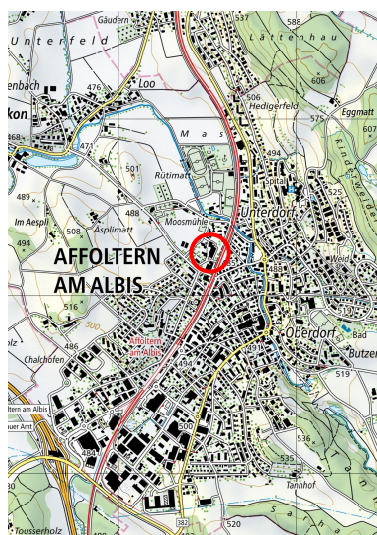


## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

# Sonderbauvorschriften Zena-Areal

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

6. Februar 2025



 **PLANPARTNER**  
RAUMPLANUNG  
STÄDTEBAU  
ENTWICKLUNG

## Impressum

### Auftraggeberin

Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, Postfach, 8910 Affoltern am Albis  
vertreten durch:

Peter Schärer, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Alex Neuhaus, Projektleiter Planung und Projekte

### Auftragnehmerin

Planpartner AG

Susanne Frohn, Lars Kundert, Stephan Schubert,  
Christoph Stäheli, Michael Ziegenbein

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Daniel Wetzel, dipl. Ing. Raumplaner HTL

### Titelbild

Ausschnitt Landeskarte, Swisstopo, Karten-Viewer Bund [20], Abruf: 14.8.2023 (29112\_29A\_230814\_LK\_Swisstopo)

Geplantes Bauvorhaben, Richtprojekt, Herzog & de Meuron [7] (29112\_05\_240822\_Richtprojekt\_H&dM)



## INHALT

1	Einleitung	6
1.1	Anlass der Planung	6
1.2	Vorgesehener Planungsablauf	7
1.3	Gegenstand der Vorlage	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	9
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Regionaler Richtplan	11
2.4	Kommunaler Verkehrsrichtplan	14
2.5	Kommunales Siedlungsleitbild	15
3	Geplantes Bauvorhaben	17
3.1	Beschrieb Bauvorhaben	17
3.2	Vorhaben im städtebaulichen Kontext	19
3.3	Würdigung Vorhaben durch den Stadtrat	20
4	Umsetzung mit Sonderbauvorschriften	21
5	Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften	23
5.1	Art. 6a BZO: neue BZO-Bestimmung	23
5.2	Art. 6a.1 BZO: Wahlmöglichkeit SBV	23
5.3	Art. 6a.2 BZO: Zweck / Grundbedingung	24
5.4	Art.6a.3 BZO: Zustimmung / Genehmigung GP	25
5.5	Art. 6a.4 BZO: Sondernutzung	25
5.6	Art. 6a.4 lit. a. BZO: Ausnützungsziffer	26
5.7	Art. 6a.4 lit. b. BZO: Fassadenhöhe	26
5.8	Art. 6a.4 lit. c. BZO: Anzahl Geschosse	28
5.9	Art. 6a.4 lit. d. BZO: Dach- und Attikageschosse	28
5.10	Art. 6a.4 lit. e. BZO: fiktive Traufseite	28
5.11	Art. 6a.4 lit. f. BZO: Abstände / Längen arealintern	29
5.12	Art. 6a.4 lit. g. BZO: Gebäudelänge	29
5.13	Art. 6a.4 lit. h. BZO: Abstände am Bahnweg	29
5.14	Art. 6a.4 lit. i. BZO: Abgrabung und Aufschüttung	30



5.15	Art. 6a.4 lit. j. BZO: Empfindlichkeitsstufe	30
5.16	Art. 6a.4 lit. k. BZO: zulässige Nutzung	30
5.17	Art. 6a.4 lit. l. BZO: Reduktion Abstellplätze	31
5.18	Art. 6a.4 lit. m. BZO: Zertifizierung SNBS Gold	31
5.19	Art. 6a.4 lit. n. BZO: Grünflächenziffer	32
5.20	Art. 6a.4 lit. o. BZO: Grosskronige Bäume	32
6	Erläuterungen zum Zonenplan	33
7	Beurteilung der Teilrevision	34
7.1	Dichte gemäss regionalem Richtplan	34
	7.1.1 Nutzungsdichte	34
	7.1.2 Bauliche Dichte	35
	7.1.3 Schlussfolgerung regionale Dichten	37
7.2	Verhältnis zur Grundordnung	37
7.3	Interessenabwägung	39
	7.3.1 Ermittlung relevanter öffentlicher Interessen	39
	7.3.2 Bewertung der ermittelten Interessen	41
	7.3.3 Abwägung der Interessen	43
7.4	Auswirkungen der Vorlage für die Stadt	44
8	Verfahren	45
8.1	Öffentliche Auflage	45
8.2	Einwendungen und Anhörungseingaben	45
8.3	Kantonale Vorprüfungen	45
8.4	Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung	47
9	Verzeichnis	48
9.1	Grundlagenverzeichnis	48
9.2	Abbildungsverzeichnis	50
9.3	Tabellenverzeichnis	50
A	Anhang	51
A 1	Berechnung Nutzungsdichte	51
A 2	Lärmstudie (Auszug)	53



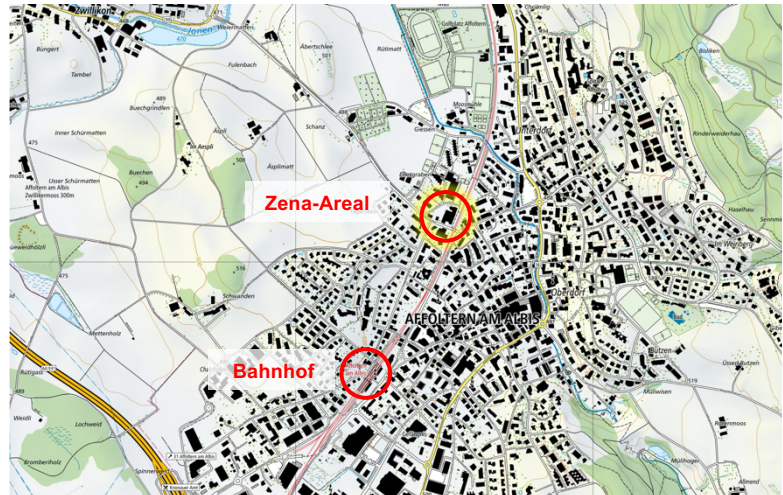
B	Beilage	64
B 1	Sonderbauvorschriften Zena-Areal	64
B 2	Zonenplan	64
B 3	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	64
B 4	Richtprojekt (orientierender Bestandteil)	64



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass der Planung

**Lage** Das Zena-Areal liegt nördlich des Bahnhofs Affoltern am Albis, direkt neben dem Bahndamm und der Zwillikerstrasse.



29112\_29A\_230814\_LK\_Swisstopo

Abb. 1 Lage Zena-Areal<sup>1</sup>

- Neue Nutzung** Auf dem dreieckförmigen Areal befinden sich heute Gewerbebauten der ehemaligen Firma Zena Swiss AG, welche die bekannten Zena Sparschäler produzierte. Nach der Übernahme der Firma durch die Victorinox AG kann das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Projektentwicklung** Die Bauherrin Sustainable Properties AG (Senn Hold AG) entwickelt das Zena-Areal. Sie hat dazu das Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der Erarbeitung des *Richtprojekts*, das Landschaftsarchitekturbüro August & Margrith Künzel mit der Erarbeitung des *Freiraumkonzepts* und das Verkehrsplanungsbüro Rapp mit der Erarbeitung der *Mobilität und Verkehrserschliessung* beauftragt. Die EBP Schweiz AG bearbeitet den privaten Gestaltungsplan, welcher im koordinierten Verfahren den Sonderbauvorschriften nachfolgt.
- Planungsziel** Das Siedlungsleitbild der Stadt Affoltern am Albis verlangt qualitative Innenentwicklungen mittels *punktuellen* Innenentwicklungen. Mit den Sonderbauvorschriften kann ein qualitatives Verdichtungspotenzial definiert werden, ohne dass *zwingend* die entsprechende Dichte realisiert werden muss.

<sup>1</sup> Quelle: Karten-Viewer Bund [20], Abruf: 14.8.2023



Ziel des Bauvorhabens ist die Realisierung einer solchen punktuellen und qualitativen Innenentwicklung mit hoher Wohnqualität. Um das erwünschte Dichtemass städtebaulich verträglich umzusetzen, werden die Anforderungen an das Bauvorhaben mittels Sonderbauvorschriften (SBV) festgesetzt.

Mit den SBV wird die Möglichkeit geschaffen, die Grundmasse zu erhöhen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die erforderlichen gestalterischen Qualitäten erreicht werden. Die SBV legen sowohl das quantitative Dichtemass als auch die qualitativen Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen fest.

Die Festsetzung der Sonderbauvorschriften ist der erste Schritt zu einem gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Bauprojekt. Der nachfolgende Schritt betrifft die Festsetzung des zwingend vorgeschriebenen Gestaltungsplans.

## 1.2 Vorgesehener Planungsablauf

Planungsablauf SBV Der Planungsablauf für die Festsetzung der Sonderbauvorschriften in der BZO und im Zonenplan sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Entwurf SBV mitsamt Ergänzung Zonenplan	Mai – August 2023
Behandlung in der Planungs- und Baukommission (vorberatende Kommission)	September 2023
Beschluss Stadtrat	Oktober 2023
Erste kantonale Vorprüfung	November 2023 bis Januar 2023
Öffentliche Auflage (60 Tage)	17. November 2023 bis 17. Januar 2024
Zweite kantonale Vorprüfung	23. September 2024 bis 26. November 2024
Verabschiedung durch Stadtrat	18. Februar 2025
Urnenabstimmung	18. Mai 2025
Publikation Inkraftsetzung	November 2025

Tab. 1 Planungsablauf



Verfahrenskoordination mit privatem Gestaltungsplan Das Mitwirkungsverfahren des privaten Gestaltungsplans «Zena-Areal» erfolgt *nach* der Urnenabstimmung der SBV und das Genehmigungsverfahren des Gestaltungsplans erfolgt *nach* Inkraftsetzung der SBV.

### 1.3 Gegenstand der Vorlage

Planungsinhalte Mit der vorliegenden Vorlage werden Sonderbauvorschriften für das Zena-Areal erlassen. Die Sonderbauvorschriften sind Teil der Bau- und Zonenordnung. Sie dienen dazu, für besondere Nutzungen spezielle Bauvorschriften mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu schaffen (§ 79 PBG). Sie sollen eine freiere Überbauung ermöglichen und dürfen zu diesem Zweck von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung und von den kantonalen Mindestvorschriften abweichen. Es besteht grundsätzlich kein Zwang, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen. Die Grundeigentümerschaft hat die Wahl zwischen den Sonderbauvorschriften und der Grundordnung.<sup>2</sup>

Die Vorlage umfasst die folgenden Planungsinhalte:

- Überarbeitung Bau- und Zonenordnung (Teilrevision) mit neuen Sonderbauvorschriften, Art. 6a BZO (siehe Beilage B 1);
- Überarbeitung Zonenplan (Teilrevision) mit neuem «Gebiet mit Sonderbauvorschriften» (siehe Beilage B 2);
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (siehe Beilage B 3).

Keine Änderung der Systematik Bei den Änderungen an Bau- und Zonenordnung und Zonenplan handelt es sich um Teilrevisionen. Die Systematik der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans wird mit dieser Vorlage nicht geändert.

---

<sup>2</sup> Quelle: Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz [11], S. 197, Kap. 2.3.5.1





## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

Übergeordnete Vorgaben Die kommunale Nutzungsplanung hat die übergeordneten Rahmenbedingen der nationalen, kantonalen und regionalen Planungsebene zu beachten.

### 2.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Keine Betroffenheit Im Vordergrund der vorliegenden Teilrevision steht die nachhaltige Bauweise sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden, in dem die innere Verdichtung gefördert wird. Diese Teilrevision weist keine Widersprüche zu den übergeordneten Sachplänen und Konzepten des Bundes auf.

### 2.2 Kantonaler Richtplan<sup>3</sup>

ROK Das Raumordnungskonzept (ROK) des kantonalen Richtplans ordnet das Siedlungsgebiet der Stadt Affoltern am Albis dem Handlungsraum der «urbanen Wohnlandschaft» zu. Dies auf Grund des hohen Grades an Urbanität mit einem attraktiven Naherholungsgebiet in der unmittelbaren Umgebung. Charakteristisch in diesem Handlungsraum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften, die hohe Entwicklungsdynamik und die sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind in diesen Handlungsräumen unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Daraus ergibt sich u.a. der Handlungsbedarf, die Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln und Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld zu aktivieren und zu erhöhen.

Leitlinien ROK Die Leitlinien des Raumordnungskonzepts bestimmen u.a., dass der Kanton Zürich – als Teil eines grösseren Ganzen – auch in Zukunft ein attraktiver Standort für Bevölkerung und Wirtschaft bleiben soll. Dazu ist die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen sicherzustellen und zu verbessern. Dies soll durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, den Erhalt und die Steigerung

<sup>3</sup> Quelle: Kantonaler Richtplan [15]  
 - Leitlinie: Pt. 1.2-1 Richtplantext  
 - ROK: Pt. 1.3.2 Richtplantext  
 - Gesamtstrategie Siedlung: Pt. 2.1.1 Richtplantext  
 - Massnahmen Siedlungsgebiet: Pt. 2.2.3 Richtplantext



der Siedlungsqualität, die Sicherstellung der Grundversorgung sowie den sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen, insbesondere dem Boden, erfolgen.

Gesamtstrategie Siedlung	Die Siedlungsstrategie des Richtplans sieht u.a. vor, dass mit dem Boden haushälterisch umzugehen ist, Siedlungen nach innen zu entwickeln sind, Zentrumsgebiete und Bahnhofsbereiche zu stärken sind und die Siedlungsqualität zu erhöhen ist. Dazu sollen die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet ausrichten und Nutzungsvorschriften erlassen, welche eine gute Wohn- und Siedlungsqualität unterstützen.
Massnahmen Siedlungsgebiet	Dabei prüfen die Gemeinden Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen.
Richtplankarte	In der Richtplankarte des kantonalen Richtplans sind im Nahbereich des Zena-Areals folgende Festlegungen eingetragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsgebiet</li> <li>• Bahnlinie doppel- oder mehrspurig, bestehend</li> <li>• Gastransportleitung, bestehend</li> </ul>

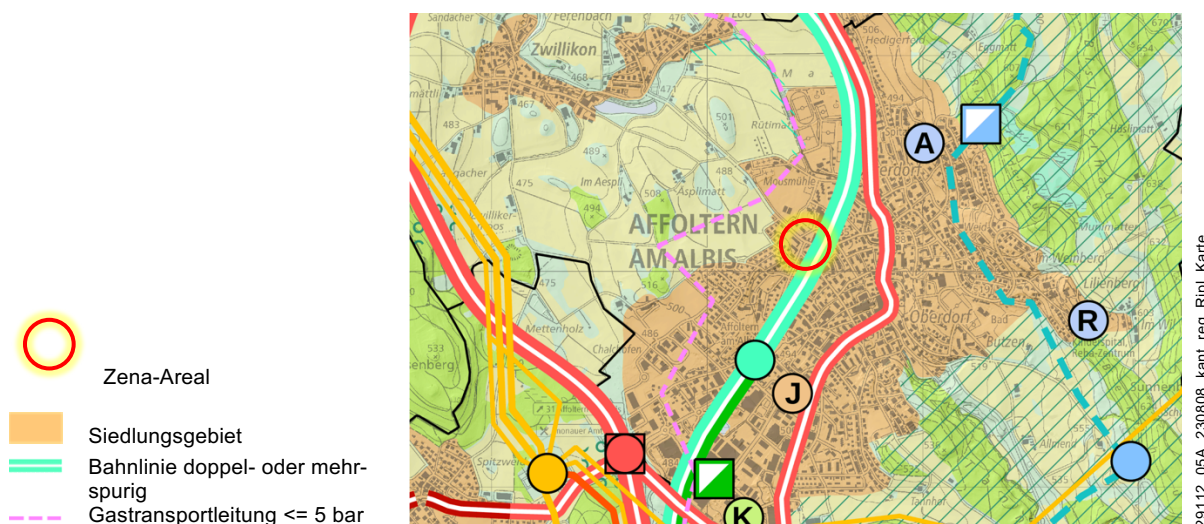


Abb. 2 Kartenausschnitt kantonalen Richtplan<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle: kantonalen Richtplan [15], Richtplankarte aus GIS-Browser [17], Abruf: 8.8.2023



Die Karteneinträge haben keine direkten Auswirkungen auf das Zena-Areal.

Schlussfolgerung Die SBV halten die Forderungen des kantonalen Richtplans zu den Themen innere Verdichtung, haushälterischen Umgang mit dem Boden, Aufzonung an gut erschlossenen Lagen oder hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume ein.

## 2.3 Regionaler Richtplan

Regio-ROK Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept (ROK). Das Regio-ROK bezeichnet die Stadt Affoltern am Albis als Regionalzentrum, bzw. als urbanes Zentrum.<sup>5</sup> Es wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Das Zena-Areal liegt im Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte. Jenseits des Bahndamms grenzt es an das Gebiet mit hoher Nutzungsdichte<sup>6</sup> an.

Der regionale Richtplan macht hinsichtlich der baulichen Dichte sowie der Nutzungsdichte keine parzellenscharfen Festlegungen. Diese sind mit der nachgelagerten kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu konkretisieren.

Ziele «Siedlungen nach innen entwickeln» Mit dem regionalen Richtplan werden die kantonalen Ziele auf regionaler Stufe ergänzt und präzisiert.

Die Gesamtstrategie des regionalen Richtplans sieht vor, dass jene Lagen, welche mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und zentral sind, optimal zu nutzen sind. Die Siedlungs- bzw. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte hat sich an der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs, den Siedlungscharakteren, wie auch an der Bedeutung und Lage der einzelnen Gebiete im Siedlungsgefüge und im Landschaftsraum zu orientieren. Die Region bezeichnet in den Gebieten die Nutzungsdichten. Darunter

<sup>5</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], integriertes Zielbild Regio-ROK bzw. Kap. 1.3.4 und Abb. 1.4 «Siedlungscharaktere und Spezialitäten im Knonaueramt 2030»

<sup>6</sup> Nutzungsdichten:  
 - mittlere Nutzungsdichte: 100 bis 150 Köpfe pro ha Bauzone  
 Wichtig: Diese Nutzungsdichte gilt über das gesamte Gebiet und nicht für jedes einzelne Grundstück oder Areal (siehe auch Kap. 7.1 «Dichte gemäss regionalem Richtplan»).

Quelle: Regionaler Richtplan [16], Nutzungsdichte in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs, Kap. 1.3.5, Abb. 1.5  
 Hinweis: Die Regionalplanung will im Sinne des Siedlungsleitbildes der Stadt Affoltern am Albis u.a. das Zena-Areal den Gebieten mit hoher baulicher Dichte und hoher Nutzungsdichte zuweisen. Für die Festsetzung der SBV ist diese Teilrevision des regionalen Richtplans jedoch nicht relevant (siehe dazu Kap. 7.1).



fällt auch, dass das regionale Zentrumsgebiet und die weiteren bahnhofsnahe Gebiete in der Stadt Affoltern am Albis entsprechend ihrer Bedeutung als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Knonaeramts wie auch auf Grund der Erschliessungsqualität mit öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr eine höhere Dichte aufweisen als der Rest der Region.<sup>7</sup>

Auf das Zena-Areal bezogen ist das Ziel «Siedlungen nach innen entwickeln» wichtig. Der regionale Richtplan sieht vor, dass die Siedlungsentwicklung in erster Linie im weitgehend überbauten Gebiet stattfinden soll. Neben dem Füllen von Baulücken kommt hier der Siedlungserneuerung grosse Bedeutung zu. Sie bietet die Chance, schlecht genutzte Altbauten durch neue und dichtere Bauformen zu ersetzen, die wesentlich mehr Menschen Wohn- oder Arbeitsraum bieten, heutigen Wohn- und Lebensformen besser entsprechen und weniger Energie verbrauchen. Die Potenziale in Erneuerungsgebieten, in Baulücken und auf noch nicht überbauten Bauzonenflächen sollen möglichst dicht, aber in einem orts- bzw. quartierverträglichen Ausmass genutzt werden.

Ziel «Siedlungsqualität erhöhen»	Wichtig ist ebenfalls das Ziel «Siedlungsqualität erhöhen». Die Siedlungsqualität ist bei allen planerischen und baulichen Aktivitäten sukzessive zu erhöhen.
Strategie zur differenzierten Siedlungsentwicklung	Das Zena-Areal liegt im Gebiet «Weiterentwickeln» gemäss der Strategie zur differenzierten Siedlungsentwicklung <sup>8</sup> . Der Richtplan sieht für das Gebiet «Weiterentwickeln» folgendes vor: Gebiete mit Baulücken, aber eher geringem Veränderungs- und Verdichtungspotenzial im Bestand. Massvolle, der ortsbaulichen Situation angemessene Ergänzung, Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebiets. Gebietsspezifische, auf das Potenzial abgestimmte Veränderung von Nutzungsstrukturen. Respektvoller Umgang mit identitätsstiftenden Strukturen und landschaftlichen Gegebenheiten. Weiterentwicklung des vielfältigen Angebots an verschiedenen Wohnformen. Dichten mehrheitlich beizubehalten (siehe dazu auch Kap. 7.1.3).
Minimale Ausnützungsziffer ist einzuhalten.	Bezüglich der baulichen Dichte trifft der regionale Richtplan für das Zena-Areal keine Festlegungen. Die bauliche Dichte hat sich deshalb in den Wohngebieten an den allgemein gültigen Massvorschriften gemäss § 49a PBG zu orientieren <sup>9</sup> (siehe dazu auch Kap. 7.1). Da der kantonale oder regionale Richtplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der

<sup>7</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.6.1 - 2.6.3

<sup>8</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.1.2, Abb. 2.1

<sup>9</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.6.2



Regel bei viergeschossigen Zonen eine Ausnutzungsziffer von *minimal 65 %* vorzusehen<sup>10</sup>.

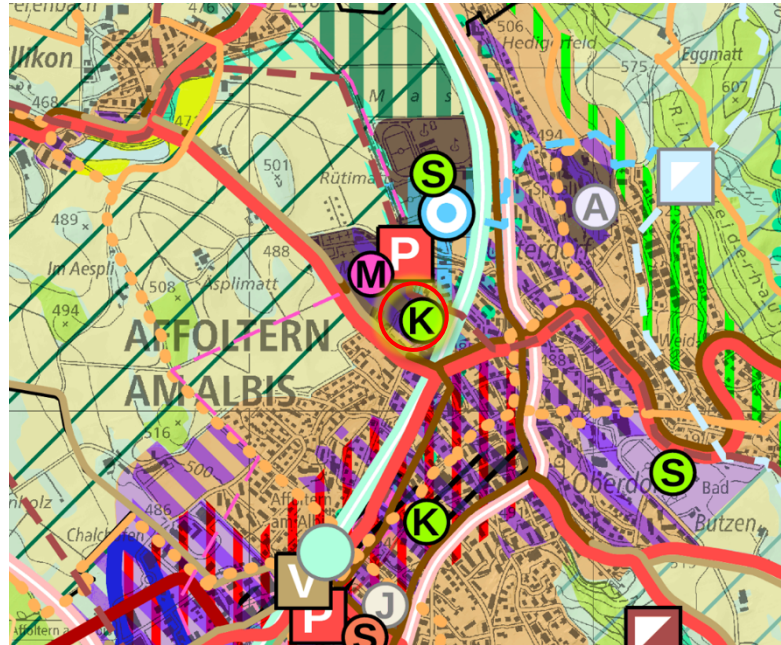
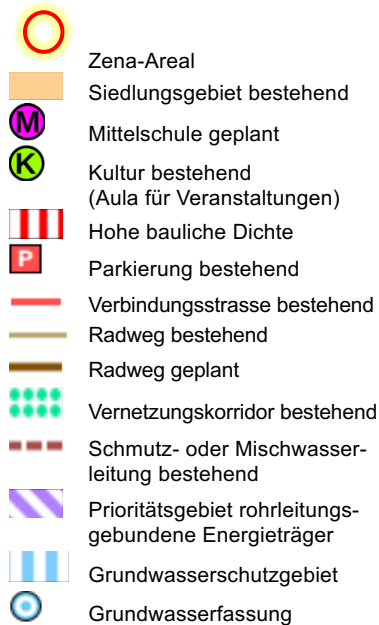


Abb. 3 Kartenausschnitt regionaler Richtplan<sup>11</sup>

#### Richtplankarte

In der Richtplankarte des regionalen Richtplans sind im Nahbereich des Zena-Areals folgende Festlegungen eingetragen:

- Siedlungsgebiet, bestehend
- Mittelschule, geplant
- Kultur (Aula für Veranstaltungen), bestehend
- Gebiet für hohe bauliche Dichte
- Prioritätsgebiet rohrleitungsgebundene Energieträger
- Parkierung, bestehend
- Verbindungsstrasse, bestehend
- Radweg, bestehend
- Radweg, geplant
- Vernetzungskorridor, bestehend
- Schmutz- oder Mischwasserleitung, bestehend
- Grundwasserschutzgebiet, bestehend
- Grundwasserfassung, bestehend

<sup>10</sup> Quelle: § 49a PBG [1]

<sup>11</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], Richtplankarte aus GIS-Browser [17], Abruf: 8.8.2023



Schlussfolgerung Die SBV schaffen die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung mit zusätzlichem Wohn- oder Arbeitsraum. Die SBV halten die Mindestvorgaben des regionalen Richtplans bezüglich den Mindestdichten ein (siehe dazu Kap. 7.1)

## 2.4 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Das Zena-Areal ist vom kommunalen Verkehrsrichtplan wie folgt betroffen:

- |                  |  |
|------------------|--|
| Zwillikerstrasse | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindungsstrasse, bestehend</li> <li>• Regionalbuslinie, bestehend</li> <li>• Ortsbuslinie, geplant</li> <li>• Hauptveloroute, geplant</li> </ul> |
| Bahnweg          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunale Veloroute, bestehend</li> </ul>   |

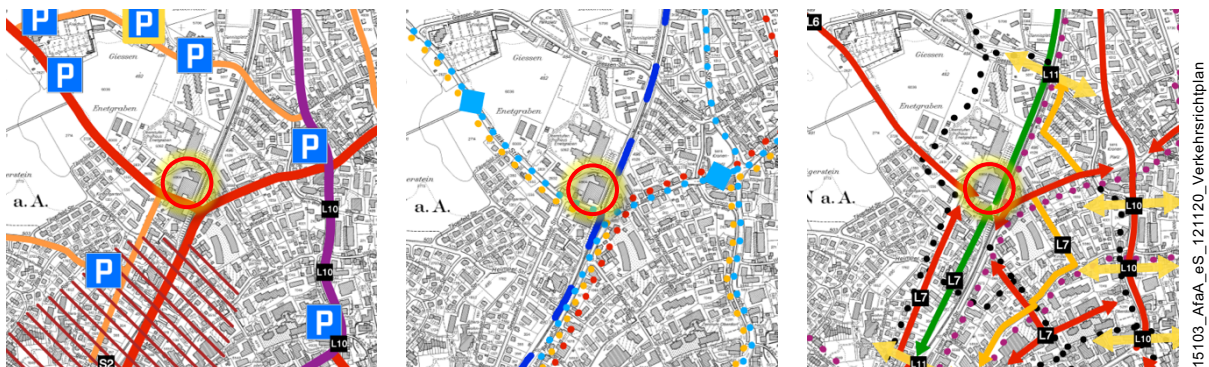


Abb. 4 Kartenausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan<sup>12</sup>  
 Links: motorisierter Individualverkehr  
 Mitte: öffentlicher Verkehr  
 Rechts: Langsamverkehr

Schlussfolgerung Aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan ergeben sich keine massgebenden Festlegungen für das Zena-Areal. Die im Verkehrsrichtplan eingetragenen bestehenden Anlagen sind längerfristig zu sichern und bei Bedarf auszubauen.

<sup>12</sup> Quelle: Rechtssammlung der Stadt Affoltern am Albis (unter: [www.stadtaffoltern.ch](http://www.stadtaffoltern.ch)), Kapitel 784 «Richtpläne» [18], [Link](#), Abruf: 24.8.2023









## 2.5 Kommunales Siedlungsleitbild




Aktualisierung Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild (SLB) der Stadt Affoltern am Albis wurde in Hinblick auf die anstehende Teilrevision der Ortsplanung nachgeführt und ergänzt<sup>13</sup>.



### Siedlung

-  Stärkung Stadtzentrum / Stadt der kurzen Wege »Z3, Z17
-  Pflege / Weiterentwicklung Ortskern Zwillikon »Z4
-  Schwerpunkt kommunale öffentliche Bauten und Anlagen »Z11
-  langfristige, strategische Bauzonenreserve Hedigerfeld »Z7
-  Eignungsgebiet punktuelle Verdichtung »Z2
-  Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof »Z5, Z20

### Verkehr

-  Reduktion Durchgangsverkehr »Z18
-  wichtige Fusswegverbindungen »Z17
-  Aufwertung Strassenraum im Arbeitsplatzgebiet »Z 21

### Freiraum / Klima

-  Aufwertung Bach / Hitzeminderung »Z15
-  Stärkung Freiraumnetz durch punktuelle Freiräume / Pocketparks »Z14

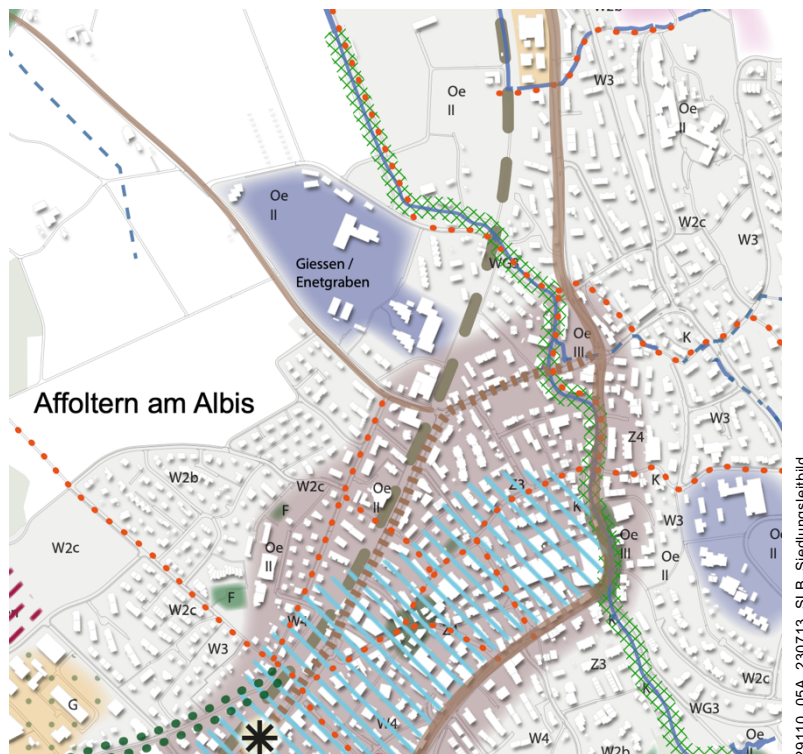


Abb. 5 Kartenausschnitt kommunales Siedlungsleitbild<sup>13</sup>

Das Siedlungsleitbild besteht aus Karte, Zielsetzung und Massnahmen. Es dient dem Stadtrat als Führungsinstrument.

Spannungsfeld zwischen Bewahren und Wandel

Affoltern am Albis befindet sich im Umbruch. Das dörfliche Lebensgefühl wird langsam durch eine städtische Identität abgelöst. In diesem Spannungsfeld zwischen Bewahren und Wandel ist es schwierig, kurzfristig generelle Aufzonungen zu vermitteln. Daher hat der Stadtrat im städtischen Siedlungsleitbild definiert, dass zurzeit keine grossflächigen Aufzonungen vorgesehen werden sollen. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll jedoch trotzdem im Sinne der übergeordneten Vorgaben gefördert werden.

Positivbeispiele für die Verdichtung schaffen

Diese Siedlungsentwicklung nach innen soll mittels punktueller, projektbezogener und qualitativer Festsetzungen erfolgen, welche als Positivbeispiele für die Verdichtung des Regionalzentrums verwendet werden können. Solche punktuelle

<sup>13</sup> Quelle: Siedlungsleitbild der Stadt Affoltern am Albis [4]



Innenverdichtungen werden seit längerer Zeit in der Stadt Affoltern am Albis praktiziert. Sie haben den Vorteil, dass die Innenverdichtung einzelfallweise gesteuert und Schritt für Schritt der Stimmbevölkerung erläutert werden kann. Das Stimmvolk kann jederzeit zu den Einzelprojekten (Sonderbauvorschrift oder Gestaltungsplan) ihr Veto einlegen. Dies erhöht bei der Bevölkerung die Akzeptanz der Innenverdichtung, da jedes Einzelvorhaben demokratisch legitimiert wird.

Eignungsgebiet punktuelle Verdichtung	Gemäss den Zielsetzungen des Siedlungsleitbildes erfolgt die qualitative Siedlungsentwicklung durch punktuelle Innenverdichtung im entsprechenden <i>Eignungsgebiet</i> <sup>14</sup> , in welchem das Zena-Areal liegt. Innerhalb dieses Eignungsgebiets hat die Bahnlinie als städtebauliche Entwicklungsachse eine wichtige Bedeutung.
Massnahmen	Das Siedlungsleitbild sieht zur Erreichung dieser Zielsetzung vor, dass die Stadt Affoltern am Albis die qualitative Innenentwicklung durch planungsrechtliche Anreize (wie Boni für Arealüberbauungen, Unterstützung von Sondernutzungsplänen) fördert. Für die qualitative Sicherung scheidet die Stadt Affoltern am Albis Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aus oder erlässt Sonderbauvorschriften.
Schlussfolgerung	Mit den SBV wird das Ziel der qualitativen Siedlungsentwicklung durch punktuelle Innenverdichtungen erreicht.

---

<sup>14</sup> Hinweis:  
Der Stadtrat von Affoltern am Albis hat mit Beschluss vom 5. März 2024 bei der Planungsregion beantragt, dass die Karteneinträge im regionalen Richtplan zur hohen Nutzungsdichte und hohen baulichen Dichte zu erweitern sind. Diese sollen an das Eignungsgebiet für punktuelle Innenverdichtung gemäss kommunalem Siedlungsleitbild angepasst werden. Wie Kap. 7.1.3 im vorliegenden Planungsbericht zeigt und durch die zweite Vorprüfung (Kap. 8.3) bestätigt wurde, sind die SBV-Bestimmungen jedoch auch ohne diese Richtplanänderung genehmigungsfähig.





### 3 GEPLANTES BAUVORHABEN

#### 3.1 Beschrieb Bauvorhaben

**Reduktion Richtprojekt** Auf Grund der ersten kantonalen Vorprüfung und den eingereichten Einwendungen wurde das geplante Bauvorhaben in seiner baulichen Höhe und der baulichen Dichte reduziert.

**Kennwerte** Die Projektentwicklerin plant auf dem Zena-Areal eine Wohnüberbauung bestehend aus 6 Gebäuden mit ca. 90 – 100 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen einiger Gebäude sind kleine Gewerbeflächen vorgesehen. In zwei Gebäuden sollen Mietwohnungen entstehen, die vier übrigen Bauten werden für Wohneigentum erstellt. Mit dem Projekt möchte die Bauherrschaft ein nachhaltiges Projekt erstellen und strebt dazu mindestens den Gold-Standard des Nachhaltigkeitsstandards SNBS [10] an.

#### Visualisierungen



29112\_12A\_250109\_Richtprojekt\_Visualisierung\_H&M

Abb. 6 Visualisierung aus Richtung Westen (Zwillikerstrasse)<sup>15</sup>



29112\_05\_240822\_Richtprojekt\_H&M

Abb. 7 Visualisierung aus Richtung Bahnunterführung<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Quelle: Richtprojekt Herzog & de Meuron [7]



29112\_05\_240822\_Richtprojekt\_H&M

Abb. 8 Visualisierung Innenhof<sup>15</sup>



29112\_05\_240822\_Richtprojekt\_H&M

Abb. 9 Visualisierung vom Schulhaus her gesehen<sup>15</sup>



29112\_12A\_241219\_Richtprojekt\_H&M

Abb. 10 Ansicht und Schnitt A (Ost-West)<sup>15</sup>



29112\_12A\_241219\_Richtprojekt\_H&amp;M

Abb. 11 Situationsplan<sup>15</sup>

Richtprojekt für Gestaltungsplan	Das Projekt des Bauvorhabens dient als Richtprojekt für den nachfolgenden Gestaltungsplan.
Besonders gute Gestaltungs- und Einordnungsqualität	Die Planungs- und Baukommission (PBK) und der Stadtrat von Affoltern am Albis beurteilen das Bauvorhaben als ein Projekt mit besonders guten Gestaltungs- und Einordnungsqualitäten.

### 3.2 Vorhaben im städtebaulichen Kontext

Topografische Einbettung	Das Zena-Areal liegt topografisch vom Siedlungsgebiet her in einer leichten Geländemulde. Dies ist vorteilhaft für hohe Bauten, da dadurch das Siedlungsbild weniger stark geprägt wird als durch Bauten an einer exponierten Lage. Die Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur erfolgt mittels differenziert angepasster Fassadenhöhe. Die SBV legen dazu abgestufte zulässige Höhenmasse zwischen 17 m, 22 m und 25 m Fassadenhöhe fest zur Erreichung der erwünschten Höhenstaffelung.
Einbettung Fassadenhöhe	Durch die Abstufung der zulässigen Fassadenhöhen berücksichtigt das Projekt die Gegebenheiten des angrenzenden Quartiers. Die gegen aussen städtebaulich wirksamen drei Arealecken werden durch ein niedriges, ein mittleres und ein hohes Gebäude markiert: Die Arealseite zum Bahndamm hin wird durch hohe bzw. mittelhohe Gebäude markiert. Auf der gegenüberliegenden Seite zur Wohnbebauung hin markiert ein niedriges Gebäude die Areal-ecke (siehe Visualisierung Abb. 6). Lediglich zwei der sechs Baukörper weisen eine Fassadenhöhe von bis zu 25 m auf. Zwei Bauten werden 17 m hoch sein. Das in der Visualisierung Abb. 6 dargestellte Gebäude, welches der bestehenden Wohnbebauung der westlich gelegenen Nachbarschaft am nächsten zugewandt



ist, verfügt beispielsweise lediglich über vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die abgedrehte Stellung der schmalen, etwas höheren Bauten reduziert zudem stark die Verschattung der Nachbarschaft im Vergleich zu einem langgestreckten, flacheren Gebäude.



29112\_12A\_240320\_Projektqualitaeten\_Senn.pdf

Abb. 12 Situationsplan mit Fussabdruck der neuen Bauten<sup>16</sup>

**Ortsbauliche Einbettung** Mit der vorgeschlagenen unregelmässigen Anordnung der sechs Punkthäusern wird ein Bezug zum historisch gewachsenen Strassendorf hergestellt, wie sich die heutige Stadt Affoltern am Albis entlang der Zürichstrasse entwickelt hat. Die Baukörper sind leicht rotierend angeordnet, womit alle Wohnungen optimal belichtet werden und einen erweiterten Bezug zum Aussenraum aufweisen. Durch die vorgesehene Anordnung der Bauten entsteht ein offener Innenhof, der Sichtbezüge gegen aussen zulässt. Somit betten sich die projektierten, kleinkörnigen, unregelmässig ausgerichteten Punktbauten mit ihrem Fussabdruck harmonisch in die bestehende heterogene Siedlungsstruktur ein (siehe Abb. 12).

### 3.3 Würdigung Vorhaben durch den Stadtrat

**Stadtrat unterstützt beispielhaftes Vorhaben** Mit dem geplanten Bauvorhaben wird ein beispielhaftes, neues Qualitätsniveau für nachhaltige Wohnbauten in der Schweiz angestrebt. Der Stadtrat unterstützt das Projekt für das Zena-Areal, weil es ein auf vielen Ebenen hervorragendes Beispiel für die Siedlungsentwicklung nach innen ist. Das Vorhaben ist vorbildlich u.a. bezüglich der Begrünung, des Energieverbrauchs, der nachhaltigen Bauweise, der städtebaulichen Einordnung usw.

<sup>16</sup> Quelle: Qualitative Beurteilung des Projektes: Städtebauliche Einbettung und Bebauungstypologie, Senn Development AG, dat. 15.3.2024



## 4 UMSETZUNG MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Abwägung Planungsinstrumente	Die Stadt Affoltern am Albis hat die Vor- und Nachteile der verschiedenen möglichen Planungsinstrumente gegeneinander abgewogen und sich für das Instrument der «Sonderbauvorschriften» entschieden. Dies aus folgenden Gründen:
Wahlmöglichkeit, Grundordnung unverändert	Das Bauen gemäss der Grundnutzung, d.h. das Bauen ohne Beachtung der Sonderbauvorschriften und ohne einen Gestaltungsplan, bleibt auch mit den Sonderbauvorschriften weiterhin zulässig. Das Zena-Areal <i>kann</i> im Sinne des Richtprojekts entwickelt werden, <i>muss</i> aber <i>nicht</i> zwingend. Es besteht somit für die Grundeigentümerschaft eine Wahlmöglichkeit, ob sie gemäss den Sonderbauvorschriften (mitsamt Erstellung eines Gestaltungsplans) bauen will oder ob sie die Neubauten nach der Grundordnung (WG4) erstellen will.
Politische Legitimation	Die Erhöhung der zulässigen Maximalmasse (wie bspw. die Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung) wird <i>zuerst</i> in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt, <i>bevor</i> ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Somit werden die Maximalmasse wie Ausnützung und Höhe <i>vorgängig</i> in der Bau- und Zonenordnung verankert und damit <i>politisch legitimiert</i> . Der Souverän kann schon früh im Planungsprozess die konkreten Rahmenbedingungen für ein Geviert definieren und Vorgaben für Gestaltungsplan und Bauvorhaben erlassen.
Reduktion Planungskomplexität (nur <i>eine</i> Urnenabstimmung)	Sofern die Vorgaben der Sonderbauvorschriften eingehalten werden, liegt der exekutive Gestaltungsplan in der Kompetenz des Stadtrats. D.h. der Stadtrat kann dem Gestaltungsplan auf der Grundlage der Sonderbauvorschriften zustimmen. Somit ist nur <i>eine</i> Vorlage der <i>Urnenabstimmung</i> vorzulegen. Würde beispielsweise zuerst eine <i>Aufzonung</i> vorgenommen und danach ein <i>legislativer Gestaltungsplan</i> festgesetzt, so müsste der Souverän <i>zweimal</i> zur Urnenabstimmung aufgerufen werden. Mit dem gewählten Planungskonstrukt wird die Planungskomplexität verringert.
Keine punktuellen Aufzonungen	Das gewählte Planungskonstrukt der Sonderbauvorschriften ist auch im Hinblick auf weitere punktuelle Innenverdichtungen gemäss dem Siedlungsleitbild der Stadt Affoltern am Albis zweckmässig. Eine solche örtlich angepasste Entwicklung bedingt für jedes Areal eine eigene SBV. Dank Sonderbauvorschriften kann auf <i>punktuellen Aufzonungen der Grundnutzung</i> und somit auf das Ausscheiden von <i>Kleinst-Zonen</i> verzichtet werden.



- Planungssicherheit Generell kann mit den Sonderbauvorschriften frühzeitig eine gewisse Planungssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geschaffen werden. Diese soll die Bauherrschaft bei der Projektentwicklung ermutigen, um in anspruchsvolle Vorhaben zur Innenverdichtung einzusteigen, indem die Eckwerte der Grundmasse für ein bestimmtes Areal in der Bau- und Zonenordnung bereits im Voraus verbindlich festgelegt sind. Die rechtskräftigen SBV bilden eine solide Grundlage für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans. Die Planungssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird dadurch erhöht, da das Stimmvolk bereits vorgängig *im Grundsatz* über das Vorhaben entschieden hat, *bevor* die Projektentwicklerin den Gestaltungsplan und das Bauprojekt ausarbeiten muss.
- Qualitätssicherung durch Stadtrat Die Qualitätssicherung und die korrekte Umsetzung der Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften im Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat (und seiner vorberatenden Planungs- und Baukommission) gesichert. Würde die Umsetzung bezüglich der geforderten Qualität von den Sonderbauvorschriften abweichen, könnte der Stadtrat die Zustimmung zum Gestaltungsplan verweigern (dies allenfalls auch trotz der Einhaltung der quantitativen Vorgaben).
- Würdigung Die Stadt Affoltern am Albis erachtet den Weg über Sonderbauvorschriften mit Gestaltungsplanpflicht als zielführende Lösung bei der Umsetzung der konkreten, punktuellen, örtlich angepassten und qualitätvollen Innenentwicklung.



## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Klärung und Interpretation der SBV Die nachfolgenden Erläuterungen dienen der Klärung und Interpretation der Sonderbauvorschriften im Hinblick auf die nachfolgenden Planungsschritte.

Vom Bauvorhaben (siehe vorhergehendes Kapitel 3) wurden die Grundmasse und die qualitativen Vorgaben abgeleitet und in den SBV verbindlich festgehalten.

Quantität und Qualität Die Sonderbauvorschriften regeln einerseits die maximal zulässige Masse und Abmessungen (Quantität) und andererseits das *Niveau* der erforderlichen Gestaltungsqualität (Qualität). Die Sicherung der *konkreten* gestalterischen Qualität erfolgt im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren.

Die SBV bestimmen den verbindlichen Rahmen für die nachfolgende Projektierung (inkl. Gestaltungsplan). Die Eckwerte (Grundabmessungen) dieser SBV beruhen auf dem geplanten Bauvorhaben. Es könnte jedoch auch ein anderes, gleichwertiges Bauvorhaben umgesetzt werden, sofern dieses ebenfalls diese Grundmasse einhält und die notwendigen Gestaltungs- und Einordnungskriterien erfüllt.

### 5.1 Art. 6a BZO: neue BZO-Bestimmung

Kapitel 3.1 in BZO Die neuen Sonderbauvorschriften betreffen das Zena-Areal, welches in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4) liegt. Diese Sonderbauvorschriften Zena-Areal werden in der BZO im Kapitel 3.1 «Wohnzonen» aufgeführt.

### 5.2 Art. 6a.1 BZO: Wahlmöglichkeit SBV

#### Art. 6a.1

Das im Zonenplan speziell bezeichnete Zena-Areal kann alternativ zu den Bestimmungen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

WG4-Nutzung weiterhin zulässig Der erste Absatz der Sonderbauvorschriften definiert, dass diese alternativ zu den Bestimmungen der Grundnutzung (WG4) beansprucht werden können. Dies bedeutet, dass das Areal weiterhin wie bisher ohne zusätzliche Einschränkungen nach der Grundnutzung (WG4) überbaut werden kann.



Vorgaben für Beanspruchung der SBV    Sofern von diesen Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht wird, so sind die nachfolgenden Vorgaben einzuhalten.

### 5.3 Art. 6a.2 BZO: Zweck / Grundbedingung

#### Art. 6a.2

Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine qualitative Innenentwicklung. Von diesen Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Qualität der Überbauung durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dabei sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und an das nachhaltige Bauen gemäss SNBS Gold zu erfüllen sowie Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser nachzuweisen.

- Zweckartikel    Dieser zweite Absatz definiert den Zweck der SBV und die Grundbedingung für die Inanspruchnahme der SBV.
- Grundbedingung    Mit den SBV wird eine qualitative Innenentwicklung für das Zena-Areal bezweckt. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen verschiedene qualitätssichernde Vorgaben erfüllt sein. Dies ist einerseits die Pflicht, einen Gestaltungsplan zu erstellen. Andererseits müssen die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung sowie die Anforderungen für eine nachhaltige Überbauung gemäss dem schweizerischen Nachhaltigkeitsstandard SNBS Gold erfüllt werden.
- GP-Pflicht    Mit dem nachfolgenden Planungsinstrument des Gestaltungsplans, welcher für die Inanspruchnahme der SBV zwingend erstellt werden muss, wird die Umsetzung der Vorgaben im Detail geregelt und wiederum verbindlich festgesetzt werden.
- Arealüberbauung    Das Instrument der Arealüberbauung stellt an Bauten, Anlagen und Umschwung erhöhte ästhetische Anforderungen, indem verlangt wird, dass die Arealüberbauung als solche in Bezug auf das Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung das Prädikat einer besonders guten Gestaltung verdient.<sup>17</sup> Das Prädikat «besonders gut» ist die höchste Qualitätsanforderung, die das Zürcher Planungsrecht kennt.
- SNBS Gold    Der schweizerische Nachhaltigkeitsstandard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) [10] berücksichtigt die drei Nachhaltigkeitsfaktoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Dabei wird auf einen hohen Anteil erneuerbarer Energien, die ressourcenschonende Erstellung der Bauten und den umweltfreundlichen Betrieb

<sup>17</sup> Quelle: Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz [11], S. 187. Kap. 2.3.4.5





geachtet, um u.a. den CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Gebäude zu reduzieren. Mit den SBV muss der Gold-Standard (oder besser) von SNBS zwingend eingehalten sowie für alle Gebäude zertifiziert werden.

Hochwasserschutz Im Perimeter der SBV besteht eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung durch Hochwasser und eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung und die bauliche Verdichtung steigt das Schadenspotenzial und damit das Hochwasserrisiko. Im Gestaltungsplan sind Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser nachzuweisen.

#### 5.4 Art.6a.3 BZO: Zustimmung / Genehmigung GP

##### Art. 6a.3

Gestaltungspläne, welche den Rahmen dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates gemäss § 86 PBG und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Zustimmung Stadtrat / Genehmigung Baudirektion Mit dem dritten Absatz wird präzisiert, dass für Gestaltungspläne, welche die Anforderungen der SBV nicht überschreiten, die Zustimmung des Stadtrates und der Genehmigung durch die Baudirektion notwendig ist. Dies entspricht den Vorgaben gemäss § 86 PBG [1].

#### 5.5 Art. 6a.4 BZO: Sondernutzung

##### Art. 6a.4

In diesem Areal gilt:

Maximalmasse / Mindestanforderungen Im vierten Absatz werden die zulässigen Sondernutzungen definiert. Dabei dürfen die Maximalmasse nicht über- und die Mindestanforderungen nicht unterschritten werden. Sie geben den zulässigen Rahmen für den nachfolgenden, exekutiven Gestaltungsplan vor.



## 5.6 Art. 6a.4 lit. a. BZO: Ausnützungsziffer

### a. Ausnützungsziffer: max. 180 %

Hohes Dichtemass Die Grundnutzung (WG4) sieht eine Ausnützungsziffer von maximal 80 % vor. Mit dem Planungsinstrument der Arealüberbauung erhöht sich diese Ausnützungsziffer auf maximal 88 %. Mit den SBV darf die Ausnützungsziffer von maximal 180 % nicht überschritten werden. Diese Erhöhung bedingt u.a. jedoch eine *besonders gute* Einordnung in das Ortsbild und in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Wie das Richtprojekt zeigt, können sich die Bauten und Anlagen aus städtebaulicher Sicht, trotz dem hohen Dichtemass, an der vorgesehenen Lage ortsbaulich verträglich in die Umgebung einordnen.

## 5.7 Art. 6a.4 lit. b. BZO: Fassadenhöhe

b. Fassadenhöhe: max. 17 m, diese darf auf einer anrechenbaren Gebäudefläche im Sinne von § 256 PBG von höchstens 75 % der gesamten Gebäudefläche wie folgt überschritten werden:

- max. 22 m Fassadenhöhe auf max. 40 % anrechenbarer Gebäudefläche
- max. 25 m Fassadenhöhe auf max. 45 % anrechenbarer Gebäudefläche

Abgestufte Fassadenhöhen Die Grundordnung (WG4) sieht eine Gebäudehöhe von maximal 11 m vor. Mit den SBV sind zukünftig abgestufte Fassadenhöhen vorgesehen. Dabei ist eine Höhenstaffelung mit drei Abstufungen von maximal 17 m, 22 m und 25 m definiert:

Generell gilt eine Fassadenhöhe von max. 17 m. Davon darf wie folgt abgewichen werden:

- Gebäude mit einem Anteil von maximal 40 % der massgebenden Gebäudefläche dürfen Fassadenhöhen von maximal 22 m aufweisen;
- Gebäude mit einem Anteil von maximal 45 % der massgebenden Gebäudefläche dürfen Fassadenhöhen von maximal 25 m aufweisen;
- Diese beiden Abweichungen dürfen zusammen maximal 75 % der massgebenden Gebäudefläche umfassen.



Massgebend für die Bestimmung der betroffenen Gebäude sind die anrechenbaren Gebäudeflächen aller auf dem Areal vorhandenen Gebäude gemäss § 256 PBG<sup>18</sup>.



- Niedrige Gebäude:
  - max. **17 m** Fassadenhöhe
  - mind. **25 %** Gebäudefläche
- Mittelhohe Gebäude:
  - max. **22 m** Fassadenhöhe
  - max. **40 %** Gebäudefläche
- Hohe Gebäude:
  - max. **25 m** Fassadenhöhe
  - max. **45 %** Gebäudefläche

Abb. 13 Darstellung der abgestuften Fassadenhöhen

Erschliessungstrakt zu Lasten  
des höheren Gebäudes

Je zwei der sechs Bauten sind durch einen gemeinsamen Erschliessungstrakt verbunden. Da der gemeinsame Erschliessungstrakt immer das höhere Gebäude erschliessen muss, ist der Anteil an Gebäudeflächen für die höheren Gebäude höher als für die niedrigen Gebäude. Die daraus resultierende durchschnittliche, gewichtete maximale Fassadenhöhe beträgt 22.1 m<sup>19</sup>.

Berechnungsvorgang

Bei der Erhebung der zulässigen Fassadenhöhe werden alle anrechenbaren Gebäudeflächen von allen Bauten auf dem Areal zusammengezählt (= 100 % anrechenbare Gebäudefläche). Die anrechenbare Gebäudefläche von Gebäuden mit einer niedrigen Fassadenhöhe (max. 17 m) muss *mindestens* 25 %<sup>20</sup> betragen. Bauten mit einer hohen Fassadenhöhe von max. 25 m dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von *max.* 45 % aufweisen.

<sup>18</sup> Hinweis: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (§ 256 Abs. 1 PBG).

<sup>19</sup> Berechnung:  
 - 25 % Gebäudefläche mit 17 m Fassadenhöhe:  $0.25 \times 17 \text{ m} = 4.25 \text{ m}$   
 - 30 % Gebäudefläche mit 22 m Fassadenhöhe:  $0.30 \times 22 \text{ m} = 6.60 \text{ m}$   
 - 45 % Gebäudefläche mit 25 m Fassadenhöhe:  $0.45 \times 25 \text{ m} = 11.25 \text{ m}$   
 - 100 % durchschnittliche gewichtete Fassadenhöhe: 22.10 m

<sup>20</sup> Hinweis: Auf höchstens 75 % der gesamten Gebäudefläche darf von der Fassadenhöhe max. 17 m abgewichen werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass diese niedrigen Gebäude (mit bis zu 17 m Fassadenhöhe) eine anrechenbare Gebäudefläche von mindestens 25 % aufweisen müssen.



Keine Hochhäuser Auf Grund der maximalen Fassadenhöhen sind keine Hochhäuser im baurechtlichen Sinne zulässig. Das Richtprojekt zeigt, dass einzelne hohe Bauten an dieser Stelle ortsbaulich verträglich sind.

## 5.8 Art. 6a.4 lit. c. BZO: Anzahl Geschosse

### c. Anzahl Geschosse innerhalb der Fassadenhöhe: frei

Keine Beschränkung der Anzahl Geschosse Innerhalb der Fassadenhöhe ist die Anzahl Geschosse frei. Die Anzahl Geschosse wird durch die Fassadenhöhe beschränkt und muss daher nicht separat geregelt werden.

## 5.9 Art. 6a.4 lit. d. BZO: Dach- und Attikageschosse

### d. Anzahl anrechenbare Dach- oder Attikageschosse: max. 1

Ein Dach- und Attikageschoss Die Anzahl Dach- und Attikageschosse wird beschränkt auf ein Geschoss. Somit ist – wie ortsüblich – oberhalb der Fassadenhöhe nur ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.

## 5.10 Art. 6a.4 lit. e. BZO: fiktive Traufseite

### e. fiktive Traufseite der Attikageschosse: frei wählbar, keine Dachaufbauten

Traufseite wählbar Das Richtprojekt sieht annähernd quadratische Gebäudegrundrisse vor. Somit ist die Definition der (längeren) fiktiven Traufseite<sup>21</sup> schwierig bzw. zufällig. Daher kann mit den SBV die Traufseite frei gewählt werden. Bei Bedarf können im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens qualitative Einschränkungen zu dieser Bestimmung vorgesehen werden.

<sup>21</sup> Hinweis: Die fiktive Traufseite wird verwendet mit den harmonisierten Baubegriffen [12]



### 5.11 Art. 6a.4 lit. f. BZO: Abstände / Längen arealintern

#### f. Abstände und Gebäudelängen im Innern des Areals: frei

Keine Abstände und Gebäudelängen arealintern

Im Innern des Zena-Areals kommen die Vorgaben zu den Grenz- und Gebäudeabständen nicht zur Anwendung. Die Sicherung der bauhygienisch notwendigen Abstände erfolgt mit dem Gestaltungsplan.

### 5.12 Art. 6a.4 lit. g. BZO: Gebäudelänge

#### g. Gebäudelänge: max. 44 m

Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge wird beschränkt auf maximal 44 m. Das Richtprojekt besteht aus sechs Baukörpern. Immer zwei Baukörper stehen auf einem gemeinsamen Sockel und werden über einen gemeinsamen, offenen Laubengang erschlossen. Die Gebäudelänge wird über ein solches Doppelhaus gemessen. Mit dieser Vorgabe werden Bauten über die gesamte Länge des Areals oder Blockrandbebauungen verhindert.

### 5.13 Art. 6a.4 lit. h. BZO: Abstände am Bahnweg

#### h. Abstände entlang des für Velo- und Fussverkehr hinreichend ausgebauten Bahnwegs: frei

Kein Abstand am Bahnweg bei Ausbau des Bahnwegs für Velo- und Fussverkehr

Gemäss Regelbauweise ist entlang dem Bahnweg ein Wegabstand von 3.5 m einzuhalten. Damit Bauten, welche diesen Abstand einhalten würden, durch eine Verbreiterung des Bahnweges nicht benachteiligt werden, müssen mit den SBV entlang des Bahnwegs keine Abstände mehr eingehalten werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Verbreiterung bzw. der Ausbau des Bahnwegs für den Velo- und Fussverkehr hinreichend sein muss. Die Sicherung des notwendigen reduzierten Abstandes erfolgt mit dem Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Vertrag.



#### 5.14 Art. 6a.4 lit. i. BZO: Abgrabung und Aufschüttung

i. Abgrabung und Aufschüttung im Innern des Areals: Art. 31.1 kommt nicht zur Anwendung

Keine Beschränkung der Abgrabung und Aufschüttung

Die Beschränkung der maximal zulässigen Abgrabung und Aufschüttung gemäss Art. 31.1 BZO wird aufgehoben. Die qualitative Sicherung der Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgt bei Bedarf mit dem Gestaltungsplan.

#### 5.15 Art. 6a.4 lit. j. BZO: Empfindlichkeitsstufe

j. Empfindlichkeitsstufe: ES II

Empfindlichkeitsstufe ES II

Gemäss Grundordnung gilt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4) die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Das geplante Vorhaben sieht grossmehrheitlich Wohnungen vor. Gemäss der gefestigten Lärmschutz-Praxis des Kantons ist bei einem Wohnanteil von über 80 % eine Empfindlichkeitsstufe II (ES II) vorzusehen.

Dem angestrebten Nutzungsmix entsprechend wird in den SBV für das Zena-Areal die Empfindlichkeitsstufe ES II vorgeschrieben<sup>22</sup>. Die Beurteilung des Strassen- und Eisenbahnlärms hat ergeben, dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (Immissionsgrenzwerte IGW, Empfindlichkeitsstufe ES II) mit spezifischen Lärmschutzmassnahmen erfüllt werden<sup>23</sup>.

#### 5.16 Art. 6a.4 lit. k. BZO: zulässige Nutzung

k. Zulässige Nutzungen: Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe

Gemäss Grundordnung sind in der Zone WG4 «Wohnnutzung» sowie «nicht und mässig störendes Gewerbe» zulässig. «Mässig störendes Gewerbe» ist in der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) jedoch nicht zulässig. Daher wird die zulässige gewerbliche Nutzung eingeschränkt auf «nicht störendes Gewerbe» und mit (ebenfalls nicht störende) Dienstleistungsnutzungen ergänzt.

<sup>22</sup> siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 8.3, Abschnitt «Empfindlichkeitsstufe und zulässige Nutzung»

<sup>23</sup> siehe auch Lärmstudie (Auszug) im Anhang A 2



### 5.17 Art. 6a.4 lit. l. BZO: Reduktion Abstellplätze

I. Maximum Abstellplätze: 60 % Normbedarf gem. Art. 30 Abs. 1 - 3  
Minimum Abstellplätze: gem. Art. 30 Abs. 5

Reduktion MIV-Fahrten, Maximale Anzahl Abstellplätze	Das nachhaltige Richtprojekt will die Anzahl der MIV-Fahrten reduzieren und sieht daher eine reduzierte Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen vor. Das Maximum an Abstellplätze beträgt <i>60 % des Normbedarfs</i> gemäss Art. 30 Abs. 1 bis 3 BZO.
Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen	Gemäss Art. 30.5 BZO ist innerhalb dem im Zonenplan bezeichneten Zulassungsgebiet «für autoarmes bis autofreies Wohnen» die Reduktion der erforderlichen Anzahl an Abstellplätze <i>bis zur Hälfte</i> zulässig. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.
Minimale Anzahl Abstellplätze, Reduktion mit SBV	Mit den SBV soll diese in der BZO definierte Möglichkeit zur Reduktion der minimalen Anzahl Abstellplätze auch für das Zena-Areal gelten. <sup>24</sup>

### 5.18 Art. 6a.4 lit. m. BZO: Zertifizierung SNBS Gold

m. SNBS Gold: Zertifizierung erforderlich, massgebend ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans

Zertifizierung / Zeitpunkt	Zur Erlangung des SNBS Gold-Standards ist für alle Gebäude eine Zertifizierung erforderlich. Für die Zertifizierung ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans massgebend. Das Richtprojekt baut auf dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS auf. Andere Nachhaltigkeitslabels sollen nicht berücksichtigt werden, da diese nicht direkt verglichen werden können.
----------------------------	---

<sup>24</sup> Hinweis: Diese Reduktionsmöglichkeit soll nur mit den SBV zur Anwendung kommen. Für die Grundordnung (WG4) ist keine solche Reduktionsmöglichkeit vorgesehen. Daher wird im Zonenplan kein «Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen» eingetragen.



### 5.19 Art. 6a.4 lit. n. BZO: Grünflächenziffer

n. Grünflächenziffer: min. 30 %

- 30 % Grünflächenziffer Mit den SBV soll 30 % des Areals an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- Definition Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

### 5.20 Art. 6a.4 lit. o. BZO: Grosskronige Bäume

o. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu den Strassenbäumen an der Zwillikerstrasse

- 8 grosskronige Bäume Auf dem Zena-Areal sollen mindestens acht grosskronige Bäume vorgesehen werden. Zusätzliche Baumpflanzungen über Unterbauungen wie Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Bauten sowie die Strassenbäume entlang der Zwillikerstrasse sind gemäss Richtprojekt vorgesehen, werden aber nicht angerechnet.

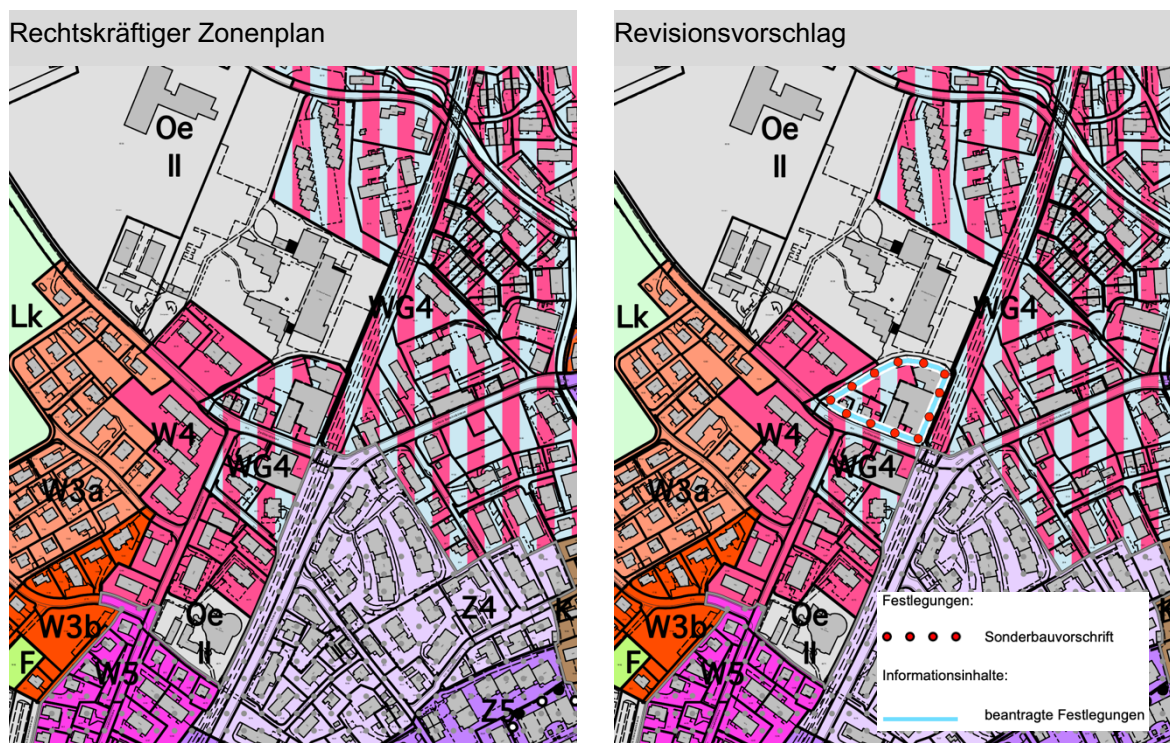




## 6 ERLÄUTERUNGEN ZUM ZONENPLAN

**Eintrag Zonenplan** Die neuen Sonderbauvorschriften für das Zena-Areal bedingen einen Eintrag im Zonenplan.

Der Zonenplan wird im Gebiet Zena-Areal ergänzt mit der überlagernden Festlegung «Sonderbauvorschriften». Die Grundordnung (WG4) sowie die übrigen Zonenplaninhalte bleiben unverändert.



29112\_05A\_240822\_AffolternaA SBV Zena Zonenplan Mist 1-5000 2 VP.pdf

Abb. 14 Zonenplan Zena-Areal<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Quelle: Anhang B 2



## 7 BEURTEILUNG DER TEILREVISION

### 7.1 Dichte gemäss regionalem Richtplan

**Differenzierung Dichtarten** Regionale Richtpläne beinhalten Festlegungen zur Dichte. Zu beachten ist, dass regionale Richtpläne zwischen der sozialen Dichte (Nutzungsdichte, d.h. Anzahl Köpfe/ha bzw. Anzahl Einwohner/innen / ha und Beschäftigte / ha) und der baulichen Dichte (Ausnützungsziffer, d.h. Dichte der Bauten) unterscheiden. Die Stadt Affoltern am Albis liegt im Gebiet der Regionalplanung Knonaueramt<sup>26</sup>.

#### 7.1.1 Nutzungsdichte

**Keine Ausscheidung von Nutzungsdichten im Richtplan** Die Nutzungsdichte (soziale Dichte) mit Angaben zu Einwohner/innen und Arbeitsplätzen pro Hektare findet sich im Kapitel «Regionales Raumordnungskonzept» in Ziff. 1.3.5 Richtplantext und orientiert sich an der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Auf der Richtplankarte findet sich keine Ausscheidung der Nutzungsdichten. Die räumliche Ausscheidung ergibt sich allein aus der Abbildung im Richtplantext (siehe Abb. 15).

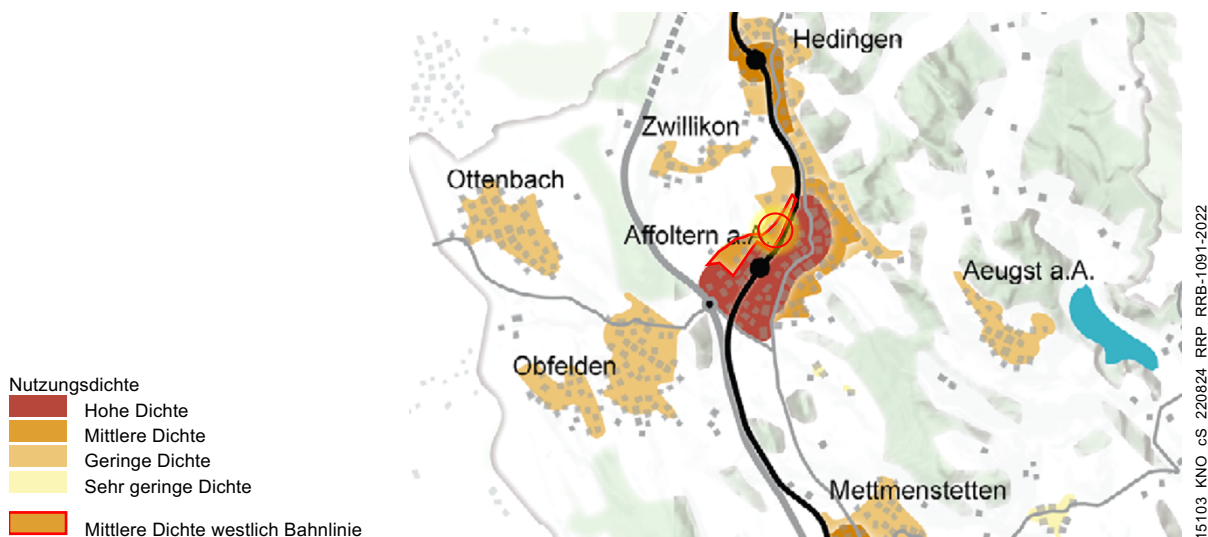


Abb. 15 Nutzungsdichte Knonaueramt 2030 in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs<sup>27</sup>

**Aktuelle Nutzungsdichte** Die Nutzungsdichte für das massgebende Gebiet mit mittlerer Dichte westlich des Bahndamms (rot umrandete mittlere Dichte in Abb. 15) hat eine aktuelle Nutzungsdichte (inkl. Reserven) von

<sup>26</sup> siehe dazu auch Kap.2.3

<sup>27</sup> Quelle: Richtplantext, Abb. 1.5 [16]



insgesamt ca. 105 Köpfen / ha. Diese Dichteangabe beruht auf einer Zusammenstellung der kantonalen Daten aus der Quartieranalyse GIS-ZH.<sup>28</sup>

**Zukünftige Nutzungsdichte** Das Bauvorhaben Zena-Areal umfasst ungefähr 190 Köpfe (176 Einwohner/innen + 14 Beschäftigte). Unter Berücksichtigung dieses Bauvorhabens ergibt dies für das massgebende Gebiet eine zukünftige Nutzungsdichte von insgesamt ca. 112 Köpfen/ha.

Diese Abschätzung zeigt, dass – mitsamt dem Vorhaben – die Nutzungsdichte im unteren Bereich der angestrebten Nutzungsdichte des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK) von 100 bis 150 Köpfen / ha liegt. Um diese Zielsetzung von bis zu 150 Köpfen / ha überhaupt erreichen zu können, müssten im massgebenden Gebiet weitere punktuelle Innenverdichtungen umgesetzt werden.

### 7.1.2 Bauliche Dichte

**Keine hohe oder niedrige bauliche Dichte**

Im Kapitel «Siedlung» wird in der Richtplankarte die anzustrebende bauliche Dichte ausgeschieden. Es wird dabei bloss zwischen hoher baulicher Dichte und niedriger baulicher Dichte unterschieden (Abb. 16, vgl. unten). Die anzustrebende bauliche Dichte wird in Ziff. 2.6 Richtplantext erläutert.

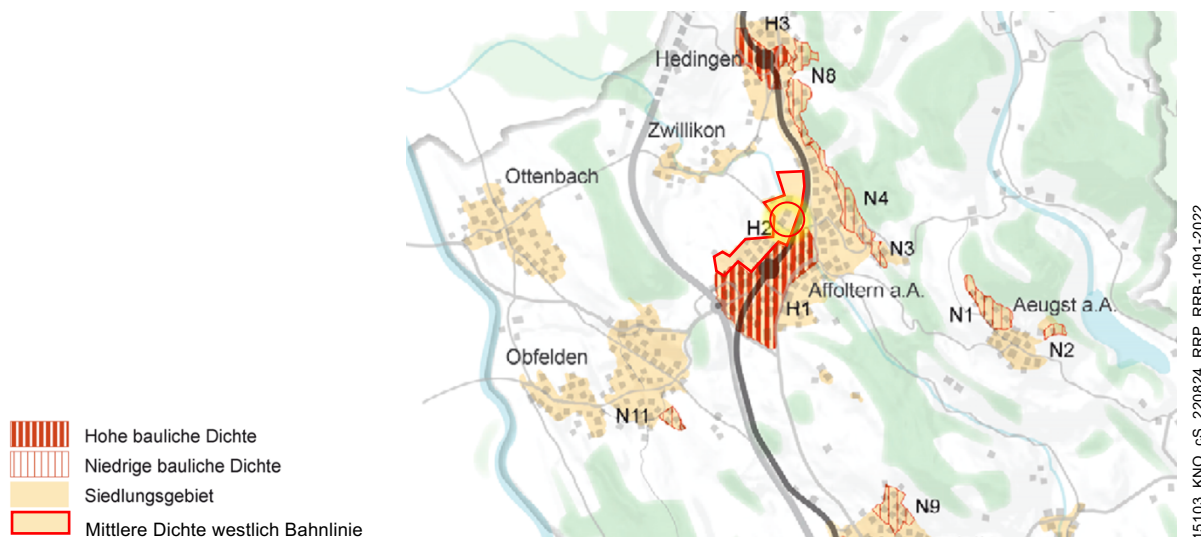


Abb. 16 Anzustrebende bauliche Dichte<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Hinweis: siehe Berechnung im Anhang A 1

<sup>29</sup> Quelle: Richtplantext, Abb. 2.5 [16]



Siedlungsgebiet mit hoher bzw. niedriger baulicher Dichte	Im Richtplantext <sup>30</sup> wird ausdrücklich festgehalten, die Region bezeichne Gebiete mit hoher bzw. mit niedriger baulicher Dichte, um die Nutzungsdichte gezielt den regionalen Gegebenheiten anzupassen und die Siedlungsentwicklung, insbesondere auch die Siedlungserneuerung konsequent auf Lagen auszurichten, die mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr gut erschlossen seien. Im Gebiet mit <i>hoher baulicher Dichte</i> werden Mindestnutzungsmasse vorgegeben. Dagegen wird für die <i>niedrige Dichte</i> die Orientierung am Bestand verlangt. Bei Bedarf könnten die Dichtevorgaben von § 49a PBG unterschritten werden. Dennoch wird auch dort eine Verdichtung nicht ausgeschlossen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine dichtere Überbauung sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und die vorhandenen Qualitäten nicht beeinträchtigt <sup>31</sup> .
Nicht weiter differenziertes Siedlungsgebiet	In dem im regionalen Richtplan nicht weiter differenzierten Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan sind die Gemeinden grundsätzlich frei, die Nutzungsdichte durch entsprechende Zonenbestimmungen unter Berücksichtigung gewisser Vorgaben wie bspw. der Erschliessung mit dem ÖV festzulegen <sup>32</sup> . Insbesondere ist keine Begrenzung der Nutzungsdichten definiert. Aus der Systematik des Richtplantextes ergibt sich, dass es dabei um die bauliche Dichte geht. <sup>33</sup> Die Ausscheidung der Nutzungsdichten in der kommunalen Bau- und Zonenordnung müssen jedoch nicht nur diese Dichtevorgaben des regionalen Richtplans berücksichtigen, sondern auch die übrigen regionalen und kantonalen Vorgaben.
Keine Vorgaben für das Zena-Areal	Für das Zena-Areal im <i>nicht speziell bezeichneten Siedlungsgebiet</i> werden im Richtplantext keine Festlegungen getroffen. In diesem Siedlungsgebiet hat sich die Dichte in den Wohngebieten an den allgemein gültigen Massvorschriften gemäss § 49a PBG zu orientieren. § 49a PBG regelt die <i>minimalen</i> Ausnutzungsziffern und enthält <i>keine</i> Maximalmasse. Die mit den SBV vorgesehene Nutzungsdichte entspricht den Vorgaben des regionalen Richtplans <sup>34</sup> .

<sup>30</sup> Quelle: Ziff. 2.6.1 Richtplantext [16]

<sup>31</sup> Quelle: Ziff. 2.6.2 Richtplantext [16]

<sup>32</sup> Quelle: Ziff. 2.6.3 lit. b Richtplantext [16]

<sup>33</sup> Quelle: Huber Rechtsanwälte AG, Zürich, Rechtliche Einschätzung von RA Niklaus Schwendener, dat. 15.2.2024

<sup>34</sup> Dies hat auch die 2. Kantonale Vorprüfung ergeben (siehe Kap. 8.3)



### 7.1.3 Schlussfolgerung regionale Dichten

Teilrevision regionaler Richtplan	Zurzeit wird der regionale Richtplan Knonaueramt revidiert. Dabei soll u.a. das Zena-Areal und weitere Gebiete im Sinne des Siedlungsleitbildes der Stadt Affoltern am Albis den Gebieten mit «hoher baulicher Dichte» und «hohen Nutzungsdichten» zugewiesen werden. Wie vorhergehend dargestellt, hält das Vorhaben auf dem Zena-Areal <i>bereits heute</i> die Vorgaben des aktuellen, zurzeit rechtskräftigen regionalen Richtplans ein. Das Abwarten der laufenden Richtplanrevision ist daher nicht notwendig. <sup>34</sup>
Bauliche Dichte und Nutzungsdichte	Wie die vorhergehenden Kapitel 7.1.1 und 7.1.2 aufzeigen, weichen die Sonderbauvorschriften nicht von den Vorgaben des aktuellen regionalen Richtplans ab. Sowohl die baulichen Dichtevorgaben als auch die Vorgaben zu den Nutzungsdichten werden eingehalten.
Gesamtstrategie, Erneuerung, Verdichtung, Gesamtbetrachtung	Die Gesamtstrategie des regionalen Richtplans mit der differenzierten Siedlungsentwicklung für die Gebiete «Weiterentwickeln» <sup>35</sup> werden mit den SBV Zena-Areal eingehalten. Das Vorhaben bewirkt eine massvolle, der Ortsbaulichen Situation angepasste Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebiets. Die Gesamtbetrachtung zeigt eine untergeordnete Verdichtung.

## 7.2 Verhältnis zur Grundordnung

Reduktion Dichte- und Höhenmasse	<p>Die Grundnutzung in der Zone WG4 sieht eine Ausnutzungsziffer von maximal 80 % vor, bzw. 88 % inklusive des Bonus für Arealüberbauung. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11 m.</p> <p>Das Bauvorhaben wurde nach der ersten kantonalen Vorprüfung und nach Eingang von Einwendungen reduziert. Dabei wurde die ursprünglich geplante maximal zulässig <i>Ausnutzungsziffer</i> von 200 % auf neu 180 % verkleinert. Die maximale Fassadenhöhe von 25 m soll neu nur noch punktuell ausgenutzt werden können. Dabei soll nicht ganz auf diese Höhen verzichtet werden, weil diese die angestrebte Höhenstaffelung der Volumen begünstigt und dadurch Anordnungsspielraum für die Grünräume geschaffen wird.</p> <p>Die SBV sehen neu eine Höhenstaffelung mit drei Abstufungen von maximal 17 m, 22 m und 25 Fassadenhöhe vor. Für jede einzelne Höhenstufung ist der jeweilige Anteil an anrechenbarer</p>
----------------------------------	---

<sup>35</sup> Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.1.2



Gebäudefläche festgelegt. Massgebend für die anrechenbare Gebäudefläche ist § 256 PBG (siehe dazu auch Kap. 5.7).

Begründung Abweichung zur Grundordnung Aus folgenden Gründen ist die Abweichung zur Ausnützung gemäss Grundnutzung im konkreten Fall möglich, ohne die zulässige Dimensionierung und Nutzung der Bauten aus einer ganzheitlichen Optik in Frage zu stellen:

Städtebauliche Einbettung Voraussetzung für die Abweichung ist eine besonders gute Einordnung in das Ortsbild und in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Wie dieser Anspruch im vorliegenden Fall konkret umgesetzt werden kann, veranschaulicht das Richtprojekt.

Die topografische Lage des Zena-Areals in einer leichten «Senke» ist eine gute Voraussetzung für hohe Bauten, weil diese das Siedlungsbild weniger stark prägen als Bauten an einer exponierten Lage. Überdies nimmt das Bauvorhaben durch die Abstufung der Fassadenhöhen Rücksicht auf die umliegenden Bebauungen.

Die Bebauung in der Nachbarschaft des Zena-Areals ist sehr heterogen. Die geltende Zonierung ist vor Ort kaum wahrnehmbar. Die projektierten kleinkörnigen, unregelmässig ausgerichteten Punktbauten betten sich mit ihrem Fussabdruck harmonisch in die bestehende heterogene Siedlungsstruktur ein.



Abb. 17 Schwarzplan<sup>15</sup>

Das Zena-Areal liegt nahe am Bahnhof und am Ortszentrum. Das Bahntrasse ist bereits heute die Entwicklungsachse, an der auf beiden Seiten eine hohe bauliche Dichte vorgesehen ist. Die geplante Überbauung des Zena-Areals wird der Auftakt für die



Entwicklungsachse entlang der Bahnlinie bis zur zentralen Bahnhofsüberbauung sein.

**Bebauungstypologie** Die vorgeschlagene Setzung von sechs Punkthäusern nimmt eine lose Analogie zum gewachsenen Ortskern der Stadt Affoltern am Albis auf. Dank diesen zueinander leicht abgedrehten Baukörpern können alle Wohnungen von einer möglichst optimalen Belichtung und einem weiten Aussenraumbezug profitieren.

Diese Gebäudestellung reduziert zudem die Verschattung der Nachbarschaft massiv im Vergleich zu beispielsweise flachen aber langgestreckten Gebäuden.

Durch die vorgesehene Anordnung der Bauten entsteht ein offener Innenhof, der Sichtbezüge gegen aussen zulässt.

**Beschränkung Verkehrserzeugung** Bei den punktuellen Innenverdichtungen wird Wert daraufgelegt, dass nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als gemäss Grundnutzung zulässig wäre. Dies erbringt Verbesserungen bezüglich Lärmemissionen und Verkehrsbelastungen auf dem Strassenetz.

**Fazit: Dichtesprung verträglich** Aus besagten Gründen resultiert die Einschätzung, wonach der Dichtesprung im konkreten Fall verträglich ist und die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung nicht ihres Sinngehalts entleert wird.

Eine Aufzoning in eine WG5-Zone ohne Sonderbauvorschriften würde eine Verdichtung ermöglichen, ohne dass eine ausreichende Qualität gesichert werden kann. Dies würde im Widerspruch stehen zur geforderten *qualitativ hohen* Innenentwicklung.

### 7.3 Interessenabwägung

**Systematik der Interessenabwägung** Für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und für eine geordnete Besiedlung des Landes ist es notwendig, die verschiedenen und häufig gegensätzlichen Ziele und Interessen zu ermitteln, zu bewerten und miteinander zu vergleichen (Abwägung).

#### 7.3.1 Ermittlung relevanter öffentlicher Interessen

**Ziele und Grundsätze der Raumplanung** Die Ermittlung der berührten Interessen erfolgt zur Hauptsache anhand der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie anhand der Ziele der kantonalen und regionalen Richtpläne. Die Ermittlung der Interessen schliesst eine gewisse Selektion mit ein, da nur die *relevanten* Interessen zu ermitteln



sind (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV). Zu beachten sind nur diejenigen Interessen, die aus rechtlicher und tatsächlicher Sicht für die Sonderbauvorschriften bedeutsam sind.

Wesentliche relevante Interessen Für die Sonderbauvorschriften «Zena-Areal» sind die folgenden wesentlichen Interessen relevant. Diese Interessen können unter den folgenden drei Hauptthemen zusammengefasst werden:

Relevante wesentliche öffentliche Interessen

#### **Reduktion Bodenverbrauch**

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 2 und 72 BV / Art. 1 RPG / kant. Richtplan Pt. 2.1.1)
- Lenkung Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 RPG / kant. Richtplan: Leitlinie, ROK Urbane Wohnlandschaft, Pt. 2.1.1))
- Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 RPG)
- Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 RPG)
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art 3 RPG)
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen (kant. Richtplan: ROK Urbane Wohnlandschaft)
- Weiterentwickeln; massvolle Verdichtung des bebauten Gebiets und gebietsspezifische, auf das Potenzial abgestimmte Veränderung von Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung des vielfältigen Angebots an verschiedenen Wohnformen (reg. Richtplan: Kap. 2.1.2)
- Punktuelle Innenverdichtung (Siedlungsleitbild: Zielsetzung Z2)

Relevante wesentliche öffentliche Interessen

#### **Gestalterische Einordnung / hohe Siedlungsqualität / geeignete Lage**

- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 RPG)
- Wohn- und Arbeitsgebiet schwergewichtig an Orten planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG)
- Siedlungsqualität erhöhen (kant. Richtplan: Pt. 2.1.1)





- Stadt Affoltern am Albis als urbanes Regionalzentrum, Vielfalt auf kleinem Raum, Bauten im dicht bebauten Zentrum und den angrenzenden Bereichen mit städtischem Charakter (reg. Richtplan: Kap. 1.3.4)
- Siedlungserneuerung durch dichtere Ersatzbauten (reg. Richtplan: Kap. 2.1.1)
- Erhöhung Siedlungsqualität (reg. Richtplan: Kap. 2.1.1)
- Qualitative Siedlungsentwicklung durch punktuelle Innenverdichtung mit der Bahnlinie als wichtige städtebauliche Entwicklungsachse (Siedlungsleitbild: Zielsetzung Z2)

Relevante wesentliche  
öffentliche Interessen

#### **Nachhaltigkeit**

- Förderung der Nachhaltigkeit (Bundesverfassung: Art. 2, Art. 72)
- Siedlungen müssen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 RPG)
- Nachhaltige Raumplanung (kant. Richtplan: Pt. 1.2-3)
- Nachhaltige Entwicklung (reg. Richtplan: Kap. 1.2)
- Reduktion Überhitzung Siedlungsgebiet (Siedlungsleitbild: Zielsetzung Z15)

### 7.3.2 Bewertung der ermittelten Interessen

Gewichtung der Interessen

Die vorhergehend in Kap. 7.3.1 ermittelten relevanten wesentlichen öffentlichen Interessen werden nachfolgend bewertet, damit sie im darauffolgenden Beurteilungsschritt Kap. 7.3.3 zueinander in Beziehung gesetzt werden können. Alle ermittelten Interessen beruhen auf übergeordneten Planungsgrundsätzen. Dies bedeutet, dass sie den gleichen Stellenwert besitzen.

Private Interessen

Bei der Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen muss auf die Verhältnismässigkeit und die Notwendigkeit von Einschränkungen geachtet werden. Dank der städtebaulich besonders guten Anordnung der Baukörper und deren differenzierten Höhenentwicklung werden keine relevanten wesentlichen Privatinteressen beeinträchtigt.

**Bewertung der Interessen    Reduktion Bodenverbrauch**

Das öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens sowie an der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen ist sehr hoch. Es sollen kompakte Siedlungen geschaffen werden, um die Ausdehnung der Siedlungen zu begrenzen. Im Idealfall können dazu brachliegende Flächen aktiviert werden.

Die Forderung nach Weiterentwicklung und massvoller, der ortsbaulichen Situation angemessener Ergänzung, Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebiets und somit nach Einschränkung des Bodenverbrauchs und Schaffung von kompakten Siedlungen, wird durch alle übergeordneten Planungsebenen mit Nachdruck verfolgt.

Mit den SBV werden die notwendigen Dichten gesichert, um die angestrebte Reduktion des Bodenverbrauchs und die angestrebte Innenentwicklung zu ermöglichen.

Aus Sicht der Stadt Affoltern am Albis sind punktuelle Verdichtungen erwünscht, insbesondere entlang der Bahnlinie als Entwicklungssachse mit wichtiger Bedeutung. Infolge der differenzierten städtebaulichen Setzung ordnet sich das Richtprojekt besonders gut in das Ortsbild und in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein; mit den SBV kann die zulässige Abweichung zur Grundnutzung gewährt werden.

**Bewertung:**

Das Interesse an der Reduktion des Bodenverbrauchs und an der Innenentwicklung mit hohen Dichten ist ausgewiesen. Die Forderung nach Reduktion des Bodenverbrauchs ist somit ein *wesentliches* öffentliches Interesse (mit einem *hohen* Bewertungsgewicht).

**Bewertung der Interessen    Gestalterische Einordnung / hohe Siedlungsqualität / geeignete Lage**

Das öffentliche Interesse an der Einordnung von Siedlungen in die Landschaft, an der Erhöhung der Siedlungsqualität und der Schaffung von einem dicht bebauten Zentrum mit städtischem Charakter ist sehr hoch.

Mit den differenzierten Fassadenhöhen von 17 m, 22 m und 25 m wird die Bebauung im Ortsbild der Stadt Affoltern am Albis sichtbar sein. Dank der abgestuften Höhenentwicklung und der Auflösung des Bauvolumens auf sechs Baukörper ordnet sich das Bauvorhaben besonders gut ein. Mit der besonders guten



architektonischen Gestaltung wird das Bauvorhaben eine beispielhafte Bauentwicklung für die städtische Zentrumsbildung darstellen.

Mit den SBV werden die qualitativen Vorgaben für die vorgesehene hohe Siedlungsdichte gesichert. Aus Sicht der Stadt Affoltern am Albis ist eine Überbauung mit einer besonders guten Gestaltung in Bezug auf das Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung erwünscht. Die fussläufige Lage zum Bahnhof Affoltern am Albis und die Lage an der Entwicklungsachse Bahnlinie ist vorteilhaft für das Zena-Areal.

Bewertung:

Das Interesse an der besonders guten Einordnung der Siedlung ist ausgewiesen. Die Forderung nach der hohen Siedlungsqualität ist somit ein *wesentliches* öffentliches Interesse (mit einem *hohen* Bewertungsgewicht).

Bewertung der Interessen **Nachhaltigkeit**

Das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist sehr hoch.

Mit den SBV werden die qualitativen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlung gesichert. Die Sicherung der Nachhaltigkeit erfolgt auf verschiedenen Ebenen. Ins Gewicht fällt dabei die Einhaltung des Nachhaltigkeitsstandards SNBS Gold.

Aus Sicht der Stadt Affoltern am Albis soll die Überhitzung des Siedlungsgebiets mit einer klimaangepassten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung reduziert werden. Dies gelingt dank der punktuellen Auflösung des Bauvolumens in sechs Baukörper und der guten Durchlüftung des Areals, den vielen Bäumen und der hohen Grünflächenziffer.

Bewertung:

Das Interesse an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist ausgewiesen. Die Forderung nach einer nachhaltigen und klimaverträglichen Siedlung ist somit ein *wesentliches* öffentliches Interesse (mit einem *hohen* Bewertungsgewicht).

### 7.3.3 Abwägung der Interessen

Abwägung der sich widersprechenden Interessen

Bei der Abwägung der Interessen werden die einzelnen sich allenfalls widersprechenden Interessen gegeneinander abgewogen. Dabei ist auch das Bewertungsgewicht der verschiedenen wesentlichen öffentlichen Interessen zu berücksichtigen.



Kein Widerspruch	Die oben aufgeführten <i>wesentlichen</i> öffentlichen Interessen stehen <i>nicht im Widerspruch</i> zueinander.
Einordnung dichte Bebauung	Aus Sicht der Stadt Affoltern am Albis ordnet sich das Vorhaben, auch im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte, besonders gut ein. Die geplante Überbauung wird den Auftakt für die Entwicklungsachse entlang der Bahnlinie bis zur zentralen Bahnhofsüberbauung sein. Die vorgesehene, für die Stadt Affoltern am Albis hohe bauliche Dichte ist daher auch vor dem Hintergrund zu beurteilen, dass weitere dichte Überbauungen in Bahnhofs- und Zentrumsnähe entstehen werden. Diese punktuellen Innenverdichtungen sind erwünscht. Sie bringen den Wandel der Stadt Affoltern am Albis zu einem urbanen Regionalzentrum zum Ausdruck.
Zusammenfassung Interessenabwägung	Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die sich mit den vorgesehenen Sonderbauvorschriften «Zena-Areal» ergebenden öffentlichen Interessen im Sinne des Raumplanungsgesetzes ermittelt, bewertet und abgewogen wurden und in <i>keinem Widerspruch</i> zueinander stehen. Die Sonderbauvorschriften berücksichtigen die drei ermittelten <i>wesentlichen öffentlichen Interessen</i> «Reduktion Bodenverbrauch», «Gestalterische Einordnung / hohe Siedlungsqualität / geeignete Lage» und «Nachhaltigkeit». Das übergeordnete Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung ist ausgewiesen. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem nationalen, kantonalen und regionalen Planungsrecht.

#### 7.4 Auswirkungen der Vorlage für die Stadt

Bevölkerungszahl	Bei Neuerstellung von Wohnbauten wird die Bevölkerungszahl zunehmen. Da u.a. auch Familienwohnungen mit 3½ bis 4½ Zimmern entstehen, wird die Anzahl Schülerinnen und Schüler in der Stadt Affoltern am Albis steigen.
Stadtfinanzen	Auf Grund der hochwertigen Bauweise und dem substanziellen Anteil an Eigentumswohnungen wird mutmasslich das Steuersubstrat der Stadt Affoltern am Albis ebenfalls wachsen.
Mehrwertausgleich	Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wird die Abgabe für den Mehrwert fällig, was einen Beitrag an Investitionen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ermöglicht.
Verkehr	Der Verkehrsfluss auf der Zwillikerstrasse wird nicht wesentlich beeinträchtigt.



## 8 VERFAHREN

### 8.1 Öffentliche Auflage

Behandlung öffentliche Auflage Die Teilrevision «Sonderbauvorschriften Zena-Areal» wurden zeitgleich mit der ersten kantonalen Vorprüfung vom 17. November 2023 bis 17. Januar 2024 öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden und der Regionalplanung zur Anhörung zugestellt.

### 8.2 Einwendungen und Anhörungseingaben

Behandlung Einwendungen Die Behandlung der während der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen und der Anhörungseingaben ist aus dem separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ersichtlich (siehe Beilage B 3).

### 8.3 Kantonale Vorprüfungen

Zwei Vorprüfungen Das Amt für Raumentwicklung hat die Vorlage «Sonderbauvorschriften Zena-Areal» zweimal geprüft.

Präzisierung der Sonderbauvorschriften Auf der Grundlage der ersten kantonalen Vorprüfung vom 31. Januar 2024 [21] und auf Grund der eingereichten Einwendungen (siehe Beilage B 3) wurde in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung die SBV und das Richtprojekt präzisiert und weiterentwickelt.

Ergebnis der zweiten Vorprüfung Das Amt für Raumentwicklung hat die überarbeitete Vorlage «Sonderbauvorschriften Zena-Areal» mit Bericht vom 26. November 2024 [22] geprüft und wie folgt beurteilt:

Würdigung «Wir begrüßen die Transformation des bestehenden Gewerbeareals zu einer Wohnüberbauung. Dies entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen der übergeordneten Vorgaben der Innenentwicklung. Die Ausarbeitung eines Richtprojektes und eines Freiraumkonzeptes zur Sicherstellung der notwendigen Qualitäten wird als zielführend eingestuft. Es werden hohe Anforderungen an die Qualität der künftigen Überbauung gestellt. U.a. werden eine Grünflächenziffer sowie eine Pflicht zur Pflanzung grosskroniger Bäume festgelegt. Diese Anforderungen werden auch im städtebaulichen Vertrag aufgeführt, indem die Abgeltung des Planungswertes geregelt wird. Gegenüber der ersten Vorprüfung sind die Dichten und Fassadenhöhen reduziert worden. Somit sind die Abweichungen zur Grundordnung geringer. Durch die verbindliche Reduktion der Anzahl Abstellplätze (60 % des



Normbedarfs) soll zudem erreicht werden, dass gegenüber der Grundnutzung nicht zusätzlicher motorisierter Verkehr erzeugt wird. Dies macht bei einem Standort in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Sinn. Eine Genehmigung kann unter Berücksichtigung der Auflagen in Aussicht gestellt werden.»<sup>36</sup>

- Beurteilung im Einzelnen Die Beurteilung im Einzelnen hat u.a. Folgendes ergeben:
- Höhenstaffelung Gemäss Vorprüfungsbericht muss die Regelungsweise der Höhenstaffelung (Art 6a.4 Abs. 1 lit. b BZO) als massgebende Einheit die «anrechenbare Gebäudefläche» gemäss der Definition in § 256 PBG verwendet werden.
- Wie in Kapitel 5.7 beschrieben, wird nun die «anrechenbare Gebäudefläche» als massgebende Einheit zur Bestimmung der zulässigen Fassadenhöhe verwendet werden. Mit der vorliegenden Überarbeitung der SBV wird diese Forderung vollständig berücksichtigt.
- Empfindlichkeitsstufe und zulässige Nutzung Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass das Planungsgebiet in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung liegt, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gilt. Wird an der ES III festgehalten, muss nach gefestigter kantonaler Praxis die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils von 20 % vorgesehen werden.
- Bisher war in den SBV keine Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) vorgesehen. Dies sollte mit dem nachfolgenden Gestaltungsplan geregelt werden.
- Gemäss Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung ist es wichtig, dass die gefestigte kantonale Lärmpraxis eingehalten wird. Nach dieser Praxis müssen Gebiete, welche einen Wohnanteil von über 80 % aufweisen, zwingend die strengere Lärmschutzvorgabe der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einhalten. Dabei sind nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wenn jedoch alternativ an den weniger strengen Lärmschutzvorgaben der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) festgehalten würde, so müsste ein Mindestgewerbeanteil von 20 % eingehalten werden.
- Die überarbeitete SBV legen nun einen erhöhten Lärmschutz für die Wohnnutzung fest. Dazu wird die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zwingend vorgegeben. Zulässig sind neu maximal nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

---

<sup>36</sup> Quelle: Zweite kantonale Vorprüfung [22], Würdigung



Mit dieser Überarbeitung wird die gefestigte kantonale Lärm-schutzpraxis eingehalten.<sup>37</sup>

Keine Sinnentleerung der Grundordnung	Die Vorprüfung stellt fest, dass das Richtprojekt angepasst wurde. Dabei wurde die maximale Ausnutzung gesenkt. Ebenfalls wurden die maximal zulässigen Fassadenhöhen reduziert und differenziert gestaffelt. Damit wird erreicht, dass die Abweichungen zur Grundordnung verringert werden und die Grundordnung nicht mehr ihres Sinngelhalts entleert wird.
Planungskonstrukt «SBV / GP»	Der Vorprüfungsbericht beschreibt, dass im vorliegenden Planungsbericht begründet wird, wieso das vorliegende Planungskonstrukt gewählt wurde. Unter anderem wird ausgeführt, dass mit den SBV die Wahlmöglichkeit bestehe, nach diesen oder nach der Grundordnung zu bauen. Da der Gestaltungsplan sich im vorgegebenen Rahmen der SBV bewegen soll, kann dieser von der Exekutive beschlossen werden. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die Stimmbevölkerung frühzeitig über das Mass der Verdichtung zu befragen und erlaubt es, die Qualität mit dem Gestaltungsplan differenziert zu sichern. Dies gibt der Bauherrschaft eine gewisse Sicherheit und schafft Transparenz, in welchem Rahmen eine Verdichtung möglich ist und welche qualitativen Anforderungen es bei einem Gestaltungsplan zu berücksichtigen gilt.  Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Motivation für das Planungskonstrukt ist nachvollziehbar erörtert und begründet. Dem Planungskonstrukt kann unter Berücksichtigung dieser Darlegungen zugestimmt werden.
Genehmigung in Aussicht	Abschliessend stellt der Vorprüfungsbericht fest, dass unter Berücksichtigung der erwähnten Auflagen eine Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt werden kann.

#### 8.4 Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung

Festsetzung Teilrevision BZO durch Urnenabstimmung	Die Revisionsvorlage der BZO ist entsprechend § 88 PBG [1] in Verbindung mit Art. 9 GO [6] obligatorisch der Urnenabstimmung zu unterbreiten und durch diese festzusetzen.
Genehmigung und Inkraftsetzung	Nach der Festsetzung durch die Stimmbevölkerung folgt die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und die Inkraftsetzung.

<sup>37</sup> siehe auch Kap. 5.15 und 5.16 sowie Anhang A 2



- 9 VERZEICHNIS
- 9.1 Grundlagenverzeichnis
- [1] PBG  
Planungs- und Baugesetz (LS 700.1), Kanton Zürich
- [2] ABV  
Allgemeine Bauverordnung (LS 700.2), Kanton Zürich
- [3] BBV II  
Besondere Bauverordnung II (LS 700.22), Kanton Zürich
- [4] SLB 2023  
Siedlungsleitbild 2023, Stadt Affoltern am Albis,  
dat. 4. Juli 2023, in Kraft seit 11. Juli 2023  
Vorgängerdokumente:  
- Masterplan 2011, dat. 22. August 2011  
- Masterplan 2014, dat. 2. Oktober 2014
- [5] BZO  
Bau- und Zonenordnung der Stadt Affoltern am Albis  
vom 21. Juni 2004 (700.1),  
Teilrevision «Harmonisierung der Baubegriffe»:  
- Kommunale Festsetzung vom 22. September 2024  
- Genehmigung Baudirektion vom 9. November 2024  
- Publikation Festsetzung/Genehmigung bis 13.1.2025  
- Inkraftsetzung: noch ausstehend
- [6] GO  
Gemeindeordnung der Stadt Affoltern am Albis vom  
21. Mai 2017 (100.1), in Kraft seit 1. Juli 2018 (nach-  
geführt bis 7. März 2021)
- [7] Richtprojekt  
Richtprojekt, Zena-Areal Affoltern a.A., Herzog & de  
Meuron, dat. 19. Dezember 2024 (siehe Beilage B 4),  
Visualisierungen, dat. August 2024 und Januar 2025
- [8] Strassen- und Eisenbahnlärm  
Lärmstudie, Braunerth AG, dat. 20. Dezember 2024  
(siehe Anhang A 2)
- [9] Industrie- und Gewerbelärm  
Lärmgutachten, Braunerth AG, dat. 20. Dez. 2024
- [10] SNBS  
Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Geschäftsstelle Netzwerk Nachhaltiges Bauen  
Schweiz NNBS, Zürich
- [11] Zürcher Planungs- und Baurecht  
Zürcher Planungs- und Baurecht  
Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz  
7. Auflage, Wädenswil 2024





- [12] IVHB  
Konkordat zu Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.  
Der Kanton Zürich ist dem Konkordat nicht beigetreten, harmonisiert jedoch autonom 29 Baubegriffe und ist somit IVHB-konform.
- [13] RPG  
Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700), Stand am 1. Januar 2019
- [14] RPV  
Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1), Stand am 1. Juli 2022
- [15] Kantonaler Richtplan  
Kantonaler Richtplan, Richtplantext und Richtplan-karte, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 6. Februar 2023 [17]
- [16] Regionaler Richtplan  
Regionaler Richtplan Knonaueramt, Beschluss des Regierungsrates vom 24. August 2022 (Festsetzung), RRB Nr. 1091 / 2022 [17]
- [17] GIS-Browser  
GIS-Browser des Kantons Zürich, <https://maps.zh.ch>
- [18] Kommunaler Verkehrsrichtplan  
Verkehrsrichtplan der Stadt Affoltern am Albis, Genehmigung Baudirektion vom 20. November 2012, BDV Nr. 162/12  
- Karte motorisierter Individualverkehr  
- Karte öffentlicher Verkehr  
- Karte Langsamverkehr  
- Bericht
- [19] BV  
Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101), vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2024)
- [20] Karten-Viewer Bund  
Kartenviewer des Bundes, <https://map.geo.admin.ch>
- [21] 1. kantonale Vorprüfung  
Affoltern am Albis. Teilrevision Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Zena-Areal» — Vorprüfung, Referenz-Nr.: KS ARE 23-0580, dat. 31. Januar 2024
- [22] 2. kantonale Vorprüfung  
Affoltern am Albis. Teilrevision Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften Zena-Areal» — zweite Vorprüfung, Referenz-Nr.: KS ARE 24-0274, dat. 26. Nov. 2024



## 9.2 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Lage Zena-Areal
- Abb. 2 Kartenausschnitt kantonaler Richtplan
- Abb. 3 Kartenausschnitt regionaler Richtplan
- Abb. 4 Kartenausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan
- Abb. 5 Kartenausschnitt kommunales Siedlungsleitbild
- Abb. 6 Visualisierung aus Richtung Westen (Zwillikerstrasse)
- Abb. 7 Visualisierung aus Richtung Bahnunterführung
- Abb. 8 Visualisierung Innenhof
- Abb. 9 Visualisierung vom Schulhaus her gesehen
- Abb. 10 Ansicht und Schnitt A (Ost-West)
- Abb. 11 Situationsplan
- Abb. 12 Situationsplan mit Fussabdruck der neuen Bauten
- Abb. 13 Darstellung der abgestuften Fassadenhöhen
- Abb. 14 Zonenplan Zena-Areal
- Abb. 15 Nutzungsdichte Knonaueramt 2030
- Abb. 16 Anzustrebende bauliche Dichte
- Abb. 17 Schwarzplan

## 9.3 Tabellenverzeichnis

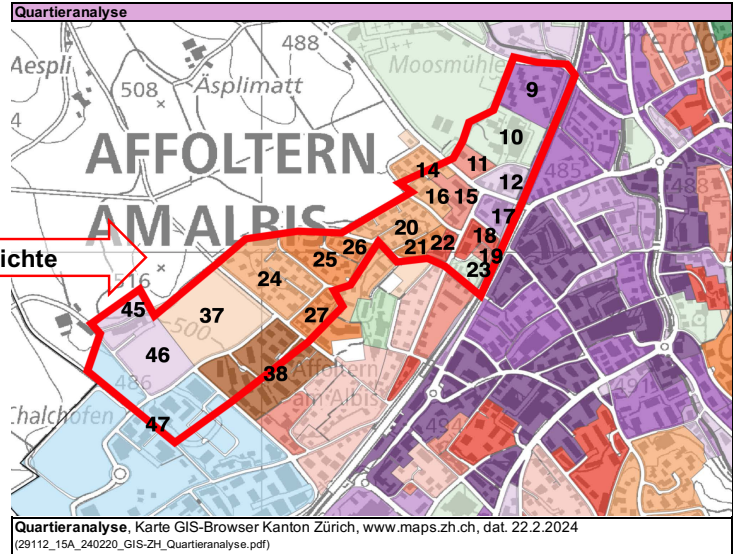
- Tab. 1 Planungsablauf



A ANHANG

- A 1 Berechnung Nutzungsdichte  
Berechnung Dichtemass, Planpartner AG,  
dat. 12. Dezember 2024  
(29112\_15A\_241216\_Berechnung\_Dichte.pdf)

Berechnung Dichtemass



Quartiere (Nr.) im Gebiet mit mittleren Dichte

Werte aus: Quartieranalyse GIS-ZH									
Kennziffern	Quartier 9	Quartier 10	Quartier 11	Quartier 12	Quartier 14	Teil-Quartier 14	Quartier 15	Quartier 16	Quartier 17
Zone	WG4	Oe	W4	WG4 Zena	W3a	W3a	W4	W3a	WG4
GSF	15'577 m <sup>2</sup>	14'635 m <sup>2</sup>	3'980 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	5'956 m <sup>2</sup>	1'524 m <sup>2</sup>	6'169 m <sup>2</sup>	4'411 m <sup>2</sup>	4'400 m <sup>2</sup>
mGF IST	7'000 m <sup>2</sup>	8'200 m <sup>2</sup>	1'800 m <sup>2</sup>	3'700 m <sup>2</sup>	1'300 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	3'600 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>	2'550 m <sup>2</sup>
mGF Reserve	5'350 m <sup>2</sup>		1'100 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	1'350 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>
Einwohner	139 E	2 E	52 E	21 E	22 E	6 E	82 E	16 E	36 E
Beschäftigte	6 B	81 B	2 B	2 B	2 B	1 B	4 B	2 B	2 B
Köpfe IST	145 K	83 K	54 K	23 K	24 K	6 K	86 K	18 K	38 K
Köpfe Reserve	+ 111 K	+ 0 K	+ 33 K	+ 3 K	+ 25 K	+ 6 K	+ 22 K	+ 14 K	+ 16 K
Köpfe Kapazität	256 K	83 K	87 K	26 K	49 K	13 K	108 K	32 K	54 K
anrechenbare GSF	15'577 m <sup>2</sup>	14'635 m <sup>2</sup>	3'980 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	5'956 m <sup>2</sup>	1'524 m <sup>2</sup>	6'169 m <sup>2</sup>	4'411 m <sup>2</sup>	4'400 m <sup>2</sup>
massgebende GSF	17'135 m <sup>2</sup>	16'099 m <sup>2</sup>	4'378 m <sup>2</sup>	5'696 m <sup>2</sup>	6'552 m <sup>2</sup>	1'676 m <sup>2</sup>	6'786 m <sup>2</sup>	4'852 m <sup>2</sup>	4'840 m <sup>2</sup>
Köpfe/ha IST (ohne Reserve)	85 K/ha	52 K/ha	123 K/ha	40 K/ha	37 K/ha	9 K/ha	127 K/ha	37 K/ha	79 K/ha
Köpfe/ha Kapazität (inkl. Reserve)	149 K/ha	52 K/ha	199 K/ha	45 K/ha	75 K/ha	19 K/ha	158 K/ha	66 K/ha	112 K/ha

Werte aus: Quartieranalyse GIS-ZH									
Kennziffern	Quartier 18	Quartier 19	Quartier 20	Quartier 21	Quartier 22	Quartier 23	Quartier 24	Quartier 25	Quartier 26
Zone	W4	W4	W3a	W3b	W4	Oe	W3a	W3a	W3a
GSF	4'078 m <sup>2</sup>	1'231 m <sup>2</sup>	11'196 m <sup>2</sup>	3'443 m <sup>2</sup>	2'396 m <sup>2</sup>	3'821 m <sup>2</sup>	19'987 m <sup>2</sup>	9'882 m <sup>2</sup>	3'602 m <sup>2</sup>
mGF IST	2'800 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	3'750 m <sup>2</sup>	1'150 m <sup>2</sup>	1'150 m <sup>2</sup>	1'850 m <sup>2</sup>	4'100 m <sup>2</sup>	3'000 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
mGF Reserve	400 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	1'350 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>		4'900 m <sup>2</sup>	1'550 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Einwohner	86 E	16 E	51 E	22 E	41 E	2 E	77 E	46 E	20 E
Beschäftigte	2 B	2 B	2 B	7 B	2 B	29 B	13 B	4 B	2 B
Köpfe IST	88 K	18 K	53 K	29 K	43 K	31 K	90 K	50 K	22 K
Köpfe Reserve	+ 13 K	+ 1 K	+ 19 K	+ 23 K	+ 22 K	+ 0 K	+ 10 K	+ 26 K	+ 19 K
Köpfe Kapazität	101 K	19 K	72 K	52 K	65 K	31 K	198 K	76 K	41 K
anrechenbare GSF	4'078 m <sup>2</sup>	1'231 m <sup>2</sup>	11'196 m <sup>2</sup>	3'443 m <sup>2</sup>	2'396 m <sup>2</sup>	3'821 m <sup>2</sup>	19'987 m <sup>2</sup>	9'882 m <sup>2</sup>	3'602 m <sup>2</sup>
massgebende GSF	4'486 m <sup>2</sup>	1'354 m <sup>2</sup>	12'316 m <sup>2</sup>	3'787 m <sup>2</sup>	2'636 m <sup>2</sup>	4'203 m <sup>2</sup>	21'986 m <sup>2</sup>	10'870 m <sup>2</sup>	3'962 m <sup>2</sup>
Köpfe/ha IST (ohne Reserve)	196 K/ha	133 K/ha	43 K/ha	77 K/ha	163 K/ha	74 K/ha	41 K/ha	46 K/ha	56 K/ha
Köpfe/ha Kapazität (inkl. Reserve)	224 K/ha	141 K/ha	59 K/ha	136 K/ha	248 K/ha	74 K/ha	90 K/ha	70 K/ha	105 K/ha

Werte aus: Quartieranalyse GIS-ZH									Total alle Gebiete aus Quartieranalyse GIS-ZH
Kennziffern	Quartier 27	Quartier 37	Quartier 38	Teil-Quartier 38	Quartier 45	Quartier 46	Quartier 47	Teil-Quartier 47	
Zone	W3a	W3b	W3b	W3b	WG4	WG4	G1	G	
GSF	5'574 m <sup>2</sup>	28'261 m <sup>2</sup>	29'440 m <sup>2</sup>	17'200 m <sup>2</sup>	3'969 m <sup>2</sup>	18'820 m <sup>2</sup>	456'231 m <sup>2</sup>	23'263 m <sup>2</sup>	212'597 m <sup>2</sup>
mGF IST	1'600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14'850 m <sup>2</sup>	8'676 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	1'900 m <sup>2</sup>	293'800 m <sup>2</sup>	14'981 m <sup>2</sup>	75'389 m <sup>2</sup>
mGF Reserve	1'000 m <sup>2</sup>	16'800 m <sup>2</sup>	4'350 m <sup>2</sup>	2'541 m <sup>2</sup>	2'700 m <sup>2</sup>	13'050 m <sup>2</sup>	295'000 m <sup>2</sup>	15'042 m <sup>2</sup>	71'729 m <sup>2</sup>
Einwohner	29 E	0 E	286 E	167 E	2 E	2 E	370 E	19 E	934 E
Beschäftigte	2 B	0 B	11 B	6 B	2 B	2 B	2'580 B	132 B	306 B
Köpfe IST	31 K	0 K	297 K	174 K	4 K	4 K	2'950 K	150 K	1'240 K
Köpfe Reserve	+ 19 K	+ 300 K	+ 87 K	+ 51 K	+ 24 K	+ 233 K	+ 2'962 K	+ 151 K	+ 1'214 K
Köpfe Kapazität	50 K	300 K	384 K	224 K	28 K	237 K	5'912 K	301 K	2'454 K
anrechenbare GSF	5'574 m <sup>2</sup>	28'261 m <sup>2</sup>	29'440 m <sup>2</sup>	17'200 m <sup>2</sup>	3'969 m <sup>2</sup>	18'820 m <sup>2</sup>	456'231 m <sup>2</sup>	23'263 m <sup>2</sup>	212'597 m <sup>2</sup>
massgebende GSF	6'131 m <sup>2</sup>	31'087 m <sup>2</sup>	32'384 m <sup>2</sup>	18'920 m <sup>2</sup>	4'366 m <sup>2</sup>	20'702 m <sup>2</sup>	501'854 m <sup>2</sup>	25'589 m <sup>2</sup>	233'857 m <sup>2</sup>
Köpfe/ha IST (ohne Reserve)	51 K/ha	0 K/ha	92 K/ha	54 K/ha	9 K/ha	2 K/ha	59 K/ha	3 K/ha	53 K/ha
Köpfe/ha Kapazität (inkl. Reserve)	82 K/ha	97 K/ha	119 K/ha	69 K/ha	64 K/ha	114 K/ha	118 K/ha	6 K/ha	105 K/ha

Berechnung Dichtemass				
Kennziffern / Hinweise	Total alle Gebiete aus Quartieranalyse GIS-ZH	abzüglich Quartier 12 WG4 Zena	zugänglich Richtprojekt Zena-Areal	Gebiet inkl. Zena Richtprojekt
GSF (Grundstücksfläche) = aGSF = Parz.fl.	212'597 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	212'597 m <sup>2</sup>
mGF IST	75'389 m <sup>2</sup>	3'700 m <sup>2</sup>	10'523 m <sup>2</sup> **	82'212 m <sup>2</sup>
mGF Reserve	71'729 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	71'279 m <sup>2</sup>
Einwohner	934 E	21 E	176 E	1'088 E
Beschäftigte	306 B	2 B	12 B	316 B
Köpfe IST	1'240 K	23 K	188 K**	1'405 K
Köpfe Reserve	+ 1'214 K	+ 3 K	+ 0 K	+ 1'211 K
Köpfe Kapazität (inkl. Reserve)	2'454 K	26 K	188 K	2'616 K
anrechenbare GSF aGSF	212'597 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	5'178 m <sup>2</sup>	212'597 m <sup>2</sup>
massgebende GSF mGSF = aGSF + 10 % VF ****	233'857 m <sup>2</sup>	5'696 m <sup>2</sup>	5'696 m <sup>2</sup>	233'857 m <sup>2</sup>
Köpfe/ha IST (ohne Reserve)	53 K/ha	40 K/ha	330 K/ha	60 K/ha
Köpfe/ha Kapazität (inkl. Reserve)	105 K/ha	45 K/ha	330 K/ha	112 K/ha

Bemerkungen
* gem. BfS, 2022, MFH, Total (29112_15A_240202_Belegungsdichte_BfS.pdf)
** 56 m <sup>2</sup> /E gem. Leitfadens Nutzungsrichte ZPZ (15103_ZIM_cS_230209_Leitfadens_RRP_Nutzungsrichte.pdf)
*** Annahme: Zena überbaut mit Richtprojekt (10'235 m <sup>2</sup> GF in VG + 288 m <sup>2</sup> in Attika)
**** Korrektur für Grundstücksflächen ohne Anteil an Erschliessungsflächen
mGF: massgebende Geschossfläche (inkl. GF in DG und aUG)
GSF: Grundstücksfläche
E: Einwohner
B: Beschäftigte
K: Köpfe (E+B)
VF: Verkehrsfläche
keine Angaben gem. Quartieranalyse GIS-ZH
Berechnung gem. Leitfadens (siehe **)
Umrechnung gem. Anteil GSF



**A 2 Lärmstudie (Auszug)**  
Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm,  
dat. 20. Dezember 2024,  
Brauneroth AG Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik  
(29112\_06A\_250000\_Larmgutachten\_Brauneroth)

## **Zena Areal**

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

brauneroth 

**Auszug**

## **Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm**

vom 20. Dezember 2024

### **Auftragsgeber**

Walt Galmarini AG  
Drahtzugstrasse 18  
8008 Zürich

### **Architekt**

Herzog & de Meuron  
Rheinschanze 6  
4056 Basel



# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

<b>1.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Grundlagen</b>	<b>2</b>
2.1.	Projekt	2
2.2.	Eingabedaten CadnaA Strassenlärm	2
2.3.	Eingabedaten CadnaA Eisenbahnlärm	2
<b>3.</b>	<b>Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Strassenlärm</b>	<b>3</b>
4.1.	Grundlagen	3
4.2.	Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse (Hausbeurteilung)	3
4.3.	Lärmbeurteilung Gebäude 5 und 6	4
4.4.	Balkone mit Hinderniswirkung	8
<b>5.</b>	<b>Eisenbahnlärm</b>	<b>17</b>
5.1.	Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse (Hausbeurteilung)	17
<b>6.</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>19</b>
7.1.	CadnaA Berechnungen Strassen- und Eisenbahnlärm	19

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

### 1. Auftrag

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sollen die Lärmimmissionen, welche auf das geplante Zena-Areal einwirken, gemäss Lärmschutzverordnung untersucht werden. Die Lärmstudie wird im Rahmen des Bauprojekts konkretisiert. Dieses Dokument dient dazu die Machbarkeit bezüglich den Strassen- und Eisenbahnlärmimmissionen zu überprüfen.

### 2. Allgemeine Grundlagen

#### 2.1. Projekt

Auf der Parzellen Nr. 1557, 1558, 1559 und 4909 soll eine Wohnüberbauung realisiert werden. Als Basis dient das Richtprojekt vom 19. Dezember 2024.

#### 2.2. Eingabedaten CadnaA Strassenlärm

Bezeichnung	Berechnungsart	Wert
Reflexion: max. Reflexionsordnung	Automatisch	Bis zur dritten Reflexionsordnung
Bodenabsorption G:	Automatisch	Gemäss dem Datensatz aus dem Kantonalen Geoportal
Reflektierende Gebäude	-	Ja (G = 0)
Hausbeurteilung Aufrunden	-	Aufrunden ab 0.10 dB
Berechnung Strassenlärm	SonRoad18	Gemäss SonRoad18 (2021)

#### 2.3. Eingabedaten CadnaA Eisenbahnlärm

Bezeichnung	Berechnungsart	Wert
Reflexionszuschlag	Automatisch	Nach Semibel
Reflexion: max. Reflexionsordnung	Automatisch	Bis zu 3. Reflexionsordnung
Bodenabsorption G:	Automatisch	1.0 (Standard - Wert)
Reflektierende Gebäude	-	Ja (G = 0)
Berechnung Bahnlärm	-	Nach Semibel

### 3. Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung

Die vorliegenden Parzellen sind mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingestuft. Da ein Wohnanteil von mehr als 80 % vorgesehen ist, sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II einzuhalten. Die Parzellen waren bereits im Jahr 1981 als Bauzone eingezont und überbaut. Gemäss Auskunft der Fachstelle Lärmschutz Kt. Zürich (FALS) sind somit für das Projekt die Immissionsgrenzwerte gem. LSV relevant.

Immissionsgrenzwerte (IGW) für eine Zone mit Empfindlichkeitsstufe ES II:

- Wohnen: Lr,Tag = 60dB, Lr,Nacht = 50dB.
- Betriebsräume (Gewerbe, Büros, Praxen): Lr,Tag = 65dB, Lr,Nacht = nicht relevant.



# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

### 4. Strassenlärm

#### 4.1. Grundlagen

Als massgebende Emissionsquelle für Strassenlärm wurden die Zwillikerstrasse [38064, 38065, 38066] und die Untere Bahnhofstrasse [38068, 38069, 38070] berücksichtigt.

Als Grundlage wurde das Verfahren „Gestaltungplan“ verwendet. Dieses berücksichtigt die Steigerung des Verkehrsaufkommen für Projekte mit einem längeren Planungshorizont (Stand Datensatz: 27.11.2024).

Die Autobahn ist mehr als 1km vom Areal entfernt, somit sollte diese Lärmquelle für das Projekt keine Relevanz haben, und wurde in der Lärmsimulation nicht berücksichtigt.

#### 4.2. Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse (Hausbeurteilung)

Die Lärmbeurteilung des Areals wurde mittels Hausbeurteilungen durchgeführt (Lärmkarte im Anhang):

Empfangspunkt	Geschoss	Max. Beurteilungspegel (gem. Hausbeurteilung)		Anforderung LSV		Nutzung	Anforderung erfüllt?
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		
Haus 1	EG	60.1	47.1	65	-	Gewerbe	Ja
	RG	59.9	46.8	60	50	Wohnen	Ja
	AG	58.4	46.5	60	50	Wohnen	Ja
Haus 2	EG	60.3	47.2	65	-	Gewerbe	Ja
	RG	59.9	46.9	60	50	Wohnen	Ja
	AG	56.9	47.4	60	50	Wohnen	Ja
Haus 3	RG	51.4	41.9	60	50	Wohnen	Ja
	AG	52.6	42.9	60	50	Wohnen	Ja
Haus 4	RG	55.8	47.2	60	50	Wohnen	Ja
	AG	57.0	48.3	60	50	Wohnen	Ja
Haus 5	RG	59.3	49.9	60	50	Wohnen	Ja
	AG	58.0	49.3	60	50	Wohnen	Ja
Haus 6	RG	57.2	45.7	60	50	Wohnen	Ja
	AG	54.9	45.5	60	50	Wohnen	Ja

grün = Immissionsgrenzwert eingehalten | rot = Immissionsgrenzwert nicht eingehalten | schwarz = nicht relevant

Die Lärmberechnungen zeigen auf, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II an den meisten Fassadenstellen ohne Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden können.

Die Ostfassade im Attikageschoss vom Gebäude 5, sowie die Ost- und Südfassade vom Gebäude 6 sind lärmexponiert.

Um die möglichen Lärmschutzmassnahmen aufzeigen zu können, werden diese Fassadenteile zusätzlich mittels Empfangspunkte detaillierter beurteilt.

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

### 4.3. Lärmbeurteilung Gebäude 5 und 6

#### Gebäude 5

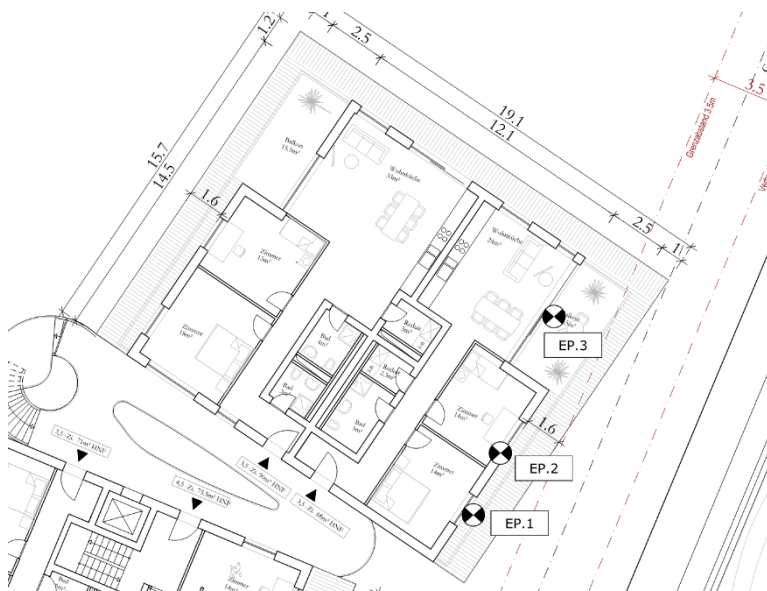


Abbildung 1 Auszug Grundriss Attikageschoss – Gebäude 5

Empfangspunkt	Geschoss	Beurteilungspegel o. LSM		Beurteilungspegel mit LSM		Anforderung LSV		Nutzung	Anforderung erfüllt?
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		
EP1	AG	58.9	49.9	55.6	46.7	60	50	Wohnen	Ja
EP2	AG	57.9	49.1	54.3	45.5	60	50	Wohnen	Ja
EP3	AG	58.5	49.6	55.2	46.3	60	50	Wohnen	Ja

Die detaillierte Lärmbeurteilung zeigt auf, dass die massgebenden Grenzwerte bei den Empfangspunkten EP1-EP3 eingehalten werden können.

Falls die Brüstung des Attikageschosses mind. 1m hoch schalldicht ausgeführt wird, können tiefere Pegelwerte ermittelt werden.

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

### Gebäude 6



Abbildung 2 Auszug Grundriss Regelgeschoss – Gebäude 6



Abbildung 3 Auszug Grundriss Attikageschoss – Gebäude 6

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

Empfangspunkt		Beurteilungspegel o. LSM		Beurteilungspegel mit LSM		Anforderung LSV		Nutzung	Anforderung erfüllt?
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		
EP1	EG	53.4	43.3			65*	-	Gewerbe	Ja
	1.0G	57.0	46.7			60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	58.6	48.9			60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	59.2	49.8			60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.7	50.5	58.6	49.7	60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.7	50.5	58.6	49.7	60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.2	50.1	55.2	46.4	60	50	Wohnen	Ja
EP2	EG	55.0	44.5			65*	-	Gewerbe	Ja
	1.0G	57.8	47.7			60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	59.0	49.3			60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	59.5	50.1	58.9	49.9	60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.7	50.5	58.5	49.6	60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.6	50.4	58.4	49.5	60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.3	50.2	55.2	46.5	60	50	Wohnen	Ja
EP3	EG	55.9	45.2			65*	-	Gewerbe	Ja
	1.0G	58.0	47.9			60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	59.1	49.4			60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	59.5	50.0	58.7	49.8	60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.7	50.4	58.3	49.5	60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.5	50.3	58.1	49.4	60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.3	50.2	55.4	46.6	60	50	Wohnen	Ja
EP4	EG	60.6	48.2			65*	-	Gewerbe	Ja
	1.0G	58.7	48.5			60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	59.4	49.7			60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	59.5	49.9			60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.7	50.4	58.3	49.5	60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.6	50.4	58.2	49.5	60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.0	50.3	54.1	45.2	60	50	Wohnen	Ja
EP5	EG	60.6	48.1			65*	-	Gewerbe	Ja
	1.0G	61.0	49.0	59.5	48.0	60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	60.8	49.3	59.3	48.3	60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	60.3	49.2	58.8	48.2	60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.9	49.1			60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.9	49.5			60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.3	49.2	54.8	45.7	60	50	Wohnen	Ja

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

EP6	EG	60.2	47.7		65*	-	Gewerbe	Ja	
	1.0G	61.0	48.8	59.1	47.6	60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	60.6	48.9	58.7	47.7	60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	60.1	48.9	58.2	47.7	60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.8	48.8			60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.7	49.2			60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.2	48.9	54.8	45.6	60	50	Wohnen	Ja
EP7	1.0G	60.7	48.4	58.9	47.1	60	50	Wohnen	Ja
	2.0G	60.3	48.3	58.5	47.0	60	50	Wohnen	Ja
	3.0G	59.8	48.2			60	50	Wohnen	Ja
	4.0G	59.5	48.2			60	50	Wohnen	Ja
	5.0G	59.1	48.2			60	50	Wohnen	Ja
	AG	59.0	48.5	54	44.6	60	50	Wohnen	Ja

grün = Immissionsgrenzwert eingehalten | rot = Immissionsgrenzwert nicht eingehalten | schwarz = nicht relevant

\* Für Räume in Betrieben gilt Art. 42 LSV

Hinderniswirkung Balkon kann an diesem Empfangspunkt angewendet werden. Detaillierte Berechnung: siehe Absatz 4.4

In den Regelgeschossen werden Balkone mit Hinderniswirkung als gestalterische Lärmschutzmassnahme berücksichtigt. Die Balkone weisen folgende Bedingungen auf:

- Die Balkone weisen eine Mindestdiefe von 2 m und eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> auf.
- Das Verhältnis Breite zu Tiefe darf nicht kleiner sein als 2:3
- Die Balkondecken werden schallabsorbierend ausgekleidet (Schallabsorption  $DL \alpha NRD \geq 4$  dB gemäss EN 1793-1:2017 beziehungsweise mindestens Schallabsorptionsklasse C nach EN ISO 11654:1997).
- Die Brüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1.0 m vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas). Fugen zwischen Einzelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchstens 3 mm zulässig.

Im Attikageschoss ist die Brüstung mind. 1m hoch schalldicht auszuführen, damit die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.

# Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

## Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

### 5. Eisenbahnlärm

Als massgebende Emissionsquelle für Eisenbahnlärm wurden die Linie 7111 berücksichtigt.

#### 5.1. Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse (Hausbeurteilung)

Die Häuser sind nicht übermässig Eisenbahnlärmbelastet. Dies zeigt die Berechnung mit einer Hausbeurteilung (Lärmkarte im Anhang):

Empfangspunkt	Geschoss	Max. Beurteilungspegel (gem. Hausbeurteilung)		Anforderung LSV		Nutzung	Anforderung erfüllt?
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		
<b>Haus 1</b>	RG	45.6	35.7	60	50	Wohnen	Ja
	AG	45.5	35.6	60	50	Wohnen	Ja
<b>Haus 2</b>	RG	46.4	36.5	60	50	Wohnen	Ja
	AG	45.3	35.4	60	50	Wohnen	Ja
<b>Haus 3</b>	RG	48.4	38.5	60	50	Wohnen	Ja
	AG	46.7	36.8	60	50	Wohnen	Ja
<b>Haus 4</b>	RG	53.0	43.1	60	50	Wohnen	Ja
	AG	49.9	40.0	60	50	Wohnen	Ja
<b>Haus 5</b>	RG	54.4	44.5	60	50	Wohnen	Ja
	AG	52.3	42.4	60	50	Wohnen	Ja
<b>Haus 6</b>	RG	48.0	38.1	60	50	Wohnen	Ja
	AG	45.6	35.7	60	50	Wohnen	Ja

grün = Immissionsgrenzwert eingehalten | rot = Immissionsgrenzwert nicht eingehalten | schwarz = nicht relevant

## Zena Areal

Parz.-Nr. 1557, 1558, 1559, 4904  
8910 Affoltern am Albis

### Lärmstudie Strassen- und Eisenbahnlärm

#### 6. Ergebnisse

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht ein offener, lärmgeschützter Innenhof, der zu einer guten Wohnqualität beiträgt. Die an der Zwillikerstrasse liegenden Gebäude Nr. 1,2,5 und 6 schützen die dahinterliegenden Gebäude Nr. 3 und 4 vor Strassenlärm.

Die Berechnungsergebnisse sind in Form von farbigen Lärmkarten in der Beilage dargestellt, wobei die Messpunkte an der äusseren Fassade liegen. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst:

- Gebäude Nr. 1-2: Maximaler Beurteilungspegel 60.3 dB(A), Grenzwert Tag für Gewerberäume wird eingehalten, Grenzwert Tag für Wohnen wird eingehalten, Grenzwert Nacht für Wohnen wird eingehalten
- Gebäude Nr. 3 - 5: Maximaler Beurteilungspegel 59.3 dB(A), Grenzwert Tag für Gewerberäume wird eingehalten, Grenzwert Tag für Wohnen wird eingehalten, Grenzwert Nacht für Wohnen wird eingehalten
- Gebäude Nr. 6: Maximaler Beurteilungspegel 61 dB(A), Grenzwert Tag für Gewerberäume wird eingehalten, Grenzwert Tag für Wohnen wird um 1 dB(A) überschritten (Südwestfassade), Grenzwert Nacht für Wohnen um 1dB(A) überschritten. An den lärmbelasteten Fassadenstellen sind Balkone mit Hinderniswirkung geplant. Im Attikageschoss ist eine mind. 1m hohe. Schalldichte Brüstung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmassnahmen können die massgebenden Grenzwerte gemäss Berechnungsergebnisse überall eingehalten werden.

Der Bauplatz liegt unmittelbar an einer Bahnlinie. Bei Bahnlinie näher 30m sind Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf das Gebäude nicht ausgeschlossen und speziell nachts störend. Die Übertragung der Erschütterung infolge Bahnbetrieb in das Gebäude muss vom Bauingenieur überprüft werden.

**Winterthur, 20. Dezember 2024**

**Ramona Baumgartner**

Constr. Eng. MSc / DAS Bauphysik

**Andreas Roth**

dipl. Ing. ETH/SIA/OTIA

zertifizierter Gerichtsexperte ISO 17024/SEC 01.1

Zertifizierungs-Nummer 0094



**B BEILAGE**

**B 1 Sonderbauvorschriften Zena-Areal**

Ergänzung Bau- und Zonenordnung, dat. 6. Februar 2025  
(29112\_05A\_250206\_AffolternaA SBV Zena BZO Festsetzung.pdf)

**B 2 Zonenplan**

Ergänzung Zonenplan, dat. 6. Februar 2025  
(29112\_05A\_250206\_AffolternaA SBV Zena Zonenplan Festsetzung.pdf)

**B 3 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Behandlung der eingegangenen Einwendungen und  
Anhörung, dat. 6. Februar 2025

(29112\_05A\_250206\_AffolternaA SBV Zena Einwendungsbericht Festsetzung.pdf)

**B 4 Richtprojekt (orientierender Bestandteil)**

Richtprojekt, Zena-Areal Affoltern a.A.,  
Herzog & de Meuron, dat. 19. Dezember 2024:

- Schwarzplan 1:5'000
- Situationsplan 1:500
- Grundrisse 1:200,  
TG / ZG / EG / 1.- 3 OG / 4. OG / 5. OG / 6. OG /  
7. OG / Attika
- Schnitte 1:200,  
Schnitt A / Schnitt B

alle Pläne: Verkleinerungen auf Querformat A3

(29112\_12A\_250206\_AffolternaA SBV Zena Richtprojekt A3)