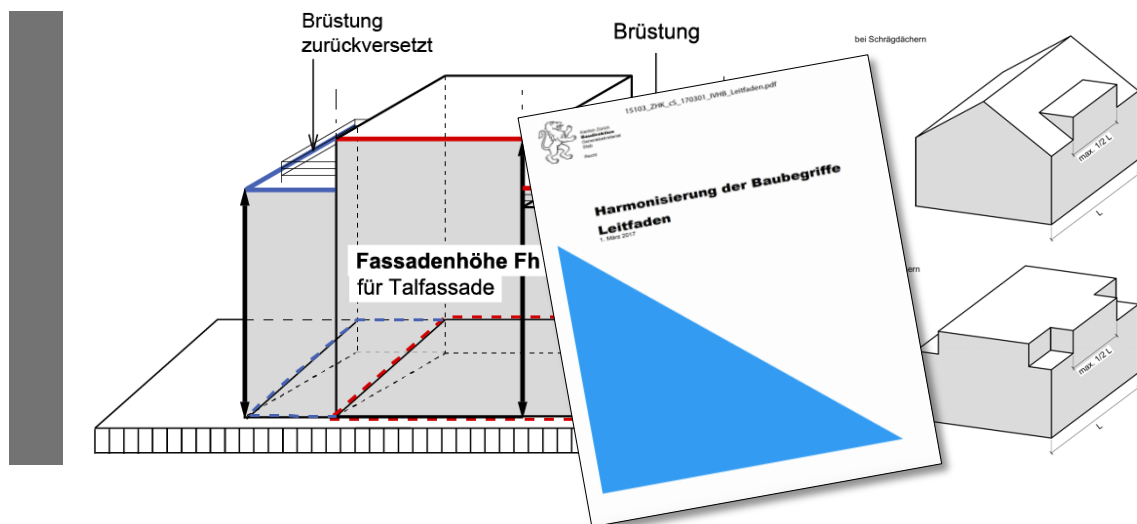


Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung Baubegriffe

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 16. August 2023



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein
Obere Zäune 12 CH-8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, Postfach, 8910 Affoltern am Albis
vertreten durch:
Peter Schärer, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
+41 (0)44 250 58 80
Planpartner.ch

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A
Daniel Wetzels, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

Auszug aus «Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe» [8] (15103_ZHK_cS_170301_ABV)



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Ortsplanungsrevision in Etappen	5
1.3	Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts	6
2	Planungsgrundlagen	7
2.1	Eidgenössische Planungsgrundlagen	7
2.1.1	Sachpläne und Inventare des Bundes	7
2.2	Kantonale Planungsgrundlagen	9
2.2.1	Raumordnungskonzept (ROK)	9
2.2.2	Kantonaler Richtplan	10
2.2.3	Weitere kantonale Planungsgrundlagen	11
2.3	Regionale Planungsgrundlagen	13
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	14
2.3.2	Regionaler Richtplan	14
2.4	Kommunale Planungsgrundlagen	16
2.4.1	Zonenplan	16
2.4.2	Ergänzungspläne und weitere Pläne	16
2.5	Weitere Planungsgrundlagen	16
2.5.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	16
3	Zonenkapazität	18
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	19
4.1	Allgemein	19
4.2	Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss	19
4.3	Anpassung Ausnützungsziffer	21
4.4	Zonenbezeichnung	21
4.5	Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe)	23
4.6	Giebelseitige Fassadenhöhe (alt: Firsthöhe)	23
4.7	Gesamthöhe	25
4.8	Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise	25
4.9	Dachgestaltung / Dachaufbauten	26
4.10	Dachgestaltung / Dacheinschnitte	28
4.11	Dachgestaltung / Dachneigung	28
4.12	Abmessung Attikageschoss	29
4.13	Gestaltung Attikageschoss	32



4.14	Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer	33
4.15	Massgebendes Terrain (alt: gewachsener Boden)	35
4.16	Klein- und Anbauten (alt: Besondere Gebäude)	35
4.17	Anrechenbare Grundstücksfläche	35
4.18	Vorspringende Gebäudeteile (alt: einzelne Gebäudevorsprünge)	36
4.19	Dachvorsprünge (alt: Vordach)	37
4.20	Kniestock	37
4.21	Anrechenbarkeit Wintergärten	38
4.22	Redaktionelle Änderungen	38
5	Teilrevision Zonenplan	40
6	Auswirkungen der Planung	40
6.1	Mehrwertausgleich	40
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	41
6.3	Negative Vorwirkung	41
7	Verfahren	43
7.1	Planungsablauf	43
7.2	Verfahrensschritte	44
	7.2.1 Kantonale Vorprüfung	44
	7.2.2 Öffentliche Auflage	44
	7.2.3 Einwendungen	44
	7.2.4 Anhörung	44
	7.2.5 Urnenabstimmung	44
8	Verzeichnisse	45
8.1	Grundlagenverzeichnis	45
8.2	Abbildungsverzeichnis	46
8.3	Tabellenverzeichnis	46
A	Anhang	47
A 1	Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision	47
A 2	Baureglement synoptisch	47
B	Beilagen	47
B 1	Baureglement Entwurf	47
B 2	Zonenplan Änderung Legende	47

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Letzte Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)	Die heutige Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde totalrevidiert am 21. Februar 2005 in Kraft gesetzt und mit nachfolgenden Teilrevisionen den jeweiligen geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Die letzte Teilrevision wurde am 2. Februar 2016 von der Baudirektion genehmigt.
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) [14] ¹ ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.
Umsetzung Kanton Zürich	Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung autonom umzusetzen. Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes [2] in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen im Sinne der IVHB gesamtschweizerisch harmonisiert werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben.
Frist für Harmonisierung der Baubegriffe	Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Aktuell läuft die «Justierung PBG», auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt wird (29. Februar 2028). Der Beschluss zur Fristverlängerung ist noch ausstehend.

1.2 Ortsplanungsrevision in Etappen

Drei Etappen	Die Ortsplanung der Stadt Affoltern am Albis wird in drei Etappen durchgeführt: a) Einführung des Mehrwertausgleichs: Der kommunale Mehrwert wurde bereits mit einer separaten Teilrevision in der BZO festgelegt. Zusätzlich wurde ein entsprechendes Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Diese Teilrevision ist abgeschlossen.²
--------------	---

¹ Hinweis: Der Verweis in [eckigen Klammern] weist auf die detaillierten Angaben zu den Grundlagen in Kap. 8.1 «Grundlagenverzeichnis».

² Hinweis:
BZO (Art. 36a): Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und

- b) Harmonisierung der Baubegriffe:
Die vorliegende Vorlage behandelt die Einführung der harmonisierten Baubegriffe in der BZO der Stadt Affoltern am Albis.
- c) Ordentliche Teilrevision der Ortsplanung:
In dieser letzten Etappe wird die Ortsplanung inhaltlich überarbeitet. Dabei werden einerseits die Grundlagen der Ortsplanung (Masterplan, Verkehrsplan etc.) sowie andererseits Einzelthemen (wie Stadtklima, Um- und Aufzonungen, Verdichtungsmassnahmen etc.) überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Harmonisierung (Etappe b) ist eine «technische» Teilrevision, welche lediglich die neuen harmonisierten Baubegriffe einführt.

1.3 Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts

Planungsziele	Mit der vorliegenden Vorlage werden die Begriffe und Messweisen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe sollen keine Änderungen vorgenommen werden, welche das Erscheinungsbild der zukünftigen Bauten, gegenüber den heute zulässigen Bauten, grundlegend verändert werden.
Keine Änderung der Systematik	Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik und die Nummerierung der Artikel in der Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Beim Zonenplan wird lediglich die Bezeichnung der einzelnen Zonentypen entsprechend der geänderten BZO nachgeführt. Eine allfällige grundlegende inhaltliche Anpassung der Ortsplanung erfolgt in der nachfolgenden dritten Etappe c).

Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023.

Mehrwertausgleichsfonds: Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 10. Mai 2022, Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022, in Kraft seit 1. April 2023

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Übergeordneten Planungsgrundlagen Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beruht auf den folgenden übergeordneten Planungsgrundlagen:

2.1 Eidgenössische Planungsgrundlagen

2.1.1 Sachpläne und Inventare des Bundes

SP Sachpläne des Bundes sind:

- Sachplan Verkehr (Sachplan Infrastruktur Schiene SIS / Sachplan Infrastruktur Strasse SIN / Sachplan Infrastruktur Schifffahrt SIF / Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL)
- Sachplan Militär SPM
- Sachplan Übertragungsleitungen SÜL
- Sachplan Geologische Tiefenlager SGT
- Sachplan Fruchtfolgefleichen SP FFF
- Sachplan Asyl SPA

SÜL Im Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) sind Übertragungskorridore eingetragen, welche auch das Stadtgebiet der Stadt Affoltern am Albis betreffen. Die vorliegende Teilrevision hat keine Auswirkungen auf den Sachplan Übertragungsleitungen.

SP FFF Die Stadt Affoltern am Albis weist Fruchtfolgefleichen (FFF) auf. Mit der vorliegenden Teilrevision bleiben die Fruchtfolgefleichen unverändert erhalten, da keine Einzonungen vorgesehen sind.

Fruchtfolgefleichen (FFF)

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Abb. 1 Fruchtfolgefleichen (FFF)³

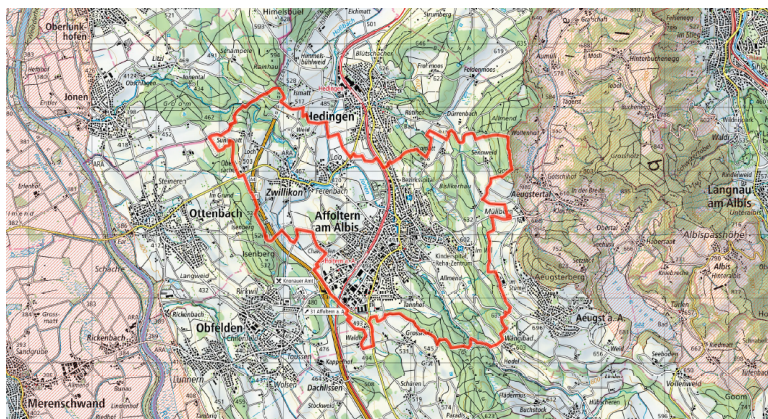
³ Quelle: Web-GIS Kanton Zürich [12], Fruchtfolgefleichen, Abruf: 26.6.2022

Weitere SP Weitere Sachpläne (SP) des Bundes sind durch die vorliegende Teilrevision nicht betroffen.

ISOS Die Stadt Affoltern am Albis ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.

BLN Die Stadt Affoltern am Albis ist nicht im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) verzeichnet.

BLN
 BLN-Gebiete



29107_05A_220624_GIS-Browser_Plaene.pdf

Abb. 2 Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)⁴

IVS Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege. Das IVS besteht aus zwei Teilen: dem *Bundesinventar* und den *weiteren historischen Verkehrswegen*. Die Objekte von nationaler Bedeutung bilden das rechtlich geschützte Bundesinventar. Objekte, die im historischen Kontext von nationaler Bedeutung sind, jedoch keine oder nur geringe bauliche Substanz aufweisen sind nicht Teil des Bundesinventars. Ebenfalls zum IVS, aber nicht zum Bundesinventar, gehören überdies zahlreiche Objekte, welche von den Kantonen als solche von regionaler oder lokaler Bedeutung bezeichnet werden.

Auf dem Stadtgebiet der Stadt Affoltern am Albis liegen keine Objekte des Bundesinventars. Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung sind vorhanden. Die vorliegende Teilrevision hat keine Auswirkungen auf Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege.

⁴ Quelle: Web-GIS Bund [15], BLN, Abruf: 26.6.2022

2.2 Kantonale Planungsgrundlagen

Grundzüge der angestrebten Entwicklung Die wichtigste kantonale Planungsgrundlage ist der kantonale Richtplan. Der kantonale Richtplan gibt Aufschluss über den Stand der Planung und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest.

2.2.1 Raumordnungskonzept (ROK)

Grundsatzdiskussion über Raumordnungspolitik Das kantonale Raumordnungskonzept ist einleitender Bestandteil des kantonalen Richtplans. Das Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es ist Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Raumordnungspolitik und bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf verschiedenen Massstabsebenen.

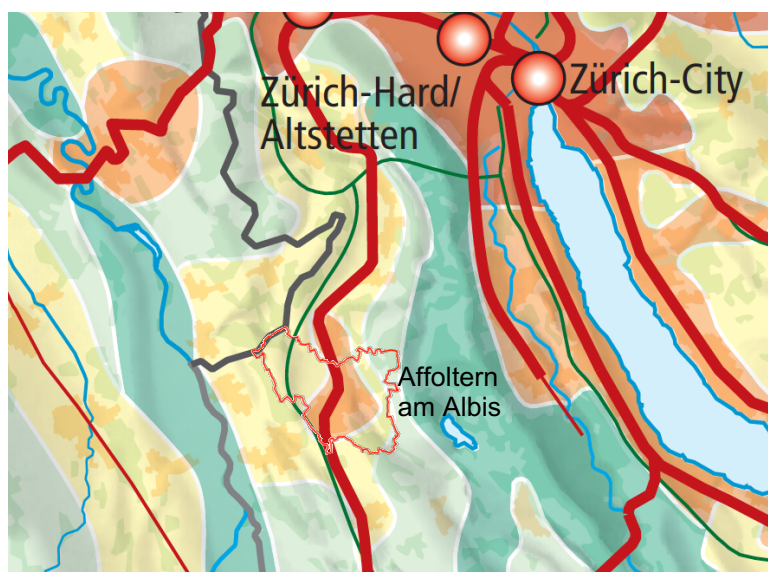
Handlungsräume Die Stadt Affoltern am Albis ist gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) den Handlungsräume:

- Urbane Wohnlandschaft (Stadt Affoltern am Albis)
- Landschaft unter Druck (Zwillikon)

zugeteilt.

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft



15103_ZHK_cs_210617_KRP_Festsatzung

Abb. 3 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)⁵

Urbane Wohnlandschaft In Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion wie die Stadt Affoltern am Albis bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier

⁵ Quelle: Kantonalen Richtplan [2], Richtplan-Text, Abbildung 1.2 Handlungsräume im Grossraum Zürich, S. 10

lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar und die Zahl der wegpandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler. Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen.

Landschaft unter Druck Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Ziele des kantonalen Richtplans Der kantonale Richtplan (Richtplan-Text, Richtplan-Karten) geben für die Gemeinde übergeordnete Ziele zu folgenden Themen vor:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Versorgung, Entsorgung
- Öffentliche Bauten und Anlagen.



Abb. 4 Kantonale Richtplan-Karte⁶

Keine Betroffenheit durch den
kantonalen Richtplan

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung behandelt lediglich die Einführung der harmonisierten Baubegriffe. Die harmonisierten Baubegriffe werden im kantonalen Richtplan nicht erwähnt. Daher ist diese Teilrevision nicht vom kantonalen Richtplan betroffen. Erst die nachfolgende Teilrevision c) wird inhaltliche Änderungen vornehmen, für welche der kantonale Richtplan als Planungsgrundlage massgebend sein wird.

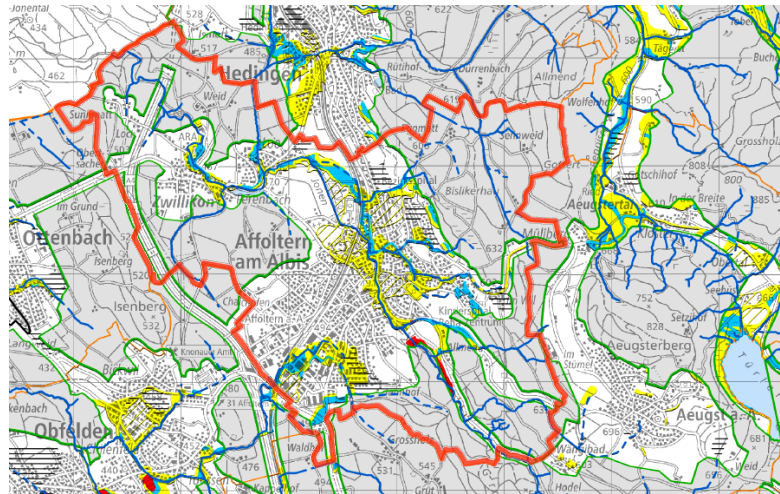
2.2.3 Weitere kantonale Planungsgrundlagen

Naturgefahren

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne sind keine Schutzmassnahmen erforderlich und es werden auch keine weiteren spezifischen Abklärungen getroffen.

⁶ Quelle: Kantonaler Richtplan [2], Richtplan-Karte Süd

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	



Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse und der Durchgangsstrasse mit/ohne Kurzberichtspflicht gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen oder zusätzliche Personen gefährdet.

Archäologische Zonen /
Denkmalschutzobjekte von
überkommunaler Bedeutung

Auf dem Stadtgebiet der Stadt Affoltern am Albis sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser vorliegenden Teilrevision der BZO werden keine relevanten Änderungen vorgenommen. In Kernzonen wird auf die Übernahme der neuen Regelungen zum Mass der Dachaufbauten (§ 292 neuPBG, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge) verzichtet. Es wird weiterhin das bisherige Mass eines Drittels (aPBG) gefordert. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

⁷ Quelle: Web-GIS Kanton Zürich [12], Naturgefahrenkarte, Abruf: 26.6.2022

Archäologische Zonen

Archäologische Zonen

Übersicht

Denkmalschutzobjekt

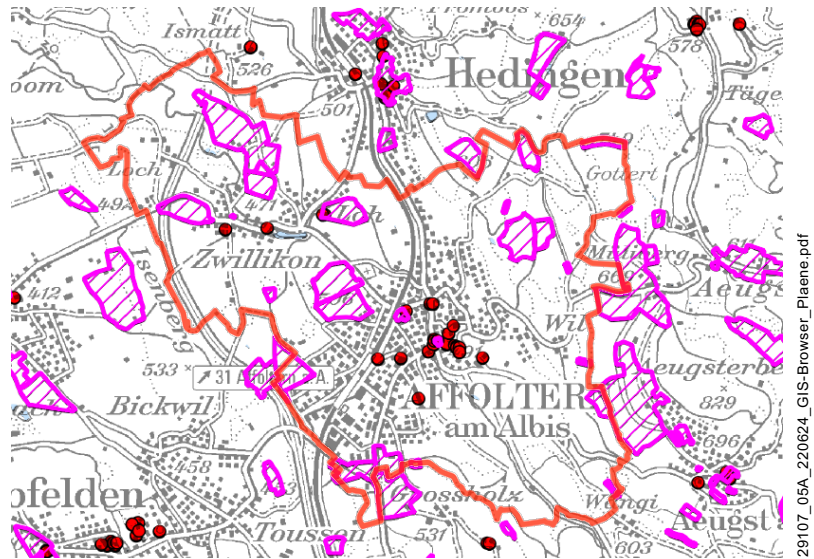


Abb. 6 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte⁸

Übergeordneter
Natur- und Landschaftsschutz

Die Inventarobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der laufenden Teilrevision nicht beeinträchtigt.

Naturlandschaften

- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften
- Gewässerlandschaften
- Waldlandschaften

Kulturlandschaften

- Agrarlandschaften
- Kulturerbelandschaften
- Reblandschaften
- Heckenlandschaften
- Hochstammobstlandschaften

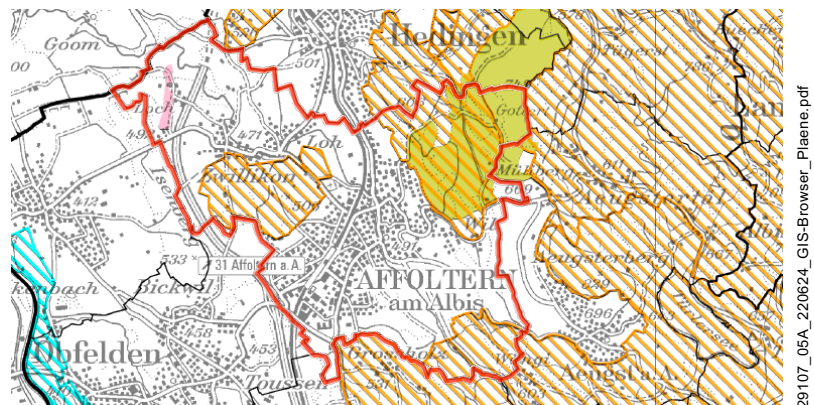


Abb. 7 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte⁹

2.3 Regionale Planungsgrundlagen

Präzisierung der kantonalen
Vorgaben

Die Raumentwicklung des Kantons Zürich wird sowohl über den kantonalen Richtplan wie auch über die regionalen und kommunalen Richtpläne gesteuert. Die Richtpläne sind sowohl für die kantonalen wie auch für die kommunalen Behörden verbindlich. In den Richtplänen werden die Sachbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten

⁸ Quelle: Web-GIS Kanton Zürich [12], Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte, Abruf: 26.6.2022

⁹ Quelle: Web-GIS Kanton Zürich [12], Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Abruf: 26.6.2022

aufeinander abgestimmt. Der regionale Richtplan Knonaueramt präzisiert und ergänzt die Festlegungen des kantonalen Richtplans.

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept (ROK). Es bettet das Knonaueramt in das übergeordnete räumliche Umfeld ein und bildet den gesamtstrategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb der Region, mit den Nachbarregionen bzw. -kantonen und unter den Sachbereichen. Das Regio-ROK zeigt eine Gesamtschau der erwünschten räumlichen Entwicklung und dient als konzeptioneller Überbau für die Teilrichtpläne.

Legende

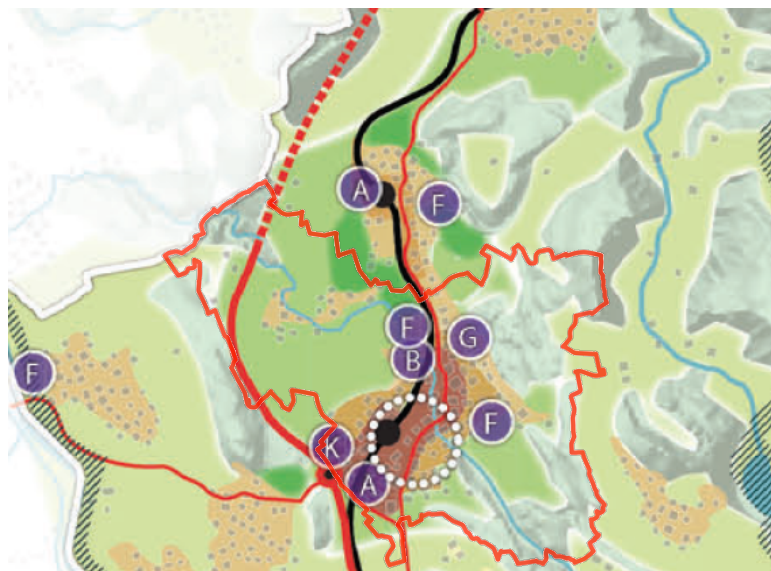


Abb. 8 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Knonaueramt¹⁰

2.3.2 Regionaler Richtplan

Ziele der regionalen Richtplanung

Ausgehend vom kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) stellt der Kanton für die Siedlungsentwicklung folgende Ziele in den Vordergrund:

- mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofsbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen

¹⁰ Quelle: Regionaler Richtplan Knonaueramt [13], Karte Siedlung und Landschaft

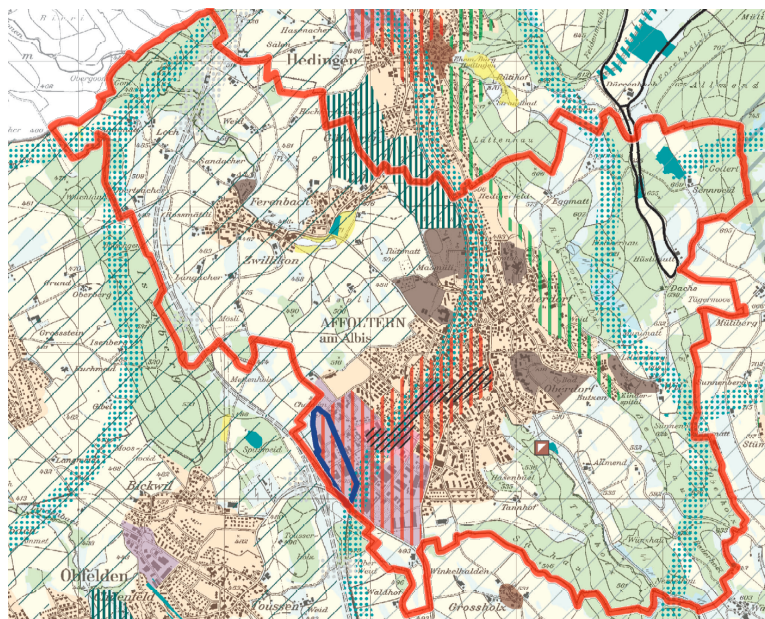
Themen der regionalen Konkretisierung

Mit dem regionalen Raumordnungskonzept konkretisiert die Region das kantonale Raumordnungskonzept und zeichnet ein Bild, wie sich Bevölkerung, Beschäftigte und Siedlung bis in das Jahr 2030 entwickeln sollen. Mit Blick auf diese Entwicklungsvorstellungen werden die kantonalen Ziele auf regionaler Stufe wie folgt ergänzt und präzisiert:

- Bevölkerungswachstum beschränken
- Arbeitsplätze erhalten und fördern
- Regionale Identität mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen stärken
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene und zentrale Lagen optimal nutzen
- Siedlungen harmonisch in die Landschaft einbetten
- Dezentrale Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fördern
- Siedlungsqualität erhöhen
- Mit geeigneten Siedlungsstrukturen zu einer autarken Energieversorgung beitragen

Legende (Auszug)

Regional bestehend geplant	Siedlung
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eignungsgebiet für Hochhäuser
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
	Stand- / Durchgangsort für Fahrende



15103_KNO_cs_171115_revRRP-RRB

Abb. 9 Regionaler Richtplan Knonaueramt¹¹

Keine Betroffenheit durch den regionalen Richtplan

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung behandelt lediglich die Einführung der harmonisierten Baubegriffe. Die harmonisierten Baubegriffe werden auch im regionalen Richtplan nicht erwähnt. Daher ist diese Teilrevision nicht vom regionalen

¹¹ Quelle: Regionaler Richtplan Knonaueramt [13], Karte Siedlung und Landschaft

Richtplan betroffen. Erst die nachfolgende kommunale Teilrevision c) wird inhaltliche Änderungen vornehmen, für welche der regionale Richtplan als Planungsgrundlage massgebend sein wird.

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

2.4.1 Zonenplan

Änderung der Zonenbezeichnung	Die Zonenbezeichnungen der einzelnen Zonentypen werden im Zonenplan angepasst (siehe dazu Kap. 4.4 und Kap. 5).
-------------------------------	---

2.4.2 Ergänzungspläne und weitere Pläne

Keine Änderung	Die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne) und weitere kommunale Pläne wie Masterplan, Gewässerraumpläne, Verkehrsbaulinien, Quartierpläne etc. werden in dieser Teilrevision nicht angepasst.
----------------	--

2.5 Weitere Planungsgrundlagen

2.5.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Kein Beitritt zum Konkordat	Wie bereits einleitend in Kap. 1.1 erwähnt, ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat). Die Kantone können dem Konkordat freiwillig beitreten. Das Ziel des Konkordats ist, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen, um das Baurecht zu vereinfachen. Obwohl der Kanton Zürich dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten ist, übernimmt er autonom die harmonisierten Baubegriffe.
-----------------------------	--

Anpassung kantonale Gesetzgebung	Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG) [2], teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) [4] geregelt sind, mussten beide Gesetzesgrundlagen überarbeitet werden. Ausserdem wurden die Bauverfahrensverordnung (BVV) [5] und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) [6] an die neuen Begriffe angepasst.
----------------------------------	---

Verwendung Abkürzung der Gesetzesgrundlagen	Um die alten Gesetzesgrundlagen von den neuen, harmonisierten Grundlagen zu unterscheiden, wird zur Vereinfachung und besseren Verständnis die folgenden Abkürzungen verwendet:
---	---

Abkürzungsverzeichnis der alten und neuen Gesetzesgrundlagen	alte, bisherige Grundlage	neue, harmonisierte Grundlage
Planungs- und Baugesetz	aPBG	nPBG
Allgemeinen Bauverordnung	aABV	nABV
Bauverfahrensverordnung	aBVV	nBVV
Besondere Bauverordnung II	aBBV II	nBBV II
Bau- und Zonenordnung	aBZO	nBZO

Tab. 1 Abkürzungen Gesetzesgrundlagen (alt/neu)

Umsetzungsfrist Die betreffenden Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Wie bereits erwähnt, haben die Gemeinden Zeit bis am 28. Februar 2025, die harmonisierten Baubegriffe einzuführen. Mit der vorliegenden Teilrevision übernimmt die Stadt Affoltern am Albis die harmonisierten Baubegriffe.

Formelle Baubegriffe gemäss IVHB Das IVHB-Konkordat definiert die folgenden 30 formellen Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser 30 Begriffe¹². Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Aus-

¹² siehe dazu: Leitfaden zur Harmonisierung [8]



nützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnutzungsziffer ist konform mit dem IVHB-Konkordat.

3 ZONENKAPAZITÄT

Keine Zunahme der
Bevölkerungs- und
Beschäftigtenentwicklung

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Mit der vorgesehen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden ausschliesslich geringfügige zusätzliche Kapazitäten geschaffen, die durch die Anwendung der neuen Baubegriffe (Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Kniestock) entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderungen zu keiner merklichen Bevölkerungs- und Beschäftigtenzunahme führen werden.

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

4.1 Allgemein

Gegenüberstellung der bisherigen mit der neuen BZO Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung (siehe Anhang A 2) bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen gültigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der rechten Spalte ist die Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe (in roter Farbe) dargestellt. Hinweis und Bemerkungen zu den Änderungen (in blauer Farbe) dienen der Erläuterung der vorgenommenen Änderungen. Die Beilage B 1 enthält der neue Entwurf der harmonisierten Bau- und Zonenordnung ohne Darstellung der Änderungen.

Überprüfung rechtskräftige BZO Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Affoltern am Albis wurde auf die Auswirkungen der neuen 29 harmonisierten Baubegriffe überprüft. Die nachfolgenden massgebenden Änderungen mussten auf Grund der neuen harmonisierten Baubegriffe vorgenommen werden:

4.2 Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher musste das (anrechenbare) Untergeschoss nur geringfügig in den gewachsenen Boden hineinragen, damit es aus baurechtlicher Sicht als Untergeschoss gilt¹³. Obwohl ein solches Untergeschoss grossmehrheitlich als oberirdisches Geschoss in Erscheinung treten kann, zählte es als anrechenbares Untergeschoss. Oft werden im anrechenbaren Untergeschoss Wohnungen geplant, was zulässig ist.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Mit der Harmonisierung der Baubegriffe gemäss § 275 nPBG¹⁴ dürfen Untergeschosse *höchstens um 3.0 m* das massgebende Terrain überragen (was in etwa eine Geschosshöhe entspricht). Zusätzlich darf das Untergeschoss *im Mittel 2.5 m* über das massgebende Terrain vorstehen.

¹³ vgl. § 275 Abs. 3 aPBG
vgl. Abb. 10 Links

¹⁴ vgl. § 275 nPBG (Abkürzungsverzeichnis: siehe Tab. 1, Seite 17)

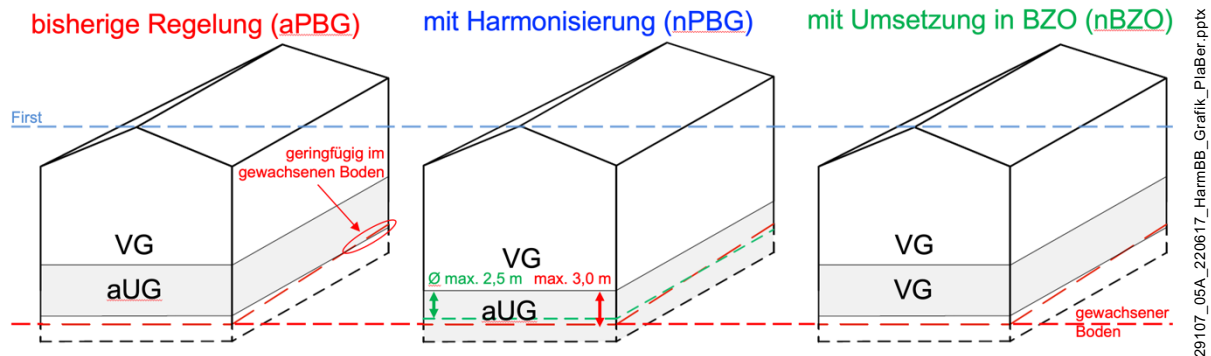


Abb. 10 Höhenlage des untersten Geschosses
 Links: bisherige Regelung gemäss aPBG
 Mitte: neue Regelung gemäss harmonisiertem nPBG
 Rechts: neue Regelung gemäss harmonisierter nBZO

Die harmonisierten Baubegriffe (nPBG) bewirken, dass das anrechenbare Untergeschoss stärker ins Erdreich zu liegen kommt. Dies bedeutet, dass die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses in Zukunft vermehrt tiefer zu liegen käme, was sowohl für die Wohnbarkeit der Wohnungen als auch für die Umgebungsgestaltung (vermehrte Abgrabungen) negative Auswirkungen hätte. Dieses «Sockelgeschoss» wurde bisher oft durch der Öffentlichkeit zugewandten Nutzungen wie beispielsweise Gewerbeflächen geprägt. Diese Nutzungen benötigen eine erhöhte Raumhöhe. Mit der harmonisierten Regelung gemäss nPBG würde dieses «überhohe» Geschoss stark in das Erdreich gedrückt.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Das anrechenbare Untergeschoss wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Diese Änderung der BZO betrifft Art. 3 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 27 / Art. 28.

Vorteil Mit dieser «Entkoppelung» der Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses wird erreicht, dass dieses Geschoss wieder höher über das massgebende Terrain ragen darf. Da in Affoltern am Albis die entsprechenden Fassadenhöhen keinen übermässig grossen Projektierungsspielraum in der Höhe vorsehen, wird das unterste bewohnte Geschoss, d.h. neu das unterste Vollgeschoss, in Zukunft eine ähnliche Höhenlage aufweisen wie bisher das anrechenbare Untergeschoss.¹⁵

¹⁵ Zum Spezialfall bei einer optimierten Bauweise gemäss Art. 4 BZO: siehe Kap. 4.8

4.3 Anpassung Ausnützungsziffer

Ausgangslage	An die Ausnützungsziffer werden primär alle Geschossflächen angerechnet, welche in einem Vollgeschoss liegen. Geschossflächen im anrechenbaren Untergeschoss sind hingegen privilegiert, da diese in der Regel nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. ¹⁶
Verzicht auf anrechenbares Untergeschoss	Durch den Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss ¹⁷ können die privilegierten Geschossflächen im anrechenbaren Untergeschoss nicht mehr konsumiert werden. Dadurch könnte ein Grundstück nicht mehr gleich stark wie bisher genutzt werden. Die Zonenkapazität würde sinken, was den Bestrebungen zur Innenverdichtung der Siedlungen widerstreben würde.
Teilevisionsvorschlag (nBZO)	Der Teilrevisionsvorschlag sieht vor, dass die im anrechenbaren Untergeschossfläche zulässigen Geschossflächen auf die Ausnützungsziffer umgerechnet werden, so dass die zukünftige maximale Ausnützung wieder gleichhoch sein wird wie bisher. ¹⁸ Neben der maximal zulässigen Ausnützungsziffer wird auch die Mindest-Ausnützungsziffer angepasst. Die Ausnützungsziffer wird in den folgenden Artikeln der BZO geändert: Art. 3 / Art. 22 / Art. 27.4.
Vorteile	Mit dieser Erhöhung der Ausnützungsziffer wird der «Verlust» des anrechenbaren Untergeschosses kompensiert, so dass dieselbe Ausnützung bzw. anrechenbare Fläche des Grundstücks resultiert. Durch diese rein rechnerische Erhöhung der Ausnützungsziffer resultiert jedoch keinen Mehrwert (siehe dazu Kap. 6.1 «Mehrwertausgleich»).

4.4 Zonenbezeichnung

Ausgangslage (aBZO, Zonenplan)	Die Zonenbezeichnung der Wohnzonen, der Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie der Zentrumszonen beruhen auf der Geschossigkeit bzw. auf der Anzahl Vollgeschosse.
-----------------------------------	---

¹⁶ Hingegen sind ausnützungspflichtige Räume in Dach- und Untergeschossen ausnahmsweise anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (Quelle: Kap. 14.1.5.8 «Zürcher Planungs- und Baurecht» [11])

¹⁷ siehe Kap. 4.2

¹⁸ Umrechnung: heute max. Ausnützungsziffer (aBZO) geteilt durch die heute zulässige Vollgeschosszahl (aBZO) multipliziert mit der neu zulässigen Vollgeschosszahl (nBZO)

Beispiel Wohnzone W2b:

$30\% \text{ AZ}_{\text{bisher}} : 2 \text{ Vollgeschosse}_{\text{bisher}} \times 3 \text{ Vollgeschosse}_{\text{neu}} = 45\% \text{ AZ}_{\text{neu}}$

Teilrevisionsvorschlag (nBZO, Zonenplan) Da die Geschossigkeit durch den Verzicht auf ein anrechenbares Untergeschoss und dem zusätzlichen Vollgeschoss (siehe Kap. 4.2) ändert, wird die Zonenbezeichnung der erwähnten Bauzonen nachgeführt:

Alte Zonenbezeichnung		Neue Zonenbezeichnung	
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	Zweigeschossige Wohnzone	W2
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	Dreigeschossige Wohnzone	W3a
Zweigeschossige Wohnzone	W2c	Dreigeschossige Wohnzone	W3b
Dreigeschossige Wohnzone	W3	Viergeschossige Wohnzone	W4
Viergeschossige Wohnzone	W4	Fünfgeschossige Wohnzone	W5
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG2	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG3	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG4	Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG5
Zentrumszone	Z3	Viergeschossige Zentrumzone	Z4
Zentrumszone	Z4	Fünfgeschossige Zentrumzone	Z5

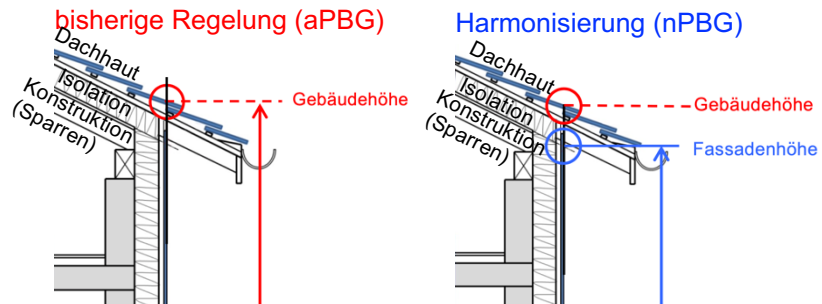
Tab. 2 Zonenbezeichnung

Von der Änderung der Zonenbezeichnung betroffen sind die folgenden Artikel: Art. 1 / Art. 3 / Art. 4 / Art. 5 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 28

Die übrigen Zonentypen behalten unverändert ihre Zonenbezeichnung.

4.5 Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe)

Bisherige Regelung (aPBG) Die Gebäudehöhe wurde bisher gemäss § 280 Abs. 1 aPBG von der jeweiligen Schnitlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen.



29107_05A_220620_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 11 Messweise Gebäudehöhe / Fassadenhöhe¹⁹
 Links: alte Messweise Gebäudehöhe nach § 280 aPBG
 Rechts: neue Messweise Fassadenhöhe nach § 278 nPBG

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 278 nPBG) ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörige Fassadenlinie.²⁰ Ausser acht fällt dabei die Isolation und die Dachhaut oberhalb der tragenden Konstruktion.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe» ersetzt, während das Meter-Mass unverändert übernommen wird. Der Ersatz der Begriffe in der BZO betrifft Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 17 / Art. 22 / Art. 23 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 28 und die zeichnerischen Erläuterungen zu den Bestimmungen für Attikageschosse (Anhang BZO).

Vorteile Mit der geänderte Messweise resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die unverändert beibehaltenen Masszahlen haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher und dass die BZO nicht unnötig geändert werden muss.

4.6 Giebelseitige Fassadenhöhe (alt: Firsthöhe)

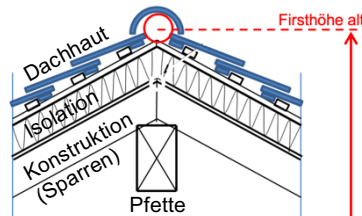
Bisherige Regelung (aPBG)

¹⁹ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8] mit Ergänzungen

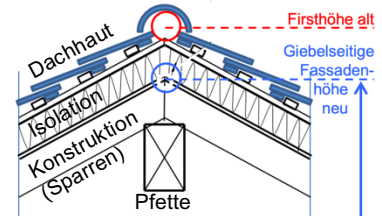
²⁰ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8], Kap. «Fassadenhöhe», S. 23

Bisher galt als Firsthöhe (§ 281 aPBG) der senkrechte Abstand zwischen Schnittlinie Fassade/Dachfläche und First; also nicht etwa die gesamte Höhe einer Baute vom Erdboden bis zum First.

bisherige Regelung (aPBG)



Harmonisierung (nPBG)



29107_05A_230816_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 12 Messweise giebelseitige Fassadenhöhe²¹

Links: alte Messweise Firsthöhe

Rechts: neue Messweise giebelseitige Fassadenhöhe (§ 278 nPBG)

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 278 nPBG) ist neu die giebelseitige Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörige Fassadenlinie. Dies bedeutet, dass die Fassadenhöhe ebenfalls bis zum First gemessen wird. Ausser acht fällt dabei die Isolation und die Dachhaut oberhalb der tragenden Konstruktion.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Daher sieht die Teilrevision den Ersatz des Begriffs «Firsthöhe» durch den Begriff «giebelseitige Fassadenhöhe» vor. Zusätzlich wird das Meter-Mass für die giebelseitige Fassadenhöhe an die neue, harmonisierte Definition angepasst.²² Der Ersatz der Begriffe in der BZO betrifft Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25.

Vorteile Mit der geänderte Messweise resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die unverändert beibehaltenen Masszahlen haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher, und dass die BZO nicht unnötig geändert werden muss.

²¹ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8] mit Ergänzungen

²² Umrechnung: Das Mass der bisherigen Firsthöhe wird mit dem Mass der bisherigen Gebäudehöhe addiert.

Beispiel Wohnzone W2b:

$7,0 \text{ m Gebäudehöhe}_{\text{bisher}} + 3,5 \text{ m Firsthöhe}_{\text{bisher}}$

$= 10,5 \text{ m giebelseitige Fassadenhöhe}_{\text{neu}}$

4.7 Gesamthöhe

Bisherige Regelung (aPBG) Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem darunterliegenden gewachsenen Boden.

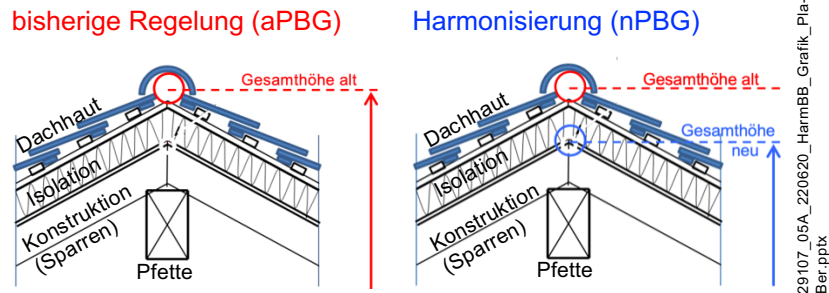


Abb. 13 Messweise Gesamthöhe²³

Links: alte Messweise Gesamthöhe

Rechts: neue Messweise Gesamthöhe nach § 281 nPBG

Harmonisierte Regelung (nPBG) Die neue Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich leicht von der bisherigen Messweise. Gemäss § 281 nPBG ist sie der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Ausser acht fällt dabei die Isolation und die Dachhaut oberhalb der tragenden Konstruktion.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Die Masse und der Begriff der «Gesamthöhe» bleiben in der BZO unverändert. Der Begriffe der «Gesamthöhe» betrifft Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 29.

Vorteile Mit der geänderte Messweise resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die unverändert beibehaltenen Masszahlen haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher und dass die BZO nicht unnötig geändert werden muss.

4.8 Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise

Bisherige Regelung (aBZO) Gemäss Art. 4 aBZO durfte bisher in den Zonen W3 [alte Bezeichnung] und WG3 [alte Bezeichnung] der Grundabstand auf 5.0 m und in der Zone W4 [alte Bezeichnung] auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet wird.

Harmonisierte Regelung (nPBG)

²³ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8] mit Ergänzungen

Die harmonisierte BZO (nBZO) sieht neu den Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss (aUG) vor (siehe dazu Kap. 4.2). Mit dem Verzicht des anrechenbaren Untergeschosses entfällt die Abhängigkeit des untersten bewohnten Geschosses (bisher: aUG, neu: 1. VG) von der Höhenlage des massgebenden Terrains. Da die Fassadenhöhen im Verhältnis zur Anzahl Geschosse wenig Projektierungsspielraum aufweisen, wird die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses in etwa gleichhoch sein wie bisher. Wird jedoch im Sinne von Art. 4 BZO auf ein Vollgeschoss verzichtet, so besteht die Gefahr, dass das unterste bewohnte Geschoss (1. VG) markant höher als bisher zu liegen kommt, da auf Grund des Vollgeschoss-Verzichts ein grosser Projektierungsspielraum in der Höhe entsteht.

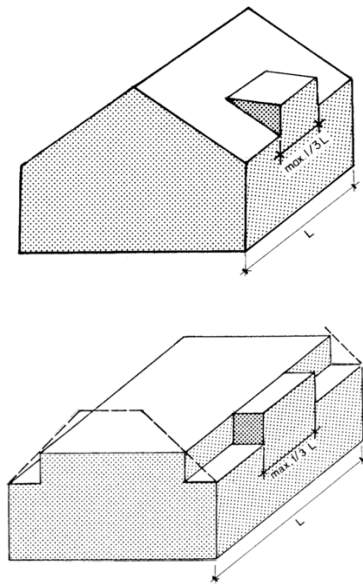
Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Damit das gesamte Gebäude nicht stärker gegen oben gehoben wird, werden bei der optimierten Bauweise gemäss Art. 4 BZO neu alle Höhenmasse wie die Fassadenhöhe, die giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse und die Gesamthöhe je um 2.0 m reduziert. Zusätzlich soll neu, neben der W4 [neue Bezeichnung], WG4 [neue Bezeichnung] und der W5 [neue Bezeichnung], auch in der WG5 [neue Bezeichnung] die Möglichkeit zur Optimierung der Bauweise möglich sein.

Vorteile Dank der Reduktion der Höhen bei der optimierten Bauweise liegen die untersten bewohnten Geschosse wieder in etwa auf derselben Höhenlage. Die Vorteile der optimierten Bauweise (Reduktion des Grundabstandes durch Verzicht auf ein Vollgeschoss ohne Verlust von Geschossflächen) kann weiterhin in Anspruch genommen werden, ohne dass die Einordnung der Bauten in das Ortsbild gegenüber der heute gültigen Regelungsweise eingeschränkt wird.

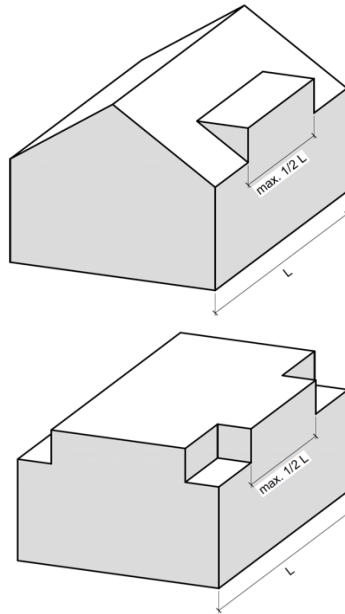
4.9 Dachgestaltung / Dachaufbauten

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher durften Dachaufbauten gemäss § 292 aPBG insgesamt nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

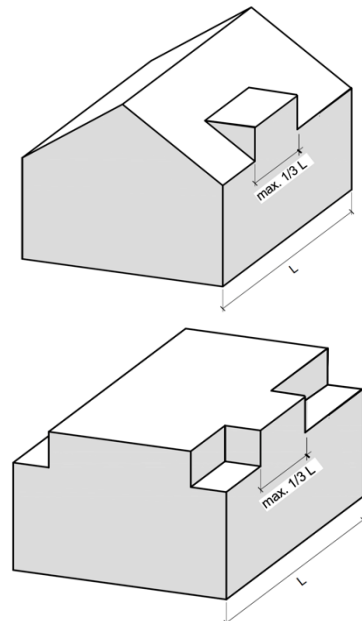
bisherige Regelung (aABV)



Harmonisierung (nABV)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_220715_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 14 Dachaufbauten²⁴

Links: alte Messweise Dachaufbauten gemäss Anhang aABV
 Mitte: neue Messweise Dachaufbauten gemäss Anhang nABV
 Rechts: neue Messweise Dachaufbauten gemäss nBZO

Harmonisierte Regelung (nPBG)

Gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 292 nPBG) dürfen Dachaufbauten neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Gegenüber der alten Regelung würden die «neuen» Dachaufbauten nun dominanter in Erscheinung treten.

²⁴ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8] mit Ergänzungen

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Die Teilrevision sieht neu eine Beschränkung der Dachaufbauten auf eine Länge von maximal einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge vor (Art. 29a Abs. 2 BZO [neu]).

Vorteile Mit dieser neuen Regelung der BZO wird erreicht, dass die Dachaufbauten dieselbe Länge aufweisen werden wie bisher. Somit bleibt das Erscheinungsbild der Neubauten erhalten.

4.10 Dachgestaltung / Dacheinschnitte

Bisherige Regelung (aPBG/aBZO) Dacheinschnitte waren im aPBG nicht geregelt. Auch die Stadt Affoltern am Albis sah keine Regelung in der aBZO vor.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Auch im harmonisierten Planungs- und Baugesetz (nPBG) ist keine Regelung zu den Dacheinschnitten vorgesehen.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Die harmonisierte Bau- und Zonenordnung (nBZO) sieht in Art. 29a Abs. 2 neu eine Regelung der Dacheinschnitte vor. Neu dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Umsetzung in BZO (nBZO)

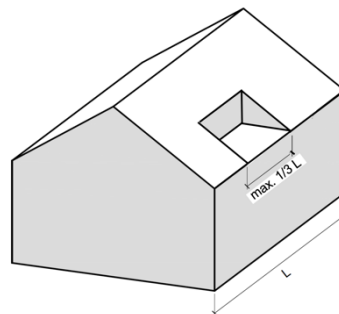


Abb. 15 Dacheinschnitte²⁵

Vorteile Mit dieser Regelung wird erreicht, dass Dacheinschnitte nur zulässig sind, wenn (teilweise) auf Dachaufbauten verzichtet wird. Somit kann eine Ordnung und Beruhigung der Dachlandschaften von Affoltern am Albis erreicht werden.

4.11 Dachgestaltung / Dachneigung

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher war die zulässige Dachneigung nicht beschränkt. Für Dächer mit einer Neigung von über 45° musste jedoch die Gebäudehöhe reduziert werden. Dies bewirkte in der Regel, dass fast alle Gebäude eine Dachneigung von maximal 45° aufweisen. Die

²⁵ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe [8] mit Ergänzungen

bisherige Praxis, wonach besondere Dachformen (wie z. B. Mansarden-Walldächer oder Tonnendächer) unter einer Dachprofilinie von 45° liegen müssen, ist nicht IVHB-konform.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Die neuen harmonisierten Baubegriffe sehen vor, dass Dachgeschoss lediglich einen Kniestock von neu 1.5 m einhalten müssen (siehe auch Kap. 4.20). Neu sind auch steile Dächer oder Tonnendächer ohne Einschränkung zulässig. Einschränkend wirkt hier lediglich die giebelseitige Fassadenhöhe oder die Gesamthöhe (siehe dazu Kap. 4.6 oder 4.7).

Harmonisierung (nPBG)

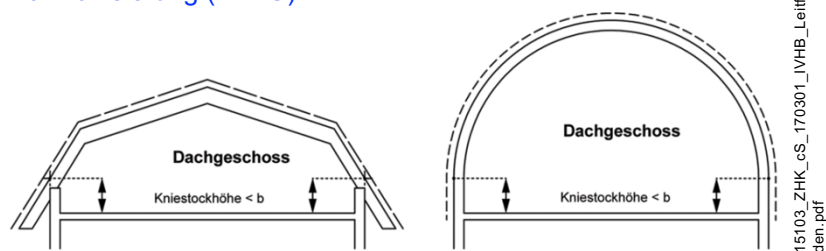


Abb. 16 Dachformen²⁶
 Links: Mansarden-Walldach (zulässig gemäss nBZO)
 Rechts: Tonnendach (nicht zulässig gemäss nBZO)

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Die bisherige Praxis der Dachgestaltung und der Dachneigung soll beibehalten werden. Dazu wird die maximal zulässige Dachneigung im neuen Art. 29a BZO auf maximal 45° festgesetzt. Steilere Dachneigung bleiben weiterhin zulässig, sie müssen sich jedoch gut in das Ortsbild einfügen. Da Tonnendächer sich nicht genügend in das Ortsbild einfügen, sind sie neu explizit nicht mehr zulässig.

Vorteile Mit diesem neuen Artikel zur Dachgestaltung bleibt die Dachlandschaft der Stadt Affoltern am Albis unverändert. Wie bisher werden fast alle Bauten, sofern sie keine Flachdachbauten sind, eine Dachneigung von maximal 45° aufweisen. Auch die Länge der Dachaufbauten bleibt, wie bereits in Kap. 4.9 erwähnt, unverändert.

4.12 Abmessung Attikageschoss

Bisherige Regelung (aPBG/aBZO) Bisher sah die kantonale Standardregelung für Dachgeschosse über Flachdächer gemäss aPBG, vor, dass das «Attikageschoss» auf der langen Gebäudeseite (fiktive Traufseite) um 45°

²⁶ Quelle: Leitfaden [8], Figur 6.3, S. 33

bzw. um das *gesamte Mass seiner Höhe* zurückversetzt sein muss²⁷.

Kommunale Spezialregelung Die Stadt Affoltern am Albis hatte bisher eine Spezialregelung für «Attikageschosse». Diese Regelung sah vor, dass die Attikageschosse über Flachdächern auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen müssen (siehe Abb. 17).

bisherige Regelung (aBZO)

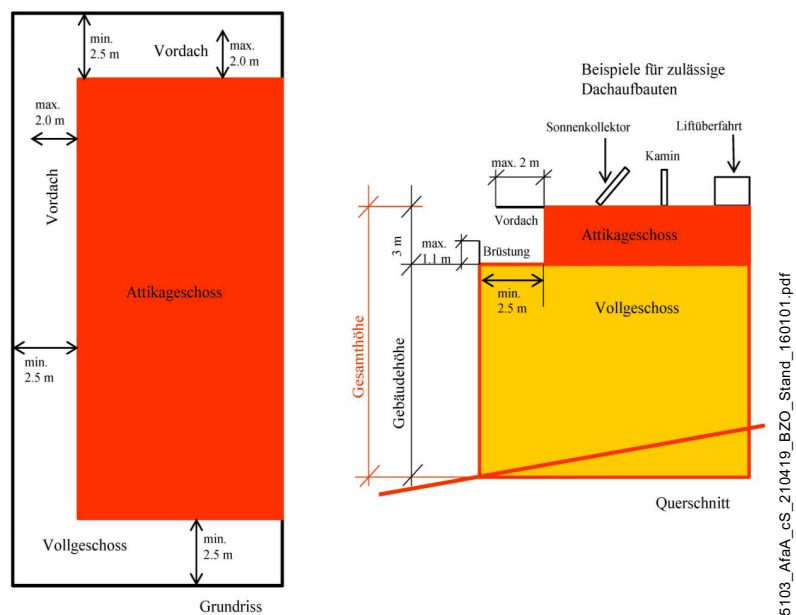
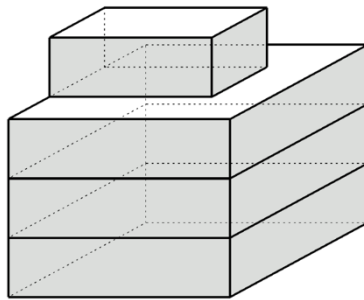


Abb. 17 Attikageschoss gemäss aBZO

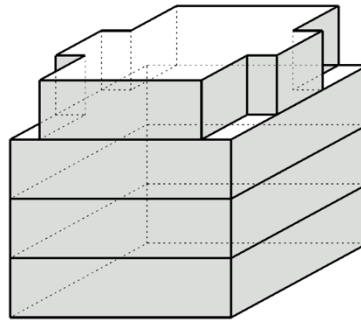
Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffe muss das Attikageschoss nach § 275 Abs. 4 nPBG neu bei der Längsseite des Gebäudes (fiktive Trauseite) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das *halbe Mass seiner Höhe* zurückversetzt sein. Bisher betrug das Mass seiner Rückstaffelung das ganze Mass der Geschosshöhe (45°). Dieser Umstand führt, neben der Zulassung von breiteren Dachaufbauten, dazu, dass sich mit den harmonisierten Baubegriffe die Attikageschosse kaum mehr von den darunterliegenden Vollgeschosse unterscheiden lassen.

²⁷ Hinweis: Regelung abgeleitet aus § 281 Abs. 2 aPBG

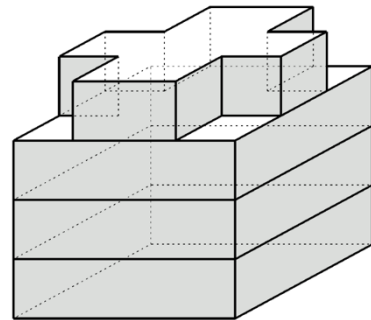
bisherige Regelung (aBZO)



Harmonisierung (nPBG)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_230707_HarmBB_Skizzen.pdf

Abb. 18 Vergleich Attikageschosse²⁸**Kantonale Vorprüfung**

Bisher hatte die Stadt Affoltern am Albis eine Spezialregelung für Attikageschosse, welche von der Standardregelung im alten PBG abweicht. Die Stadt Affoltern am Albis will mit der Harmonisierung der Baubegriffe das Erscheinungsbild der Bauten unverändert beibehalten. Die kantonale Vorprüfung hat jedoch ergeben, dass die Anwendung der bisherigen kommunalen Spezialregelung nicht mehr zulässig sei. Die kommunale Attikaregelung sei so anzupassen, dass diese der abschliessenden kantonalen Attikaregelung gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht widerspricht.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO)

Neu sieht die Attikaregelung der BZO dieselbe Regelungsweise wie die kantonalen Vorgaben vor. Der Rücksprung beträgt eine gesamte Geschosshöhe, wie das bereits in anderen Gemeinden angewendet wird²⁹.

Neu sind bei Attikageschoss Dachaufbauten auf einer Länge von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Somit wird eine Benachteiligung des Attikageschosses gegenüber dem Dachgeschoss verhindert.

Die Bezeichnung «Attikageschoss über Flachdächer» wird an die harmonisierten Baubegriffe angepasst und heisst neu «Attikageschoss». Änderung der Bezeichnung in: Art. 3 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 29 und die zeichnerischen Erläuterungen zu den Bestimmungen für Attikageschosse (Anhang BZO).

²⁸ Quelle: In Anlehnung an Leitfaden [8], S. 34

²⁹ siehe dazu beispielsweise Art. 50 Abs. 3 BZO Meilen

Umsetzung in BZO (nBZO)

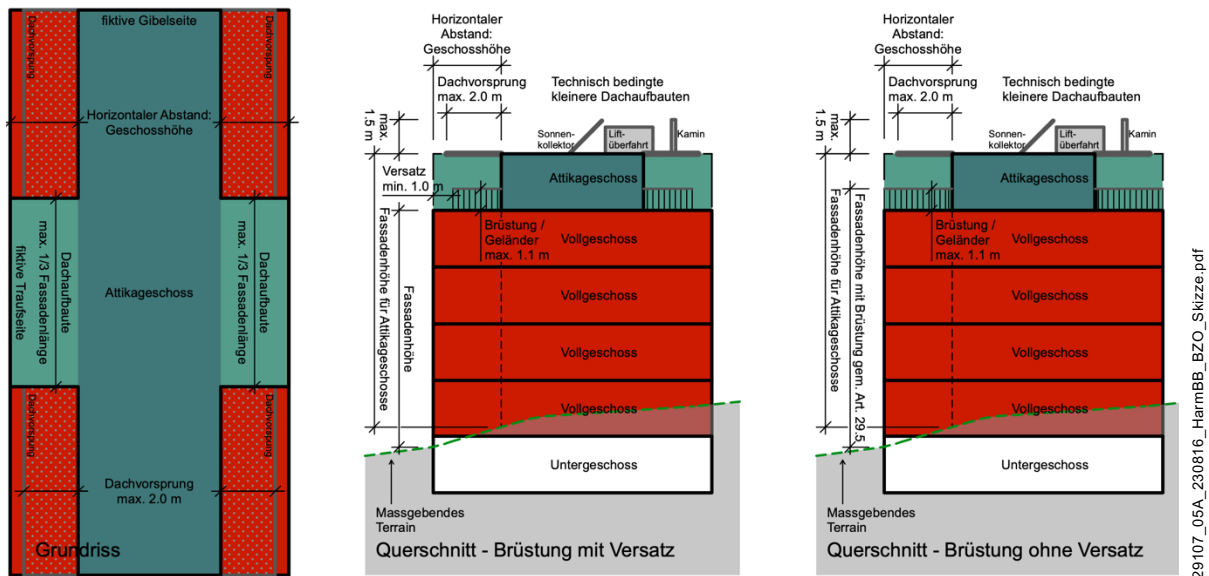


Abb. 19 Attikageschoss gemäss nBZO

Vorteile Mit den neuen Attikabestimmungen werden die neuen Bauten eine leicht geänderte Erscheinung gegenüber der alten Regelung. Auf beiden Längsseiten (fiktive Traufseiten) wird es neu einen Rücksprung geben. Dachaufbauten von einem Drittel sind zugelassen. Die neue Erscheinungsform ist jedoch näher an der bisherigen, «originalen» Erscheinung als das kantonale Standard-Attikageschoss.

4.13 Gestaltung Attikageschoss

Ausgangslage Mit der neuen Attikaregelung wird das Attikageschoss stärker in Erscheinung treten als bisher.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Daher müssen Attikageschosse nun gegenüber den darunter liegenden Geschossen als solche in Erscheinung treten. Projektverfassende werden mit der gewählten Regelung angehalten, die Erkennbarkeit des Attikageschosses bewusst zu prüfen. Die Gestaltung als Attika kann beispielsweise durch einen durchgehenden Sims, geringfügigen Rücksprung der Dachaufbauten, durch Material- oder Farbwechsel erfolgen.

Vorteil Diese Regelung hilft eine befriedigende Einordnung in das Ortsbild umzusetzen.

4.14 Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer

Bisherige Regelung (aPBG/aBZO) Nach altem kantonalem Baurecht (bzw. gemäss Baurechtsentscheide) waren offene oder transparente Geländer nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen, auch wenn sie das Dachprofil durchstossen. Dagegen waren geschlossene oder feste Brüstungen und Geländer an die Gebäudehöhe anrechenbar³⁰.

Bei Attikageschossen und Terrassenhäuser hatte die BZO der Stadt Affoltern am Albis bisher Brüstungen und Geländer, unabhängig ob sie geschlossen und fest oder offen und transparent sind, zugelassen, ohne dass sie an das Gebäudeprofil bzw. die Gebäudehöhe angerechnet werden mussten.

bisherige Regelung (aBZO)

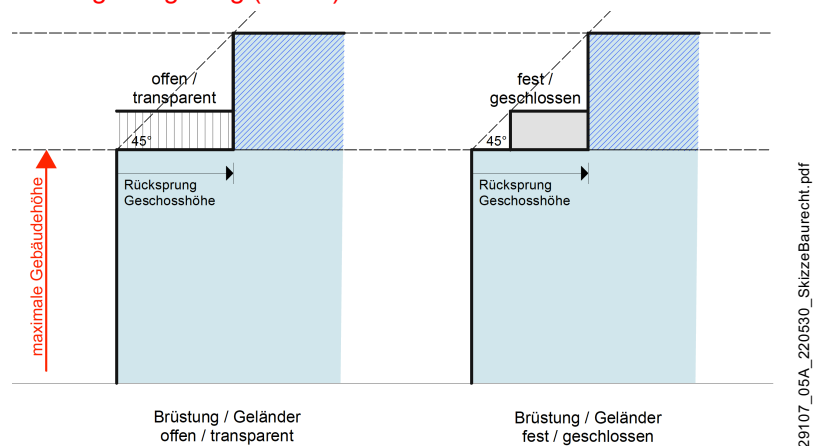


Abb. 20 Gebäudehöhe gemäss aPBG

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss § 278 Abs. 2 nPBG sind neu alle Brüstungen und Geländer an die Fassadenhöhe anrechenbar. Davon ausgenommen sind lediglich Brüstungen oder Geländer, welche um mindestens 1.0 m gegenüber der Fassadenlinie zurückversetzt sind.

³⁰ Hinweis: Hingegen waren geschlossenen oder festen Brüstungen und Geländer zulässig, sofern sie den Umfang einer Dachaufbaute nicht überschreiten.

Harmonisierung (nPBG)

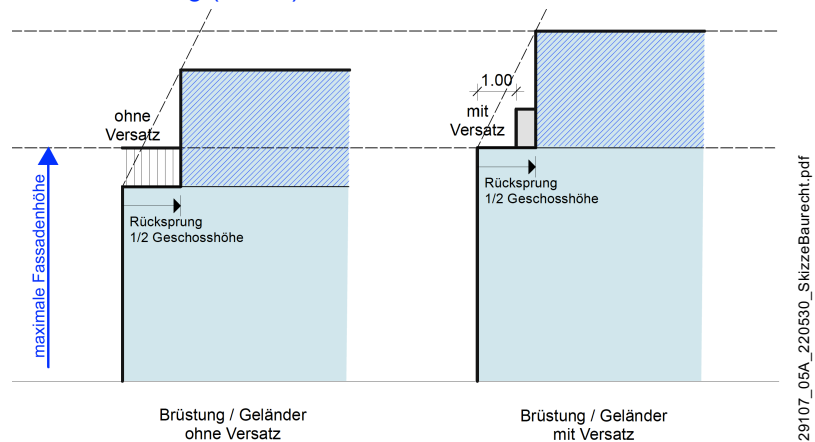


Abb. 21 Fassadenhöhe gemäss nPBG

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Die bisherige in der Stadt Affoltern am Albis zulässige Bauweise soll beibehalten werden:

Beim Attikageschoss wird ein neuer Absatz (Art. 29 Abs. 5 nBZO) eingefügt, welcher eine erhöhte Fassadenhöhe vorsieht, sofern die Brüstungen und Geländer weniger als 1.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Bei der Terrassenbauweise hingegen ist gemäss Art. 28 aBZO das Gebäudeprofil massgebend und nicht die Fassadenhöhe. Daher ist keine Änderung der Regelungsweise notwendig.

Zusätzlich wird der Begriff «Brüstungen» vereinheitlicht und als «Brüstungen und Geländer» im Sinne der harmonisierten Baubegriffe verwendet. Dies betrifft die Artikel: Art. 28.4 / Art. 29.4 und die zeichnerischen Erläuterungen zu den Bestimmungen für Attikageschosse (Anhang BZO).

Die gemäss Art. 28 Abs. 4 für Terrassenhäuser *maximal* zulässige Höhe von Brüstungen und Geländer wird von 1.0 m auf 1.1 m erhöht. Dies, da die SIA vorschreibt, dass Geländer *mindestens* 1.0 m hoch sein müssen. Somit besteht ein Konfliktpotenzial zwischen den *Mindestvorgaben* der SIA von 1.0 m und der *Maximalvorgabe* der BZO von 1.0 m. Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Höhe für Brüstungen und Geländer kann der Konflikt gelöst werden.

Vorteile Mit dieser Regelungsweise ist es im Attikageschoss weiterhin möglich, Brüstungen und Geländer auf die Fassadenflucht zu stellen, ohne dass das Gebäude in der Höhe um 1.0 m reduziert werden muss. Dank dieser Regelung bleibt das Erscheinungsbild von Attikageschossen unverändert.

4.15 Massgebendes Terrain (alt: gewachsener Boden)

Bisherige Regelung (aPBG)	Bisher wurde der im § 5 aABV umschriebenen <i>gewachsene Boden</i> für das Baurecht im Kanton Zürich angewendet.
Harmonisierte Regelung (nPBG)	Neu muss gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 5 Abs. 1 nABV) das <i>massgebende Terrain</i> für das Baurecht angewendet werden. Beim massgebenden Terrain wird neu ausschliesslich auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt.
Teilrevisionsvorschlag (nBZO)	Der neue Begriff des «massgebenden Terrains» wird anstelle des alten Begriffes des «gewachsenen Bodens» bzw. «gewachsenen Terrains» verwendet. Dies betrifft Art. 31 nBZO.
Vorteile	Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffe.

4.16 Klein- und Anbauten (alt: Besondere Gebäude)

Bisherige Regelung (aPBG)	Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden bisher gemäss aPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet.
Harmonisierte Regelung (nPBG)	Neu wird gemäss § 2 a nABV der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m ² .
Teilrevisionsvorschlag (nBZO)	Der Teilrevisionsvorschlag sieht vor, den alten Begriff gemäss aPBG durch die neuen, harmonisierten Baubegriffe zu ersetzen.
Vorteile	Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffen. Davon betroffen sind die Artikel: Art. 3 (Fussnote) / Art. 32.

4.17 Anrechenbare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung (aPBG) und harmonisierte Regelung (nPBG)	Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandesgarantie.
---	---



Abb. 22 Anrechenbare Grundstücksfläche³¹

Vorteile Die neue BZO ist kompatibel mit der Neudefinition der anrechenbaren Grundstücksfläche.

4.18 Vorspringende Gebäudeteile (alt: einzelne Gebäudevorschprünge)

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher waren oberirdische Vorsprünge auf $\frac{1}{3}$ des *Fassadenabschnitts* (Balkone / Erker) zulässig.

Harmonisierte Regelung (nPBG)	Neu dürfen Vorsprünge <i>1/2 des zugehörigen Fassadenabschnitts</i> nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen Vorsprünge neu bis auf das Terrain reichen.
-------------------------------	--

Keine Revision der BZO Die Neudefinition der vorspringenden Gebäudeteile hat keine Nachteile für die Bauweise in der Stadt Affoltern am Albis. Dies bedingt keine Änderungen der BZO.

Vorteile Die neue BZO ist kompatibel mit dem harmonisierten Baubegriff der vorspringenden Gebäudeteile.

³¹ Quelle: Zürcher Planungs- und Baurecht [11], Kap. 14.1.2.3, S. 823 und Kap. 14.3.2, S. 989

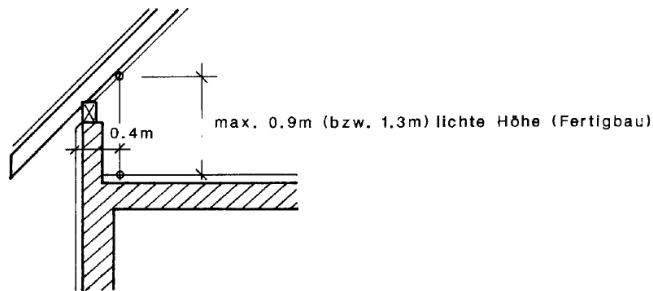
4.19 Dachvorsprünge (alt: Vordach)

- Bisherige Regelung (aPBG)** Ein Vordach ist ein Dach, das über die Fassade hinausragt. Vordächer waren im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG abstandsprivilegiert.
- Harmonisierte Regelung (nPBG)** Neu werden Vordächer gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 6c nABV) als Dachvorsprünge bezeichnet. Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt nur eine Beschränkung in der Tiefe von 2 m, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt.
- Teilrevisionsvorschlag (nBZO)** In Art. 28 Abs. 4 und in Art. 29 Abs. 2 wird der Begriff «Vordächer» ersetzt durch den Begriff «Dachvorsprünge».
- Vorteile** Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffe.

4.20 Kniestock

- Bisherige Regelung (aPBG)** Bisher wurde die Kniestockhöhe 0.4 m hinter der Fassade ab dem fertigen Dachgeschossboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen (§ 275 Abs. 2 aPBG) und durfte *maximal 0.90 m* betragen.

bisherige Regelung (aPBG)



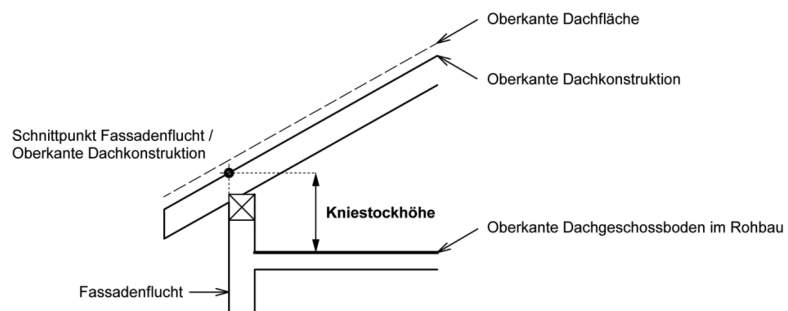
15103_ZHK_cS_170228_ABV_in_der_Fassung_bis_28.2.2017

Abb. 23 Kniestock gemäss aPBG³²

- Harmonisierte Regelung (nPBG)** Gemäss neuer Regelung (§ 275 Abs. 5 nPBG) bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und beträgt *maximal 1.50 m*.

³² Quelle: aABV [4], Skizzen im Anhang

Harmonisierung (nPBG)



15103_ZHK_cS_170301_IVHB_Leitfaden.pdf

Abb. 24 Kniestock gemäss nPBG³³

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

Vorteile Die neue BZO entspricht dem harmonisierten Baubegriff des Kniestocks.

4.21 Anrechenbarkeit Wintergärten

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher waren Wintergärten bis zu *10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen* nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c aABV).

Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu sind Wintergärten bis zu *20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen* nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c nABV).

Keine Revision der BZO Die Wintergärten können neu doppelt so gross sein. Die BZO bleibt unverändert.

Vorteile Die neue BZO entspricht den harmonisierten Baubegriffe.

4.22 Redaktionelle Änderungen

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

Redaktionelle Anpassungen Der vorliegende Revisionsvorschlag sieht verschiedene kleinere redaktionelle Anpassungen vor, welche die einheitliche Darstellung wiederherstellen, jedoch inhaltlich keine Auswirkungen haben. Solche redaktionellen Änderungen sind in den folgenden Artikeln vorgesehen (vergleiche dazu die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung im Anhang A 2):

- Inhaltsverzeichnis ergänzen

³³ Quelle: Leitfaden [8], S. 27

- Vereinheitlichung der Abkürzung «min.» anstelle von «mind.»
- Vereinheitlichung der Darstellung von Tabellen
- Vereinheitlichung der Fussnoten von Tabellen
- Ergänzung der Nachführungshinweise für jeden Artikel
- Zonenbezeichnung teilweise ausgeschrieben
- Vereinheitlichung aufgrund einheitliche Rechtssammlung der Stadt Affoltern am Albis (Geschlechtsneutral)
- Vereinheitlichung der Schreibweisen von Masseinheiten

Die redaktionellen Änderungen verbessern die Lesbarkeit der Bau- und Zonenordnung, bewirken jedoch keine inhaltliche Änderung.

5 TEILREVISION ZONENPLAN

Neue Zonenbezeichnungen Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht neue Zonenbezeichnungen vor. Aus diesem Grund wird im Zonenplan die Zonenbezeichnungen der Zentrumszonen (Z), der Wohnzonen (W) und der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) revidiert.

Zonen	ES
 Vier Fünfgeschossige Zentrumszone Z4 Z5	III
 Drei Viergeschossige Zentrumszone Z3 Z4	III
 Zweigeschossige Wohnzone W2a W2	II
 Zwei Dreigeschossige Wohnzone W2b W3a	II
 Zwei Dreigeschossige Wohnzone W2e W3b	II
 Drei Viergeschossige Wohnzone W3 W4	II
 Vier Fünfgeschossige Wohnzone W4 W5	II
 Zwei Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 WG3	III
 Drei Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 WG4	III
 Vier Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 WG5	III

29107_05A_220824_ZP_Entwurf_Legende.pdf

Abb. 25 Revision Legende Zonenplan

Untergeordnete Änderung Die Abgrenzung der einzelnen Zonen bleibt unverändert. Lediglich einzelne Bauzonen erhalten eine neue Bezeichnung. Diese redaktionelle Änderung des Zonenplans ist untergeordnet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird, abgestützt auf das übergeordnete Recht, ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese vorgezogene Teilrevision auch inhaltlich entlastet.

6.1 Mehrwertausgleich

Harmonisierte Baubegriffe Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten (§ 292 nPBG), Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die gegebenen Grundmassen effizienter genutzt werden. Dies ist jedoch keine Aufzonung im Sinne des Mehrwertausgleichs, da sie keinen Mehrwert generieren.

Ersatz aUG durch VG Die vorliegende Teilrevision sieht vor, dass anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu ersetzen und

damit die zulässige Ausnutzungsziffer anteilmässig zu erhöhen. Wird ein zulässiges Untergeschoss nicht mehr zugelassen und stattdessen ein weiteres Vollgeschoss sowie damit zusammenhängend eine grössere Ausnutzung ermöglicht, so wird damit beabsichtigt, die bisherigen Baumöglichkeiten zu wahren und nicht erweiterte Baumöglichkeiten zu schaffen. Durch diesen Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss wird die mögliche Nutzfläche bzw. anrechenbare Fläche nicht erhöht. Die Anpassung bewirkt höchstens eine etwas grössere Flexibilität bei der Anordnung der Nutzflächen. Die Stadt Affoltern am Albis hat durch Rechtsauskunft die Antwort erhalten, dass die vorgesehene Planungsmassnahme nicht zu einem massgeblich höheren Verkehrswert führen wird und deswegen auch keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Keine Mehrwertprognose Da nicht von einem Mehrwert ausgegangen wird, muss mit der Auflage der Planungsmassnahme keine Mehrwertprognose zur Feststellung des Mehrwerts erstellt werden.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine Mehrbelastung Die geplante Einführung der harmonisierten Baubegriffe führen zu keiner Mehrbelastung für die Umwelt, dies insbesondere, da das Ziel der Teilrevision war, die heute zulässige Baumöglichkeiten zu wahren, jedoch keine Mehrausnutzung zuzulassen.

6.3 Negative Vorwirkung

Regelfall: Um eine Umgehung der zukünftigen Vorschriften (beispielsweise durch eine rasche Baueingabe) zu verhindern, gibt es *im Regelfall* bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die sogenannte *negative Vorwirkung*.³⁴ Dank dieser negativen Vorwirkung dürfen ab der *öffentlichen Auflage* keine Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche den geplanten planungsrechtlichen Festlegungen widersprechen. Es kommt vorübergehend, bis zur Inkraftsetzung der neuen Festlegungen, sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch geplante BZO zur Anwendung. Bei widersprüchlichen Bestimmungen gilt die «strengeren» Vorgaben.

Sonderfall: Die Harmonisierung der Baubegriffe stellt jedoch ein Sonderfall dar: Die neuen harmonisierten Baubegriffe wurden bereits mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes³⁵ einge-

Harmonisierung Baubegriffe
keine negative Voranwendung

³⁴ siehe: § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG)

³⁵ Hinweis: PBG-Revision vom 14. September 2015 mitsamt ABV- und BBV II-Revision

führt. Da mit der Harmonisierung der Baubegriffe keinen selbständigen Planungszweck verfolgt wird, entfalten die geplanten Änderungen der BZO, welche im Zusammenhang mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden, keine negative Vorwirkung. D.h bis zur Inkraftsetzung der neuen Vorlage werden sämtliche Bauvorhaben nach den Baubegriffen und Messweisen des alten PBG (aPBG) und der alten BZO (aBZO) beurteilt.

<u>Ausnahme:</u>	Die neue Regelung zu den Dacheinschnitte in Art. 29a Abs. 2
Dacheinschnitte	nBZO beruht <i>nicht</i> auf der Einführung der harmonisierten Baube-
mit negativer Voranwendung	griffe und weist daher eine negative Vorwirkung auf.
Differenzierte Voranwendung	Die Regelung zu den Dacheinschnitte wird ab öffentlicher Auflage
	vorangewendet. Die übrigen neuen Bestimmungen der BZO wer-
	den erst ab Inkrafttreten der Vorlage angewendet.

7 VERFAHREN

7.1 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Vorberatung in Planungs- und Baukommission (PBK)	bis 12. Juli 2022
Beschluss Stadtrat (SRB) für Vorprüfung	6. September 2022
Kantonale Vorprüfung	September 2022 bis Januar 2023
Beschluss Stadtrat (SRB) für öffentliche Auflage	
Öffentliche Auflage (60 Tage)	
Verabschiedung im Stadtrat (SRB) zuhanden Urnenabstimmung	
Urnenabstimmung (Festsetzung BZO)	
Genehmigung durch Baudirektion	
Publikation und öffentliche Auflage Genehmigung	
Publikation Inkraftsetzung	

Tab. 3 Planungsablauf

7.2 Verfahrensschritte

7.2.1 Kantonale Vorprüfung

Würdigung Das Amt für Raumentwicklung hat die Planungsvorlage «Harmonisierung der Baubegriffe» vorgeprüft und das Resultat mit Schreiben vom 7. Februar 2023³⁶ der Stadt Affoltern am Albis mitgeteilt. Die Würdigung hat ergeben, dass die Vorlage sorgfältig erarbeitet und sachgerecht an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst wurde.

Auflagen Unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen kann eine Genehmigung der Vorlage nach § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Aussicht gestellt werden:

- Art. 29 BZO ist so anzupassen, dass dieser der abschliessenden Regelung gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht widerspricht.
- Im Inhaltsverzeichnis ist der Begriff *besondere Gebäude* durch *Kleinbauten und Anbauten* zu ersetzen.

Diese Auflagen wurden mit der vorliegenden Vorlage angepasst.

7.2.2 Öffentliche Auflage

[Nach Durchführung der öffentlichen Auflage wird dieses Kapitel ergänzt.]

7.2.3 Einwendungen

[Nach Durchführung Einwendungsverfahrens wird dieses Kapitel ergänzt.]

7.2.4 Anhörung

[Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens wird dieses Kapitel ergänzt.]

7.2.5 Urnenabstimmung

[Nach Durchführung der Urnenabstimmung wird dieses Kapitel ergänzt.]

³⁶ Quelle: Affoltern am Albis. Teilrevision Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe» — Vorprüfung, dat. 7. Februar 2023, Referenz-Nr.: KS ARE 22-0989

8 VERZEICHNISSE

8.1 Grundlagenverzeichnis

- | | | |
|--------------------------|------|--|
| Stadt Affoltern am Albis | [1] | Bau- und Zonenordnung (BZO)
Inkraftsetzung: 21. Februar 2005, Stand: 2. Februar 2016 |
| Kanton Zürich | [2] | Kantonaler Richtplan
Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 7. Juni 2021 |
| | [3] | Planungs- und Baugesetz (PBG)
LS 700.1 vom 7. September 1975, Stand: 1. November 2021 |
| | [4] | Allgemeine Bauverordnung (ABV)
LS 700.2 vom 22. Juni 1977, Stand: 1. August 2021 |
| | [5] | Bauverfahrensverordnung (BVV)
LS 700.6 vom 3. Dezember 1997, Stand: 1. Juli 2021 |
| | [6] | Besondere Bauverordnung II (BBV II)
LS 700.22 vom 26. August 1981, Stand: 14. Mai 2019 |
| | [7] | Homepage des Kanton Zürich mit Informationen
zu den harmonisierten Baubegriffe: www.zh.ch
Kanton Zürich > Planen & Bauen > Baubewilligung
> Informationen für Baubehörden und Fachstellen > Harmonisierung Baubegriffe |
| | [8] | Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe
vom 1. März 2017, Baudirektion Kanton Zürich |
| | [9] | Fragen und Antworten zur Harmonisierung der Baubegriffe
vom 14. Mai 2019, Baudirektion Kanton Zürich |
| | [10] | Was ist von den Gemeinden zu prüfen bzw. zu regeln?
Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. September 2017,
Baudirektion Kanton Zürich |
| | [11] | Zürcher Planungs- und Baurecht
Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 6. Auflage, 2019 |
| | [12] | GIS-Browser Kanton Zürich
http://maps.zh.ch |
| Regionalplanung | [13] | Regionaler Richtplan Knonauseramt
Beschluss des Regierungsrates vom 15. November 2017
(RRB Nr. 1061/2017) |
| Eidgenossenschaft | [14] | Interkantonale Vereinbarung
über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Konkordat
vom 22. September 2005, Stand: 1. Mai 2015 |
| | [15] | Web-GIS Bund
www.geo.admin.ch |

8.2 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Abb. 2 Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Abb. 3 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)
- Abb. 4 Kantonale Richtplan-Karte
- Abb. 5 Synoptische Gefahrenkarte
- Abb. 6 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte
- Abb. 7 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte
- Abb. 8 Regionales Raumordnungskonzept (Region-ROK)
Knonaueramt
- Abb. 9 Regionaler Richtplan Knonaueramt
- Abb. 10 Höhenlage des untersten Geschosses
- Abb. 11 Messweise Gebäudehöhe / Fassadenhöhe
- Abb. 12 Messweise giebelseitige Fassadenhöhe
- Abb. 13 Messweise Gesamthöhe
- Abb. 14 Dachaufbauten
- Abb. 15 Dacheinschnitte
- Abb. 16 Dachformen
- Abb. 17 Attikageschoss gemäss aBZO
- Abb. 18 Vergleich Attikageschosse
- Abb. 19 Attikageschoss gemäss nBZO
- Abb. 20 Gebäudehöhe gemäss aPBG
- Abb. 21 Fassadenhöhe gemäss nPBG
- Abb. 22 Anrechenbare Grundstücksfläche
- Abb. 23 Kniestock gemäss aPBG
- Abb. 24 Kniestock gemäss nPBG
- Abb. 25 Revision Legende Zonenplan

8.3 Tabellenverzeichnis

- Tab. 1 Abkürzungen Gesetzesgrundlagen (alt/neu)
- Tab. 2 Zonenbezeichnung
- Tab. 3 Planungsablauf
- Tab. 4 Geprüfte und verworfene Revisionspunkte



A ANHANG

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

A 2 Baureglement synoptisch

B BEILAGEN

B 1 Baureglement Entwurf

B 2 Zonenplan Änderung Legende

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

Die Planungs- und Baukommission der Stadt Affoltern am Albis hat die folgenden Punkte der Teilrevision geprüft und verworfen:

Thema	Inhalt	Prüfung
Reduzierter Strassenabstand für Unterniveaubauten UNB Art. 34 Abs. 2 aBZO	Fragestellung: Soll für alle «unterirdischen» Bauten der reduzierte Abstand gem. Art 34 aBZO gelten? Lösungsansatz: UNB ragen max. 0.5 m über das massgebende Terrain. Art. 34 Abs. 2: «Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten <i>und Unterniveaubauten</i> einen Abstand von 2,0 m von der Strassen-, Weg- oder Platzgrenze einzuhalten. [...]»	geprüft und verworfen: Der Strassenraum wird gestört durch Bauten, welche 0.5 m über das massgebende Terrain ragen und ein abschliessendes Mäuerchen bildet. Daher wurde dieser Lösungsansatz nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.
Dacheinschnitte Art. 29a Abs. 2 nBZO	Fragestellung: Dacheinschnitte sollen neu geregelt werden. Lösungsansatz: Neben Dachaufbauten mit einer Breite von max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind neu zusätzlich Dacheinschnitte zulässig. Art. 29a Abs. 2 [neu]: «Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. <i>Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</i> »	geprüft und verworfen: Werden sowohl Dachaufbauten (1/3 Fassadenlänge) und Dacheinschnitte (1/3 Fassadenlänge) realisiert, so beträgt die noch unberührte Dachfläche lediglich einen Drittel der Fassadenlänge. Die Dachlandschaft der Stadt Affoltern am Albis würde unter diesen unruhigen Dachformen stark beeinträchtigt. Daher wurde dieser Lösungsansatz, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
Dacheinschnitte Art. 29a Abs. 2 nBZO	Fragestellung: Dacheinschnitte sollen neu geregelt werden. Lösungsansatz: Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zusammengezählt. Art. 29a Abs. 2 [neu]: «Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als <i>die Hälfte</i> der betreffenden Fassadenlänge sein.»	geprüft und verworfen: Für die Bewohner einer Dachwohnung sind Dacheinschnitte ein begehrter Aussenraum. Dem positiven Aspekt für die Bewohner steht dem städtebaulichen Aspekt der Wirkung gegen Aussen gegenüber. Aus städtebaulicher Sicht sind Dacheinschnitte unerwünscht und sollen nicht zusätzliche gefördert werden. Daher wurde dieser Lösungsansatz, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.
Vergrösserung Grundabstand / vorspringende Gebäudeteile § 6c nABV	Fragestellung: Die harmonisierten Baubegriffe sehen vor, dass einerseits die vorspringenden Gebäudeteile neu eine Breite von der Hälfte der Fassadenlänge aufweisen dürfen. Andererseits dürfen vorspringende Gebäudeteile bis auf das massgebende Terrain reichen. Dies bedeutet, dass der Bereich zwischen den Bauten stärker eingeengt wird als bisher. Lösungsansatz: Die Definition der Länge der vorspringenden Gebäudeteile kann nicht korrigiert werden. Als Lösungsansatz steht lediglich die Vergrösserung der Grundabstände und somit der Gebäudeabstand zur Diskussion.	geprüft und verworfen: Eine Vergrösserung der Grundabstände würde zwar der «Enge» zwischen den Bauten entgegenwirken. Die Gesamtwirkung wäre jedoch negativ, da die Bebaubarkeit der kleineren und mittleren Grundstücke, welche in der Stadt Afoltern am Albis vorherrschen, stark eingeschränkt würde. Das «Problem» mit der neuen Definition der vorspringenden Gebäudeteile wird generell als geringfügig betrachtet, auch wenn vereinzelt ungenügende bauliche Situationen entstehen können. Daher wurde dieser Lösungsansatz, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
Höhenlage unterstes Vollgeschoss Art. 4 nBZO	Fragestellung: Die Teilrevision sieht vor, das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu ersetzen. Dank dieser Massnahme wird das unterste bewohnte Geschoss «unabhängig» von seiner Höhenlage in Bezug auf das massgebende Terrain. Lösungsansatz: Das unterste bewohnte Vollgeschoss wird mittels Referenzhöhe in seiner Höhenlage beschränkt.	geprüft und verworfen: In der Stadt Affoltern am Albis sind die massgebenden Höhenmasse (Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe) stark beschränkt und weisen nur einen kleinen Projektierungsspielraum auf. Daher wird die Gefahr, dass das unterste bewohnte Geschoss (1. Vollgeschoss) mitsamt dem darunterliegenden Untergeschoss (bzw. Garagengeschoss) zu hoch über dem massgebenden Terrain zu liegen kommt, als gering eingestuft. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.
Brüstungen und Geländer generell auf Fassadenflucht Art. 29 Abs. 5 nBZO	Fragestellung: Die neue harmonisierte BZO sieht bei Attikageschossen vor, dass Brüstungen und Geländer auf die darunterliegende Fassade gestellt werden können, ohne dass die bei der Fassadenhöhe benachteiligt werden (im Sinne von § 278 Abs. 2 nPBG). Lösungsansatz: Die Fassadenhöhe wird auch bei Schrägdächer um einen Meter erhöht, sofern die Brüstungen und Geländer um weniger als einen Meter zurückversetzt sind.	geprüft und verworfen: Die bisher geltende Attikaregelung der aBZO sah vor, dass Geländer bis auf die Fassadenflucht der darunterliegenden Fassade gestellt werden dürfen. Diese Regelung soll für das Attikageschoss weiterhin gelten, jedoch nicht auf die Schrägdach-Bauweise ausgeweitet werden. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
Reduktion Abgrabung Art. 31 Abs. 1 aBZO	Fragestellung: Die neuen harmonisierten Baubegriffe sehen für das anrechenbare Untergeschoss vor, dass es im Mittel maximal 2.5 m und absolut maximal 3.0 m über das massgebende Terrain ragen darf. Somit wird das anrechenbare Untergeschoss stärker in das Erdreich «gedrückt», was das verstärkte Freilegen des anrechenbaren Untergeschosses bewirken könnte. Lösungsansatz: Um der Problematik der vermehrten Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses entgegenzuwirken, soll in Art. 31 Abs. 1 aBZO die maximal zulässige Abgrabungstiefe eingeschränkt werden.	geprüft und verworfen: Die vorliegende Teilrevision sieht vor, dass das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird. Somit entfällt die unvorteilhafte «Anbindung» des untersten bewohnten Geschosses an das massgebende Terrain. Somit entfällt auch die Notwendigkeit, mittels Einschränkung der Abgrabungsmöglichkeit, dieser befürchteten negativen Auswirkungen entgegen zu wirken. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.
Verzicht auf optimierte Bauweise Art. 4 aBZO	Fragestellung: Art. 4 der aBZO sieht vor, dass in den Zonen W4, WG4 und W5, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet wird, der Grundabstand um einen Meter reduziert werden darf. Da mit der harmonisierten BZO die Höhenlage des untersten bewohnten Vollgeschosses nicht mehr an das massgebende Terrain «gebunden» ist (siehe auch Kap. 4.2), besteht die Gefahr, dass das in der Geschossigkeit reduzierte Gebäude die gesamte zulässige Fassadenhöhe ausnützt und dass das Untergeschoss (Garagegeschoss) übermässig aus dem	geprüft und verworfen: Da für diese Problem eine andere Lösungsmöglichkeit gefunden wurde (siehe dazu Kap. 4.8), entfällt die Notwendigkeit die optimierte Bauweise gemäss Art. 4 aBZO ersatzlos zu streichen. Die optimierte Bauweise erfüllt eine wichtige Funktion bei kleinen und unstrukturierten Grundstücken. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
	massgebenden Terrain ragen wird. Lösungsansatz: Die Möglichkeit zur Optimierung der Bauweise durch Verzicht auf ein Vollgeschoss und somit durch Reduktion des Grundabstandes (Art. 4 aBZO) wird gestrichen.	
Fachgutachten für sehr steile Dächer Art. 29a Abs. 1 nBZO	Fragestellung: Gemäss der bisherigen PBG-Regelung war es unattraktiv, ein Schrägdach mit einer steileren Neigung als 45° vorzusehen. Mit der harmonisierten Baubegriffe ist die Steilheit der Dächer nicht mehr massgebend, was die Dachlandschaft der Stadt Affoltern am Albis stark verändert könnte. Lösungsansatz: Die Dachneigung wird im Regelfall auf eine Neigung von maximal 45° beschränkt. Steilere Dächer sind nur mit einem unabhängigen Fachgutachten zulässig. Art. 29a.2 nBZO [neu]: <i>«In der Regel sind nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt werden, wenn gestützt auf ein unabhängiges Fachgutachten eine gute Gesamtgestaltung und eine gute Einpassung ins Ortsbild nachgewiesen wird.»</i>	geprüft und verworfen: Fachgutachten werden üblicherweise bei Arealüberbauungen verlangt, mit welchem die besonders gute Einordnung ins Orts- und Siedlungsbild geprüft werden. Arealüberbauung müssen den höchsten gestalterischen Qualitätsanforderungen genügen. Die Erstellung eines Fachgutachtens für Regelbauten ist unzweckmässig und übersteigt die mit der Regelbauweise erforderlichen Anforderungen (siehe auch Kap. 4.11). Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
Attikageschoss Art. 29 nBZO / § 275 Abs. 4 nPBG	Fragestellung: Bisher war das Attikageschoss im kantonalen Baugesetz (aPBG) nicht geregelt. Neu wurde eine Attikabestimmung eingeführt (§ 275 Abs. 4 nPBG). Diese entspricht jedoch nicht der bisherigen Regelung der Stadt Affoltern am Albis. In der Stadt Affoltern am Albis wurden und werden oft Attikabauten erstellt. Dieses wichtige gestalterische Element der Stadtgestaltung soll nicht stark verändert werden. Lösungsansatz: In Anlehnung an die kantonale Definition wird eine neue Attikadefinition in der BZO eingeführt. Art. 29 nBZO: <i>«Attikageschosse müssen allseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Sofern die Geschossfläche des Attikageschosses nicht erweitert wird, darf die bergseitige fiktive Traufseite unterschritten werden.»</i>	geprüft und verworfen: Diese neue Attikadefinition entspricht weder der neuen Attikadefinition gemäss nPBG noch der bisherigen Attikadefinition der Stadt Affoltern am Albis. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Thema	Inhalt	Prüfung
Erhöhung Fassadenhöhe	Fragestellung: Oft wird die optimierte Bauweise gemäss Art. 4 aBZO angewendet. Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf der Grundabstand um 1 Meter reduziert werden. Es besteht der Verdacht, dass die optimierte Bauweise angewendet wird um ein Anordnungsspielraum in der Höhenlage zu erreichen. Lösungsansatz: Die Fassadenhöhe soll um einen halben bzw. um einen Meter erhöht werden.	geprüft und verworfen: Mit der Implementierung der harmonisierten Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung soll die baulichen Möglichkeiten ähnlich sein wie vorher. Würde die Fassadenhöhe massgeblich erhöht, so wäre dies im Siedlungsbild merkbar. Dieser Lösungsansatz wurde, nach Prüfung der Auswirkungen verworfen.

Tab. 4 Geprüfte und verworfene Revisionspunkte



A 2 Baureglement synoptisch