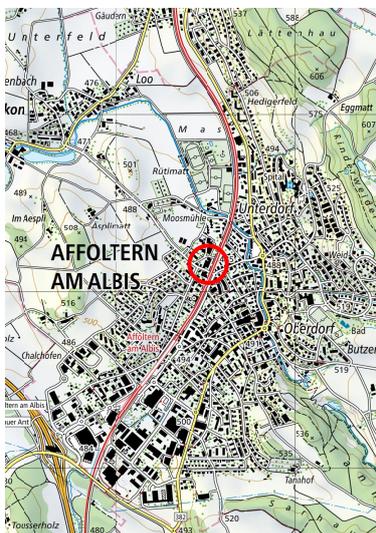


Teilrevision der Bau- und Zonenordnung SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZENA-AREAL

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 18. September 2023



Impressum

Auftraggeberin

Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, Postfach, 8910 Affoltern am Albis

vertreten durch:

Peter Schärer, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Heinz Beiner, Susanne Frohn, Lars Kundert, Urs Meier,
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 Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

Ausschnitt Landeskarte, Swisstopo, Karten-Viewer Bund [21], Abruf: 14.8.2023 (29112_29A_230814_LK_Swisstopo)

Geplantes Bauvorhaben, Richtprojekt, Videostill, Herzog & de Meuron [7] (29112_12A_230421_GP_Zena_Entwurf_EBP)



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Vorgesehener Planungsablauf	6
1.3	Gegenstand der Vorlage	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Sachplänen und Konzepten des Bundes	8
2.2	Kantonaler Richtplan	8
2.3	Regionaler Richtplan	10
2.4	Kommunaler Verkehrsrichtplan	12
2.5	Kommunales Siedlungsleitbild	13
3	Geplantes Bauvorhaben	14
4	Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften	17
4.1	Art. 6a BZO: neue BZO-Bestimmung	17
4.2	Art. 6a.1 BZO: Wahlmöglichkeit SBV	17
4.3	Art. 6a.2 BZO: Zweck / Grundbedingung	18
4.4	Art.6a.3 BZO: Zustimmung / Genehmigung GP	19
4.5	Art. 6a.4 BZO: Sondernutzung	19
4.6	Art. 6a.4 lit. a. BZO: Ausnützungsziffer	19
4.7	Art. 6a.4 lit. b. BZO: Fassadenhöhe	20
4.8	Art. 6a.4 lit. c. BZO: Anzahl Geschosse	20
4.9	Art. 6a.4 lit. d. BZO: Dach- und Attikageschosse	20
4.10	Art. 6a.4 lit. e. BZO: fiktive Traufseite	20
4.11	Art. 6a.4 lit. f. BZO: Abstände / Längen arealintern	21
4.12	Art. 6a.4 lit. g. BZO: Abstände am Bahnweg	21
4.13	Art. 6a.4 lit. h. BZO: Abgrabung und Aufschüttung	21
4.14	Art. 6a.4 lit. i. BZO: zulässige Nutzung	21
4.15	Art. 6a.4 lit. j. BZO: Reduktion Abstellplätze	21
4.16	Art. 6a.4 lit. k. BZO: Zertifizierung SNBS Gold	22
4.17	Art. 6a.4 lit. l. BZO: Grünflächenziffer	22
4.18	Art. 6a.4 lit. m. BZO: Grosskronige Bäume	22
5	Erläuterungen zum Zonenplan	23



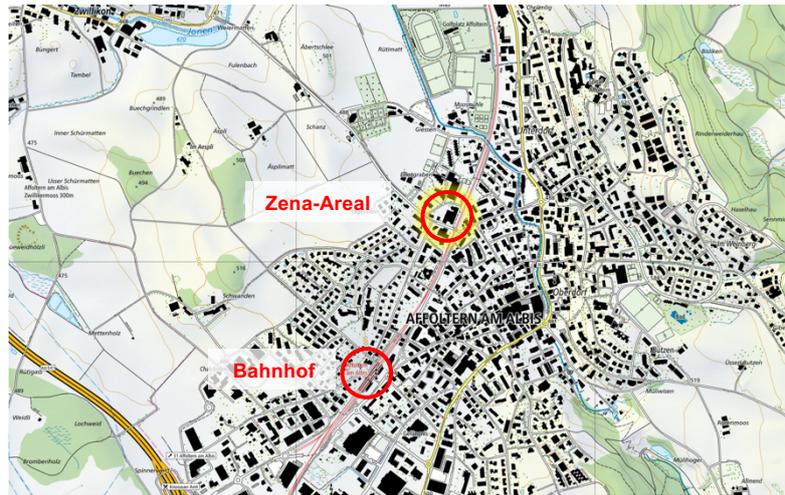
6	Beurteilung der Teilrevision	24
6.1	Interessenabwägung	24
6.1.1	Ermittlung relevante öffentliche Interessen	24
6.1.2	Bewertung der ermittelten Interessen	26
6.1.3	Abwägung der Interessen	28
6.2	Auswirkungen der Vorlage für die Stadt	29
7	Verfahren	30
7.1	Beratung Stadtrat	30
7.2	Kantonale Vorprüfung	30
7.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	30
7.4	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	30
7.5	Festsetzung Teilrevision	30
8	Verzeichnis	31
8.1	Grundlagenverzeichnis	31
8.2	Abbildungsverzeichnis	33
8.3	Tabellenverzeichnis	33
A	Beilage	34
A 1	Sonderbauvorschriften Zena-Areal	34
A 2	Zonenplan	34



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-Areal¹

- 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 aus Basel mit der Erarbeitung des Richtprojekts, das Landschaftsarchitekturbüro August & Margrith Künzel mit der Erarbeitung des Freiraumkonzepts, das Verkehrsplanungsbüro Rapp mit der Erarbeitung der Mobilität und Verkehrserschliessung und die EBP Schweiz AG mit der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans beauftragt.
- Planungsziel** Ziel des Bauvorhabens ist die Realisierung eines nachhaltigen Bauprojekts 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

¹ Quelle: Karten-Viewer Bund [21], Abruf: 14.8.2023



gestalterischen Qualitäten erreicht werden. Die SBV legen sowohl das quantitative Dichtemass als auch die qualitativen Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen fest.

Die Festsetzung der Sonderbauvorschriften sind der erste Schritt zu einem gestalterischen 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
Kantonale Vorprüfung	November 2023 bis Januar 2024
Öffentliche Auflage (60 Tage)	Mitte November 2023 bis Januar 2024
Beschluss Stadtrat	April 2024
Urnenabstimmung	22. September 2024
Inkraftsetzung	Anfang 2025

Tab. 1 Planungsablauf

Koordiniertes Verfahren mit Teilrevision Harmonisierung der Baubegriffe

Zeitgleich mit der Teilrevision «SBV Zena-Areal» ist die Teilrevision «Harmonisierung Baubegriffe» in Bearbeitung. Diese Teilrevision soll im gleichen Zeitpunkt mit den SBV in Kraft gesetzt werden. Eine direkte Abhängigkeit der Verfahren besteht jedoch nicht.

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



1.3 Gegenstand der Vorlage

Planungsinhalte Mit der vorliegenden Vorlage werden Sonderbauvorschriften für das Zena-Areal erlassen. Sonderbauvorschriften 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. Der Grundeigentümer hat die Wahl zwischen den Sonderbauvorschriften und der Grundordnung.²

Die Vorlage umfasst die folgenden Planungsinhalte:

- Überarbeitung Bau- und Zonenordnung (Teilrevision) mit neuen Sonderbauvorschriften, Art. 6a BZO (siehe Beilage A 1);
- Überarbeitung Zonenplan (Teilrevision) mit neuem Gebiet mit Sonderbauvorschriften (siehe Beilage A 2)

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

² Quelle: Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz [10], S. 179



2 RAHMENBEDINGUNGEN

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

2.1 Sachplänen und Konzepten 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. Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sachplänen und Konzepten des Bundes.

2.2 Kantonaler Richtplan³

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. Daraus ergibt sich u.a. den 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 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 dass die Siedlungsqualität zu erhöhen ist. Dazu sollen die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung auf das

³ 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



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:

- Siedlungsgebiet
- Bahnlinie doppel- oder mehrspurig, bestehend
- Gastransportleitung, bestehend

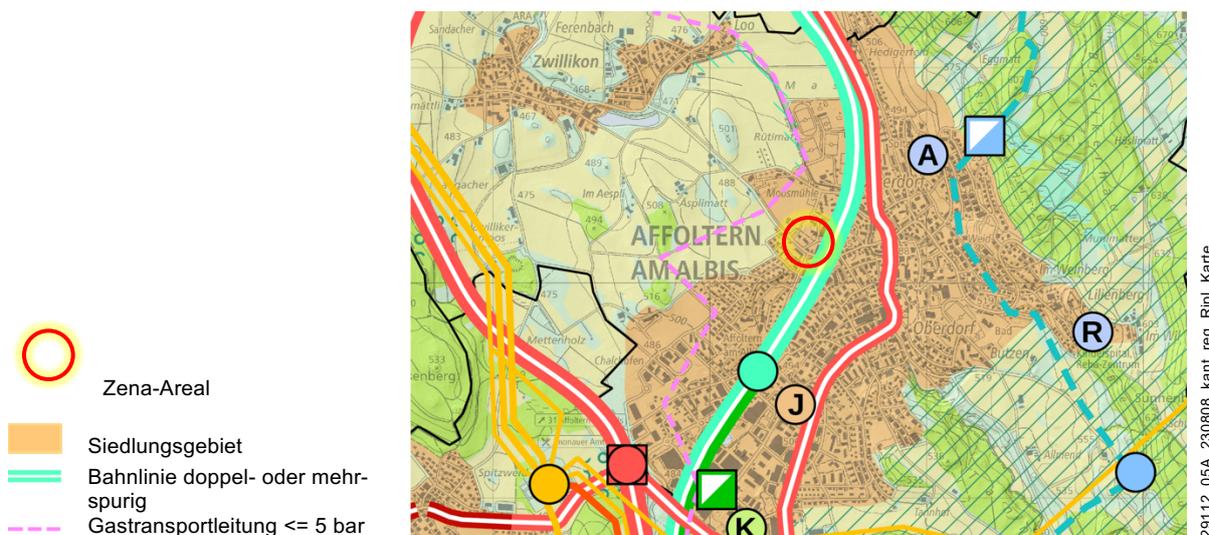


Abb. 2 Kartenausschnitt kantonalen Richtplan⁴

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, Aufzoning an gut erschlossenen Lagen oder hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume ein.

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



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. ⁵ Es wird eine hohe Nutzungsdichte ⁶ angestrebt.
Ziele «Siedlungen nach innen entwickeln»	Mit dem regionalen Richtplan werden die kantonalen Ziele auf regionaler Stufe ergänzt und präzisiert. 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 Anordnungsbereich des Gebietes «Umstrukturieren» gemäss der Strategie zur differenzierten Siedlungsentwicklung ⁷ . Der Richtplan sieht für das Gebiet «Umstrukturieren» folgendes vor: Raum für neue und ergänzende Nutzungen und Funktionen unter Beachtung identitätsstiftender Strukturen und wichtiger baulicher Zeitzeugen. Entwicklung eines vielfältigen Angebots an verschiedenen Wohn- und Arbeitsformen unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsschwerpunkte. Dabei sind die Dichten partiell oder gebietsweise zu erhöhen oder die Dichten mehrheitlich beizubehalten.

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

⁶ Nutzungsdichten:
- hohe Nutzungsdichte: 150 bis 300 Köpfe pro ha Bauzone
Hinweis: Diese Nutzungsdichte gilt über das gesamte Gebiet und nicht für jedes einzelne Areal
Quelle: Regionaler Richtplan [16], Nutzungsdichte in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs, Kap. 1.3.5, Abb. 1.5

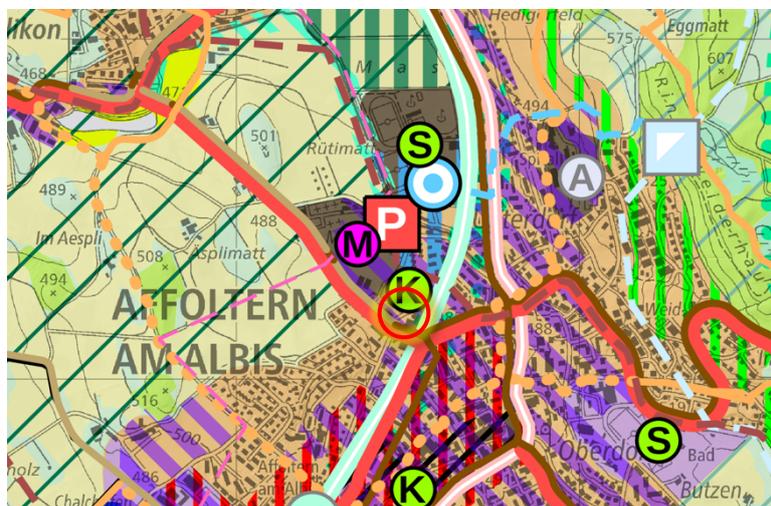
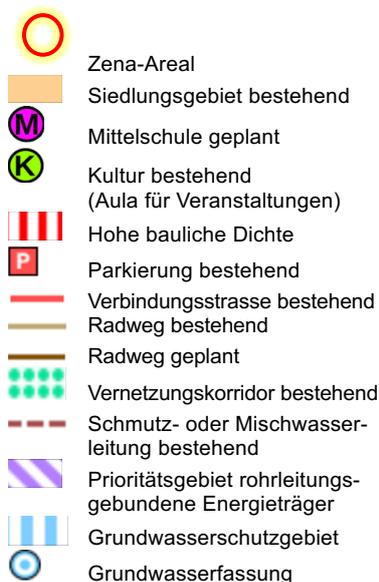
⁷ Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.1.2



Anzustrebende bauliche Dichte Das Zena-Areal liegt im Anordnungsbereich des «Gebiets mit hoher baulicher Dichte».⁸ In den Gebieten mit hoher baulicher Dichte ist eine höhere Dichte als in den anderen Baugebieten der Region anzustreben. Um die angestrebte Nutzungsdichte, langfristig umsetzen zu können, sollen die zonenspezifischen Massvorgaben von § 49a PBG *deutlich* überschritten werden.

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



29112_05A_230808_kant_reg_Ripl_Karte

Abb. 3 Kartenausschnitt regionaler Richtplan⁹

⁸ Quelle: Regionaler Richtplan [16], Kap. 2.6.2
 Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten sind in der Regel mindestens die folgenden Mindestnutzungsmasse festzulegen:
 150 - 300 Köpfe/ha, mind. 4 Vollgeschosse, mind. 80 % Ausnutzungsziffer, mind. 4 Baumassenziffer

⁹ Quelle: Regionaler Richtplan [16], Richtplankarte aus GIS-Browser [17], Abruf: 8.8.2023



Schlussfolgerung Die SBV sehen einen hohen Dichtesprung vor. Das Zena-Areal liegt im Anordnungsbereich des «Gebiets mit hoher baulicher Dichte» und berücksichtigt deren hohen, qualitativen Gestaltungs- und Einordnungsvorgaben.

2.4 Kommunalen Verkehrsrichtplan

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

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

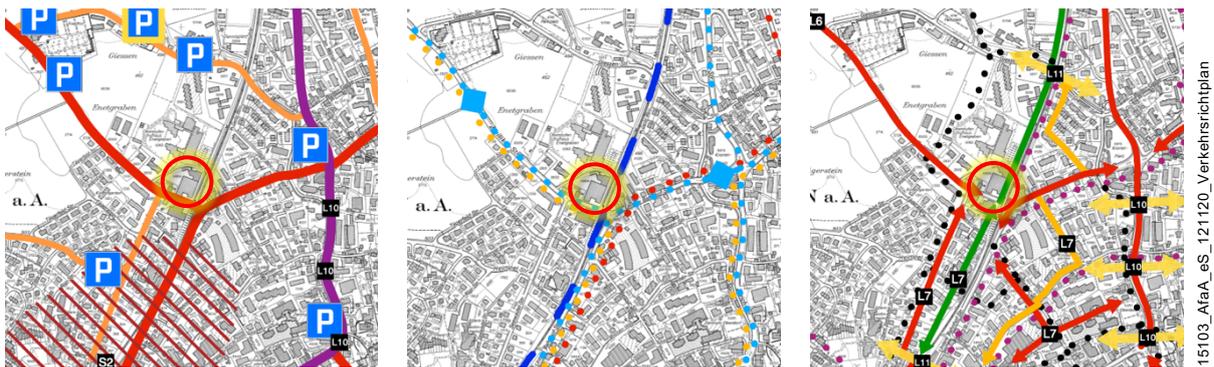


Abb. 4 Kartenausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan¹⁰
 Links: motorisierter Individualverkehr
 Mitte: öffentlicher Verkehr
 Rechts: Langsamverkehr

Schlussfolgerung Aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan ergeben sich keine massgebenden Einschränkungen auf das Zena-Areal.

¹⁰ Quelle: Rechtssammlung der Stadt Affoltern am Albis (unter: www.stadtaffoltern.ch), Kapitel 784 «Richtpläne» [18], [Link](#), Abruf: 24.8.2023



3 GEPLANTES BAUVORHABEN

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 Gewerbefläche vorgesehen. In zwei Gebäude 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 [9] an.

Visualisierungen



29112_12A_230421_GP_Zena_Entwurf_EBP

Abb. 6 Visualisierung aus Richtung Westen (Zwillikerstrasse)¹²



29112_28A_231006_Richtprojekt_Visu_Bahndamm.jpg

Abb. 7 Visualisierung aus Richtung Bahnunterführung Zwillikerstrasse¹²

¹² Quelle: Visualisierungen Richtprojekt Herzog & de Meuron [7]



29112_12A_230421_GP_Zena_Entwurf_EBP

Abb. 8 Visualisierung Innenhof¹²

Richtprojekt für Gestaltungsplan

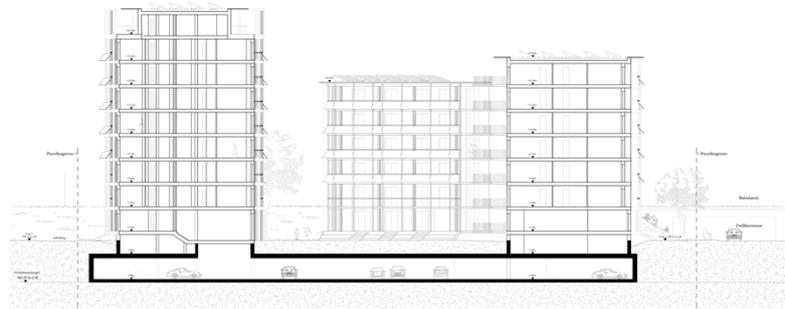
Das Projekt des Bauvorhabens wird auf Grund der SBV konkretisiert und präzisiert, so dass es als Richtprojekt für den nachfolgenden Gestaltungsplan verwendet werden kann.



29112_12A_230810_Richtprojekt_Freiraumkonzept

Abb. 9 Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung¹³

¹³ Quelle: Richtprojekt Umgebung Künzel LA [8]



29112_12A_230810_Richtprojekt_Freiraumkonzept

Abb. 10 Ansicht und Schnitt Nord-Süd¹⁴

Besonders gute Gestaltungs- und Einordnungsqualität

Die Planungs- und Baukommission (PBK) und der Stadtrat von Affoltern am Albis beurteilt das Bauvorhaben als ein Projekt mit besonders guten Gestaltungs- und Einordnungsqualitäten.

¹⁴ Quelle: Richtprojekt Herzog & de Meuron [7]



4 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 die Grundmasse einhält und die notwendigen Gestaltungs- und Einordnungskriterien erfüllt.

4.1 Art. 6a BZO: neue BZO-Bestimmung

Kapitel 3.1 in BZO Die neuen Sonderbauvorschriften betreffen das Zena-Areal, welches heute in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeberleicherung (WG3) liegt. Diese Sonderbauvorschriften Zena-Areal werden in der BZO im Kapitel 3.1 «Wohnzonen» aufgeführt.

4.2 Art. 6a.1 BZO: Wahlmöglichkeit SBV

Art. 6a.1

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

WG3-Nutzung weiterhin zulässig Der erste Absatz der Sonderbauvorschriften definiert, dass diese alternativ zu den Bestimmungen der Grundnutzung (WG3) beansprucht werden können. Dies bedeutet, dass das Areal weiterhin wie bisher ohne zusätzliche Einschränkungen nach der Grundnutzung (WG3) überbaut werden kann.



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

4.3 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 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.

- Zweckartikel Der 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.¹⁵ Das Prädikat «besonders gut» ist die höchste Qualitätsanforderungen, die das Zürcher Planungsrecht kennt.
- SNBS Gold Der schweizerische Nachhaltigkeitsstandard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) [9] berücksichtigt die drei Nachhaltigkeitsfaktoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Dabei wird auf einen hohen Anteil erneuerbarer Energien, die ressourcenschonende Erstellung der Baute und den umweltfreundlichen Betrieb geachtet, um u.a. den CO₂-Ausstoss des Gebäudes zu reduzieren. Mit

¹⁵ Quelle: Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz [10], S. 168



den SBV muss der Gold-Standard (oder besser) von SNBS zwingend eingehalten sowie pro Gebäude zertifiziert werden.

4.4 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].

4.5 Art. 6a.4 BZO: Sondernutzung

Art. 6a.4

In diesem Areal gilt:

Maximalmasse /
Mindestanforderungen

Im vierten Absatz werden die zulässigen Sondernutzungen definiert. Diese Maximalmasse und Mindestanforderungen dürfen bei Bauten, welche gemäss den SBV erstellt werden, nicht unter- bzw. überschritten werden. Sie geben den zulässigen Rahmen für den nachfolgenden, exekutiven Gestaltungsplan vor.

4.6 Art. 6a.4 lit. a. BZO: Ausnützungsziffer

a. Ausnützungsziffer: max. 200 %

Hohes Dichtemass

Die Grundnutzung (WG3) sieht gemäss der laufenden Teilrevision «Harmonisierung Baubegriffe» eine Ausnützungsziffer von maximal 80 % vor. Mit den SBV darf die Ausnützungsziffer von maximal 200 % 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 Bauvorhaben zeigt, können sich die Bauten und Anlagen aus städtebaulicher Sicht, trotz dem hohe Dichtemass, an der vorgesehenen Lage ortsbaulich verträglich in die Umgebung einordnen.



4.7 Art. 6a.4 lit. b. BZO: Fassadenhöhe

b. Fassadenhöhe: max. 25 m

Keine Hochhäuser Die Grundordnung (WG3) sieht eine Gebäudehöhe von maximal 11 m vor. Mit den SBV sind zukünftig Fassadenhöhe¹⁶ von maximal 25 m zulässig. Die zukünftigen Bauten werden im baurechtlichen Sinne keine Hochhäuser sein. Dieses Maximalmass wird im Gestaltungsplan mit Blick auf die qualitative Einordnung überprüft und bei Bedarf für einzelne Bauten reduziert. Das Bauvorhaben zeigt, dass hohe Bauten an dieser Stelle ortsbaulich verträglich sind.

4.8 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 somit durch die Fassadenhöhe beschränkt und muss daher nicht separat geregelt werden.

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

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

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

4.10 Art. 6a.4 lit. e. BZO: fiktive Traufseite

e. Attikageschosse: fiktive Traufseite frei wählbar, keine Dachaufbauten

Traufseite wählbar Das Bauvorhaben sieht annähernd quadratische Gebäudegrundrisse vor. Somit ist die Definition der (längeren) fiktiven Traufseite¹⁷ schwierig bzw. zufällig. Daher kann die Traufseite frei gewählt werden. Bei Bedarf können im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens qualitative Einschränkungen zu dieser Bestimmung vorgesehen werden.

¹⁶ Hinweis: Fassadenhöhe ist der harmonisierte Baubegriff und entspricht in etwa dem Begriff der Gebäudehöhe [12]

¹⁷ Hinweis: Die fiktive Traufseite wird verwendet mit den harmonisierten Baubegriffe [12]



4.11 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 Gebäudeabstände nicht zur Anwendung. Die Gebäudelänge ist frei. Die Sicherung der bauhygienisch notwendigen Abstände und den städtebaulich angemessenen Gebäudelängen erfolgt mit dem Gestaltungsplan.

4.12 Art. 6a.4 lit. g. BZO: Abstände am Bahnweg

g. Abstände entlang ausgebauten Bahnweg: frei

Kein Abstand am Bahnweg

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 würden, müssen mit den SBV entlang des Bahnwegs keine Abstände eingehalten werden. Die Sicherung des notwendigen Abstandes erfolgt mit dem Gestaltungsplan.

4.13 Art. 6a.4 lit. h. BZO: Abgrabung und Aufschüttung

h. 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.

4.14 Art. 6a.4 lit. i. BZO: zulässige Nutzung

i. Wohnnutzung, nicht und mässig störendes Gewerbe: zulässig

Wohnnutzung, nicht und mässig störendes Gewerbe

Gemäss Grundordnung sind Wohnnutzung, nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig. Zum besseren Verständnis wird die zulässige Nutzung in den SBV aufgeführt.

4.15 Art. 6a.4 lit. j. BZO: Reduktion Abstellplätze

j. Reduktion Zahl der Abstellplätze gemäss Art. 30.5: zulässig

Reduktion MIV-Fahrten

Das nachhaltige Bauvorhaben will die Anzahl der MIV-Fahrten reduzieren und sieht daher eine reduzierte Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen vor.



Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen gemäss Art. 30.5 BZO	Gemäss Art. 30.5 BZO ist innerhalb dem im Zonenplan bezeichneten Zulassungsgebiet «für autoarmes bis autofreies Wohnen» zulässig, die erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.
Reduktion mit SBV	Mit den SBV soll diese in der BZO definierte Möglichkeit zur Reduktion der Abstellplätze auch für das Zena-Areal gelten. ¹⁸

4.16 Art. 6a.4 lit. k. BZO: Zertifizierung SNBS Gold

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

Zertifizierung / Zeitpunkt	Zur Erlangung des SNBS Gold-Standards ist pro Gebäude eine Zertifizierung erforderlich. Für die Zertifizierung ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans massgebend.
----------------------------	---

4.17 Art. 6a.4 lit. l. BZO: Grünflächenziffer

l. 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.

4.18 Art. 6a.4 lit. m. BZO: Grosskronige Bäume

m. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu Strassenbäume Zwillikerstrasse

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

¹⁸ Hinweis: Diese Reduktionsmöglichkeit soll nur mit den SBV zur Anwendung kommen. Für die Grundordnung (WG3) ist keine solche Reduktionsmöglichkeit vorgesehen. Daher wird im Zonenplan auch kein «Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen» eingetragen.



5 ERLÄUTERUNGEN ZUM ZONENPLAN

Eintrag Zonenplan Die 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 (WG3) sowie die übrigen Zonenplaninhalten bleiben unverändert.

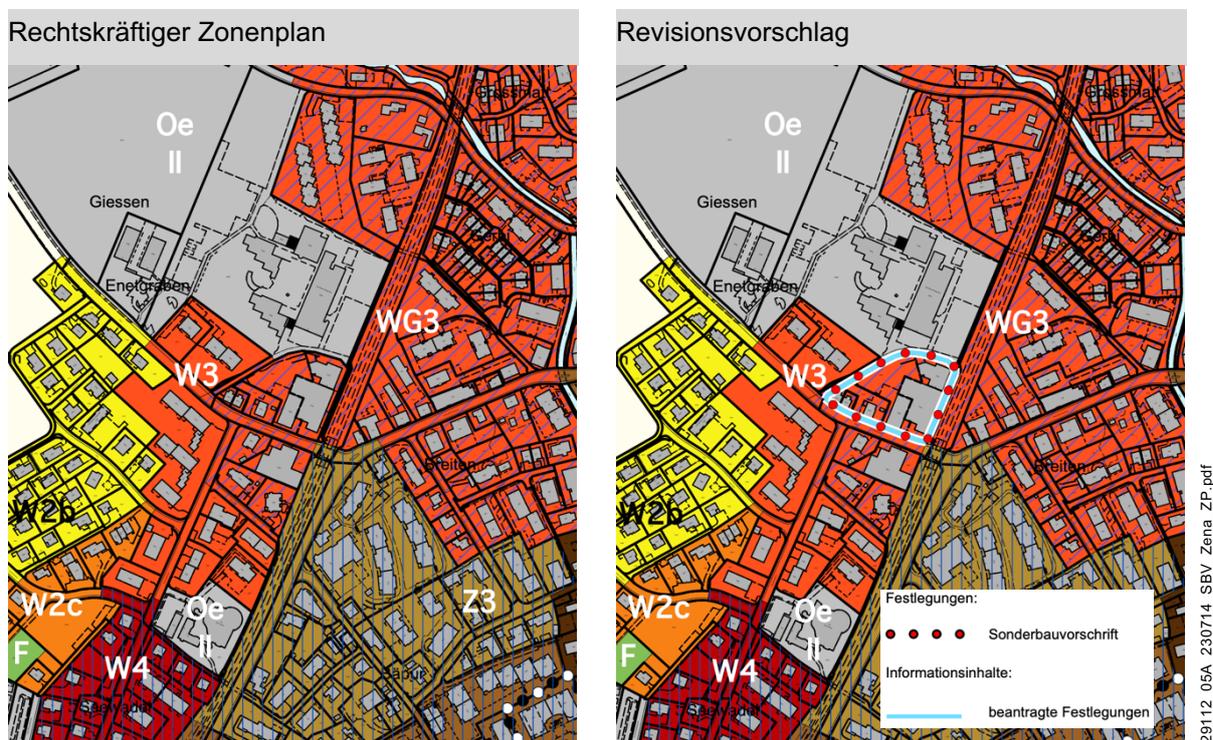


Abb. 11 Zonenplan Zena-Areal¹⁹

¹⁹ Quelle: Anhang A 2



6 BEURTEILUNG DER TEILREVISION

6.1 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). Mittels dieser Interessensabwägung wird ermittelt, welche öffentlichen Interessen durch die Sonderbauvorschriften berührt oder allenfalls eingeschränkt werden und begründet, warum eine solche Einschränkung erfolgt.

Interessenabwägung bei einer kantonalen oder kommunalen Aufgabe Die vorliegende Sonderbauvorschriften werden nicht zur Erfüllung einer Bundesaufgabe erstellt. Daher erfolgt die Interessenabwägung in einem einstufigen Verfahren gemäss Art. 3 RPV. Dies bedeutet, dass bei der Interessenabwägung nicht ausschliesslich nationale Interessen berücksichtigt werden müssen, sondern auch kommunale und kantonale Interessen zu beachten sind.²⁰

6.1.1 Ermittlung relevante öffentliche 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:

²⁰ Hinweis: Bei der Interessenabwägung muss zuerst beurteilt werden, ob das Planungsvorhaben eine *Bundesaufgabe* erfüllt oder nicht. Bei einem Planungsprozess in Erfüllung einer Bundesaufgabe erfolgt die Interessenabwägung in *zwei* Schritten. Zu den Bundesaufgaben gehören u.a. das Planen und Errichten von Nationalstrassen, Bahnanlagen, Hochspannungsanlagen, Gewässerschutz, Bewilligungen für Zweitwohnungen und Mobilfunkantennen sowie auch Neueinzonungen. In einem solchen Fall müsste dem *nationalen* Interesse (beispielsweise zur Erhaltung eines ISOS-Ortsbildes) ein gleich- oder höherwertiges Interesse von ebenfalls *nationaler* Bedeutung gegenüberstehen. Vorliegend ist *kein* Interesse von *nationaler* Bedeutung betroffen.



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)
- Angestrebt wird eine höhere Dichte als in den anderen Baugebieten der Region (reg. Richtplan: Kap. 2.6.2)
- Umstrukturierung, Dichte partiell oder gebietsweise erhöhen (reg. Richtplan: Kap. 2.1.2)
- Qualitative Siedlungsentwicklung durch *punktueller Innenverdichtung* mit der Bahnlinie als wichtige städtebauliche Entwicklungssachse (Siedlungsleitbild: Zielsetzung Z2)

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 zu 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)
- Hohe Dichte im Zentrum, 150 – 300 Köpfe/ha (reg. Richtplan: Kap. 1.3.5 / Kap. 2.6.2)



- 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)

Nachhaltigkeit

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

6.1.2 Bewertung der ermittelten Interessen

Gewichtung der Interessen	Die oben in Kap. 6.1.1 ermittelten relevanten wesentlichen öffentlichen Interessen werden nachfolgend bewertet, damit sie im darauffolgenden Beurteilungsschritt Kap. 6.1.3 zueinander in Beziehung gesetzt werden können. Alle ermittelten Interessen beruhen auf übergeordneten Planungsgrundsätzen. Dies bedeutet, dass sie den gleichen Stellenwert besitzen.
Private Interessen	Das private Eigentumsinteresse muss nicht deckungsgleich mit den öffentlichen Interessen sein. Begründete öffentliche Interessen gehen dem privaten Interesse vor. Bei der Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen muss jedoch auf die Verhältnismässigkeit und die Notwendigkeit von Einschränkungen geachtet werden.
Bewertung der Interessen	<p>Reduktion Bodenverbrauch</p> <p>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 brachliegenden Flächen aktiviert werden.</p> <p>Die Forderung nach Umstrukturierung und partielle Erhöhung der Dichte und somit nach Einschränkung des Bodenverbrauchs und Schaffung von kompakten Siedlungen wird durch alle übergeordneten Planungsebenen mit Nachdruck gefordert.</p>



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 Entwicklungsachse mit wichtiger Bedeutung.

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 der Fassadenhöhe von bis zu 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 ordnen 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 ÖV-Hub 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 Bäume 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).

6.1.3 Abwägung der Interessen

Abwägung der widersprechenden Interessen	Bei der Abwägung der Interessen werden die einzelnen sich allenfalls widersprechenden Interessen gegeneinander abgewogen. Dabei ist auch das Gewicht der verschiedenen wesentlichen öffentlichen Interessen zu berücksichtigen.
Kein Widerspruch	Die oben aufgeführten <i>wesentlichen</i> öffentlichen Interessen stehen nicht in Widerspruch zueinander. Das Thema der Einordnung bzw. der städtebaulichen Verträglichkeit des Dichtesprungs wird als Vorteil für das Ortsbild betrachtet.
Einordnung dichte Bebauung	Aus Sicht der Stadt Affoltern am Albis ordnet sich das Vorhaben, auch im Hinblick auf die hohen baulichen Dichte, besonders gut ein. Die geplante Überbauung wird den Auftakt für die Entwicklungsachse entlang der Bahnlinie 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 sind Ausdruck, dass sich die Stadt Affoltern am Albis zu einem urbanen Regionalzentrum wandelt.
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 keinem Widerspruch 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.

6.2 Auswirkungen der Vorlage für die Stadt

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



7 VERFAHREN

7.1 Beratung Stadtrat

Beschluss Stadtrat Überweisung Vorlage zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage (und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger).

[noch offen]

7.2 Kantonale Vorprüfung

Ergebnis kantonale Vorprüfung *[Kapitel wird nach Durchführung der kantonalen Vorprüfung erstellt]*

7.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Behandlung öffentliche Auflage *[Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auflage erstellt]*

7.4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Behandlung Einwendungen *[Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auflage erstellt]*

7.5 Festsetzung Teilrevision

Festsetzung Teilrevision BZO 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.



8 VERZEICHNIS

8.1 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), in Kraft seit 21. Februar
2005 (nachgeführt bis 1. April 2023)
- [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 Herzog & de Meuron
Herzog & de Meuron Basel Ltd.,
Projektheranführung, dat. 31. August 2022
- [8] Richtprojekt Umgebung
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG,
Projektheranführung Herzog & de Meuron,
dat. 31. August 2022
- [9] SNBS
Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Geschäftsstelle Netzwerk Nachhaltiges Bauen
Schweiz NNBS, Zürich
- [10] Zürcher Planungs- und Baurecht
Zürcher Planungs- und Baurecht
Fritsche / Bösch / Wipf / Kunz
6. Auflage, Wädenswil 2019
- [11] Harmonisierung Baubegriffe
Die Stadt Affoltern am Albis führt zeitgleich mit der vor-
liegenden Vorlage die harmonisierten Baubegriffe ein:
Mit der Harmonisierung werden 30 formelle Baube-
griffe im Sinne des IVHB-Konkordats angeglichen.



- [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 Kanton 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: [Link](#)
- Karte öffentlicher Verkehr: [Link](#)
- Karte Langsamverkehr: [Link](#)
- Bericht: [Link](#)
- [19] BV
Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101), vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2024)
- [20] SBV
Sonderbauvorschriften
- [21] Karten-Viewer Bund
Kartenviewer des Bundes, <https://map.geo.admin.ch>



8.2 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 Westen (Zwillikerstrasse)
- Abb. 7 Visualisierung Bahnunterführung Zwillikerstrasse
- Abb. 8 Visualisierung Innenhof
- Abb. 9 Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung
- Abb. 10 Ansicht und Schnitt Nord-Süd
- Abb. 11 Zonenplan Zena-Areal

8.3 Tabellenverzeichnis

- Tab. 1 Planungsablauf



A BEILAGE

- A 1 Sonderbauvorschriften Zena-Areal
Ergänzung Bau- und Zonenordnung, dat. 18. September
2023
- A 2 Zonenplan
Ergänzung Zonenplan, dat. 18. September 2023