

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Sitzung vom Dienstag, 3. Oktober 2023

**282 P2.02.03 Gestaltungspläne
Zena - Areal
Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften
im Zena-Areal, öffentliche Auflage und Vorprüfung**

Erwägungen

Das Siedlungsleitbild (SLB) der Stadt Affoltern am Albis sieht vor, dass im Ortszentrum punktuelle Innenverdichtungen zulässig sind. Die Grundeigentümerin Sustainable Properties AG (Senn Hold AG) entwickelt beim einstigen Standort des weit herum bekannten Gewerbebetriebes Zena Swiss AG, welcher die Zena Sparschäler herstellte, das Areal neu.

Auf dem Zena-Areal soll nun ein in jeder Hinsicht, nachhaltiges Bauprojekt mit hoher Wohnqualität realisiert werden. Das Zena-Areal liegt am Rande des Ortszentrums und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise gemäss SLB. Um das erwünschte Dichtemass umzusetzen und die punktuellen Innenverdichtungen im planungsrechtlichen Kontext einzubinden, werden die Anforderungen an das Bauvorhaben mittels Sonderbauvorschriften (SBV) festgesetzt.

Sonderbauvorschriften dienen dazu, für besondere Nutzungen spezielle Bauvorschriften mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu schaffen (§ 79 PBG). Sie sollen eine freiere Überbauung ermöglichen und dürfen zu diesem Zweck von der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung und von den kantonalen Mindestvorschriften abweichen. Die jeweilige Bauherrschaft hat immer noch die Möglichkeit zu entscheiden, ob das Areal gemäss Grundnutzung oder nach SBV überbaut werden soll.

Die rechtskräftige Grundnutzung laut Zonenplan ist die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3. Um die SBV in der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu verankern, muss gemäss Art. 9 Gemeindeordnung (GO) die Teilrevision durch die Stimmberechtigten an der Urne festgesetzt werden. Mit dem privaten Gestaltungsplan können die gestalterischen Qualitäten alsdann gesichert werden.

Gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der kommunalen Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (Urne). Überschreitet der Gestaltungsplan nicht die geltenden Rahmenbedingungen, genügt die Zustimmung des Stadtrates.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Im Kapitel 3 "Bauzone", Unterkapitel 3.1 "Wohnzone" der Bau- und Zonenordnung wird der folgende neue Artikel 6a "Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Zena-Areal" eingefügt:

"Artikel 6a Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Zena-Areal"

Art. 6a.1

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

Art. 6a.2

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

Art. 6a.3

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

Art. 6a.4

In diesem Areal gilt:

- a. Ausnützungsziffer: max. 200 %
- b. Fassadenhöhe: max. 25 m
- c. Anzahl Geschosse innerhalb der Fassadenhöhe: frei
- d. Anzahl anrechenbare Dach- oder Attikageschosse: max. 1
- e. Attikageschosse: fiktive Traufseite frei wählbar, keine Dachaufbauten
- f. Abstände und Gebäudelängen im Innern des Areals: frei
- g. Abstände entlang ausgebauten Bahnweg: frei
- h. Abgrabung und Aufschüttung im Innern des Areals: Art. 31.1 kommt nicht zur Anwendung
- i. Wohnnutzung, nicht und mässig störendes Gewerbe: zulässig
- j. Reduktion Zahl der Abstellplätze gemäss Art. 30.5: zulässig
- k. SNBS-Gold: Zertifizierung pro Gebäude erforderlich, massgebend ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans
- l. Grünflächenziffer: min. 30 %
- m. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu Strassenbäume Zwillikerstrasse"

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist während 60 Tagen öffentlich aufzulegen, den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung sowie den kantonalen Stellen zur Vorprüfung zu unterbreiten. Folgende Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Sachen Sonderbauvorschriften Zena-Areal stehen zur Vernehmlassung:

- Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften Zena-Areal, dat. 18. September 2023
- Zonenplan, Ergänzung Zena-Areal, dat. 18. September 2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, dat. 18. September 2023

Der städtebauliche Vertrag inkl. Vertragsbeilage liegen informationshalber auf und liegen den Vorprüfungsakten bei.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Sachen Sonderbauvorschriften Zena-Areal wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie allen interessierten Personen, gemäss § 7 PBG, verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage von 60 Tagen erfolgt vom 17. November 2023 bis 17. Januar 2024 während den ordentlichen Bürozeiten bei der Abteilung Bau und Infrastruktur, Büro K13, Obere Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis, im elektronischen Publikationsorgan www.amtliche-nachrichten.ch/affoltern-am-albis, im kantonalzürcherischen Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Affoltern am Albis sind die Planungsunterlagen zugänglich.
3. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Aeugst am Albis, Hedingen, Mettmenstetten, Obfelden, Ottenbach und Stallikon sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt [ZPK]) sind anzuhören. Die freigestellte Stellungnahme ist innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage zuzustellen.
4. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, wird um zeitnahe Vorprüfung der Teilrevisionsunterlagen ersucht.
5. Die ÖREB-Nachführungsstelle wird beauftragt, die Aufledgedokumente der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im ÖREB-Kataster fristgerecht einzustellen und zugänglich zu machen.
6. Mitteilung, unter Beilage der Teilrevisionsunterlagen, per Mail an:
 - Gemeinde Aeugst am Albis bauverwaltung@aeugst-am-albis.ch
 - Gemeinde Hedingen bau@hedingen.ch
 - Gemeinde Mettmenstetten ueli.vollenweider@mettmenstetten.ch
 - Gemeinde Obfelden rita.kozma@obfelden.ch
 - Gemeinde Ottenbach bau@ottenbach.ch
 - Gemeinde Stallikon bauamt@stallikon.ch
 - ZPK info@zpk-amt.ch
 - Baudirektion Kanton Zürich, ARE via Katasterprozesse ZH
 - Wälter Willa, gpw wolf@gpw.ch
7. Mitteilung an:
 - Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich, per Mail an lkundert@planpartner.ch und dwetzal@planpartner.ch
 - Senn Development AG, Brühlgasse 37, 9004 St. Gallen, per Mail an ej@senn.com
 - EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich, per Mail an karin.ruethemann@ebp.ch
 - Abteilung Bau und Infrastruktur

Stadtrat Affoltern am Albis



Eveline Fenner
Präsidentin



Erika Stanger
Schreiber-Stv. 2

Versandt: 6. Oktober 2023