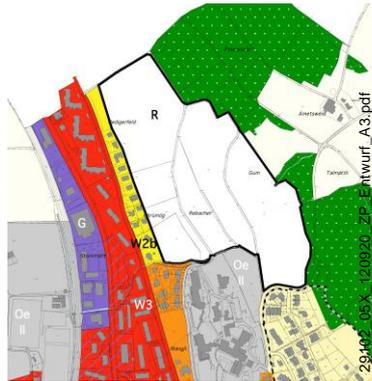


Abbildung 26: Zonenplan heute



Abbildung 27: Revisionsvorschlag

**Vorteile** Mit der vorgeschlagenen Zonenplanänderung widerspricht die Nutzungsplanung der Gemeinde nicht den übergeordneten Planungsvorgaben.

### 3.5 Mindestausnützung

**Ausgangslage** Bisher wurde lediglich das maximal zulässige Ausnützungsmass in der BZO geregelt. Somit besteht die Möglichkeit beispielsweise in einer viergeschossigen Wohnzone W4 ein Einfamilienhaus zu erstellen. Dies würde der Zielsetzung der verdichteten Bauweise widersprechen.

**Mindestausnützungsziffer** Die in Art. 3 BZO und in Art. 22 BZO neu aufgeführte Mindestausnützungsziffer wurde in Anlehnung an § 49a PBG bestimmt. In Art. 5.3 BZO und Art. 22.2 BZO wird bestimmt, dass die Teilüberbauung eines Grundstücks möglich ist, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Mindestausnützung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Bei relevanten Änderungen ist ein solcher Nachweis zu erbringen, bei untergeordneten Änderungen wie beispielsweise Dachausbauten kann auf einen Nachweis verzichtet werden.

### 3.6 Bestimmung Bonus für Arealüberbauung

Ausgangslage	Die rechtskräftige BZO kennt das Instrument der Arealüberbauung. Arealüberbauung sind gemäss Art. 24 BZO, mit Ausnahme in der Kernzone, in allen Zonen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m <sup>2</sup> . Eine Erhöhung der Gebäudehöhe für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile um + 3.0 m ist zulässig. Weitere Vorteile sind für Arealüberbauungen nicht vorgesehen.
Zweck der Arealüberbauung	Mit dem Instrument der Arealüberbauung wird oft eine einheitliche Überbauung mit erhöhten Gestaltungsanforderung und verdichteten Bauweise bezweckt. In Affoltern am Albis ist eine verdichtete Bauweise mittels Arealüberbauung nicht vorgesehen. Dementsprechend wird das Instrument der Arealüberbauung selten angewendet.
Revisionsvorschlag	<p>Der Revisionsvorschlag sieht einen Ausnützungsbonus für Arealüberbauung abgestuft nach der Zentralität, bzw. nach der Geschossigkeit der Zonen vor:</p> <p>In den viergeschossigen Zentrumszone Z4, Wohnzone W4 und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 ist eine Erhöhung der Ausnützung<sup>10</sup> um + <math>\frac{1}{6}</math> vorgesehen. Dies entspricht ungefähr zwei Drittel eines zusätzlichen Vollgeschosses.</p> <p>In den übrigen Zonen (mit Ausnahme der Kernzonen) wird die Ausnützung um + <math>\frac{1}{10}</math> erhöht. Die Möglichkeit für die Erhöhung der Gebäudehöhe um + 3.0 m ist ohne die bisherige Einschränkung „für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile“ vorgesehen.</p> <p>Bei Arealüberbauungen sind die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 BZO frei.</p>
Vorteile	Mit dem Revisionsvorschlag können grössere Gebiete stärker ausgenutzt werden, wenn sie u.a. den erhöhten Anforderungen entsprechen wie beispielsweise bezüglich Gestaltung, Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild, die kubische Gliederung und der Gestaltung der Freiflächen. Dank dem Bonus für Arealüberbauung können vermehrt verdichtete Überbauungen realisiert werden, welche eine erhöhte Gestaltungsqualität aufweisen.

<sup>10</sup> Hinweis: Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Baumassenziffer je nach Zonentyp.

Mit der Freigabe bezüglich Abgrabung und Aufschüttung wird der Projektierungsspielraum erhöht. Diese Massnahme ist notwendig, das grössere Bauten, wie sie mit der Arealüberbauung möglich werden, öfters bei den Bestimmungen für Abgrabungen und Aufschüttungen anstossen. Es gilt jedoch weiterhin die Anforderungen an Bauten, dass sie besonders gut gestaltet sein müssen. Mit dieser Massnahmen wird die Attraktivität des Arealüberbauungsinstruments gestärkt.

### 3.7 Bestimmungen zu den Reklamen

Ausgangslage	In der Gemeinde Affoltern am Albis bestehen keine Vorgaben zur Ausgestaltung, Anzahl und Gestaltungsanforderung von Reklamenflächen. Dies führt gelegentlich bei der Behandlung von Baugesuchen zu Problemen, da keine einheitliche Regelung besteht.
Revisionsvorschlag	Der neue Art. 35 BZO bestimmt, dass durch Gestaltung, Farbe oder Grössen der Reklame das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen werden darf. Die Zulässigkeit von Fremdreklamen bzw. Reklamen ohne örtlichen Bezug werden im Einzelfall geprüft. Bei temporären Anlagen oder auf offiziellen Plakat-Anschlagstellen ist Fremdwerbung zulässig.
Vorteile	Bei der Beurteilung der Einordnung der Eigenwerbung steht der Baubewilligungsbehörde weiterhin ein Ermessensspielraum zu. Die Zulässigkeit von Fremdwerbung ohne örtlichen Bezug wird im Einzelfall geprüft.

### 3.8 Bestimmungen zu den Verkaufsflächen

Ausgangslage	Art. 9.2 BZO bestimmt bisher, dass in den Gewerbe- und Industriezonen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Verkaufsgeschäfte für Güter des <u>täglichen</u> Bedarfs oder Zusammenfassungen von solchen dürfen insgesamt 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.
Revisionsvorschlag	Zusätzlich sollen neu in den Gewerbe- und Industriezonen bei der Regelbauweise auch die übrigen Verkaufsflächen generell auf 1'000 m <sup>2</sup> beschränkt werden. Dies bedeutet, dass neu eine Beschränkung von 1'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für Güter, welche nicht den täglichen Bedarf abdecken, eingeführt wird. Von dieser Regelung ausgenommen ist der Teil der Industriezone, welcher innerhalb der Zone für verkehrsintensive Einrichtungen liegt.

Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach § 3 BBV II, was mit einem neuen Art. 36 BZO festgehalten wird.

**Vorteile** Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 1'000 m<sup>2</sup> wird verhindert, dass sich kleinere Einkaufs-/Fachmarktzentren oder Grossläden (vgl. § 4 Besondere Bauverordnung II) in der Gewerbe- oder Industriezone unkoordiniert ansiedeln. Ist eine grössere Verkaufsfläche vorgesehen, so muss ein Gestaltungsplan eingereicht werden, was eine frühe und substanzielle Mitsprache der Gemeinde ermöglicht. Der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung hat die Möglichkeit einen Gestaltungsplan zurückzuweisen, was bewirkt, dass die Gestaltungsplanverfasser an einem kooperativen Verfahren und einer mehrheitsfähigen Interessenabwägung interessiert sind.

Davon ausgenommen sind die Bereiche für verkehrsintensive Einrichtungen, in welchen verkehrsintensive Einrichtung wie Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen zulässig sind.

### 3.9 Parkierungsbestimmungen

#### 3.9.1 Abstellfläche für Fahrräder und Motorfahräder bei Geschäftsbauten

**Ausgangslage** In Art. 33 BZO wird geregelt, dass bei Mehrfamilienhäusern an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen u.a. für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen sind. Für Nichtwohnbauten ist keine dementsprechende Regelung vorhanden.

**Revisionsvorschlag** Der Fahrradverkehr benötigt sowohl am Standort zu Hause als auch am Zielort (Arbeitsplatz, Laden etc.) eine Abstellfläche. Darum sind Abstellflächen auch bei Nichtwohnbauten vorzusehen. Diese neue Vorgabe fördert die Benützung des umweltfreundlichen Fahrradverkehrs. Der neue Art. 33.2 BZO bestimmt: „Bei Nichtwohnbauten sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen“. Die Bestimmung der Grösse der Abstellflächen bzw. der Anzahl Abstellflächen kommen wie bis anhin Merkblätter und Normen gemäss Bewilligungspraxis zur Anwendung.

**Vorteile** Mit der vorgeschlagenen Regelung kann ein wichtiges Glied in der Wegkette des Fahrradverkehrs geschlossen werden. Wie bei Wohnbauten macht es auch Sinn, Abstellflächen bei Handels-, Gewerbe- und Industriebauten vorzusehen. Die Anzahl der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren der Nutzweise entsprechend festzulegen.

### 3.9.2 Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Ausgangslage** Affoltern am Albis hat eine umfangreiche Parkraumverordnung. Diese regelt in erster Linie den bestimmungsgemässen Einsatz der Ersatzabgaben für Pflichtparkplätze.
- Revisionsvorschlag** Der Revisionsvorschlag sieht vor, dass die Parkraumverordnung vom 27. März 2000 mitsamt der dazugehörige Vollziehungsbestimmung zur Parkraumverordnung vom 8. Mai 2000 aufgehoben wird. Als Ersatz wird in Art. 30.4 BZO das Folgende geregelt: „Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 30 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG“. Für die dazu notwendige Parkraumplanung ist gemäss Art. 30.7 BZO der Gemeinderat zuständig.
- Vorteile** Mit der Abschaffung der Parkraumverordnung wird eine Verordnung aufgehoben, welche mit 15 Artikeln (zuzüglich Bestimmungen der Vollziehungsverordnung) regelt, wie hoch der Ersatzbeitrag für Pflichtparkplätze sowie wie hoch die Gebühren für die Bewirtschaftung von Parkieranlagen ist. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird dem Gemeinderat die Aufgabe zugewiesen, den Ersatzbeitrag unter Berücksichtigung von § 246 PBG zu bestimmen.

### 3.9.3 Bewirtschaftung öffentlich zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Ausgangslage** Die aufzuhebende Parkraumverordnung bestimmt in Art. 7, Abs. 3, dass der Gemeinderat, gestützt auf den Massnahmenplan Lufthygiene auch die Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen verlangen kann.
- Revisionsvorschlag** Es ist vorgesehen, die aufgehobene Bestimmung zur Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Abstellplätzen in einer ähnlichen Form in die Bau- und Zonenordnung zu übernehmen. Art. 30.6 BZO bestimmt neu, dass die Baubehörde die Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkieranlagen zu ortsüblichen Tarifen verlangen kann.
- Vorteile** Mit dieser kurz gefassten Vorgabe hat die Baubehörde die Möglichkeit die Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Abstellplätze zu verlangen. Mit dieser Kann-Formulierung wird bezweckt, dass nur bei einer grösseren Anzahl Abstellplätze die Bewirtschaftung verlangt wird. Nicht jeder einzelne öffentlich zugängliche Abstellplatz soll bewirtschaftet werden. Die Baubehörde kann flexibel auf die vorhandene Situation reagieren.

### 3.9.4 Abstellplätze im Strassenbereich

Ausgangslage	Art. 30 Abs. 1 BZO sah vor, dass Abstellplätze im Strassenbereich angerechnet werden können, sofern die Strasse eine den Zugangsnormalien entsprechende genügende Breite aufweist.
Revisionsvorschlag	Der entsprechende Satz wird gestrichen.
Vorteil	In der Bewilligungspraxis wurde die Möglichkeit der Anrechenbarkeit von Abstellplätzen im Strassenbereich nicht mehr angewendet. Mit der Streichung wird die Lesbarkeit der Bestimmungen verbessert.

### 3.10 Änderung Gebäude- und Gesamthöhen

Ausgangslage	Die Differenz zwischen Gebäude- und Gesamthöhe beträgt bei einem Grossteil der Bauzonen 3,0 m. Davon ausgenommen sind die Zonen W3 (2,5 m Differenz) und W4 (3,5 m Differenz).
Revisionsvorschlag	Um eine einheitliche Höhendifferenz zwischen Gebäudehöhe und Gesamthöhe von 3,0 m zu erreichen wird Gesamthöhe der Zone W3 von 13,0 m auf 13,5 m sowie die Gebäudehöhe der Zone W4 von 13,5 m auf 14,0 m erhöht.
Vorteile	Mit diesen Änderungen beträgt die Differenz zwischen Gebäude- und Gesamthöhe einheitlich 3,0 m.

### 3.11 Redaktionelle Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Verbesserung der Lesbarkeit	Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung hat im Verlauf der Zeit mehrere Revisionsrunden erfahren. Bei jeder Revisionsrunde wurde die Darstellung überarbeitet.
-----------------------------	---

Der vorliegende Revisionsvorschlag sieht verschiedene kleinere redaktionelle Anpassungen vor, welche die einheitliche Darstellung wieder herstellen, jedoch inhaltlich keine Auswirkungen haben. Solche redaktionellen Änderungen sind in den folgenden Artikeln vorgesehen (vergleiche dazu die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung im Anhang): Art. 1 (Gewerbezone); Art. 3 (Fussnoten); Art. 12 (Aufzählung); Art. 24 (Aufzählung).

Diese redaktionellen Änderungen verbessern die Lesbarkeit der Bau- und Zonenordnung.

### 3.12 Ausblick Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Teil II

**Aufzoning Gebiet Seewadel** Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Betriebskonzept und genauem Standort Alterspflegeheim geklärt sind. In naher Zukunft sollen diese offenen Fragen geklärt werden. Danach wird die Teilrevision, Teil II mit der Vorlage Seewadel weiter behandelt.

Im Gebiet Seewadel ist für die Teilrevision Teil II folgendes vorgesehen:

**Ausgangslage** Das Gebiet westlich des Bahnhofs im Bereich Seewadel ist im heutigen Zonenplan den Wohnzonen W3, W2c, der Zone für öffentliche Bauten Oe (Haus zum Seewadel) sowie der Freihaltezone F zugewiesen.

**Revisionsvorschlag für die Teilrevision Teil II (Entwurf)** Das Gebiet zwischen der Oberen Seewadelstrasse und der Rigistrasse bis südlich zur Schwandenstrasse wird in eine viergeschossige Wohnzone W4 aufgezont. Der am höchsten gelegene Bereich der südlichen Freihaltezone wird der Zone W2c zugewiesen. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt, damit eine qualitativ gute Gesamtlösung in diesem Gebiet erzielt werden kann. Mit der Pflicht zum Gestaltungsplan ist ein Nutzungstransfer über die Zonengrenze W2c zu W4 hinweg zulässig, so dass im Gebiet der ehemaligen Freihaltezone Kat. Nr. 1649 die Fläche westlich des bestehenden Fusswegs zwischen Schwandenstrasse und Obere Seewadelstrasse unüberbaut bleiben kann. Das gesamte Umzongungsgebiet ist als Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen vorgesehen.



Abbildung 28: Zonenplan heute

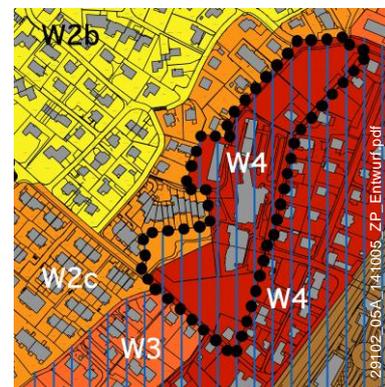


Abbildung 29: Revisionsvorschlag

Im Gegensatz zum östlich des Bahnhofs gelegenen Gebiets ist im Bereich Seewadel die Wohnnutzung vorrangig. Dies soll

trotz Verdichtung so bleiben. Neben der Verdichtung ist die Verbesserung der Freiraumqualität eines der wesentlichen Ziele, welche die Gemeinde mit der Pflicht zum Gestaltungsplan in diesem Gebiet umsetzen will.

## 4 REVISION KERNZONENPLÄNE

- Ausgangslage** Die beiden Kernzonenpläne Affoltern am Albis und Zwillikon wurden am 21. Februar 2005 vom Regierungsrat genehmigt. Die Kernzonenpläne bestimmen, welche Gebäude zu welchem Gebäudetyp gemäss Art. 13 BZO gehören (Gebäude rot: Erhaltung Erscheinungsbild / Gebäude blau: Volumenerhalt / Gebäude schwarz: nicht speziell bezeichnete Gebäude). Aufgrund der baulichen Aktivitäten in den Kernzonen weichen die rechtskräftige Kernzonenpläne, insbesondere bei den nicht speziell bezeichneten Bauten, teilweise von den tatsächlichen Bestandesbauten ab.
- Revisionsvorschlag** Die Kernzonenpläne werden an die vorhandenen Bauten angepasst. Es sind lediglich geringfügige Änderungen vorgesehen.

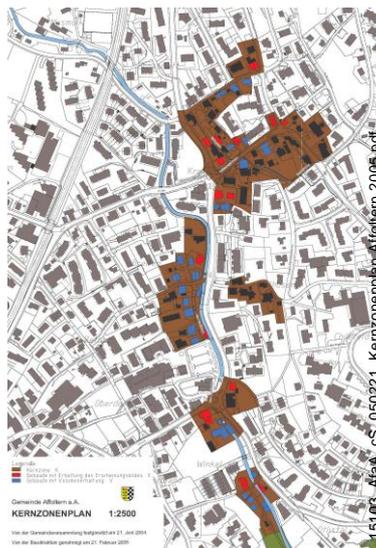


Abbildung 30: Kernzonenplan Affoltern am Albis heute

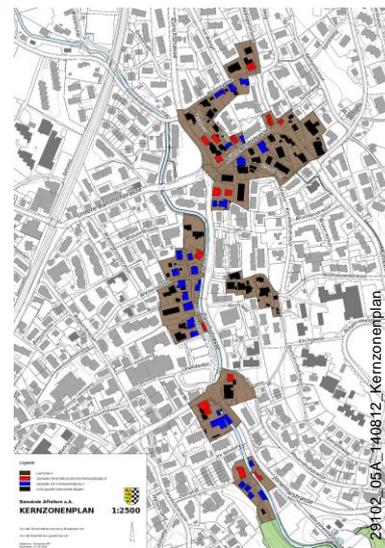


Abbildung 31: Revisionsvorschlag Kernzonenplan Affoltern am Albis

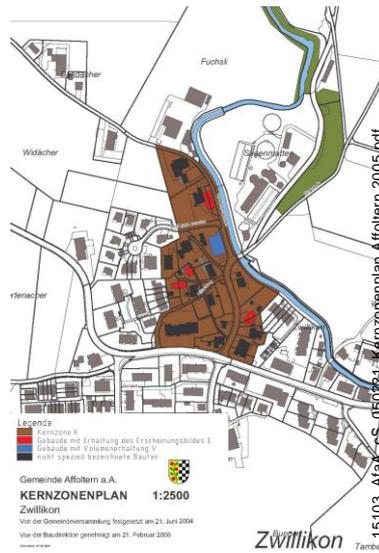


Abbildung 32: Kernzonenplan Zwillikon heute

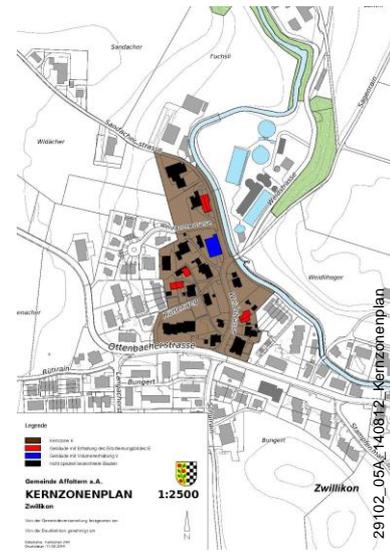


Abbildung 33: Revisionsvorschlag Kernzonenplan Zwillikon

**Vorteil** Mit der Anpassung der Kernzonenpläne an die heute bestehenden Überbauungen wird allfälligen Unklarheiten über die Zuteilung von einzelnen Bauten zum Bautyp gemäss Art. 13 BZO vorgebeugt.

## 5 BEURTEILUNG DER TEILREVISION

### 5.1 Übereinstimmung mit übergeordneter Planung

Sach- und Richtplanung Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.

Mit den Verdichtungen und Mischnutzungen in den Gebieten Lindenmoos und Im Spitzen Stein sowie den gezielten Aufzonen und der Förderung von Arealüberbauungen (Bonus) werden die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit erheblichen Wachstumspotenzialen verbessert.

### 5.2 Kapazitätsberechnung

Bevölkerungsentwicklung Die Gemeinde Affoltern am Albis weist weiterhin ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Die Bevölkerungsdaten für Ende 2014 ergeben 11'540 Einwohner. Im Jahr 2011 wuchs die Bevölkerungszahl um 77 Einwohner und ist somit um 0,7% gewachsen (Bevölkerungsstand: 11'140 Einwohner). Im Jahr 2012 betrug das Wachstum 125 Einwohner bzw. 1,1% (Bevölkerungsstand: 11'265 Einwohnern). Im Jahr 2013 wuchs die Bevölkerung um 77 Einwohner bzw. 0,7% (Bevölkerungsstand: 11'342). Und im Jahr 2014 betrug das Wachstum 198 Einwohner bzw. 1,7% (Bevölkerungsstand: 11'540 Einwohnern).<sup>11</sup>

Baulandreserven Gemäss der Statistik Bauzonenverbrauch des Amtes für Raumentwicklung ARE<sup>12</sup> weist Affoltern am Albis 2013 folgenden Baulandreserven auf:

Bauzone	Bauzonenverbrauch 1998 – 2013 (15 Jahren)	nicht überbaute Bauzonen 2013 (Reserve)
Wohn- und Mischzone	11,0 ha	14,8 ha
Arbeitszone	2,2 ha	12,5 ha
Zone öffentliche Bauten	2,3 ha	7,5 ha
Total	15,6 ha	34,8 ha

#### Bauzonenverbrauch und nicht überbaute Bauzonen

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Gemeindeprotrait, [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch), Statistik: Einwohnerbestand Ende Jahr nach zivilrechtlichem Wohnsitz, dat. 12.04.2015

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch), Statistik: Bauzonen detailliert im Kanton Zürich 2012, dat. 25.8.2014

Die vorhandenen Baulandreserven bei den Arbeitszonen und den Zonen für öffentliche Bauten reichen unter Beachtung des bisherigen Verbrauchs sehr gut für die nächsten 15 Jahre. Bei den Wohn- und Mischzonen ist der Bedarf für die nächsten 15 Jahre knapp gedeckt. Die Teilrevision sieht Umzonungen von den Arbeitszonen zu den Misch- und Wohnzonen von 5,33 ha vor. Einzonungen sind im Moment keine vorzunehmen.

Entwicklung Arbeitszonen Die Detailbetrachtung für die Arbeitszonen<sup>13</sup> zeigt den folgenden Bauzonenverbrauch:

- überbaute Arbeitszonen 2013: 42,4 ha
- nicht überbaute Arbeitszonen 2013: 12,5 ha

Der Verbrauch an Arbeitszonen beträgt:

- 15-Jahresverbrauch Arbeitszone (1998 – 2013): 2,2 ha  
entspricht: 0.15 ha/J
- 5-Jahresverbrauch Arbeitszone (2008 - 2013): 1,0 ha  
entspricht: 0.20 ha/J
- 1-Jahresverbrauch Arbeitszone (2013): 0,6 ha

Die Arbeitszonen reichen für ungefähr 20-80 Jahre (je nach vergangenem Betrachtungshorizont). Dies bedeutet, dass für die nächsten 15 Jahren (Planungshorizont Nutzungsplanung) genügend gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen.

Bauzonenkapazität Die nachfolgende Berechnung der Bauzonenkapazität basiert auf einer Differenzrechnung gegenüber dem heutigen Bestand.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch), Statistik: Bauzonenverbrauch im Kanton Zürich 2013, dat. 12.04.2015

<sup>14</sup> Hinweis: Die bereits heute bestehenden inneren Reserven sind in der Differenzbetrachtung nicht ausgewiesen.

## Änderung Zonenzuweisung

	Mehrausnutzung				Umnutzung		Total
	Zonen- fläche in ha	Differenz in der AZ	Lang- fristige Kapazität <sup>15</sup>	Kapazität in 15 Jahren <sup>16</sup>	Anteil Wohnen/ Beschäftigte <sup>17</sup>	Anteil Wohnen/ Beschäftigte	Anteil Wohnen/ Beschäftigte
I mit GP-Pflicht in Z4 mit GP-Pflicht (Lindenmoos)	3.21 ha	30% <sup>18</sup>	8'680 m <sup>2</sup>	4'340 m <sup>2</sup>	24 E 76 B	95 E -130 B	118 E -54 B
I mit GP-Pflicht in F ohne GP-Pflicht (Lindenmoos, Brauiweiher)	0.80 ha	-120%	-6'909 m <sup>2</sup>	-3'455 m <sup>2</sup>	0 E -86 B	0 E 0 B	0 E -86 B
I mit GP-Pflicht in I ohne GP-Pflicht (Lindenmoos)	0.58 ha	0%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
I in Z4 ohne GP-Pflicht (Industriestrasse)	0.15 ha	-10%	-133 m <sup>2</sup>	-67 m <sup>2</sup>	0 E -1 B	4 E -6 B	4 E -7 B
Z4 in Z4 mit GP-Pflicht (Im Spitzen Stein)	0.34 ha	10%	302 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	1 E 3 B	0 E 0 B	1 E 3 B
I mit SBV in Z4 mit GP-Pflicht (Im Spitzen Stein)	1.95 ha	0% <sup>19</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	58 E -79 B	58 E -79 B
I in Z4 mit GP-Pflicht (Im Spitzen Stein)	0.01 ha		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
WG3 in WG4, teilweise mit GP-Pflicht (Zeughausareal)	2.93 ha	25%	6'591 m <sup>2</sup>	3'295 m <sup>2</sup>	42 E 25 B	0 E 0 B	42 E 25 B
W2c in W4 (Zeughausareal)	0.74 ha	40%	2'652 m <sup>2</sup>	1'326 m <sup>2</sup>	17 E 10 B	0 E 0 B	17 E 10 B
WG3 in W3 mit GP-Pflicht (Zeughausareal)	0.56 ha	-5%	-269 m <sup>2</sup>	-134 m <sup>2</sup>	-2 E 0 B	0 E 0 B	-2 E 0 B

<sup>15</sup> Langfristige Kapazität: Diese entspricht der theoretischen Kapazität mit Berücksichtigung des Ausbaugrades (Faktor 0,8).

Theoretische Kapazität: Diese wird berechnet aus der Zonenfläche, der Differenz in der Ausnützungsziffer, Abzug Verkehrsfläche (10%, bzw. Faktor 0,9) und des Ausschöpfungsgrads.

Ausschöpfungsgrad: Es wird angenommen, dass ein Ausnutzungspotential von 20% in den Untergeschossen und 80% in den Dachgeschossen ausgeschöpft wird, was zusammen einem zusätzlichen Vollgeschoss entspricht.

<sup>16</sup> Realisierungsgrad: Bei der Berechnung der Kapazität in 15 Jahren wird ein Realisierungsgrad von 50% (Faktor 0,5) angenommen.

<sup>17</sup> Hinweis: Der Anteil Wohnen bzw. Arbeiten errechnet sich aus dem Wohnanteil, dem Flächenanspruch pro Einwohner und dem Flächenanspruch pro Beschäftigten.

Annahme Wohnanteil: Wohnzone 100%; Wohngewerbezone 70%; Zentrumzone mit GP-Pflicht: 30%

Annahme Flächenanspruch pro Beschäftigten: 40 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (30 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>)

Annahme Flächenanspruch pro Einwohner: 55 m<sup>2</sup> pro Einwohner

<sup>18</sup> Hinweis: Differenz in der Baumassenziffer: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ (I: 6,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; Z4 mit GP: 7,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>);

Annahme Umrechnungsfaktor für Umrechnung von Baumassenziffer in Ausnützungsziffer: 5,0

<sup>19</sup> Annahme Umrechnungsfaktor von Baumassenziffer in Ausnützungsziffer: 5,0;  
Industriezone 6,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ entspricht AZ für Z4 mit GP von 120%

Änderung Zonenzuweisung	Mehrausnutzung				Umnutzung	Total	
	Zonen- fläche in ha	Differenz in der AZ	Lang- fristige Kapazität	Kapazität in 15 Jahren	Anteil Wohnen/ Beschäftigte	Anteil Wohnen/ Beschäftigte	Anteil Wohnen/ Beschäftigte
W3 in W4 (Gartenhof)	2.06 ha	25%	4'637 m <sup>2</sup>	2'318 m <sup>2</sup>	42 E 0 B	0 E 0 B	42 E 0 B
W2c in W3 (Sonnbergstrasse)	1.91 ha	15%	2'751 m <sup>2</sup>	1'376 m <sup>2</sup>	25 E 0 B	0 E 0 B	25 E 0 B
Z4 in W3 (Garten- /Zeughausstrasse)	0.06 ha	-30%	-163 m <sup>2</sup>	-82 m <sup>2</sup>	-1 E 0 B	0 E 0 B	-1 E 0 B
übriges Gemeindegebiet (ehemals Wald) in Oe (Hochwasserrückhaltebecken)	0.01 ha	0%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
übriges Gemeindegebiet (ehemals Wald) in Lw (Hochwasserrückhaltebecken)	1.34 ha	0%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
Oe in Lw (Hochwasserrückhaltebecken)	0.32 ha	0%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
R in Lw	3.11 ha	0%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 E 0 B	0 E 0 B	0 E 0 B
<b>Zwischentotal</b>	<b>20.08 ha</b>		<b>18'139 m<sup>2</sup></b>	<b>9'069 m<sup>2</sup></b>	<b>146 E 26 B</b>	<b>157 E -215 B</b>	<b>303 E -190 B</b>
Bonus Arealüberbauung							180 E 60 B
<b>Total</b>							<b>483 E -130 B</b>

#### Zusätzliche BGF mit Änderung der Zonenzuweisung

Annahmen Realisierungshorizont Bei den Aufzonungen wird mit einem langfristigen Realisierungshorizont für die Nachverdichtungen gerechnet. Es wird in den Berechnungen davon ausgegangen, dass als maximaler Oberwert ein Realisierungsgrad von 50% innerhalb von 15 Jahren erreicht werden kann. Dabei ist zu beachten, dass dieser Realisierungsgrad in einigen Gebieten relativ optimistisch sein dürfte. Der Nachverdichtungsprozess dürfte bis zum Vollausbau mehrere Generationen in Anspruch nehmen.

Kapazitätserhöhung durch Mehrnutzung Total resultieren durch die Mehrausnutzung bzw. durch die Aufzonungen einen Zuwachs von 146 Einwohnern. Die Beschäftigtenzahlen steigt um 26 Beschäftigten. Diese Mehrausnutzung bezeichnet die Kapazitätserhöhungen, welche beispielsweise durch Aufzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 resultieren.

Kapazitätsänderung durch Umnutzung	Mit der vorliegenden Revision ändert sich teilweise auch die Bauzonenkapazität durch Umnutzung. Beispielsweise ändert sich der Wohnanteil durch die Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Wohnzone W3. Die Bauzonenkapazität wird durch diese Umzonungen um 157 Einwohner zu Lasten von 215 Beschäftigten erhöht.
Kapazität durch Arealbonus	In den viergeschossigen Zonen erhöht sich die Ausnützung um + 1/6, in den übrigen Zonen um + 1/10. In der Kernzone ist die Arealüberbauung nicht zulässig. Über alle Zonen ergibt dies eine Erhöhung des Ausnutzungsmasses um durchschnittlich 11.0% bzw. um 248'000 m <sup>2</sup> BGF, unbesehen von der Mindestarealfläche für Arealüberbauungen. Unter der Annahme, dass in 15 Jahren 5% der theoretisch möglichen Arealüberbauungen erstellt werden, so wächst das Bevölkerungspotenzial um 180 Einwohner bzw. das Arbeitsplatzpotenzial um 60 Arbeitsplätze. <sup>20</sup>
Total Kapazität Einwohner	Mit den vorgesehenen Aufzonungen resultieren insgesamt in den nächsten 15 Jahren rund 483 Einwohner. Davon 146 Einwohner aus Mehrnutzung, 157 Einwohner aus Umnutzung und 180 Einwohner auf Grund des Bonus für Arealüberbauungen.
Total Kapazität Arbeitsplätze	Die Arbeitsplatzkapazität der Teilrevision nimmt um 130 Arbeitsplätze ab. Aus der Mehrnutzung resultieren +26 Arbeitsplätze, aus Umnutzung -215 Arbeitsplätze sowie 60 Arbeitsplätze auf Grund des Arealüberbauungs-Bonus.
Voraussetzungen	Die geschätzten Werte für die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten können nur erreicht werden, wenn investitionswillige Grundeigentümer ein erhebliches Baugeschehen auslösen.

### 5.3 Auswirkungen auf Umwelt

Haushälterischer Umgang mit dem Boden	Die vorgesehenen Aufzonungen liegen im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs. Die Mehrkapazitäten führen nicht zu einer relevanten Mehrbelastung der Umwelt. Mit einer Verdichtung am richtigen Ort wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefördert.
Störfallvorsorge	Das Ziel der Störfallverordnung (StfV) besteht darin, die von den Anlagen ausgehenden Risiken für die Umgebung mit allen verfügbaren verhältnismässigen Massnahmen zu vermindern und gesellschaftlich tragbar zu halten.

<sup>20</sup> Annahmen: 80% Wohnen, 20% Arbeiten  
40 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (30 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>)



Auswirkungen auf Siedlungsentwässerung Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Teil I weist keinen relevanten Umfang auf für die Siedlungsentwässerung. Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision wird zur Zeit die Erneuerung der Abwasserreinigungsanlage (ARE) und die Erweiterung der Rückhaltebecken überprüft.

Übrige Umweltbelange Die übrigen Umweltbelange sind von der Revisionsvorlage nicht relevant betroffen.

#### **5.4 Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage**

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Die Behandlung der kantonalen Vorprüfung, der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie der eingereichten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sind aus dem separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ersichtlich.

## A ANHANG

### A1 Geprüfte und verworfene Revisionspunkte

#### Geprüfte und verworfene Anträge

Die folgenden Anträge wurden geprüft und verworfen:

Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<p><b>Umzonung von der dreigeschossigen Zentrumszone Z3 in viergeschossige Zentrumszone Z4 im Gebiet Dammgass/Untere Bahnhofstrasse</b></p>  <p>Abbildung 35: Umzonungsbegehren</p>	<p><b>Antrag:</b> Die Liegenschaft soll von der dreigeschossigen Zentrumszone Z3 in die viergeschossige Zentrumszone Z4 aufgezont werden; analog den zwei südlich angrenzende Liegenschaften (Antrag Nr. 6 gemäss Einwendungsbericht Juli 2012).</p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt:</b> Dieses Einzelbegehren wird nicht berücksichtigt, insbesondere weil in diesem Übergangsbereich die Gebäudeabstände der Zone Z4 die Wirkung der Aufzonung schmälern würden. In einer nächsten Revisionsrunde ist die bestehende Zonenabgrenzung im gesamten Gebiet „Betpur“ zu überprüfen, eventuell in Kombination mit flexibleren Arealüberbauungen.</p>
<p><b>Umzonung im Gebiet „Gartenhof“ von der dreigeschossigen Wohnzone W3 in die viergeschossige Zentrumszone Z4</b></p>  <p>Abbildung 36: Umzonungsbegehren</p>	<p><b>Antrag:</b> Das Gebiet soll wie das angrenzende Gebiet in Richtung Zürichstrasse der viergeschossige Zentrumszone Z4 zugewiesen werden.</p>	<p><b>Antrag teilweise berücksichtigt:</b> Das Gebiet liegt am Hangfuss. Daher ist die Zuteilung in eine viergeschossigen Bauzone zwischen der Zone Z4 an der Hauptstrasse und der erhöht liegenden Zone W2b aus ortsbaulicher Sicht möglich. Das Quartier soll jedoch ein reines Wohngebiet bleiben und wird daher der viergeschossige Wohnzone W4 zugewiesen.</p>

### Geprüft und verworfene Revisionsvorschläge

Die Planungs- und Baukommission hat die folgenden Revisionsvorschläge geprüft und dem Gemeinderat empfohlen, diese nicht vorzunehmen oder im Rahmen einer späteren Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu prüfen:

Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<b>Änderung Art. 12 BZO: Wohnanteil in Gewerbezone G mit Sonderbauvorschriften</b>	<b>Fragestellung:</b> Der Übergang von den Wohnzonen zur Gewerbezone G soll abgestuft erfolgen. <b>Lösungsansatz:</b> Die bestehende Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone G (Art. 12 BZO) schreiben vor, dass der Wohnanteil zwischen 20 und 30% betragen muss. Dieser Wohnanteil soll auf maximal 50% erhöht werden, um eine bessere Abstufung von den Wohnzonen über die Gewerbezone bis zur Industriezone I zu erreichen.	<b>Verworfen:</b> Der Regionale Richtplan von 1998 (Teilrevision 2005) sieht im betroffenen Gebiet ein Arbeitsplatzgebiet vor. In Arbeitsplatzgebieten ist die Wohnnutzung nur eingeschränkt zulässig bzw. ein Wohnanteil von maximal 50% würde ein regionales Mischgebiet bedingen. Dieser Revisionsvorschlag wurde auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage (Richtplaneintrag) verworfen.
<b>Umzonung von G in I</b>	<b>Fragestellung:</b> Die Gewerbezone G wird überlagert vom Perimeter mit Sonderbauvorschriften (Art. 12 BZO) sowie teilweise von der Sondernutzung gemäss Art. 12.3 BZO (Bonus für Hotelnutzung). Die Zonierung im Bereich der Gewerbezone G soll vereinfacht werden. <b>Lösungsansatz:</b> Der Bereich der Gewerbezone G, welche keine Überlagerungen (Sonderbauvorschriften, bzw. Sondernutzung) aufweist, soll der Industriezone I zugewiesen werden.	<b>Verworfen:</b> Der vorgeschlagene Lösungsansatz reduziert die bestehende, differenzierte Abstufung, welche von den Wohnzonen bis zur Industriezone I reicht.



Abbildung 37: Gewerbezone mit Sonderbauvorschriften (Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)

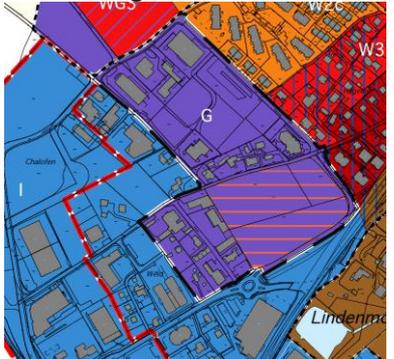


Abbildung 38: Revisionsvorschlag

**Revisionspunkt****Neuer Artikel in BZO zu Hochhäusern im Arbeitsplatzgebiet**

Abbildung 39: Revisionsvorschlag

**Neuer Artikel in BZO zu Hochhäusern im Arbeitsplatzgebiet**

Abbildung 40: Revisionsvorschlag

**Inhalt****Fragestellung:**

In welchem Bereich sollen Hochhäuser explizit zugelassen werden?

**Lösungsansatz:**

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Gewerbezone G, Industriezone I, Zone für Öffentliche Bauten Oe und Zentrumszone Z4 sind:

- generell Hochhäuser bis 40 m Gebäudehöhe zulässig;
- Hochhäuser über 40 m Gebäudehöhe nur mit legislativem Gestaltungsplan zulässig.

**Fragestellung:**

In welchem Bereich sollen Hochhäuser explizit zugelassen werden?

**Lösungsansatz:**

Das Hochhausgebiet wird auf die Gewerbe- und Industriezone westlich der Bahn beschränkt, somit bleibt der Blick vom Dorfzentrum in Richtung Alpen unverändert.

**geprüft und verworfen****Verworfen:**

Die Gemeinde will abwarten, ob die Region Eignungsgebiete für Hochhäuser einführt oder nicht.

Anschliessend kann eine differenzierte Zulassung von Hochhäusern geprüft werden.

Mittels legislativem Gestaltungsplan können bereits heute im gesamten Gemeindegebiet Hochhäuser zugelassen werden.

**Verworfen:**

Die Gemeinde will abwarten, ob die Region Eignungsgebiete für Hochhäuser einführt oder nicht.

Anschliessend kann eine differenzierte Zulassung von Hochhäusern geprüft werden.

Mittels legislativem Gestaltungsplan können bereits heute im gesamten Gemeindegebiet Hochhäuser zugelassen werden.

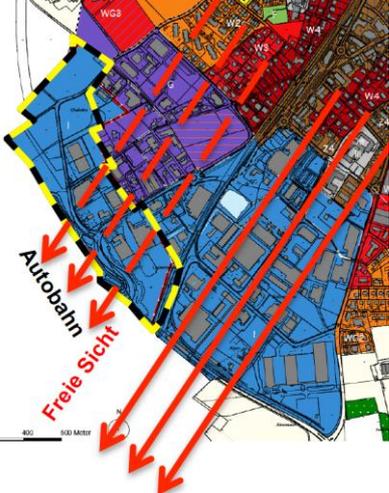
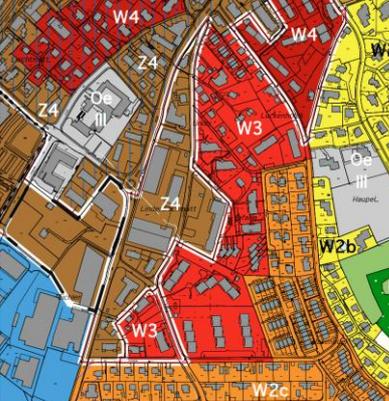
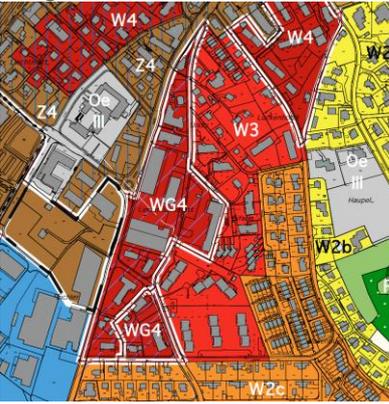
Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<b>Neuer Artikel in BZO zu Hochhäusern im Arbeitsplatzgebiet</b>	<p><b>Fragestellung:</b> In welchem Bereich können Hochhäuser explizit zugelassen werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Das Hochhausgebiet wird reduziert auf die am tiefsten gelegenen Flächen. Somit wird der Blick im westlichen Dorfbereich über die Hochhäuser hinweg in Richtung Alpen nicht stark eingeschränkt.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Die Gemeinde will abwarten, ob die Region Eignungsgebiete für Hochhäuser einführt oder nicht. Anschliessend kann eine differenzierte Zulassung von Hochhäusern geprüft werden. Mittels legislativem Gestaltungsplan können bereits heute im gesamten Gemeindegebiet Hochhäuser zugelassen werden.</p>
	<p><b>Fragestellung:</b> Wie kann das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Gewerbe- und Industriezonen im Gebiet ohne Bestimmungen zu den verkehrintensiven Einrichtungen eingeschränkt werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> In Art. 9.2 BZO wird die zulässige Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs von heute maximal 500 m<sup>2</sup> auf maximal 300 m<sup>2</sup> reduziert. Damit soll das potentielle Verkehrsaufkommen etwas verringert werden.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Die vorgeschlagene Reduktion der Verkaufsfläche betrifft auch die Quartiersversorgung, was unerwünscht ist.</p>
<b>Reduktion der Zone für verkehr-intensive Einrichtungen</b>	<p><b>Fragestellung:</b> Wie kann das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Industriezone I eingeschränkt werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Der Bereich für verkehr-intensive Einrichtungen wird auf einen kleinen Kernbereich reduziert. Somit reduziert sich die Möglichkeit für die Ansiedlung von verkehrintensiven Nutzungen.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Es gibt wenig Flächen, welche sich für eine Reduktion eignen. Die Zone für verkehr-intensive Einrichtungen wurde im November 2010 eingeführt. Auf Grund der Rechtsbeständigkeit soll diese Vorgabe nicht bereits nach kurzer Zeit wieder geändert werden.</p>

Abbildung 41: Revisionsvorschlag

**Art. 9.2 BZO: Reduktion der maximal zulässigen Verkaufsfläche**
**Reduktion der Zone für verkehr-intensive Einrichtungen**

Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<p><b>Um- und Aufzonen im Gebiet Zeughausareal</b></p> 	<p><b>Fragestellung:</b> Wie soll die Nutzung im Gebiet des Zeughausareals verdichtet werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Mit der Umzonung von der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 in die viergeschossige Zentrumszone Z4 wird die gewünschte Verdichtung erreicht.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Mit der Zentrumszone Z4 wird die erwünschte Verdichtung zwar erreicht; die neue Abgrenzung zwischen der dreigeschossigen Wohnzone W3 und der neue viergeschossigen Zentrumszone ist aus ortsbaulicher Sicht jedoch ungenügend.</p>
<p><b>Um- und Aufzonen im Gebiet Zeughausareal</b></p> 	<p><b>Fragestellung:</b> Wie soll die Nutzung im Gebiet des Zeughausareals verdichtet werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Mit der Aufzonen von der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 in die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4 wird die gewünschte Verdichtung erreicht.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Die vorgeschlagene Verdichtung erfüllt den Zweck der Verdichtung. Die neue Abgrenzung ist aus ortsbaulicher Sicht jedoch ungenügend. Strassen eignen sich gut für die Abgrenzung von verschiedenen geschossigen Bauzonen. Die Zeughausstrasse eignet sich gut für eine solche Zonenabgrenzung.</p>
<p><b>Aufzonen Sonnenbergstrasse mit GP-Pflicht</b></p> 	<p><b>Fragestellung:</b> Das Gebiet unterhalb der Sonnenbergstrasse ist teilweise noch unüberbaut und soll verdichtet überbaut werden.</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Aufzonen von der zweigeschossigen Wohnzone W2c in die dreigeschossige Wohnzone W3 mit Pflicht zum Gestaltungsplan. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine einheitliche Gesamtüberbauung mit gemeinsamen Erschliessungsanlagen und einheitlicher Umgebungsgestaltung erreicht.</p>	<p><b>Teilweise verworfen</b> Das Gebiet weist eine Hanglage und somit gute Aussichts-lagen auf. Eine Verdichtung an dieser Stelle ist erwünscht. Mit einem Gestaltungsplan wird eine einheitliche Überbauung gefördert. Die grosse Anzahl Bestandesbauten widerspricht diesem Anliegen. Auf die Zuweisung zum Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan wird verzichtet.</p>

Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<p><b>Umzonung (Bereinigung Zonengrenze) im Gebiet Gartenhof</b></p> 	<p><b>Fragestellung:</b> Das Grundstück Nr. 1340 liegt in der viergeschossigen Zentrumszone Z4 und ragt in die Wohnzone.</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Das Grundstück wird von der Zentrumszone in die Wohnzone umgezont.</p>	<p><b>Verworfen</b> Die neue Zonengrenze würde durch das bestehende Wohnhaus führen, was aus baurechtlicher Sicht zu vermeiden ist. Die Umzonung der beiden betroffenen Grundstücke Nrn. 1340 und 4441 würde wiederum eine „zerstückelte“ Zonenabgrenzung bewirken.</p>
<p><b>Aufzonung Büelacher, Gebiet zwischen Spittelstrasse und Melchior-Hirzel-Weg</b></p>	<p><b>Fragestellung:</b> Wie kann das Gebiet arrondiert werden, um eine einheitliche Struktur zu ermöglichen?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Das betreffende Gebiet wird in die W3-Zone aufgezont. Somit entsteht eine zusammenhängende dreigeschossige Wohnzone W3.</p>	<p><b>Verworfen</b> Das Gebiet weist eine kleinräumige Parzellierung auf und ist bereits überbaut. Es ist daher ungeeignet für eine Aufzoning.</p>
<p><b>Mobilfunk</b></p>	<p><b>Fragestellung:</b> Das Siedlungsgebiet soll vor starken Strahlungen des Mobilfunks geschützt werden.</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Mit dem Konzept einer Kaskadenplanung könnten Wohnzonen bezeichnet werden, in denen keine Mobilfunkantennen zulässig wären oder in denen Mobilfunkantennen erst bewilligt werden können, wenn nachweislich alle anderen Standorte ausserhalb des Ausschlussgebietes nicht in Frage kommen.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Der Mobilfunk kann nicht verboten werden. Weniger Mobilfunkantennen bedingen, dass die wenigen Antennen mit einer höheren Strahlung arbeiten, was dem angestrebten Schutz vor Strahlungen des Mobilfunks zuwider läuft. Das Gemeindegebiet von Affoltern am Albis ist aus Sicht der Zonenstruktur und der Topografie ungeeignet für eine Kaskadenplanung.</p>

Revisionspunkt	Inhalt	geprüft und verworfen
<b>Abstellplätze für Motorräder</b>	<p><b>Fragestellung:</b> Sollen die Abstellplätze für Motorfahräder – analog den Fahrräder und Personenwagen – in der BZO geregelt werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder wird, wie bei den Abstellplätze für Personenwagen, in Abhängigkeit von der massgebenden Geschossfläche bestimmt.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Im Generellen stellt das Parkieren von Motorräder in der Gemeinde Affoltern am Albis kein Problem dar. Darum kann auf eine detaillierte Vorgabe zur Parkierung von Motorräder verzichtet werden.</p>
<b>Aufzoning Gewerbezone</b>	<p><b>Fragestellung:</b> Kann die Gewerbezone um 1-2 Geschosse aufgezont werden (inkl. Mehrdichte)?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Die Gewerbezone weist heute einen unterschiedlichen Gebäudebestand auf. Von den Wohnzonen zur Industriezone fällt das Gelände der Gewerbezone. Dank dieser vorteilhaften Geländeform kann das Gewerbegebiet aufgezont werden.</p>	<p><b>Verworfen:</b> Der Übergang von den Wohnzone zur Gewerbezone entlang der Obstgartenstrasse ist heikel. Mit einer undifferenzierten Aufzoning ist der Übergang entlang der Obstgartenstrasse heikel. Die Verkehrsproblematik im Gewerbe und angrenzenden Industriegebiet würde sich eher verschärfen. Punktuelle Aufstockungen um 1-2 Geschosse können mittels Gestaltungsplan geprüft werden.</p>
<b>Aufzoning Lindenmoos und Im Spitzen Stein</b>	<p><b>Fragestellung:</b> Kann das Gebiet Lindenmoos und Im Spitzen Stein einer Zentrumszone 5 Geschosse (Z5) zugewiesen werden?</p> <p><b>Lösungsansatz:</b> Neuer Zonentyp Z5: - Baumassenziffer <math>7,5 \text{ m}^3/\text{m}^2</math> - keine Ausnützungsziffer - Gebäudehöhe 20 m - keine Pflicht zu Gestaltungsplan - Beschränkung Verkaufsfläche pro Teilgebiet (Schraffur)</p>	<p><b>Verworfen:</b> Es wird ein neuer Zonentyp nur für die zwei Gebiete geschaffen. Es ist keine Pflicht zu Gestaltungsplan vorgesehen. Die Bauten können gemäss Regelbauweise erstellt werden. Der Gemeinderat kann bei der Regelbauweise keinen Einfluss nehmen.</p>

**Aufzoning Gewerbezone**

Abbildung 46: Revisionsvorschlag

**Aufzoning Lindenmoos und Im Spitzen Stein**

Abbildung 47: Revisionsvorschlag

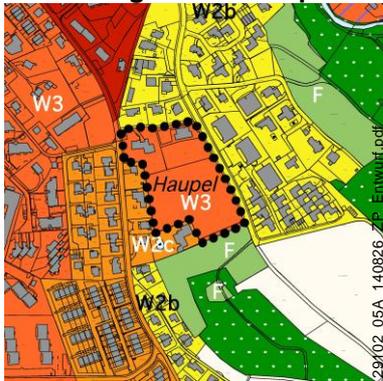
**Umzonung Gebiet Haupel**

Abbildung 48: Revisionsvorschlag

**Fragestellung:**

Kann das Gebiet Haupel, welches heute der Zone für öffentliche Bauten Oe zugewiesen ist, einer dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen werden?

**Lösungsansatz:**

Wohnzone W3:

- Gestaltungsplanpflicht (gestalterisch hochwertige Überbauung, Schulnutzung wie Kindergarten weiterhin möglich, gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild, GP über das gesamte Gebiet festlegen)

Wohnzone W2c:

- im westlich angrenzenden Übergangsbereich neu eine W2c anstelle einer W2b.

**Verworfen:**

Eine solche Umzonung ist ortsbaulich sinnvoll. Da die Schulgemeinde das gesamte Areal als strategische Entwicklungsreserve behalten will wurde dieser Vorschlag verworfen.



## A2 Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung



## A3 Entwurf Zonenplan – Änderungsplan



## A4 Entwurf Kernzonenplan Affoltern



## A5 Entwurf Kernzonenplan Zwillikon



## A6 Masterplan 2015



## **A7 Kantonaler Vorprüfungsbericht**

Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung, dat. 10. Februar 2015