



Stadt Affoltern am Albis
Kanton Zürich

Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse"

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	
1.2	Verfahren	
1.3	Inhalte Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse"	
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Regionale planerische Rahmenbedingungen	
2.2	Kommunale planerische Rahmenbedingungen	
2.3	Kommunaler Verkehrsrichtplan	
2.4	Wesentlich geänderte Verhältnisse (gem. Art. 21 RPG)	
2.5	Heutige Arealnutzung und Verkehrserzeugung	
2.6	Ziel und Zweck der neuen Planung	
2.7	Planungsprozess	
3	Richtprojekt	8
3.1	Bebauung	
3.2	Freiraum	
3.3	Etapplierung und Arealentwicklung	
3.4	Erschliessung und Parkierung	
4	Erläuterungen zum Planinhalt und zu den Vorschriften	19
4.1	Plandarstellung / Situationsplan 1:500	
4.2	Vorschriften zum Gestaltungsplan	
	<i>Art. 1 Ziel und Zweck</i>	<i>Art. 10 Grünkorridor 3</i>
	<i>Art. 2 Bestandteile</i>	<i>Art. 11 Öffentliche Fuss- und</i>
	<i>Art. 3 Geltungsbereich, Ergänzendes Recht,</i>	<i>Velowege</i>
	<i>Verhältnis zur BZO</i>	<i>Art. 12 Zu- und Wegfahrt</i>
	<i>Art. 4 Baufeld IB1</i>	<i>Art. 13 Parkierung und</i>
	<i>Art. 5 Nutzweise</i>	<i>Mobilitätskonzept</i>
	<i>Art. 6 Gestaltung von Bauten und Anlagen</i>	<i>Art. 14 Lärmschutz</i>
	<i>Art. 7 Freiraum- und Umgebungskonzept</i>	<i>Art. 15 Energieeffizienz</i>
	<i>Art. 8 Promenade</i>	<i>Art. 16 Inkrafttreten</i>
	<i>Art. 9 Baumvolumen und Aufenthaltsbereich</i>	
5	Schlussfolgerungen gemäss Art. 47 RPV	28
6	Organisation und Ablauf	28
6.1	Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte	
6.2	Verfahrensablauf	
6.3	Beilagen	

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Auf dem Areal (Grundstück Kataster-Nr.: 5896) mit einer Fläche von ca. 6'061m² beabsichtigt die Stadt Affoltern am Albis das derzeit primär als Parkplatz genutzte Areal durch eine entsprechend der zulässigen Ausnutzungsziffer dichtere Überbauung zu überbauen.

1.2 Verfahren

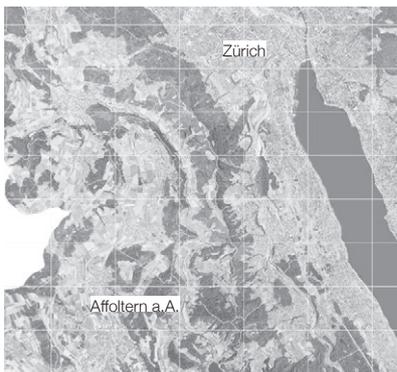
Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Teilgestaltungsplan auf. Mit dem Teilgestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Teilgestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrats. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kanton Zürich genehmigt werden.

1.3 Inhalte Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse"

Die Inhalte des Teilgestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG).

2 Planungsgrundlagen und Ziele

2.1 Regionale planerische Rahmenbedingungen

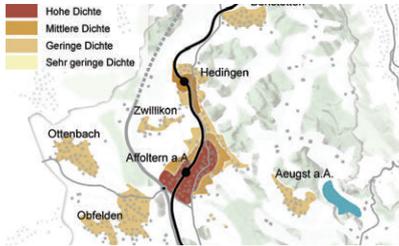


Auszug Orthofoto Kanton Zürich

Mit Eröffnung der A4 (2009) und der A20 ist die einstmals beschauliche Region am Rande der Agglomeration Zürich wesentlich mehr in das Zentrum gerückt. Sie liegt heute auf der Achse zwischen den Wirtschaftsräumen Zürich und Zug bzw. der Zentralschweiz und damit auch inmitten des Metropolitanraums Zürich. In diesem nimmt sie als Wohn- und Erholungsraum eine immer bedeutendere Rolle ein. Für die Zukunft gilt es, die entstandene Entwicklungsdynamik zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung zu nutzen, die auf den speziellen Qualitäten aufbaut. Die urbanen Räume – die Stadt Zürich, das Limmattal und Zug – mit ihrem vielfältigen und hochkarätigen Angebot an Arbeitsplätzen, Bildung, Versorgung und Kultur sind über die Autobahn, aber auch S-Bahn- und Busverbindungen sehr schnell erreichbar. Innerhalb der Region soll das Regionalzentrum Affoltern am Albis im Jahr 2030 als Arbeits-, Versorgungs- und Bildungsort deutlich an Bedeutung gewinnen.

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

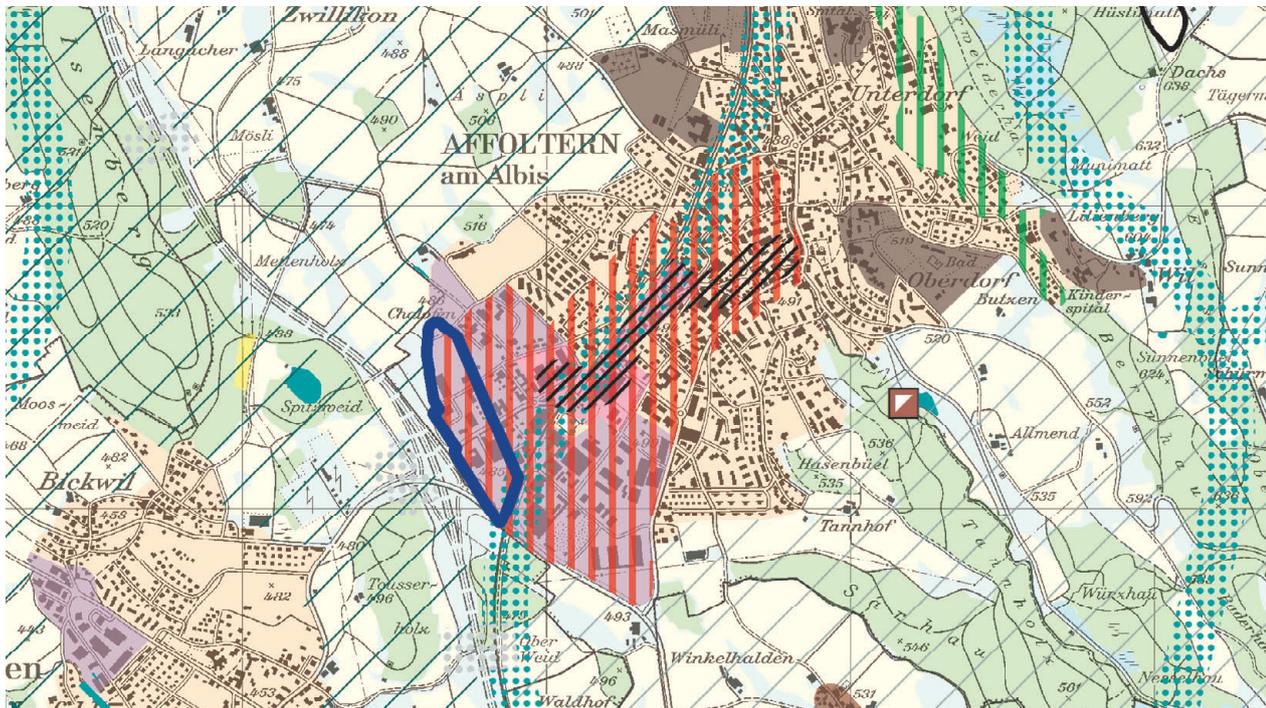
- mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen



Nutzungsichte in Abhängigkeit des ÖV

Gemäss Regionalem Richtplan Knonaueramt liegt der Planungsperimeter "Industrie-/ Büelstrasse" im Bereich Misch- und Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte. In den Gebieten mit hoher baulicher Dichte ist eine höhere Dichte als in den anderen Baugebieten der Region anzustreben.

Fazit: Affoltern am Albis hat eine Zentrumsfunktion für die ganze Region zu übernehmen und ist als sehr gut erschlossenes Gebiet um den Bahnhof herum stark zu verdichten um so das Bevölkerungswachstum ohne Neueinzunungen abdecken zu können.



Regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" M 1:25'000

2.2 Kommunale planerische Rahmenbedingungen

Der Teilgestaltungsplanperimeter "Industrie-/ Büelstrasse" umfasst ca. 6'062 m² und liegt gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 in der Zentrumszone Z4 innerhalb des Gebietes "Lindenmoos".

Das Gebiet "Lindenmoos" unterliegt der Pflicht zum Gestaltungsplan (Art. 27.4 BZO) und entspricht grundsätzlich dem um die mit der letzten Zonenplanrevision eingeführte Freihaltefläche und der Parzelle südlich des Lindenbaches reduzierten Gestaltungsplanperimeter "Lindenmoos" aus dem Jahr 1996. Der vorliegende Planungsbericht, inklusive Anhänge, dient dem Stadtrat Affoltern am Albis und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.



BZO Zonenplan Affoltern am Albis M 1:10'000

2.3 Kommunaler Verkehrsrichtplan

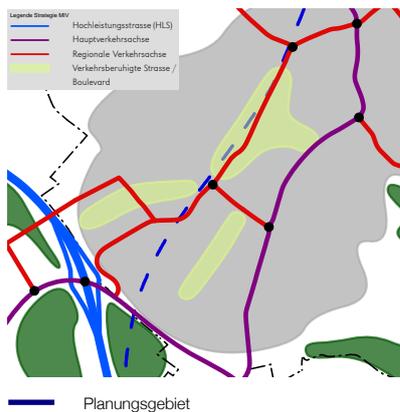
Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist aufeinander abzustimmen um ein koordiniertes Wachstum zu ermöglichen. In Affoltern am Albis soll das Achsen-Kammern-Prinzip konsequent umgesetzt werden. Daraus folgt, dass für den motorisierten Individualverkehr aus den Quartieren kurze Wege zum übergeordneten Netz entstehen und der Durchgangsverkehr direkt und zielgerichtet durch Affoltern am Albis geleitet werden kann. Der Durchgangsverkehr ist zu reduzieren und die Obfelderstrasse zu entlasten.

2.4 Wesentlich geänderte Verhältnisse (gemäss Art. 21 RPG)

Mit Eröffnung der N4 und der N20 im Jahre 2009 ist die einstmals beschauliche Region am Rande der Agglomeration Zürich wesentlich mehr in das Zentrum gerückt. Für die Zukunft gilt es, die entstandene Entwicklungsdynamik zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung zu nutzen. Als Folge dessen hat in Affoltern am Albis generell und in den Bereichen südlich des Bahnhofes, sowie gegen den Autobahnanschluss hin im Speziellen eine starke planerische und bauliche Tätigkeit eingesetzt und ein Wandel der Strukturen begonnen.

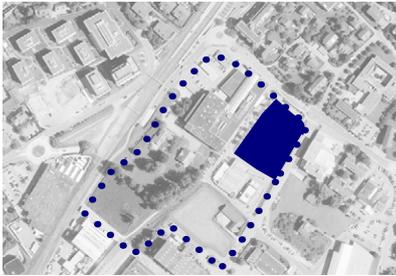
Im Zuge der BZO Revision (2016) wurde das Gebiet "Lindenmoos" von einer ehemaligen Industriezone in die Zentrumszone Z4 umgezont. Neben einer höheren baulichen Ausnutzung werden gemäss Art. 27.4 BZO 2016 folgende Ziele festgelegt (Auszug, Aufzählung nicht abschliessend):

- Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe / Erweiterung Ortszentrum in Richtung Industriegebiet
- Gestalterisch hochwertige Überbauung
- Durchmischte Zentrumsnutzung
- Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen / Abstimmung auf das bestehende Verkehrssystem



Auszug Verkehrsrichtplan Affoltern am Albis o.M.

- Gute Gestaltung der Aussenräume
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen



GP "Industrie-/ Büelstrasse" & GP 1996 M 1:10'000

Der zum gegenwärtigen Zeitpunkt gültige Gestaltungsplan "Lindenmoos" entspricht mit den in den 90er Jahren festgelegten Zielen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen. Um die geänderten Rahmenbedingungen in der Gebietsentwicklung berücksichtigen zu können, soll der bestehende Gestaltungsplan abgelöst und durch insgesamt drei neue, voneinander unabhängige, private Teilgestaltungspläne ersetzt werden. Die Inhalte des hiermit vorliegenden privaten Teilgestaltungsplans "Industrie-/ Büelstrasse" sind so festgelegt, dass eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Überbaubarkeit und eine Aufwertung des Areals ermöglicht wird. Rechtsverbindlich sind die Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500.

2.5 Heutige Arealnutzung und Verkehrserzeugung



Perimeter mit Bestandsgebäuden M 1:10'000

Die Zielsetzungen des Gestaltungsplans von 1996 - ein ortsplannerisches Konzept umzusetzen; die Aufwertung des Gebietes und eine gute Gesamtwirkung zu erreichen; eine gute Nutzungsverteilung zwischen Gewerbe, Dienstleistung, Gastgewerbe, öffentliche Bauten und Wohnen; vielvältige, interessante Aussenräume - sind bis heute unerfüllt geblieben. In den vergangenen 24 Jahren, seit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "Lindenmoos" im Jahre 1996, wurde das Areal im Bereich des Teilgestaltungsplans "Industrie-/ Büelstrasse" kaum weiterentwickelt - lediglich Parkfelder prägen das heutige Erscheinungsbild.

- Aktuelle Anzahl Parkplätze auf dem Areal "Industrie-/ Büelstrasse":
ca. 106 PKW Parkplätze

2.6 Ziel und Zweck der neuen Planung

Das Ziel der neuen Planung besteht darin, die planerischen Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gebietes "Lindenmoos" sicherzustellen. Im Vordergrund stehen folgende Ziele:

- Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit für die Transformation
- Einen angemessenen Spielraum für heute noch nicht abschätzbare Bedürfnisse schaffen
- Innere Verdichtung an best erschlossener Lage / Nachverdichtung im Nahbereich von S-Bahnhöfen
- Durchmischung der Nutzungen um Wege zu reduzieren und den Ort durchgängig zu beleben / urbanes und belebtes Gebiet
- Nutzungsmix zu Gunsten weniger verkehrserzeugender Nutzungen verändern / Sicherung städtebaulicher und räumlicher Qualitäten
- Voraussetzungen schaffen für eine nachhaltige soziale, ökologische und ökonomische Arealentwicklung
- Entflechtung der unterschiedlichen Interessenlagen und Realisierungszeitpunkte der verschiedenen Grundeigentümer durch Aufsplitterung in drei Teilgestaltungspläne

- Verkehrsmengenreduktion trotz starker Verdichtung
- Aufwertung der Aussenräume für Begegnung, Aufenthalt und Erholung Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen / hohe Aufenthaltsqualität schaffen

2.7 Planungsprozess

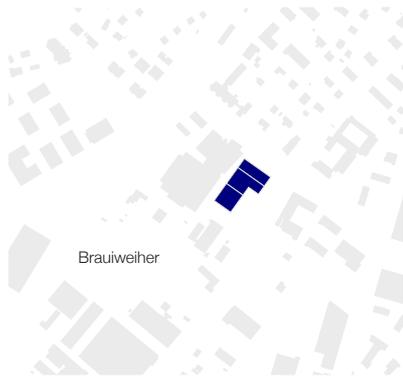
2014-2015: Die Gemeinde hat das Gebiet der BZO "Lindenmoos" der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht zugeschlagen. 2016-2017: Ein Teilrückbau des Cooparks macht letztendlich den Weg frei, um von der ursprünglich hohen möglichen Verkaufsnutzung wegzukommen und sich mehr in Richtung ausgewogene Arealnutzung zwischen Wohnen, Arbeiten und Einkauf zu verändern. Im März 2017 wurde den Behörden die Gesamtplanung über alle drei Teilgestaltungspläne vorgestellt. Zwischenzeitlich fanden diverse Besprechungen in Zusammenhang mit dem Verkehrsbericht statt. Auch wurde am 12.12.2017 ein aktualisierter Stand der Planung der Planungs- und Baukommission präsentiert und am 12.04.2018 präsentierten die Grundeigentümerin sowie der Projektverfasser den aktuellen Stand dem Hochbauvorstand. Am 23.07.2018 ging vom Gestaltungsplanverfasser für die privaten Teilgestaltungspläne „Brauiipark“, „Lindenmoos 2“, und „Industrie-/Büelstrasse“ jeweils der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, Vorschriften und Plan, alle dat. 20.07.2018, ein. Ergänzend lagen das Freiraumkonzept Lindenmoos dat. 20.07.2018 sowie die Verkehrsstudie Lindenmoos, dat 20.07.2018, jeweils mit Betrachtungsperimeter über die drei Teilgestaltungspläne hinweg, bei.

An der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 04.09.2018 wurde eine erste Fassung eingehend beraten und die Anliegen der Planungs- und Baukommission den Grundeigentümern und Projektverfasser zugestellt. Am 14.12.2018 gingen überarbeitete Unterlagen ein dat. 11.12.2018. Die Planungs- und Baukommission prüfte an der Sitzung vom 22.01.2019 und 25.02.2020 die Unterlagen unterbreitet diese nun dem Stadtrat zur Beratung und Stellungnahme. Mit Protokoll des Stadtrates 05.03.2019 wurden die Vorschriften und den Planungsbericht überarbeitet. Mit Stadtrat und Abteilungsleiter Bau + Infrastruktur wurden die wichtigsten Punkte resp. Differenzen zum Gestaltungsplan, zu den Dienstbarkeiten und den städtebaulichen Verträgen besprochen und Erklärungen seitens der Grundeigentümer abgegeben.

Eingabe Stand 18.12.2019 und 13.02.2020. Protokoll BPK vom 20.01.2020 und 25.02.2020.

3 Richtprojekt

3.1 Bebauung

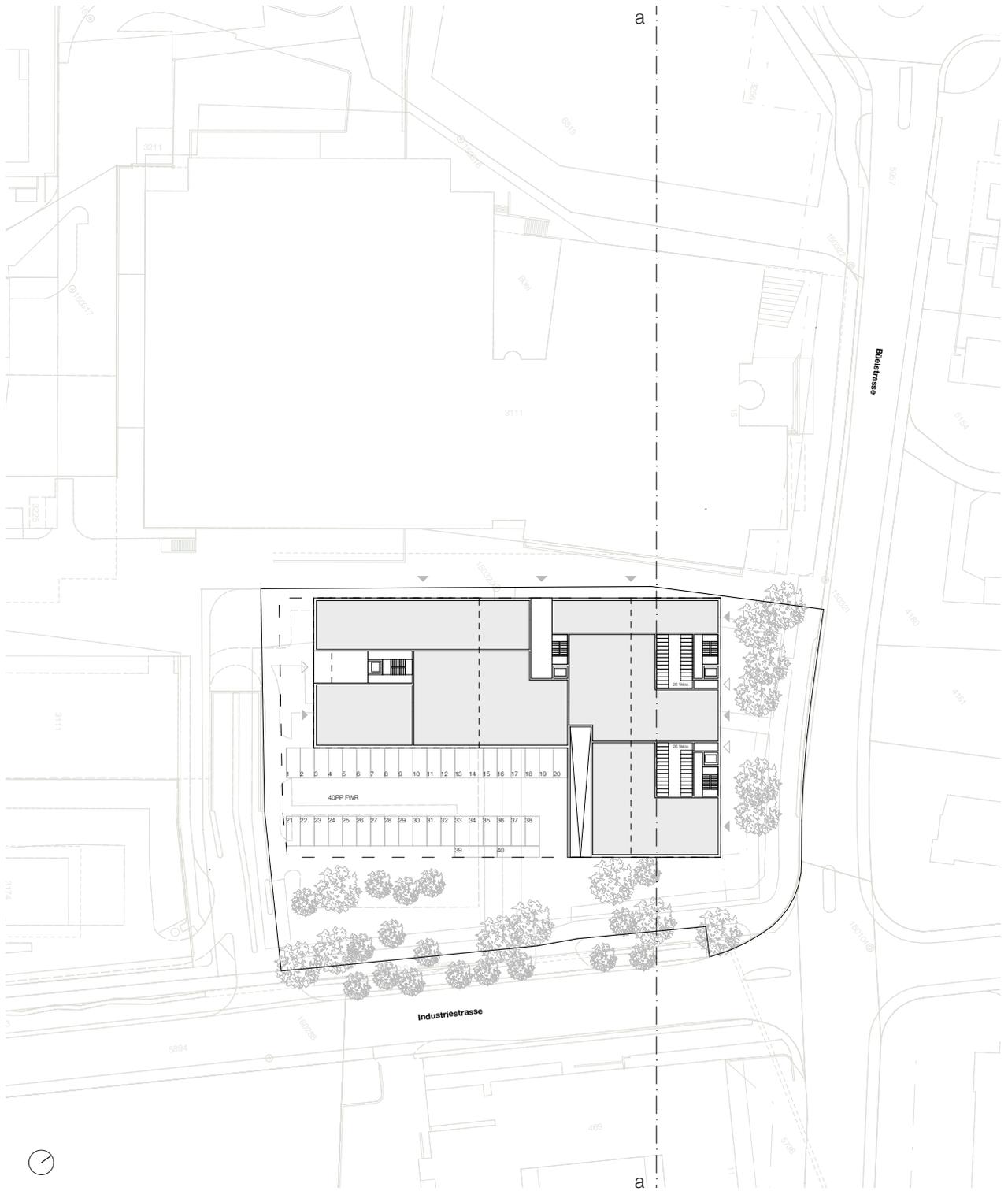


Situation Richtprojekt M 1:10'000

Nur fünf Gehminuten vom Bahnhof Affoltern und unweit der Autobahn ist das zukünftige "Industrie-/ Bülstrasse" Areal verkehrsgünstig und zentrumsnah gelegen. An diesem Ort sollen möglichst viele Anwohner und Beschäftigte von den Vorzügen der zentralen Lage profitieren: Eine Anbindung an das bestehende Langsamverkehrsnetzwerk von Velo- und Wanderwegen verbindet "Industrie-/ Bülstrasse"- Bewohner und Beschäftigte mit dem Ortszentrum sowie dem Naherholungsgebiet Brauiweiher im Südwesten des Areals. Entlang der Bülstrasse ist eine Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen. Ein lärmberuhigter und siedlungsinterner Freiraum bzw. ein begehbare Dachgarten bietet den Bewohnern einen nahegelegenen Rückzugsort. Der Gewerbebau beinhaltet vielfältig nutzbare Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, welche die Promenade entlang der Bülstrasse beleben und somit grundsätzlich zur gewünschten Lebendigkeit des Quartiers beitragen.

Im Westen des Planungsperimeters "Industrie-/ Bülstrasse" entsteht eine lärmberuhigte Wohnüberbauung und erweitert den eher urbanen Wohnungsbau entlang der Bülstrasse um einen eher ruhigen Wohntypus, sodass ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Wohnbedürfnisse abgedeckt und angeboten werden kann. Die neuen Gebäude bilden ebenfalls unterschiedliche Raumtypologien aus: Der Bereich Industrie- / Ecke Bülstrasse erlangt dabei als Knotenpunkt eine besondere Wichtigkeit: Durch die Platzierung der Überbauung entlang der Bülstrasse wird die Promenade betont und das Areal aus städtebaulicher Sicht eingefasst. Ein Auftritt zum Quartier wird geschaffen und durch die Promenade die Anbindung an das städtische Zentrum Richtung Nordost gewährleistet. Der Strassenraum erfährt generell eine Belebung und wird durch unterschiedliche Aufenthaltsorte / Aufenthaltsmerkmale qualitativ aufgewertet.

Richtung Südwest wird durch den Auftakt des Grünkorrors 3 die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Brauiweiher hergestellt. Parkplätze für Anwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden, Mobilityparkplätze und Anschlüsse für Elektroautos befinden sich hauptsächlich in der zweigeschossigen Tiefgarage und werden von der Industriestrasse her erschlossen. Gemäss Darstellung im Freiraum- und Umgebungskonzept ist eine Zufahrt für Feuerwehr, Zügelwagen oder Sonderanlieferungen ebenfalls möglich. Die Erschliessungsflächen werden grundsätzlich so ausgestaltet, dass die Zufahrt zu den Gebäuden gemäss Anforderungen der Feuerwehr / Blaulichtorganisationen möglich ist.



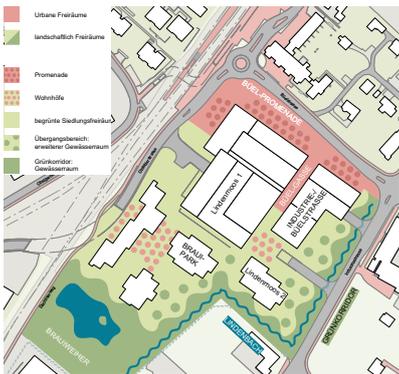
■ Gewerbe

Richtprojekt "Industrie-/ Buelstrasse" Erdgeschoss M 1:1'000

3.2 Freiraum



Einbindung in die Umgebung o.M.



Freiraumkonzept o.M.

Das Gebiet "Lindenmoos" wird aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof im Norden und den vorhandenen Landschaftselementen wie Lindenbach und Brauiweiher im Süden geprägt. Diese unterschiedlichen Qualitätsmerkmale sollen für die angestrebte Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden und durch ein Netz unterschiedlicher Freiraumbereiche strukturiert und in die Umgebung eingebunden werden. Dabei stehen folgende städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele im Vordergrund:

- Differenziertes Freiraumgefüge, das sich mit den angrenzenden Quartieren und Stadträumen vernetzt
- Erhöhen der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr und Anbinden an die übergeordneten Fussweg- und Velowegrouten
- Gestaltung von attraktiven Freiräumen, die dem Aufenthalt, und der Erholung durch verschiedene Nutzergruppen, der Erschliessung und der Identifikation mit dem Gebiet dienen
- Ökologische Aufwertung, im Sinne von Schaffung und Erweiterung von Lebensräumen für Kleintiere und standortgerechte Pflanzen

Im wesentlichen gliedert sich der Freiraum in einen eher städtisch geprägten Bereich im Norden und in einen grosszügigen Grünraum (Grünkorridor 1-3) bzw. landschaftlichen Freiraum entlang des Lindenbachs. Mit einer erhöhten baulichen Dichte zur Buelstrasse hin wird die Anbindung an den Bahnhof gesucht und zum anderen durch eine eher aufgelockerte Bebauung entlang des Lindenbachs die Grundlage für einen grosszügigen Grünkorridor gesichert. Die Fusswegverbindung - derzeit entlang der Obfelderstrasse - soll zukünftig auf dem Planungsperimeter geführt werden und so das Stadtzentrum mit dem Naherholungsgebiet direkter verbinden. Im Südwesten wird der Perimeter von der Industriezone umschlossen, im Nordosten schliesst er sich an die Zentrumszone Z4 an, welche zum jetzigen Zeitpunkt durch den Coopark einerseits und die kleinkörnige, bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Buelstrasse andererseits geprägt ist.

Mit der zukünftigen Entwicklung der verschiedenen Areale im Gebiet "Lindenmoos" soll der Strassenraum entlang der Buelstrasse zu einem attraktiven, öffentlichen Strassenraum umgestaltet werden. Die bestehenden städtebaulichen Qualitäten im Bereich des derzeitigen Bahnhofplatzes werden bis auf die Buelstrasse erweitert. Das Freiraum- und Umgebungskonzept sieht generell eine starke Durchgrünung des Areals vor.

Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Buelstrasse":

Durch eine Aufweitung des Strassenraumprofils soll eine Promenade entlang der Buelstrasse etabliert werden und die vorhandenen Qualitäten im Bereich der Bahnhofstrasse auf die Buelstrasse umgelenkt werden. Dieser öffentlich nutzbare Freiraum bietet grosszügige Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr und Aufenthaltsmöglichkeiten im Zusammenspiel mit den geplanten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Die Promenade ist in drei, parallel zur Buelstrasse verlaufende Zonen gegliedert, die Erschliessung und Aufenthaltsflä-

chen organisieren. Die mittlere Zone soll Aufenthaltsmöglichkeiten unter einem mehrheitlich zusammenhängenden Baumvolumen anbieten und mit vorwiegend durchlässigen und begrünten Flächen gestaltet werden. Der Perimeter "Industrie-/ Buelstrasse" stösst im Süd-Westen bis an den Lindenbach und den Gewässerraum begleitenden Grünkorridor 3. Um eine grosszügige, zusammenhängende räumliche Verbindung zum Brauiweiher zu ermöglichen, sollen die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Fussweg den Gewässerraum erweitern und als zusammenhängender Raum wahrgenommen werden.



Freiraum- und Umgebungskonzept Haag Landschaftsarchitekten GmbH vom 13. Februar 2020 o.M.

3.3 Etappierung und Arealentwicklung

Seit Beginn der industriellen Nutzung Ende des 19. Jahrhunderts ist das Lindenmoos Areal geprägt von baulicher Transformation. Das enge Nebeneinander von alt und neu, dicht und brach, hart und weich generiert eine arealspezifische Nutzungsvielfalt und heterogene Ansammlung unterschiedlicher Baustrukturen.



Diese Koexistenz soll zukünftig nicht auszuradiert, sondern als identitätsstiftender Teil in die Arealentwicklung eingebunden werden. Eine schrittweise Umnutzung und Umstrukturierung des Areals stärkt somit nicht nur die nachhaltige Einbindung der neuen Überbauungen, sondern auch die soziale Integration.

Auf Grund der über alle drei Perimeter betrachteten zukünftig möglichen Zahl von Wohn- und Gewerbeflächen, scheint uns ein über 25 Jahre laufender Realisierungszeitraum in Bezug auf eine „organische Transformation“ des Areals als realistisch.



ETAPPE 1 Zustand 2025 **Überbauung** TGP Brauiпарк
 Aufwertung Gewässerraum Lindenbach und Brauiweiher
 Umnutzung Zwischennutzung Coopark

Eines der Hauptziele der neuen Gestaltungspläne ist, die zum jetzigen Zeitpunkt stark versiegelten Flächen und kaum zugänglichen Grünbereiche zukünftig für die Bewohner und Beschäftigte des Quartiers, wie auch für die Öffentlichkeit (wieder) zugänglich zu machen. Das Gesamtgebiet Lindenmoos erfährt so bereits mit der ersten Bauetappe eine spürbare Verbesserung.

Die aus der sanften Gebietssanierung resultierenden Brüche und Kontraste unterstützen darüber hinaus die urbane Vielfalt und Lebendigkeit.

Für die Schaffung eines lebendigen Mischgebiets sind genügend hohe und ebenerdige Erdgeschosse mit öffentlichem Charakter von zentraler Bedeutung; sie stärken die urbane Qualität und sichern den angestrebten Nutzungsmix.



ETAPPE 2

Zustand 2030

**Überbauung
Aufwertung**

TGP Lindenmoos 2, Baufeld L2
Gewässer- und Grünraum bis Industrie-/ Buelstrasse

Die Aufwertung des Gewässerraumes im Westen des Areals trägt als unmittelbares Naherholungsgebiet wesentlich zur Nutzungsvielfalt der Arealinseln bei. Die angestrebte hohe Wohnqualität wird durch die Erstellung von attraktiven Aussenräumen gesichert. Teilüberbauungen ermöglichen eine qualitative Weiterentwicklung des Gebietes neben existierenden Strukturen.

Soziale Infrastrukturen, wie Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen, Kinderbetreuung aber auch Restaurants und Läden für den täglichen Bedarf, sowie Orte für Freizeit und Erholung werden in das Programm der einzelnen privaten Entwicklungen der Teilgestaltungspläne aufgenommen und sichern einen sanften Übergang und Koexistenz zu den bestehenden Strukturen und sichern Verdichtung neben Erhalt bestehender und vertrauter Strukturen.



ETAPPE 1

Zustand 2035

Überbauung
Erstellung

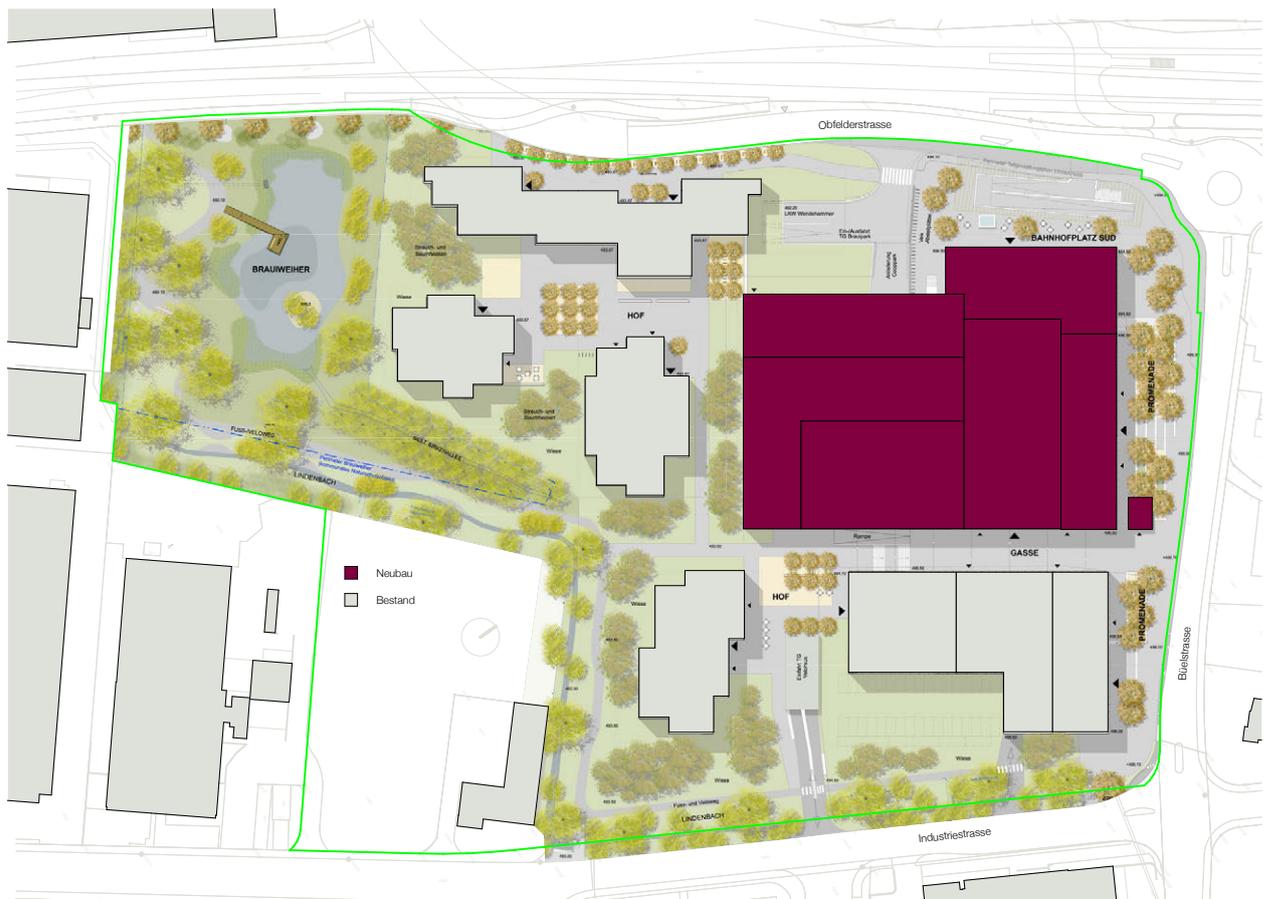
Teil-Aufwertung

TGP Industrie- / Buelstrasse realisiert
Gasse

Strassenraum / Promenade realisiert

Die Chance, dass sich drei Eigentümer bereit erklären, trotz unterschiedlicher Ausgangslage, eine Gesamtentwicklung mit Fokus auf die kommenden Jahre anzugehen ist ein Glücksfall. Damit kann die innere Verdichtung im Einklang mit einer organischen Arealtransformation vorangetrieben werden.

Die allseitige Planungssicherheit schafft die Voraussetzung, dass sowohl die einzelnen Teilgestaltungspläne wie auch der Endzustand kohärent und stimmig sein werden.



ETAPPE 4

Zustand 2045

**Endzustand
Aufwertung**

Überbauung aller drei TGP realisiert
Gewässer-, Grün-, und Strassenraum realisiert

3.4 Erschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt primär über die Industriestrasse. Die Gewerbe- und Wohngeschosse werden über eine gemeinsame Tiefgaragenein-/Ausfahrt erschlossen. Die nächste Bushaltestelle (Haltestelle Affoltern am Albis Bahnhof, Buslinien Nrn.: 200, 212, 213, 215, 223, 225) liegt am Bahnhofplatz und ist in ca. 200 m Entfernung erreichbar (+neu projektierte Bushaltestelle gm. Strassenprojekt Büelstrasse). Für Fussgänger und Velofahrer erfolgt der Zugang zu den Verkaufs- und Dienstleistungsgeschossen, sowie zu den Wohngeschossen über die Industriestrasse sowie sowie den beruhigten Quartiersplatz. Im Richtprojekt sind derzeit 110 Parkplätze vorgesehen und mit Ausnahme der 40 oberirdischen Feuerwehrparkplätze weitestgehend unterirdisch anzuordnen.

4 Erläuterungen zum Planinhalt und zu den Vorschriften

Der rechtsverbindliche Teil des Teilgestaltungsplans "Industrie-/ Büelstrasse" besteht aus dem Situationsplan 1:500 (13.02.2020), den Vorschriften (13.02.2020), sowie dem Freiraumkonzept über das gesamte Gebiet "Lindenmoos" vom Büro Haag Landschaftsarchitektur GmbH (13.02.2020).

4.1 Plandarstellung / Situationsplan 1:500

Im Situationsplan 1:500 wird zwischen Festlegungen und Informationsinhalt unterschieden.

Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die gemäss Informationsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informative, dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Verhältnisse.

4.2 Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 1 Ziel und Zweck

Der private Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" bezweckt die Festlegung und Sicherung der hohen gestalterischen und inhaltlichen Qualitäten anhand der Anforderungen gemäss Art. 27 Bau- und Zonenordnung (BZO Affoltern am Albis 2004, nachgeführt bis 2. Februar 2016):

Im Gebiet "Lindenmoos" gelten die folgenden Ziele und Zwecke:

- Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet;
- Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;
- Durchmischte Zentrumsnutzung;
- Begrenzung der Verkaufsflächen und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen;
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;
- Gute Gestaltung der Aussenräume;
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren;
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

Art. 2 Bestandteile

Rechtsverbindlich sind die Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Der vorliegende Planungsbericht dient den Behörden der Stadt Affoltern am Albis und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Art. 3 Geltungsbereich, Ergänzendes Recht, Verhältnis zur BZO

Da der vorliegende Teilgestaltungsplan keine Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung der Stadt Affoltern am Albis aufweist ist er durch den Stadtrat festzusetzen. Für den Teilgestaltungsplan sind die Baubegriffe, die Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 massgebend. Am 01. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG und an der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber doch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden und Städte haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) anzupassen. Die Stadt Affoltern am Albis hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, ist auch für die Stadt Affoltern am Albis die bis zum 28. Februar 2017 geltende "historische" Gesetzesfassung massgebend.

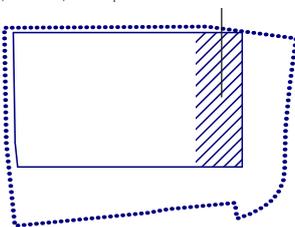
Art. 4 Baufeld IB1

Grundsätzlich ist die Gebäudeform, die Festlegung der Lage und Grösse der Baukörper innerhalb des Baufeldes unter Einhaltung der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung Affoltern am Albis frei wählbar. Das Baufeld grenzt südlich an den Grünkorridor 3 und den Gewässerraum des Lindenbaches. Nordöstlich begleitet es den Strassenverlauf der Büelstrasse.

Art. 5 Nutzweise

Nachhaltige Quartiere beinhalten nebst der baulichen Verdichtung unter anderem auch eine funktionale Durchmischung. Nähe und Erreichbarkeit gewinnen an Bedeutung. Das Vorhandensein von Wohn- und Geschäftsräumen und die Ansiedlung öffentlicher und privater Dienstleistungen in der Nähe (Gesundheitswesen, Kinderbetreuung, Ausbildung, Freizeitangebote, Läden usw.) bilden unter anderem die Voraussetzungen für eine durchgängige Belebung. Läden in Quartierszentren sind wichtig; die Attraktivität von Ortszentren wird durch publikumsorientierte Nutzungen - welche in der Regel Erdgeschossflächen belegen - geprägt. Gerade vor dem Hintergrund der hohen Miet- und Flächenkosten entwickelt sich im Detailhandel der Anreiz für multifunktionale Nutzungen: Mischformate und Hybridformen (vom Waschsalon oder Blumengeschäft mit Café, von der Apotheke mit Post) nehmen zu. Je nachdem auch tageszeitspezifisch - am Morgen ein Café, am Tag ein Laden, am Abend eine Bar (GDI Gottfried Duttweiler Institute, KPMG AG, 2013). Entlang der Büelstrasse ist ein lebendiges Quartier angedacht: Urbanes Wohnen kombiniert mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen, Büros und Forschung, Retailflächen, Cafés, Pop-Up-Stores, Bildung und Freizeiteinrichtungen. Ein Branchenmix ist ausdrücklich erwünscht. Die der Büelstrasse zugewandten Erdgeschossflächen sind zwecks Sicherung der Belebung des Strassenraumes vornehmlich mit gewerblichen, publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen. Die Wohnnutzung ist deswegen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Im Sinne der regionalen

z.B. Bioladen / Café / Bäckerei / Apotheke
Post, Coiffeur, Boutiquen etc.



Bereich publikumsorientierte Nutzungen o.M.

Entwicklungsziele und der übergeordneten Planung ermöglicht der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" den Wandel von Industriezone zu Dienstleistung / regionalem Gewerbe und Wohnen und bildet somit ein Fundament für verschiedene Zielgruppen. Der explizit für die Nutzung durch die Bewohner des Quartiers und die Förderung der Nachbarschaft 100 m² grosse Raum, ist mit einer Küche und WCs ausgestattet und kann zu einer minimalen Benutzungsgebühr gemietet werden. Geschirr, Innen- und Aussenmöbel werden durch die Gebäudeverwaltung zur Verfügung gestellt. Angrenzend an diesen Gemeinschaftsraum sollen weitere gemeinschaftlich ausgerichtete Nutzungen wie Vellowerkstatt, Veloausleihstation, Gartengeräteshop oder dergleichen angeordnet werden. Damit ein ausgewogenes Verhältnis an Wohnungstypen entsteht sind innerhalb des Planungsperimeters bestimmte Wohnungstypen begrenzt zulässig. Der Wohnungstyp wird durch die Anzahl Zimmer bestimmt, wobei eine offene Küche mit zugewandtem Essbereich und Wohnraum als 1.5 Zimmer gerechnet wird. Innerhalb des Planungsperimeter ist maximal folgende prozentuale Verteilung möglich:

- 30% 1.5 Zimmer Wohnungen
- 35% 2.5 Zimmer Wohnugnren
- 35% 3.5 Zimmer Wohnungen
- 35% 4.5 Zimmer Wohnungen

Flexible Wohnflächen erlauben weitere Anpassungen: Wohneinheiten können zusammengeschlossen oder abgetrennt werden. Intelligente Konzepte geben Wohnspielraum, damit die Bewohner aktiv die eigene Lebenssituation gestalten können.



Impression publikumsorientierte Nutzungen im EG



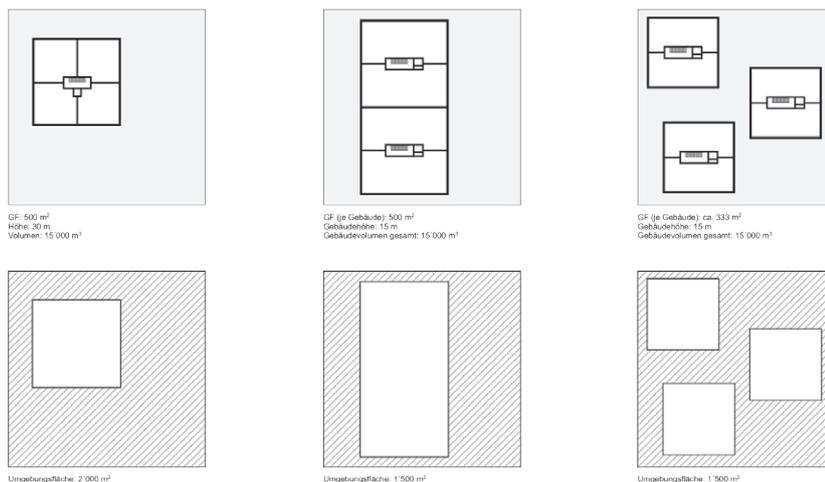
Impression publikumsorientierte Nutzungen im EG

Art. 6 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Alle baulichen Eingriffe sollen zu einer guten Gesamtwirkung beitragen und ein einheitliches, sorgfältig und gut aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild erzeugen: Entlang der Buelstrasse ist auf einen harmonischen Übergang von den - bis dato - weniger grobkörnigen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Buelstrasse zu achten. Gemäss Zonenplan ist auf den Nachbargrundstücken entlang der Buelstrasse allerdings zukünftig ebenfalls eine Zentrumszone Z4 vorgesehen.

Flächeneffizienz Gebäude: Bei gleichem Gebäudevolumen weist der kompakte Baukörper eine höhere Flächeneffizienz auf. Weniger Verkehrs- und Konstruktionsflächen sind im Verhältnis zur Nutzfläche nötig.

Flächeneffizienz Umgebungsfläche: Eine viel kleinere Gebäudegrundfläche des kompakten Gebäudevolumens führt zu einem geringeren Anteil versiegelter Fläche des Aussenraums.



Art. 7 Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Für den Charakter des Gestaltungsplanperimeters sind die Freiraum- und Grünbereiche entlang der Buelstrasse sowie entlang des Gewässerraumes Lindenschbach massgeblich prägend. Mit der Arealentwicklung sollen für den öffentlichen Grünraum einerseits eine qualitative Verbesserung der Gewässerökologie erreicht werden und andererseits attraktive Aufenthaltsbereiche für die Öffentlichkeit entlang der Promenade Buelstrasse geschaffen werden. Die Grünräume sollen massgeblich zur Identitäts- und Adressbildung der Wohn- und Gewerbenutzungen beitragen. Die starke Durchgrünung des Areals wird einerseits durch die Anzahl der Bäume (inklusive Definition der Mindesthöhe), und andererseits durch die Festlegung von Strauch- und Heckenflächen sichergestellt. Durch die Vorgabe der Erstellungspflicht mit Überbaugung des jeweiligen Baufeldes kann die Umsetzung der Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

Der den Bach begleitende Weg soll durch verschiedene Überraschungsmomente und Sichtachsen aufgewertet werden - beispielsweise durch ein Wechselspiel aus offenen Wiesenflächen und punktuellen Gehölzpflanzungen. Punktuell sind Aufenthaltsbereiche am Bach und Zugänge zum Wasser wünschenswert. Der Lindenbach verläuft bereits heute als offenes Gewässer an der südlichen und östlichen Grenzen des Planungssperimeters und vollzieht die räumliche Grenze zur angrenzenden Industriezone. Die Gestaltung des Gewässerraums soll den Lindenbach als prägendes Element im Gebiet "Lindenmoos" stärken und zu einem identitätsstiftenden Element für das Quartier und die angrenzenden Wohnungen genutzt werden. Ein öffentlicher Fussweg begleitet den Bachraum und verbindet das Quartier mit dem öffentlichen Brauiweiher. Der Fussweg dient gleichzeitig als Erschliessung für die Pflege- und Unterhaltsarbeiten des Gewässerraums. Mit der optischen und gestalterischen Aufweitung des Gewässerraums (Böschungen und Anbindung Grünkorridor 3) wird eine Verbesserung des Hochwasserschutzes gewährleistet. Gleichzeitig wird der Uferbereich durch die Aufweitung qualitativ aufgewertet und wirkt sich positiv auf das Angebot an Biodiversität auf.



Art. 8 Promenade

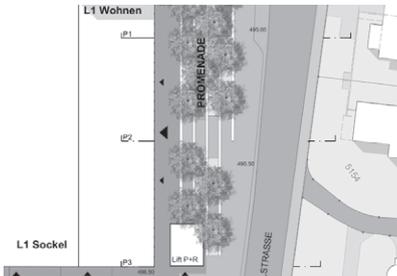
Der Bereich "Promenade" ist als öffentlich zugänglicher Stadtraum durch multifunktionale Freiflächen geprägt und dient sowohl der Gebäudeerschliessung als auch der öffentlichen Fusswegverbindung.

Die Erdgeschossflächen, sowie das erste Obergeschoss sind vornehmlich mit Gewerbe- und Verkaufsfächen zu belegen. Innerhalb des gemäss Situationsplan dargestellten Bereiches sind qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche und Baumgruppen mit geeigneter Bepflanzung zu erstellen.

Um die Zugänglichkeit der Erdgeschossflächen zu sichern, haben die gestalteten Oberflächen weitgehend versiegelt ausgebildet zu werden. Ziel und Quellverkehr von Velofahrern ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Art. 9 Baumvolumen und Aufenthaltsbereich

Die mittlere Zone der Promenade gemäss Art. 10 soll Aufenthaltsmöglichkeiten unter einem zusammenhängenden Baumvolumen anbieten und mit vorwiegend durchlässigen und begrünten Flächen gestaltet werden.



Schnitt schematisch P1



Schnitt schematisch P2



Schnitt schematisch P3

Art. 10 Grünkorridor 3

Der Grünkorridor bildet im Gesamtgebiet "Lindenmoos" eine übergeordnetes Freiraumelement, bestehend aus dem Gewässerbereich des Lindenbaches und dem Bereich des Brauiweiher. Die Gestaltung dieser Bereiche muss durch eine übergeordnete, durchgängige und soweit möglich zusammenhängende, homogene Gesamtgestaltung mit dem Erscheinungsbild des Lindenbaches innerhalb des Gesamtareals "Lindenmoos" sichergestellt werden. Die Materialisierung und Bepflanzung orientiert sich am Lebensraum des Fließgewässers und schafft eine ökologische Aufwertung. Die Verbreiterung des Gewässerraums des Lindenbaches - durch den Grünkorridor 3 - führt zu einem übergeordneten Grünbereich zwischen Industriestrasse und Brauiweiher. Mit der Arealentwicklung sollen die öffentlichen Grünräume von Brauiweiher und Lindenbach einerseits eine qualitative Verbesserung der Gewässerökologie erreichen und andererseits attraktive Erholungs- und Langsamverkehrsräume für die Öffentlichkeit schaffen.

Die Grünräume sollen zudem massgeblich zur Identitäts- und Adressbildung der geplanten Wohnungsnutzungen beitragen.



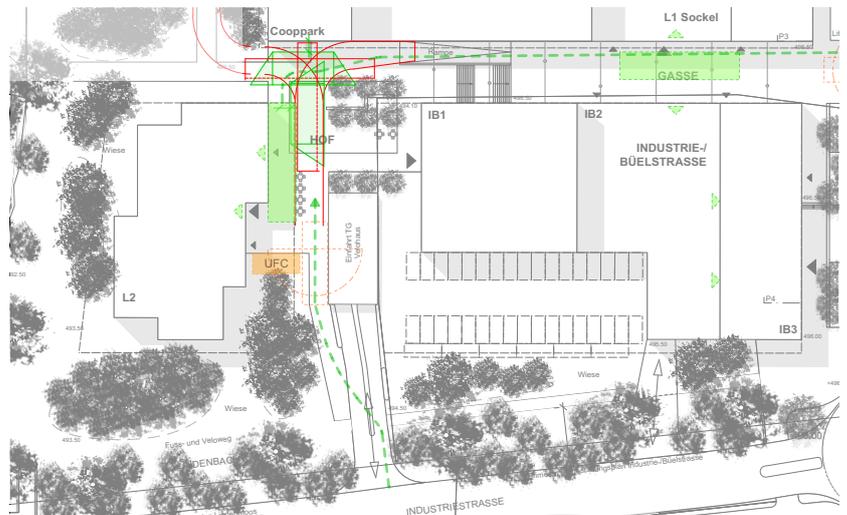
Art. 11 Öffentliche Fuss- und Velowege

Der Gestaltungsplanperimeter wird teilweise flankiert von bestehenden Fuss- und/ oder Velowegen. Im Situationsplan ist deren generelle Lage dargestellt. Diese kann innerhalb oder ausserhalb des Perimeters liegen, wenn der Strassenraum die dafür notwendige Breite aufweist.

Die innerhalb des Perimeters dargestellten öffentlichen Fussweg- und Veloverbindungen stellen ebenfalls die generelle Lage dar; insbesondere entlang des Lindenbachs ist die Wegführung beiderseits des Baches möglich.

Art. 12 Zu- und Wegfahrt

Zu- und Wegfahrten auf das umliegende Strassennetz sind im Situationsplan mit Pfeilen bezeichnet. Die Erschliessung des Perimeters mit Kraftfahrzeugen erfolgt generell über die im Situationsplan eingetragenen Zu- und Wegfahrten. Der oberirdische MIV ist im Teilgestaltungsplanperimeter so weit wie möglich zu reduzieren (vgl. Verkehrsbericht, ewp vom 04.07.2018). Die genaue Lage der Feuerwehrstellplätze oder Unterflurcontainer ist im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren festzulegen.



Konzept - Anlieferung

Art. 13 Parkierung und Mobilitätskonzept

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Langsamverkehrswege sind weite Bereiche des Perimeters möglichst autofrei zu gestalten. Parkplätze für Anwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden, sowie Ladestationen für Elektroautos, befinden sich in der unterirdischen Tiefgarage. Das Mobilitätskonzept soll dazu dienen, das Verkehrsaufkommen im Gebiet "Lindenmoos" zu reduzieren, sowie die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel, des Velos sowie das Zufussgehen zu fördern.

Folgende Massnahmen können zum Beispiel Bestandteil eines Konzeptes sein:

- Insgesamt dürfen max. 110 Personenwagenabstellplätze erstellt werden.
- Die Personenwagen-Abstellplätze sind zu bewirtschaften und vollständig unterirdisch anzuordnen.
- Sofern für die 40 oberirdischen Personenwagenabstellplätze der Feuerwehr im Einsatz keine Alternativen in der Nähe des Feuerwehrstützpunktes gesichert werden können, sind die jeweiligen Abstellplätze innerhalb des Planungsperrimeters «Industrie-/ Buelstrasse» vorzusehen und zusätzlich zu Art. 13 Abs. 1 zulässig.
- Es sind mindestens zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder die technischen Voraussetzungen für mindestens zehn andere, alternativ betriebene Fahrzeuge, bereitzustellen.
- Attraktive Veloabstellplätze (nahe Eingang und möglichst gedeckt).
- Die Parkplatzzahl ist stets ins Verhältnis zur Nutzfläche zu stellen.

Alle öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Personenwagen, welche nicht der Wohnnutzung dienen, sind lenkungswirksam (im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, den Langsamverkehr und die Bündelung von Fahrten) zu bewirtschaften. Wobei die Parkplätze degressiv, ab der ersten Minute kostenpflichtig sind. Gratisparkplätze sind nicht zulässig. Nach Möglichkeit sind durch den Betreiber auch für Beschäftigten-Parkplätze Gebühren zu erheben.

Sofern für die 40 oberirdischen Personenwagenabstellplätze der Feuerwehr im Einsatz keine Alternativen in der Nähe des Feuerwehrstützpunktes gesichert werden können, sind die Abstellplätze innerhalb des Planungsperrimeters "Industrie-/ Buelstrasse" vorzusehen und zusätzlich zu den 110 Personenwagenabstellplätze zulässig. Aufgrund der zum derzeitigen Stand der Planung noch unklaren Aussagen zur Beständigkeit des Feuerwehrstützpunktes am aktuellen Ort, soll nicht ausgeschlossen werden, dass die genannte Anzahl Feuerwehrstellplätze auch in der Umgebung / am neuen Ort des Stützpunktes erstellt werden können. Die Vorschriften geben die Berechtigung die Abstellplätze auf dem Perimeter zu erstellen, binden sich jedoch nicht an eine Erstellungspflicht innerhalb des Planungsperrimeters.

Art. 14 Lärmschutz

Auszug aus dem Lärmgutachten von G+P (28.06.2018):

Empfindlichkeitsstufe und Grenzwerte: Das gesamte Gebiet befindet sich in Bauzonen, welchen die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist. Das Teilgebiet "Industrie-/ Buelstrasse" gilt als erschlossen. Dort ist der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend. IGW ES III tags 65 dBA
IGW ES III nachts 55 dBA

Schlussfolgerung Strassenlärm: Die massgebenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm können in den Teilgebieten Industrie- und Büelstrasse sowie Lindenmoos 2 mit den vorgesehenen Richtgrundrissen und Nutzungen eingehalten werden.

Schlussfolgerung Industrie- und Gewerbelärm: Die massgebenden Grenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm werden durch die haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Coop in allen drei Teilgebieten überschritten. Eine Bebauung der Teilgebiete ist nur möglich, wenn der Lärm der haustechnischen Anlagen je nach Teilgebiet um 4 bis 6 dBA reduziert wird. Dies kann im Rahmen des geplanten Umbaus des Coop geschehen. Die im Rahmen des Projekts vorgesehenen Tiefgaragen halten alleine für sich die Planungswerte an den umliegenden Gebäuden ein.

Art. 15 Energieeffizienz

Mit dem Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" wird ein Beitrag zum energieeffizienten Bauen gemäss SIA Effizienzpfad Energie und der Vision der 2'000-Watt-Gesellschaft geleistet. Berücksichtigt werden dabei die Bereiche Graue Energie, Heizung/Lüftung/ Kühlung, Warmwasser, Elektrizität sowie Mobilität. Die Anforderungen des SIA-Effizienzpfad Energie führen zu kompakten Baukörpern, gut strukturierten Grundrissen, einfachen Tragsystemen und angemessenen Bausystemen, in welchen sich einfache Haustechnikkonzepte umsetzen lassen. SIA-Effizienzpfad-kompatible Bauten lassen die grünen Wiesen grün, denn sie verdichten bestehende Strukturen. Diese Vorgaben senken die Kosten in der Erstellung und im Betrieb und sorgen für langfristigen Wertehalt. Aufgrund der Tatsache, dass bei der Planung unterschiedliche Bereiche und Anforderungen in Betracht gezogen werden, bleibt der architektonisch und städtebaulich notwendige Spielraum, um mit angemessenen Mitteln auf die projektspezifischen Gegebenheiten zu reagieren.

Wärme- und Stromerzeugung: Den Anschluss an den Holzschnitzel-Wärmeverbund sollte möglichst beibehalten werden. Die Alternative wären Erdsonden. Derzeit gehen wir von Photovoltaik-Anlagen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen aus. Fenster/Sonnenschutz: Fenster: 3-fach-Verglasungen mit einem Ug-Wert: von ca. 0,6 W/(m²K), g-Wert ca. 55 %, Glasrandverbund aus Kunststoff- oder Edelstahl. Fensterrahmen: Uf-Wert: <= 1,4 W/(m²K), wenn immer möglich in Holz-Metall. Aus Sicht des sommerlichen Wärmeschutzes ist ein aussenliegender Sonnenschutz zwingend.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, die gestalterisch überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Stadt Affoltern am Albis als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Investors sind aufeinander abgestimmt.

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Buelstrasse" schafft die planerische Voraussetzung zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Areals. Er entspricht den kommunalen Entwicklungszielen Affolterns am Albis als regionales Zentrum.

Durch die gemischte Nutzung und Festlegungen zur einheitlichen, koordinierten Gestaltung wird ein belebtes und attraktives Quartier mit hochwertigen Aussenräumen gefördert. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere wird durch die Nutzung von Potenzialen in der Bauzone die haushälterische Nutzung des Bodens am richtigen Ort (in Einklang mit der kantonalen Leitlinie der Verdichtung im unmittelbaren Umfeld von S-Bahnhöfen) gefördert und die Konsequenz aus der Kulturlandinitiative gezogen. Gleichzeitig wird dem Natur- und Gewässerschutz Sorge getragen sowie städtebauliche Qualitäten gefördert.

In Vorbesprechungen mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen wurden deren Anliegen in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Der Teilgestaltungsplan entspricht in seiner vorliegenden Form sowohl den rechtskräftigen bestehenden kantonalen und regionalen Richtlinien. Planungen und Konzepte des Bundes werden nicht berührt.

6 Organisation und Ablauf

6.1 Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte

Der private Teilgestaltungsplan wurde erarbeitet im Auftrag von:
Stadt Affoltern am Albis

Die Planinhalte wurden erarbeitet durch:
Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich

6.2 Verfahrensablauf

Erstellung Richtprojekt

Entwurf Gestaltungsplan durch den Grundeigentümer

Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs
durch den Grundeigentümer an die Stadt

Verabschiedung z.H. Mitwirkungsverfahren durch den Stadtrat

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen
Anhörung der Nachbargemeinden und Region
Vorprüfung durch das ARE

Behandlung der Einwendungen /
Anpassung der Planvorlagen aufgrund
öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARE

Aufstellen des Gestaltungsplans durch den Grundeigentümer
und Einreichen an die Stadt

Zustimmung durch den Stadtrat

Genehmigung durch die Baudirektion

Rekursfrist (30 Tage)

Publikation Inkrafttreten Gestaltungsplan

6.3 Beilagen

1. Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser (20.11.2017)
Holinger AG, 8405 Winterthur
2. Verkehrsstudie Lindenmoos (20.07.2018)
ewp AG Effretikon
3. Lärmgutachten Lindenmoos (28.06.2018)
Grolimund + Partner AG, 8001 Zürich