



Privater Teilgestaltungsplan «Industrie- /Büelstrasse» – Genehmigung

Gemeinde Affoltern am Albis

Lage Gebiet Lindenmoos, Grundstück Kat.-Nr. 6954

- Massgebende - Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20. Juli 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juli 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Gebiet Lindenmoos befindet sich am südwestlichen Rand des Zentrums von Affoltern am Albis. Der private Gestaltungsplan «Lindenmoos», der am 5. Juni 1996 durch den Regierungsrat genehmigt wurde, umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 5625, 5770, 5830, 5891, 6713, 6942, 6953, 6954, 6965, 6966, 6968 und 6969. Der nördliche Bereich des Gebiets «Lindenmoos» wurde nach dem Gestaltungsplan teilüberbaut. Das übrige Gebiet wurde seit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Lindenmoos» aber nur oberflächlich weiterentwickelt. Die Zielsetzungen des damaligen Gestaltungsplans sind bis heute weitgehend unerfüllt geblieben. Um die geänderten Rahmenbedingungen in der Entwicklung der Baubereiche zu berücksichtigen und eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gebiets zu realisieren, soll der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und durch drei neue private Teilgestaltungspläne ersetzt werden. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5891, 6942, 6966, 6968 und 6969 sollen künftig nicht mehr Bestandteil einer der drei Teilgestaltungspläne bilden. Durch die Aufspaltung in drei Teilgestaltungspläne sollen die verschiedenen Interessenlagen und Realisierungszeitpunkte der verschiedenen Grundeigentümer entflechtet werden.

Der Teilgestaltungsplan «Industrie-/Büelgasse» beabsichtigt in erster Linie das derzeit primär als Parkplatz genutzte Areal, durch eine entsprechend der zulässigen Ausnützungsziffer dichtere Überbauung, zu überbauen. Dank einer Aufweitung des Strassenraumprofils wird eine Promenade entlang der Büelstrasse geschaffen, welche die Erschliessung und Aufenthaltsflächen regelt. Eine gemeinschaftlich genutzte Grünfläche ermöglicht eine grosszügige, zusammenhängende räumliche Verbindung zum Brauiweiher. Sämtliche Grundstücke der drei neuen Gestaltungspläne befinden sich in der Zentrumszone 4. Um eine gute architektonische und Freiraum-Qualität zu gewährleisten, wurde ein Richtprojekt erarbeitet.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Lindenmoos» und die beiden weiteren privaten Teilgestaltungspläne «Braupark» und «Lindenmoos 2» wurden zusammen mit der

vorliegenden Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Industrie-/Büelstrasse» zur Genehmigung eingereicht.

Zustimmung Da sich der private Gestaltungsplan innerhalb der von der Bau- und Zonenordnung definierten Vorschriften bewegt, liegt nach § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Festsetzung des Gestaltungsplans in der Kompetenz des Stadtrats Affoltern am Albis.

Der Stadtrat Affoltern am Albis stimmte dem privaten Gestaltungsplan «Industrie-/Büelstrasse» mit Beschluss vom 25. August 2020 zu. Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 ersucht die Stadt Affoltern am Albis um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Teilgestaltungsplan «Industrie-/Büelstrasse» sollen zusammen mit zwei weiteren Teilgestaltungspläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gebiets «Lindenmoos» geschaffen werden.

Die privaten Teilgestaltungspläne «Braupark» und «Lindenmoos 2» werden als separate Vorlagen behandelt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Baufeld IB1 kommt auf der Fläche des heutigen Parkplatzes zu liegen. Tangiert wird es von zwei Flächen, welche die publikumsorientierte Promenade und den Grünkorridor definieren. Überlagert wird die Promenade mit einer Schraffur für Baumvolumen und Aufenthaltsbereiche. In den Vorschriften wird die Nutzung des Baufelds und dessen Gestaltung geregelt. Geregelt werden insbesondere die Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² und ein Gewerbeanteil von mindestens 20%. Zusätzlich sind Quartiersnahe- und dienliche Nutzungen und das Wohnen vorgesehen. Hierfür wird ein Wohnungsmix festgelegt. Die im öffentlichen Interesse liegenden Flächen werden über Gestaltungsvorschriften, Ausgestaltung der «Promenade» und Vorgaben zum Freiraum- und Umgebungskonzept qualitativ gesichert.

Durch die Verdichtung an zentraler und gut erschlossener Lage in Bahnhofsnähe wird die Zentrumsfunktion von Affoltern am Albis für die ganze Region gestärkt. Das Ortszentrum wird in Richtung Industriegebiet erweitert und es erhält eine weitere Nutzungsdurchmischung. Die im Aussenraum aufeinander abgestimmten drei Teilgestaltungspläne «Lindenmoos 2», «Braupark» und «Industrie-/Büelstrasse» weisen eine Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen auf und die zukünftigen Überbauungen müssen einer hochwertigen und somit besonders guten Gestaltung entsprechen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 29. Juni 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt sämtliche übergeordneten Planungsinstrumente und setzt deren Vorgaben um. Die vorgesehene Entwicklung des Gebiets «Lindenmoos»

unterstützt die Stossrichtung der übergeordneten Richtplanung hinsichtlich einer Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und entspricht den Anforderungen der «urbanen Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept.

Im Art. 14 Abs. 2 GPV wird für den Teilgestaltungsplan «Lindenmoos 2» ein Modalsplitziel festgelegt. Da es sich um die Vorschriften des Teilgestaltungsplans «Industrie-/Büelstrasse» handelt, kann dies nur so verstanden werden, dass die Festlegung für den Teilgestaltungsplan «Industrie-/Büelstrasse» gilt. Entsprechend handelt es sich in den Vorschriften um einen Kanzleifehler, der im Nachgang der Genehmigung durch die Stadt Affoltern am Albis in Abstimmung mit der KBO bereinigt werden kann. Die redaktionelle Anpassung von Art. 14 Abs. 2 GPV bedarf keiner erneuten Genehmigung.

In dem Teilgestaltungsplan «Industrie-/Büelstrasse» wurden Mindesthöhen für die Erdgeschosse innerhalb des Baubereiches definiert. Gemäss Art. 17 Abs. 1 GPV muss die Tiefgarageneinfahrt mindestens auf der Höhe 494.10 m.ü.M. liegen. Laut erläuterndem Bericht, Kap. 3.6, S. 25 müsste die Kote jedoch 495.75 m.ü.M. betragen. Die Höhenquote kann nur so verstanden werden, wie sie im Erläuterungsbericht verankert ist. Entsprechend handelt es sich in den Vorschriften um einen Kanzleifehler, der im Nachgang der Genehmigung durch die Stadt Affoltern am Albis in Abstimmung mit der KBO bereinigt werden kann. Die redaktionelle Anpassung von Art. 17 Abs. 1 GPV bedarf keiner erneuten Genehmigung.

Hinweis zum ergänzenden Recht

Gemäss Art. 3 Abs. 2 GPV gelten, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, die zum Zeitpunkt der Zustimmung zum privaten Teilgestaltungsplan gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Affoltern am Albis sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 1. Juli 2015 mit den dazugehörigen Verordnungen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das PBG (übergeordnetes Recht) grundsätzlich in der jeweils geltenden Fassung massgebend ist. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist gestützt auf die Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 nur für die in der Übergangsbestimmung explizit genannten Bestimmungen möglich, die sich auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017 beziehen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Affoltern am Albis zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:


- I. Der private Gestaltungsplan «Industrie-/Büelstrasse», welchem der Stadtrat Affoltern am Albis mit Beschluss vom 25. August 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 925.45	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1188.05	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

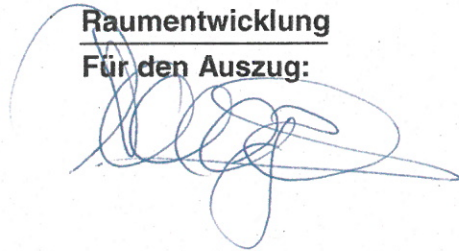
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Affoltern am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - Art. 14 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 1 GPV im Sinne der Erwägungen zu bereinigen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die Änderungen (inklusive der Beseitigung der redaktionellen Unstimmigkeiten in Art. 14 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 1 GPV) im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Affoltern am Albis (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Walter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)
- Stadt Affoltern am Albis, Abteilung Immobilien (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 15. APR. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates
Sitzung vom Dienstag, 25. August 2020

192 P2 PLANUNG
P2.02.03 Gestaltungspläne
Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/Büelstrasse", Zustimmung

Der heute geltende private Gestaltungsplan Lindenmoos wurde am 5. Juni 1996 durch den Regierungsrat genehmigt. Zwischenzeitlich haben die übergeordneten Planungsbestimmungen geändert. Mit der Eröffnung der Autobahn, dem Strukturwandel in Gewerbe und Handel sowie die veränderten Vorstellungen über das verdichtete Bauen liegen wesentlich veränderte Verhältnisse vor. Die Grundeigentümer beabsichtigen deshalb den Gestaltungsplan aufzuheben und an dessen Stelle drei Teilgestaltungspläne festsetzen zu lassen, welche diesen neuen Rahmenbedingungen gerecht werden.

Die drei Teilgestaltungspläne und die städtebaulichen Verträge sowie die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes lagen vom 3. April 2020 bis 3. Juni 2020 öffentlich auf und konnten jederzeit direkt vom städtischen Publikationsorgan heruntergeladen werden. Parallel erfolgte die Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen. Der Planungsbericht enthält den Bericht zu den Einwendungen und Erläuterungen über den Umgang mit den Vorprüfungsanträgen.

Im Zusammenhang mit dem privaten Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" liegen folgende überarbeiteten Unterlagen vor.

- Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse"
 - Situationsplan 1:500, dat. 20. Juli 2020
 - Vorschriften, dat. 20. Juli 2020
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, dat. 20. Juli 2020

Zusammen mit den weiteren Teilgestaltungspläne "Brauiipark" und "Lindenmoos 2" wurden folgende Unterlagen erarbeitet:

- Freiraumkonzept Lindenmoos, Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, dat. 20. Juli 2020
- Verkehrsstudie Lindenmoos, ewp AG, Zürich, 20. Juli 2018
- Lärmgutachten, Grolimund + Partner AG, Zürich, dat. 20. Juli 2020
- Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser, Holinger AG Ingenieurunternehmen, Winterthur, dat. 20. November 2017, rev. 15. Juli 2020

Der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse" sowie wie die anderen Gestaltungspläne erfüllen die Ziele gemäss Art. 27.4 BZO. Die drei Gestaltungspläne können, weil sie sich innerhalb der von der Bau- und Zonenordnung definierten Vorschriften bewegen, vom Stadtrat festgesetzt werden. Diese treten jedoch nur in Kraft, wenn die Stimmberechtigten der Stadt Affoltern am Albis den bestehenden Gestaltungsplan Lindenmoos (1996) aufheben.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem privaten Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse", dat. 20. Juli 2020, wird gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes zugestimmt.
2. Die Baudirektion Kanton Zürich wird ersucht, den privaten Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse"2, dat. 20. Juli 2020, zu genehmigen.
3. Die ÖREB-Nachführungsstelle wird beauftragt, die Festsetzungsdokumente im ÖREB einzustellen.
4. Die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes werden alsdann koordiniert publiziert. Vorbehalten bleibt die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes Lindenmoos, genehmigt am 5. Juni 1996.
5. Die kantonalen Gebühren von Fr. 2'477.70 für die Vorprüfung der drei Teilgestaltungspläne mit Verwaltungskostenzuschlag von Fr. 200.-- gemäss Art. 2 Abs. 5 Gebührenreglement werden im Verhältnis der drei Perimeterflächen der Teilgestaltungspläne verteilt:

<i>Teilgestaltungsplan</i>	<i>Perimeterfläche</i>	<i>Gebührenanteil</i>	<i>Verwaltungskostenzuschlag</i>
Braupark	8'544 m ²	Fr. 678.55	Fr. 54.75
Lindenmoos 2	17'234 m ²	Fr. 1'368.75	Fr. 110.50
Bül-/Industriestrasse	5'419 m ²	Fr. 430.40	Fr. 34.75
Total	31'197 m ²	Fr. 2'477.70	Fr. 200.00

6. Die Behandlungsgebühr zur Festsetzung bzw. Zustimmung für private Teilgestaltungspläne in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht richtet sich nach den Ziffern 3.1.4 und 3.1.5 des Gebührenreglements (GebR) vom 10. Dezember 2019.

<i>Teilgestaltungsplan</i>	<i>Perimeterfläche</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Gebühr</i>
Industrie-/ Bülstrasse	5'419 m ²	Fr. 0.75	Fr. 4'064.25

7. Auf eine Rechnungsstellung der Beträge gemäss Ziffer 5 und 6 an die Abteilung Immobilien wird verzichtet.
8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

9. Mitteilung, unter 8-facher Beilage der Teilgestaltungsplanunterlagen mit den weiteren Unterlagen per Post und per Mail, an

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich; nutzungsplanung@bd.zh.ch

10. Mitteilung an

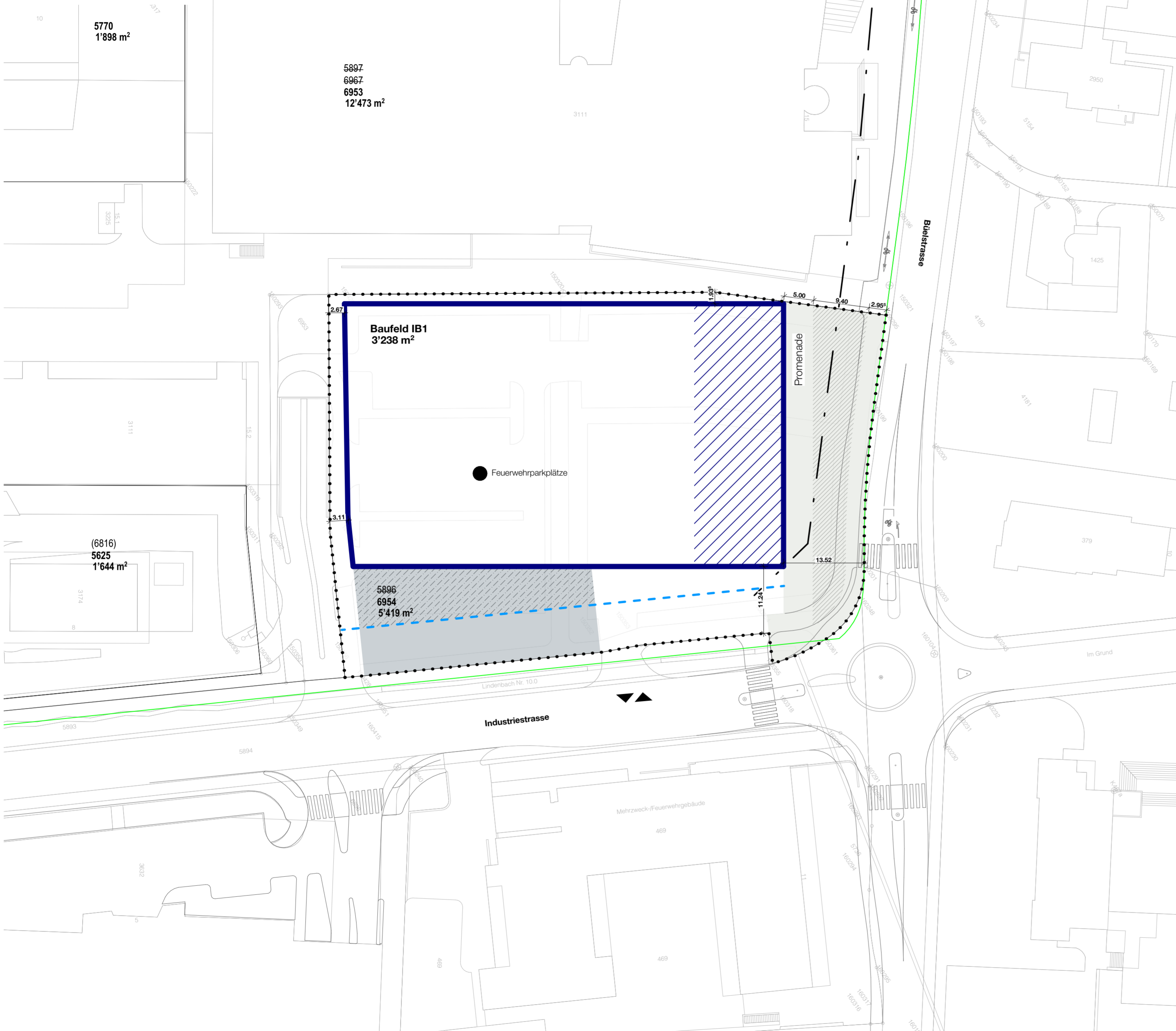
- Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich, per Mail an erich.leutwyler@leutwylerarchitekten.ch
- Walter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis, per Mail an gpw@gpw.ch
- Abteilung Immobilien
- Abteilung Bau und Infrastruktur

Stadtrat Affoltern am Albis

Clemens Grötsch
Präsident

Stefan Trottmann
Schreiber

Versandt: 28.08.2020



Festlegungen

- Perimeter Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse" **Art. 3**
- ▭ Baufeld IB1 **Art. 4**
- ▨ Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss **Art. 5**
- ▩ Promenade **Art. 8**
- ▧ Baumvolumen und Aufenthaltsbereich **Art. 9**
- ▦ Grünkorridor 3 **Art. 10**
- Lage Feuerwehrparkplätze auf ganzer Parzelle möglich exkl. Promenade **Art. 10.4**
- Öffentliche Fuss- und Velowege **Art. 11**
- ▲ Zu- und Wegfahrt (Lage schematisch) **Art. 12**

Informationsinhalt

- Kataster amtl. Vermessung vom 12.11.2019
- Verkehrsbaulinie
- Drittprojekte / Strassenbauprojekt / Kreisell
- Perimeter Gestaltungsplan Lindenmoos 1996
- ▨ Retentions- und Versickerungsanlage



Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse"
Situationsplan 1:500

Festsetzung durch den Grundeigentümer am **20. Juli 2020**

Stadt Affoltern am Albis

Zustimmung durch den Stadtrat am **25. AUG. 2020**

Namens des Stadtrates
 Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Genehmigung durch die Baudirektion am **14. April 2021**

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr.: **0059/21**



Stadt Affoltern am Albis
Kanton Zürich

Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse"

Vorschriften

Festsetzung durch den Grundeigentümer am

20. Juli 2020

Stadt Affoltern am Albis

Zustimmung durch den Stadtrat am **25. AUG. 2020**

Namens des Stadtrates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **14. April 2021**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

0059/21

Ziel und Zweck

Art. 1

Der private Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Buelstrasse" bildet zusammen mit weiteren Teilgestaltungsplänen die planungsrechtlich erforderliche Grundlage, damit das Gebiet "Lindenmoos" gemäss Art. 27.4 Bau- und Zonenordnung (BZO Affoltern am Albis vom 21. Juni 2004, nachgeführt bis 2. Februar 2016) genutzt und bebaut werden kann.

Bestandteile

Art. 2

Verbindliche Bestandteile des privaten Teilgestaltungsplans sind:

- Situationsplan M 1:500, 20. Juli 2020
- Vorschriften, 20. Juli 2020

Geltungsbereich, Ergänzendes Recht,
Verhältnis zur BZO

Art. 3

¹ Für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter wird ein der Zustimmung des Stadtrats bedürftiger Teilgestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich (PBG) sowie Art. 27 BZO Affoltern am Albis erlassen.

² Wo der Teilgestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Teilgestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Affoltern am Albis sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 mit den dazugehörigen Verordnungen.

Baufeld IB1

Art. 4

¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes IB1 erstellt werden.

² Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude (§ 269 PBG und § 273 PBG) dürfen unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften auch ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes erstellt werden. Um die Bepflanzbarkeit mit Stauden und Büschen über Unterbauungen sicherzustellen ist ein Erdaufbau von mindestens 50cm vorzusehen. Für Bäume über Unterbauten ist eine partielle Erderhöhung von mindestens 1.5m vorzusehen. Der Eigentümer muss für eine aktive Bewässerung sorgen.

³ Oberhalb der durch das Mass der Gesamthöhe (Art. 27.4c. BZO) bestimmten Ebene sind nur technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie o.ä.) zulässig.

Nutzweise

Art. 5

¹ Für das Baufeld IB1 wird eine maximale Verkaufsfläche (§ 3 BBV II) von insgesamt 400m² und ein Gewerbeanteil von mindestens 20% festgelegt.

² Zur Sicherstellung des öffentlichen Charakters und der Belebung des Quartiers, sind die Erdgeschossflächen (§ 49a Abs. 3 PBG) innerhalb des gemäss Situationsplan definierten Bereiches "publikumsorientierte Nutzung" vornehmlich mit Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsflächen zu belegen. Ein Branchenmix ist ausdrücklich erwünscht.

³ Die Erbringung von Dienstleistungen im medizinischen, pflegerischen und therapeutischen Bereich (sowohl ambulante wie auch stationäre Behandlung / Betreuung) ist zulässig. Zulässig ist auch eine Zusammenfassung solcher Dienstleistungen im Sinne eines Gesundheitszentrums, womit Art. 5 Abs. 4 entfällt.

⁴ Im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss ist eine primär dem Quartier als Treffpunkt und zur Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten dienende Fläche von mindestens 100m² - unter Ausschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume - sicherzustellen.

⁵ Wohnnutzung ist innerhalb des gemäss Situationsplan definierten Bereiches "publikumsorientierte Nutzung" ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

⁶ 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 Planungssperimeter ist maximal folgende prozentuale Verteilung möglich:

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

Gestaltung von Bauten und Anlagen

Art. 6

¹ Bauten und Anlagen sind ausschliesslich mit Flachdächern auszuführen und soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

² Die Dachbegrünung ist so zu gestalten, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser möglichst zurückgehalten wird, und bei starken Niederschlägen verzögert und gedrosselt abgeleitet wird. Retentions- und Versickerungsanlagen sind möglichst in den auf dem Situationsplan ausgewiesenen Flächen unter- oder oberirdisch anzuordnen. Diese Flächen können auch als Zufahrtswege (u. a. Transporte zum zügeln, Velo-, Rad- und Fusswege) genutzt werden. Vorbehalten bleibt die durch ein geologisches Gutachten und Untersuchung vor Ort geprüfte Sickerfähigkeit des Untergrundes.

³ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine hochwertige Gesamtwirkung erreicht wird.

⁴ Das Fassadenbild zur Büelstrasse (Promenade) ist attraktiv und einladend zu gestalten um der Adressbildung gerecht zu werden.

Freiraum- und Umgebungskonzept

Art. 7

¹ Als Grundlage für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung des Areals "Braui-park" dient das richtungsweisende Freiraumkonzept über das gesamte Gebiet "Lindenmoos" von Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 20.07.2020.

² Die Gestaltung der Aussenräume hat grundsätzlich zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beizutragen und ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen, Wiesen-, Strauch- und Staudenflächen zu erfolgen.

³ Mit Überbauung des Baufeldes IB1 sind innerhalb der als "Baumvolumen und Aufenthaltsbereich" bezeichneten Fläche mindestens 5 Bäume mit einer jeweiligen Pflanzhöhe von mindestens 7 m zu setzen sowie im Bereich des Grünkorridors 3 mindestens 150m² Strauch- und Baumhecken anzulegen.

⁴ Der Pflanzbestand ist vom Grundeigentümer zu erhalten und jederzeit zu gewährleisten.

Promenade

Art. 8

Die Promenade ist als öffentlich zugänglicher Velo- und Fussgängerbereich auszugestalten und die hindernisfreie Zugänglichkeit der Erdgeschossflächen sicherzustellen.

Baumvolumen und Aufenthaltsbereich

Art. 9

¹ Gemäss Darstellung im Situationsplan ist ein strassenbegleitendes, räumlich zusammenhängendes Baumvolumen einzuplanen und einladende, attraktive Aufenthalts- und Grünflächen gemäss Freiraumkonzept anzulegen.

² Der Bereich " Baumvolumen und Aufenthaltsbereich" soll höchstens zu 2/3 versiegelt werden. Kiesbeläge gelten als nicht versiegelt.

Grünkorridor 3

Art. 10

¹ Die Materialisierung und Bepflanzung innerhalb des Grünkorridors 3 orientiert sich am Lebensraum des Fliessgewässers "Lindenbach" und schafft eine ökologische Aufwertung: Wiesenflächen, Strauch- und Baumhecken prägen das Erscheinungsbild des Grünkorridors 3, bieten Lebensraum für Vögel und Kleintiere, sowie Nist- und Nahrungsmöglichkeiten.

² Besondere Gebäude sowie Anlieferung und Umschlag (§ 269 PBG und § 273 PBG) sind innerhalb des Grünkorridors 3 nicht zulässig.

³ Fuss- und Velowege sowie Spiel- und Ruheplätze sind unter Vorbehalt der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung innerhalb des Grünkorridors 3 zulässig.

⁴ Insofern keine alternativen Abstellplätze für die im Einsatz stehenden Feuerwehreute bestehen, sind entsprechende Abstellplätze auf begrünter oder ruderalen Flächen zulässig.

Öffentliche Fuss- und Velowege

Art. 11

Die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte sind mit Dienstbarkeiten zu regeln und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr soll jederzeit gewährleistet sein.

Zu- und Wegfahrt

Art. 12

Die Erschliessung des Areals ist gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

Parkierung / Bemessung Abstellplätze

Art. 13

¹ Wohnnutzung: Die gemäss Artikel 30.1 und 30.2 BZO Affoltern am Albis zu bestimmende Anzahl Abstellplätze für Personenwagen ist (aufgrund der guten ÖV-Erschliessung) um 10% zu reduzieren.

² Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen gemäss Artikel 30.3 BZO Affoltern am Albis von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der kant. Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.

³ Die Personenwagen-Abstellplätze sind ab der ersten Minute zu ortsüblichen Tarifen zu bewirtschaften und vollständig unterirdisch anzuordnen.

⁴ 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-/ Büelstrasse" vorzusehen und zusätzlich zu Art. 13 Abs. 8 zulässig.

⁵ Es sind mindestens zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder die technischen Voraussetzungen für mindestens zehn andere, alternativ betriebene Fahrzeuge, bereitzustellen.

⁶ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011.

⁷ Lage Veloabstellplätze: ca. 1/3 in TG und 1/3 gedeckt Nähe Eingänge.

⁸ Die Anzahl Parkplätze ist gemäss der tatsächlichen vorgesehenen Nutzung festzulegen, maximal jedoch 110 Parkplätze.

⁹ Baulich und betrieblich ist sicherzustellen, dass die für die Wohnnutzung vorgesehenen Parkplätze nicht durch Beschäftigte, Kunden und Besucher genutzt werden.

Mobilitätskonzept

Art. 14

¹ Mit einem Mobilitätskonzept soll das Verkehrsaufkommen reduziert und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie der Langsamverkehr gefördert werden. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Neben den nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen hat das Mobilitätskonzept auch Verantwortlichkeiten, Periodizität und Berichterstattung, Inhalte der Kontrolle sowie das Vorgehen bei mangelhafter Zielerreichung festzulegen.

² Modalsplit: Für den TGP Lindenmoos 2 wird ein Modalsplitziel von 40% MIV und 60% ÖV / LV festgelegt.

Lärmschutz

Art. 15

Es ist die Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend.

Energieeffizienz

Art. 16

¹ Die Projektierung der Neubauten erfolgt gemäss SIA Effizienzpfad Energie. Die Ausschreibung hat gemäss eco bau, CRB Katalog zu erfolgen.

² Auf dem Dach ist eine PV-Anlage von mindestens 80kWp Leistung oder eine vergleichbare, die Sonne nutzende Anlage (z.B. für Warmwassererwärmung) vorzusehen.

Hochwasserschutz

Art. 17

¹ Die Tiefgarageneinfahrt ist auf die EHQ Kote 494.10 m.ü.M. zu planen.

² Baufeld IB1: Die Erdgeschosskote soll mind. auf die EHQ Kote 495.75 m.ü.M. zu liegen kommen. Unter dieser Kote sind Öffnungen zu vermeiden.

³ Der Hochwasserschutz und die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Koten müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden. Dazumal ist umfassend und konkret für das jeweilige Bauvorhaben, der Nachweis des genügenden Hochwasserschutzes zu erbringen.

Inkrafttreten

Art. 18

Die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes Lindenmoos ist vorbehalten. Der private Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Vorbehalten bleibt auch die Rechtskraft der weiteren Teilgestaltungspläne "Lindenmoos 2" und "Brauiipark". Der Stadtrat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



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-/ Buelstrasse"	
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	13
3.1	Bebauung	
3.2	Freiraum	
3.3	Etappierung und Arealentwicklung	
3.4	Erschliessung und Parkierung	
3.5	Altlasten	
3.6	Hochwassergefährdung	
4	Erläuterungen zum Planinhalt und zu den Vorschriften	26
4.1	Plandarstellung / Situationsplan 1:500	
4.2	Vorschriften zum Gestaltungsplan	
	<i>Art. 1 Ziel und Zweck</i>	<i>Art. 11 Öffentliche Fuss- und Velowege</i>
	<i>Art. 2 Bestandteile</i>	<i>Art. 12 Zu- und Wegfahrt</i>
	<i>Art. 3 Geltungsbereich, Ergänzendes Recht, Verhältnis zur BZO</i>	<i>Art. 13 Parkierung / Bemessung Abstellplätze</i>
	<i>Art. 4 Baufeld IB1</i>	<i>Art. 14 Mobilitätskonzept</i>
	<i>Art. 5 Nutzweise</i>	<i>Art. 15 Lärmschutz</i>
	<i>Art. 6 Gestaltung von Bauten und Anlagen</i>	<i>Art. 16 Energieeffizienz</i>
	<i>Art. 7 Freiraum- und Umgebungskonzept</i>	<i>Art. 17 Hochwasserschutz</i>
	<i>Art. 8 Promenade</i>	<i>Art. 18 Inkrafttreten</i>
	<i>Art. 9 Baumvolumen und Aufenthaltsbereich</i>	
	<i>Art. 10 Grünkorridor 3</i>	
5	Schlussfolgerungen gemäss Art. 47 RPV	35
6	Organisation und Ablauf	36
6.1	Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte	
6.2	Verfahrensablauf	
6.3	Beilagen	

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Auf dem Areal (Grundstück Kataster-Nr.: 6954) mit einer Fläche von 5419m² 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

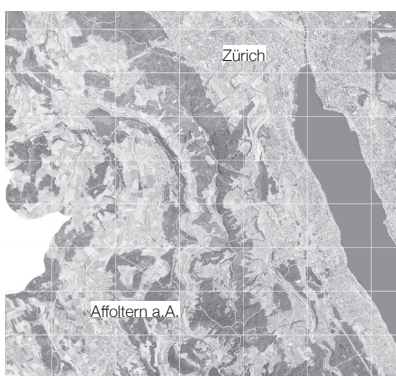
Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Teilgestaltungsplan auf. Mit dem Teilgestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Teilgestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrats.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

1.3 Inhalte Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse"

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

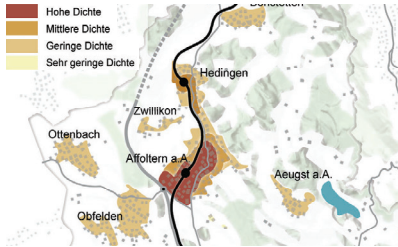


Auszug Orthofoto Kanton Zürich

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 ortsspezifischen 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:

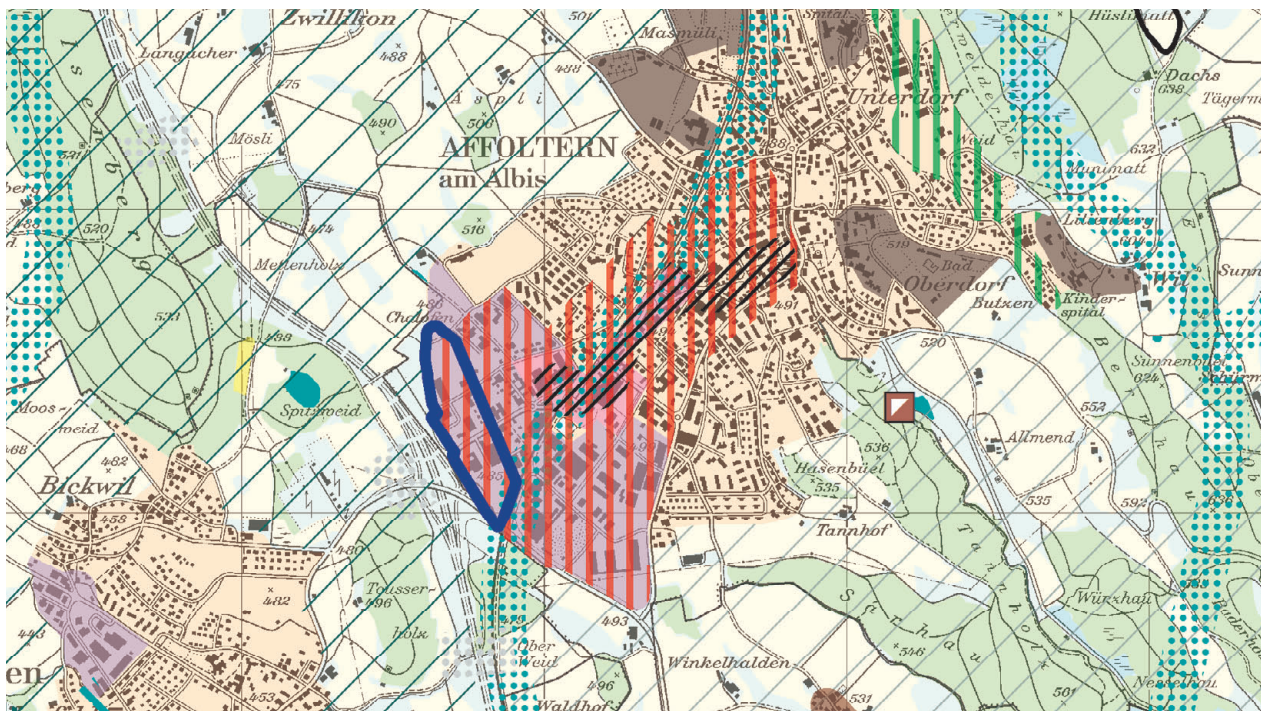
- mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen



Nutzungsichte in Abhängigkeit des ÖV

Gemäss Regionalem Richtplan Knonaueramt liegt der Planungsperimeter "Industrie-/ Buelstrasse" 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.

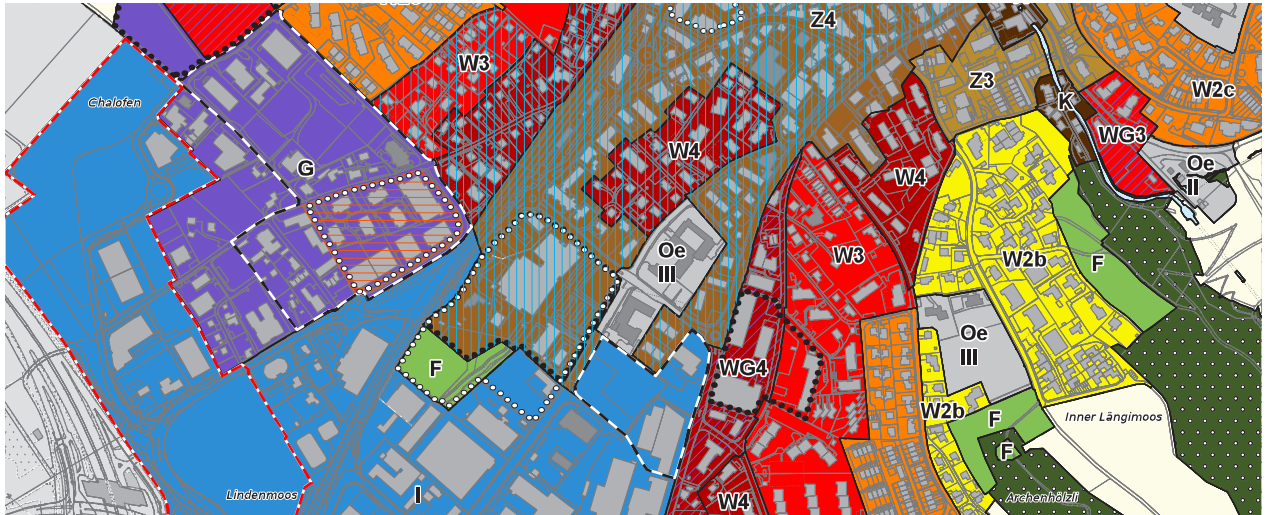


Regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" M 1:25'000

2.2 Kommunale planerische Rahmenbedingungen

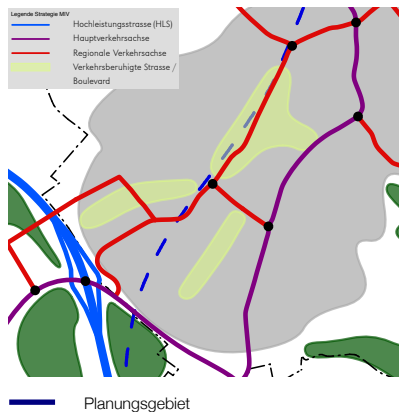
Der Teilgestaltungsplanperimeter "Industrie-/ Buelstrasse" umfasst 5419 m² und liegt gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 in der Zentrumszone Z4 innerhalb des Gebietes "Lindenmoos".

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



Auszug Verkehrsrichtplan Affoltern am Albis o.M.

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

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



GP "Industrie-/ Buelstrasse" & 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-/ Buelstrasse" 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-/ Buelstrasse" kaum weiterentwickelt - lediglich Parkfelder prägen das heutige Erscheinungsbild.

- Aktuelle Anzahl Parkplätze auf dem Areal "Industrie-/ Buelstrasse":
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 optimal erschlossener Lage / Nachverdichtung im Nahbereich von S-Bahnhöfen
- Durchmischung der Nutzungen um Wege zu reduzieren und den Ort durchgängig zu beleben um ein urbanes Gebiet zu schaffen.
- 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 Aufspaltung 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 in 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 die Unterlagen und unterbreitete diese dem Stadtrat zur Beratung und Stellungnahme. Mit Protokoll des Stadtrates 05.03.2019 wurden die Vorschriften und der 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. Der Stadtrat hat am 24.03.2020 beschlossen, dass der Situationsplan, die Vorschriften und der Erläuternde Bericht zur öffentlichen Auflage und zur Einreichung der Kantonalen Vorprüfung eingereicht werden können. Mit Datum 29.06.2020 wurde der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung und der weiteren involvierten Fachstellen dem Stadtrat Affoltern a.A. zugestellt.

2.9 Bericht Vorprüfung

Am 29. Juni 2020 wurde dem Verfasser der drei TGP der Bericht der Vorprüfung retourniert. Nachfolgend die Stellungnahme zu den den TGP Brauipark betreffenden Punkten:

Beschriftung Lindenbach

(Bericht Seite 3)

«Das öffentliche Gewässer ist im Situationsplan, neben dem Namen, mit der Gewässernummer zu bezeichnen.»

- Gewässernummer in den Situationsplänen ergänzt.

Hochwasserrisiko

(Bericht Seite 3)

«In den Gestaltungsplänen ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem im Gestaltungsplangebiet gelöst wird. Es ist zu prüfen, ob in den Gestaltungsplänen entsprechende Massnahmen festzusetzen sind.»

- Massnahmen in den Vorschriften (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 17) und Berichten (PB Industrie- Buelstrasse 2 Kapitel 3.6) ergänzt.

Tiefgarage

(Bericht Seite 4)

«Der Tiefgaragenbereich ist im Situationsplan darzustellen, damit verhindert werden kann, dass eine Bepflanzung des Hofbereichs und des Grünkorridors verhindert wird.»

- Der Tiefgaragenbereich wurde im Situationsplan Brauipark im Bereich Grünkorridor 1 eingezeichnet und Bepflanzbarkeit in den Vorschriften gesichert.

Vorschriften Allgemein

(Bericht Seite 4)

«Das Gebäude-Ensemble mit der jeweiligen volumetrischen Gliederung sowie die einheitliche Freiraumgestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt, sind für das Erscheinungsbild der Stadt Affoltern an dieser prominenten Lage von besonderer Bedeutung. Die in den Vorschriften aller drei Gestaltungspläne formulierten Auflagen zur «Gestaltung der Bauten und Anlagen» erscheinen für diese Bedeutung noch zu wenig ausgeprägt. Aussagen zu folgenden Themenbereichen, welche für die Umsetzung der im Richtprojekt aufgezeigten, anzustrebenden Qualitäten erforderlich sind, sind mit entsprechenden Vorschriften zu sichern:

- zur bewussten Gliederung der Gebäude, in sich und in Bezug zueinander
- zur qualifizierten und der jeweiligen Nutzung entsprechenden Adressierung

sowie Ausrichtung der Gebäude auf den öffentlichen Raum bzw. den siedlungsinternen Freiraum
- zu einer aufeinander differenzierten und gleichwohl untereinander abgestimmten Materialisierung und Gestaltung der Gebäude sowie der Aussenanlagen»

- Vorschriften entsprechend ergänzt (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 6)

Freiraumkonzept

(Bericht Seite 5)

«Es wird begrüsst, dass das Freiraumkonzept von Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 13. Februar 2020 jeweils als Grundlage für die Gestaltung festgeschrieben wird. Es bleibt jedoch unklar, wie verbindlich das Konzept sein soll bzw. ob es richtungweisenden Charakter haben oder bereits im Sinne eines Vorprojektes bindend sein soll. Es wird empfohlen, die Verbindlichkeit des Freiraumkonzepts präziser zu formulieren.»

- Bedeutung Freiraumkonzept in den Vorschriften präzisiert als «richtungweisend» (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 7)

Mobilitätskonzepte

(Bericht Seite 5)

«Es wird empfohlen, in den Mobilitätskonzepten neben Zielsetzungen und Massnahmen auch Verantwortlichkeiten, Periodizität und Berichterstattung, Inhalte der Kontrolle sowie das Vorgehen bei mangelhafter Zielerreichung festzulegen.»

- Mobilitätskonzept und Modalsplitziel in den Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 14) und im Planungsbericht (PB Industrie- Buelstrasse Art. 14) erläutert.

Siedlungsentwässerung

(Bericht Seite 5)

«Für den anzustrebenden Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der obenstehenden Erläuterungen sind gestützt auf § 83 Abs. 3 PBG entsprechende Bestimmungen in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen und in den Planungsberichten zu erläutern. Die notwendigen Flächen für Retentions- und Versickerungsanlagen sind im Situationsplan sowie im Freiraumkonzept Lindenmoos (Richtprojekt) darzustellen.»

- Umgang mit Niederschlagswasser in die Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 6), Flächen für Retentions- und Versickerungsanlagen im Situationsplan eingezeichnet.
- Auf eine Darstellung im Freiraumkonzept wurde verzichtet (vertiefte Abklärung nötig).

Gewässerschutzrechtliche Bewilligung

(Bericht Seite 6)

«In den Vorschriften Art. 10 Abs. 3 (GP «Industrie-/Büelstrasse»), Art. 8 Abs. 3 (GP «Brauiipark») und Art. 12 Abs. 3 (GP «Lindenmoos 2») ist zu ergänzen, dass die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten bleibt.»

- In den Vorschriften ergänzt (Vorschriften Industrie- Büelstrasse Art. 10)

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

(Bericht Seite 7)

«Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind in jedem Gestaltungsplan den einzelnen Baubereichen nutzungskonform zuzuordnen. Raumplanerisch beabsichtigte Mischnutzung (Wohnen und massig störendes Gewerbe) ist mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils (mind. 20%) sicherzustellen. Das Lärmgutachten ist der ES- Zuordnung entsprechend anzupassen.»

- Bericht Grolimund + Partner vom 20.07.2020 wurde entsprechend ergänzt.
- In den Vorschriften wurde die Zuteilung ebenfalls ergänzt (Vorschriften Industrie- Büelstrasse Art. 15)

Bemessung Personenabstellplätze

(Bericht Seite 7)

„Es ist in den drei Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen, wonach sich die Anzahl Personenabstellplätze bemessen.“

- In die Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Büelstrasse Art. 13)

Bewirtschaftung Personenabstellplätze

(Bericht Seite 7)

«Die Vorschriften aller drei Gestaltungspläne sehen vor, die Personen-Abstellplätze zu bewirtschaften. Es wird empfohlen eine Parkplatz-Bewirtschaftung ab der 1. Minute in die Vorschriften mitaufzunehmen.»

- In die Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Büelstrasse Art. 13)

Veloabstellplätze

(Bericht Seite 7)

«Alle drei Gestaltungsplan-Vorschriften enthalten keine Aussagen, wie sich die Anzahl der Veloabstellplätze bemessen.»

- In die Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Büelstrasse Art. 13)

Luftreinhaltung und Umweltschutz

(Bericht Seite 8)

„Die Anzahl Parkplätze ist gemäss der tatsächlich vorgesehenen Nutzung festzulegen. Auf eine pauschale Zuweisung von 499 Parkplätzen für den Teilgestaltungsplan Lindenmoos 2 ist zu verzichten. Die Anzahl Abstellplätze für Wohnungen ist im Einklang mit der BZO Stadt Affoltern am Albis zu reduzieren. Es ist sicherzustellen, dass Parkplätze, die für die Wohnnutzung vorgesehen werden, nicht für Beschäftigte oder Kunden/Besucher zur Verfügung stehen.»

- In die Vorschriften aufgenommen (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 13)

Quantifizierung der Nutzungsdichte / Etappierung

(Bericht Seite 10)

„Jeder Planungsbericht ist mit einem Kapitel zu ergänzen, in welchem Aussagen über alle drei Gestaltungspläne gemacht werden. Nutzungsdichte, Wohnraum, Arbeitsplätze und weitere für das Gebiet relevante Aussagen sollen quantifiziert dargestellt werden. Etappierung.»

- Im Planungsbericht aufgenommen (PB Industrie- Buelstrasse Kapitel 3.3)

«Die Etappierung ist in den Planungsberichten konkreter auszuformulieren. Es sind Aussagen zu treffen, welche sich auf die jeweiligen Etappierungsschritte und die damit verbundenen Massnahmen beziehen.»

- Im Planungsbericht aufgenommen (PB Industrie- Buelstrasse Kapitel 3.3)

Modalsplit

(Bericht Seite 11)

«Für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist ein Modalsplit von 40% MIV und 60% OV/LV anzustreben.»

- Im Planungsbericht (PB Industrie- Buelstrasse Art. 14) und die Vorschriften (Vorschriften Industrie- Buelstrasse Art. 14) aufgenommen.

Bezeichnung Gewässerraum

(Bericht Seite 11)

«Im Freiraum- und Umgebungskonzept» sowie in entsprechenden Abbildungen in den erläuternden Berichten ist der Eintrag Gewässerraum zu streichen oder nur schematisch ohne Bemassung darzustellen.»

- Freiraumplan Haag Landschaftsarchitekten entsprechend angepasst.

Altlasten

(Bericht Seite 11)

„Die Planungsberichte sind mit Angaben zur Altlastensituation zu ergänzen.“

- Im Planungsbericht (PB Industrie- Buelstrasse Kapitel 3.5) aufgenommen.

Energie

(Bericht Seite 11)

«Die gesetzlichen energetischen Anforderungen sind zwingend einzuhalten.

Dies muss in den Planungsberichten erwähnt werden.»

- Planungsbericht (PB Industrie- Buelstrasse Art. 15) ergänzt.

Hinweis Hochwassergefährdung

(Bericht Seite 11)

«In den erläuternden Berichten ist auf die Hochwassergefährdung hinzuweisen. Weiter ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem in den Gestaltungsplangebieten gelöst wird.»

- Planungsbericht (PB Industrie- Buelstrasse Kapitel 3.6) ergänzt.

Hochwasser (Beilage Holinger)

(Bericht Seite 12)

«Für die Gestaltungspläne wurde eine «Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser» (Holinger AG; 27. Oktober 2017) erstellt. Im Kapitel 4.6 wird ausgeführt, dass kein Verdacht betreffend Oberflächenabfluss und Vernässung besteht. Diese Aussage ist nicht mehr aktuell und zu korrigieren (vgl. GIS-Browser, Layer Oberflächenabfluss). Des Weiteren ist im Kapitel 6.1 zu präzisieren, dass bei einem Sondensiko-Objekt die Einwirkungen eines Extremereignisses (EHQ) zu prüfen sind.»

- Bericht Holinger ergänzt und aktualisiert.

Harmonisierung Baubegriffe

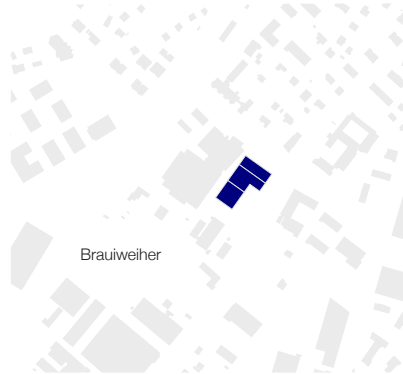
(Bericht Seite 12)

«In den Vorschriften ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.»

- In den Vorschriften (Vorschriften IndustrieBuelstrasse Art. 3) ergänzt.

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-/ Buelstrasse" 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 die "Industrie-/ Buelstrasse"- Bewohner und Beschäftigte mit dem Ortszentrum sowie dem Naherholungsgebiet Brauweiher im Südwesten des Areals. Entlang der Buelstrasse ist eine Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen. Der Gewerbeanteil kann vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbeflächen anbieten, welche die Promenade entlang der Buelstrasse beleben und somit grundsätzlich zur gewünschten Lebendigkeit des Quartiers beitragen.

Im Westen des Planungssperimeters "Industrie-/ Buelstrasse" entsteht eine lärmberuhigte Wohnüberbauung und erweitert den eher urbanen Wohnungsbau entlang der Buelstrasse um einen eher ruhigen Wohntypus, sodass ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Wohnbedürfnisse abgedeckt und angeboten werden kann. Durch die Platzierung der Überbauung entlang der Buelstrasse 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 Grünkorridors 3 die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Brauweiher 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.

3.2 Freiraum



Einbindung in die Umgebung 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:

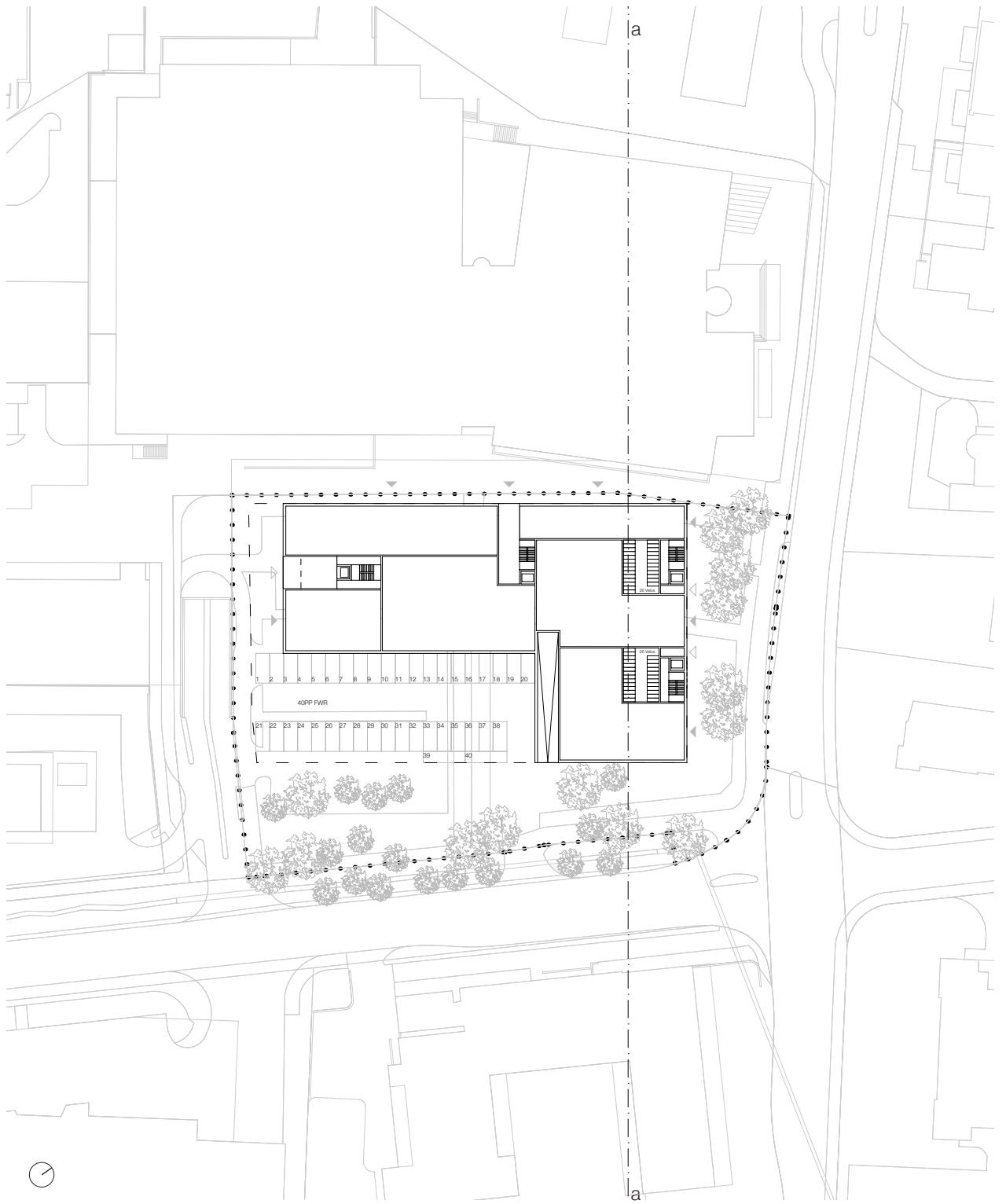
- Differenziertes Freiraumgefüge, das sich mit den angrenzenden Quartieren und Stadträumen vernetzt
- Erhöhen der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr und Anbinden an die übergeordneten Fussweg- und Velowegrouten
- Gestaltung von attraktiven Freiräumen, die dem Aufenthalt und der Erholung durch verschiedene 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 Planungspereimeter 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

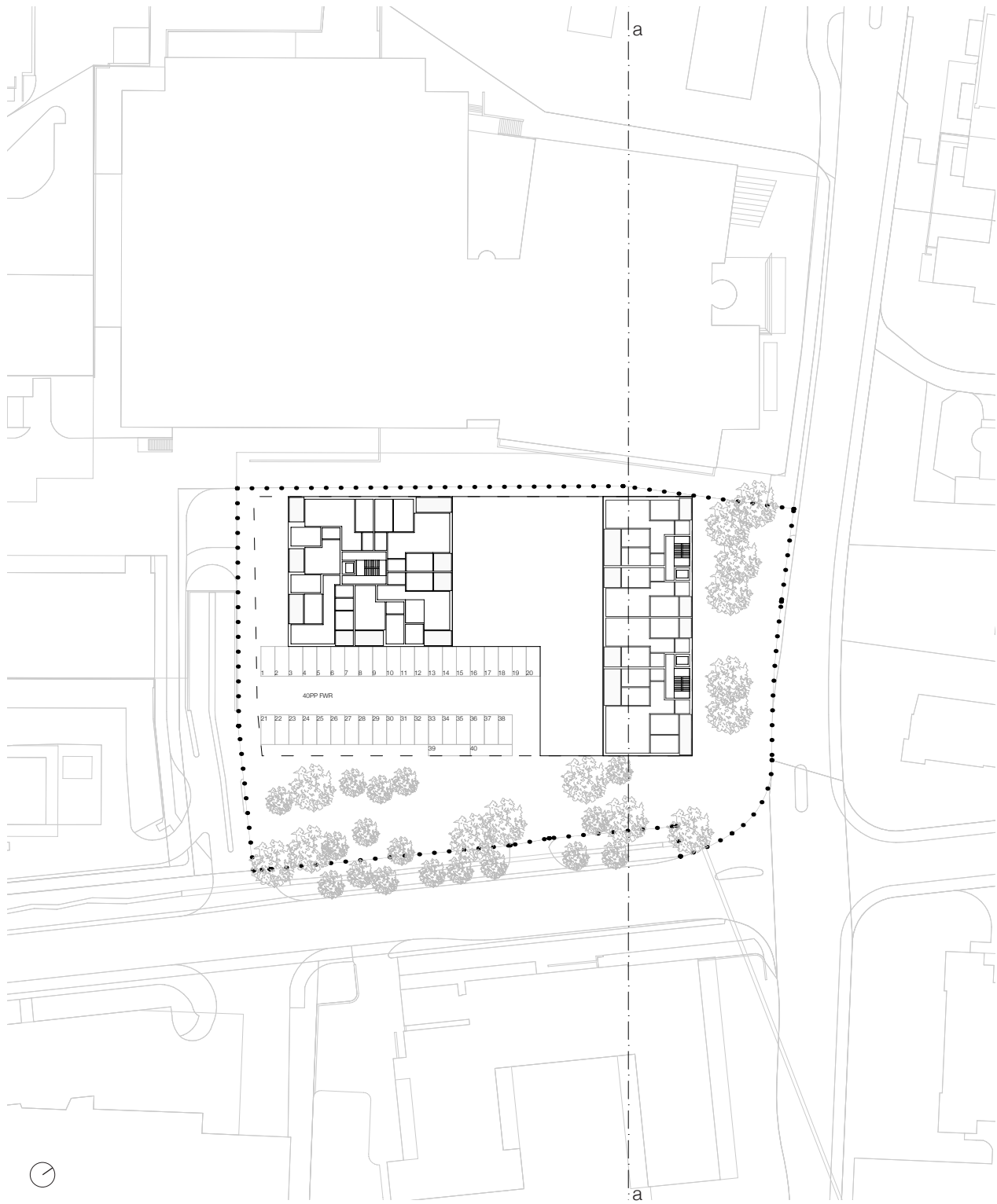
- Urbane Freiräume
- landschaftlich Freiräume
- Promenade
- Grünkorridor
- begrünte Siedlungsfreiräu
- Wohnhöfe



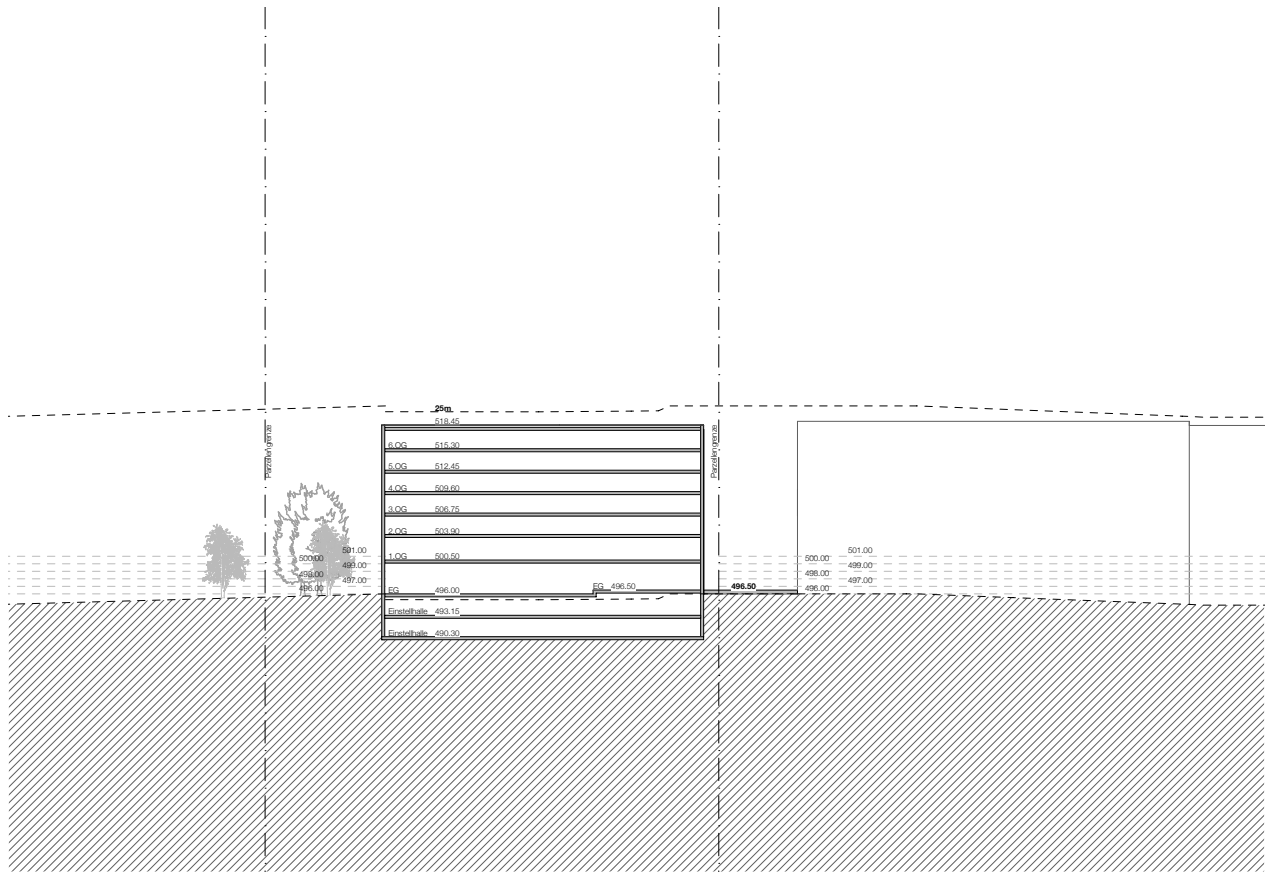
Freiraumkonzept o.M.



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



Richtprojekt "Industrie-/ Büelstrasse" Regelgeschoss M 1:1'000



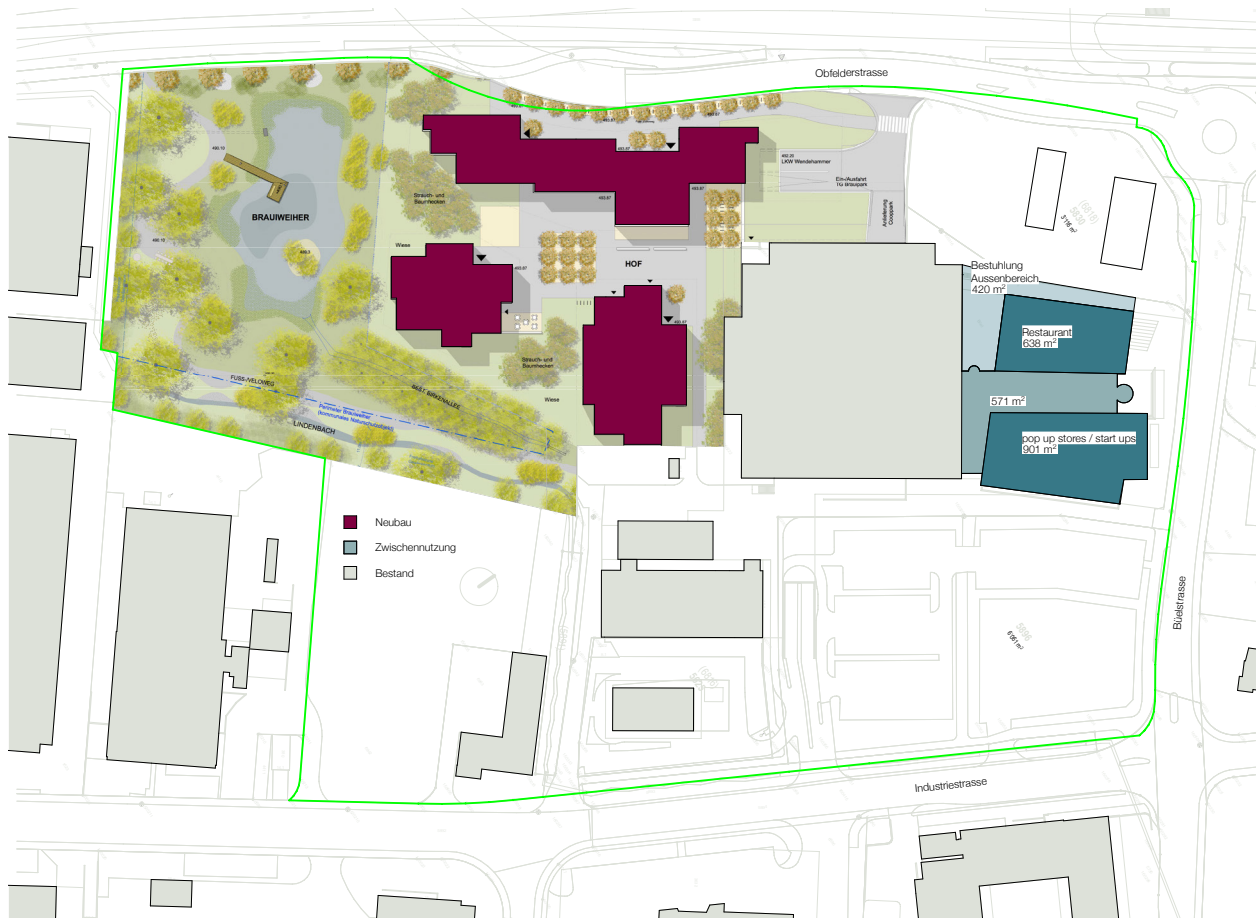
Richtprojekt "Industrie-/ Buelstrasse" Schnitt a-a M 1:1'000

und die feinkörnige, 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-/ Bülstrasse":

Durch eine Aufweitung des Strassenaumprofils soll eine Promenade entlang der Bülstrasse etabliert werden und die vorhanden Qualitäten im Bereich der Bahnhofstrasse auf die Bülstrasse 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 Bülstrasse verlaufende Zonen gegliedert, die Erschliessung und Aufenthaltsflächen organisieren. Die mittlere Zone soll Aufenthaltsmöglichkeiten unter einem mehrheitlich zusammenhängenden Baumvolumen anbieten und mit vorwiegend durchlässigen und begrünten Flächen gestaltet werden. Der Perimeter "Industrie-/ Bülstrasse" 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.



ETAPPE 1

Zustand 2025

Überbauung
Aufwertung
Umnutzung

TGP Brauipark
Gewässerraum Lindenbach und Brauiweiher
Zwischennutzung Coopark

Die Aufwertung des Gewässerraumes im Westen des Areals trägt als unmittelbares Naherholungsgebiet wesentlich zur Nutzungsvielfalt der Arealinseln bei. Die angestrebte hohe Wohnqualität wird unter anderem durch attraktive Aussenräume gesichert.

Teilüberbauungen ermöglichen eine qualitative Weiterentwicklung des Gebietes neben existierenden Strukturen. Soziale Infrastrukturen, wie Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen, Kinderbetreuungen 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 eine sanfte Gebietssanierung.

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 Teilge-



ETAPPE 2

Zustand 2030

Überbauung
Aufwertung

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

staltungspläne wie auch der Endzustand kohärent und stimmig sein werden.

Nutzungsdichte

Fläche TGP Industrie- Buelstrasse: 6061m2 inkl. Nutzungstranser, Annahmen:
2 Personen / Wohnung à 90m2, 1 Angestellter / 40m2 Gewerbefläche / 100m2
Verkaufsfläche

Szenario max. Wohnen:

Bruttofläche Wohnen: 7841m2 (72%), Bruttofläche Gewerbe: 2683m2 (25%),
Bruttofläche Verkauf: 400m2 (4%) = 174 Bewohner, 67 Angestellte Gewerbe,
4 Angestellte Verkauf. Nutzungsdichte: 245 Personen / 0.6ha (6061m2) = 409
Personen / ha

Szenario max. Gewerbe:

Bruttofläche Wohnen: 2552m2 (25%), Bruttofläche Gewerbe: 7053m2 (71%),
Bruttofläche Verkauf: 400m2 (4%) = 57 Bewohner, 176 Angestellte Gewerbe,
4 Angestellte Verkauf. Nutzungsdichte: 237 Personen / 0.6ha (6061m2) = 359
Personen / ha



ETAPPE 3

Zustand 2035

Überbauung
 Erstellung
 Teil-Aufwertung

TGP Industrie- / Buelstrasse realisiert
 Gasse
 Strassenraum / Promenade realisiert

Mit dem Teilgestaltungsplan „Industrie- Buelstrasse“ kann, je nach Belegungsgrad der Wohnungen, deren Grösse und Gewerbeflächen sowie dem gewählten Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnfläche, eine Nutzungsdichte von 340-420 Personen/ha erreicht werden.



ETAPPE 4

Zustand 2045

Endzustand
Aufwertung

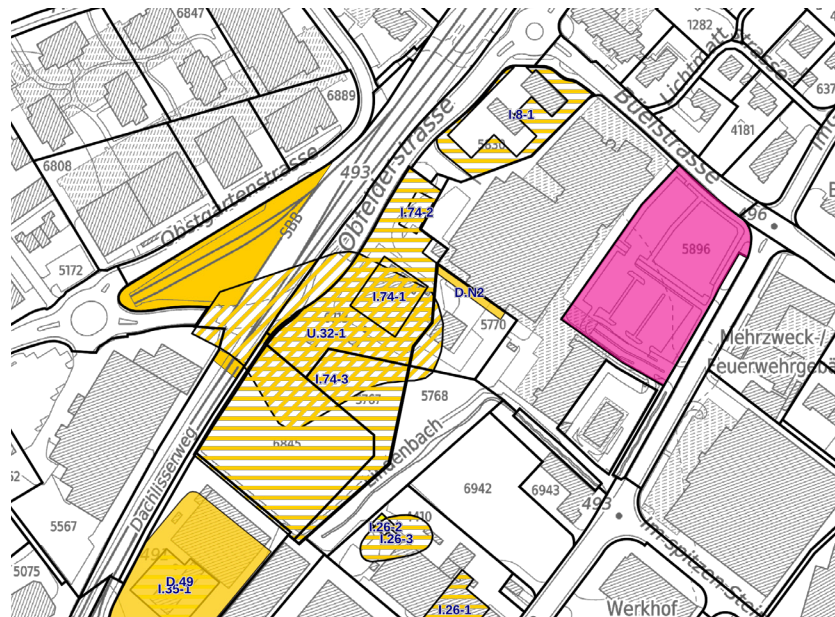
Überbauung aller drei TGP realisiert
 Gewässer-, Grün-, und Strassenraum realisiert

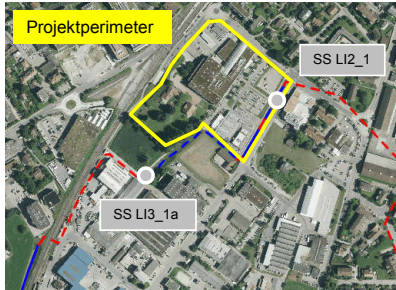
3.4 Erschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt primär über die Industriestrasse. Die Gewerbe- und Wohngeschosse werden über eine gemeinsame Tiefgaragein-/ Ausfahrt erschlossen. Die nächste Bushaltestelle (Haltestelle Affoltern am Albis Bahnhof, Buslinien Nrn.: 200, 212, 213, 215, 223, 225) liegt am Bahnhofsplatz in ca. 200 m Entfernung. Mit Ausnahme der 40 oberirdischen Feuerwehrparkplätze sind alle anderen Parkplätze weitestgehend unterirdisch anzuordnen.

3.5 Altlasten

Der Projektbereich TGP Industrie- Buelstrasse befindet sich nicht im Kataster Belasteter Standorte.





Auszug Bericht Holinger vom 20.11.2017

3.6 Hochwassergefährdung

Gefahrenquelle sind einerseits der Lindenbach, öffentliches Gewässer Nr. 10.0, in Affoltern a.A. mit den Schwachstellen LI2_1 und LI3_1a, welcher direkt an den Gestaltungsplanperimeter angrenzt und andererseits der Grossholzbach, öffentliches Gewässer Nr. 10.2, in Affoltern a.A. mit der Schwachstelle Lla1_2 im Süden des betrachteten Perimeters. Eine Gefährdung des Gestaltungsplanperimeters durch den Lindenbach besteht bereits bei häufigen Ereignissen mit einer Wiederkehrperiode von 30 Jahren (HQ30). Die austretende Wassermenge bei der Schwachstelle LI2_1 ist aber gering (ca. 0.1 m³/s). Das Wasser durchströmt den Perimeter mit Wassertiefen von weniger als 15 cm. Die Intensitäten sind schwach, einzig die Tiefgarage ist mit starken Intensitäten betroffen. Im Falle eines Extremereignisses (EHQ) tragen alle drei Schwachstellen zur Gefährdung des Gestaltungsplanperimeters bei. Die Wassertiefen nehmen weiter zu und liegen im Bereich von 25 bis 30 cm (flächendeckend schwache Intensitäten, starke Intensität im Bereich der Tiefgarage).

Umsetzung der Massnahmen im Richtprojekt

Neubauten sollen gemäss Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser grundsätzlich vor Extremereignissen (EHQ) geschützt werden. Das kann konkret so ausgeführt werden:

- OK Kote EG \geq Schutzkote EHQ aus Bericht Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser (15.07.2020) +495.75 m.ü.M.
- OK Kote Rampe Einfahrt Einstellhalle \geq Schutzkote EHQ aus Bericht Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser (15.07.2020) +495.75 m.ü.M.

Der Nachweis zur Einhaltung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der verifizierten Koten sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Massnahmen müssen vom jeweiligen Grundeigentümer getragen werden.

4 Erläuterungen zum Planinhalt und zu den Vorschriften

Der Teilgestaltungsplans "Industrie-/ Buelstrasse" besteht aus dem Situationsplan 1:500 (20.07.2020), den Vorschriften (20.07.2020), sowie dem Freiraumkonzept über das gesamte Gebiet "Lindenmoos" vom Büro Haag Landschaftsarchitektur GmbH (20.07.2020).

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-/ Buelstrasse" 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;
- 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 eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 01. Juli 2015 zu beurteilen.

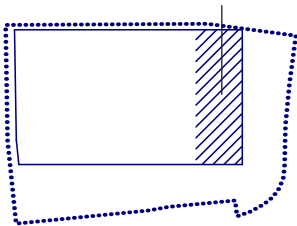
Art. 4 Baufeld IB1

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. Die im Situationsplan den Baufeldern zugewiesenen Flächen (m²) bezeichnen die Grundstücksfläche innerhalb der blau umrandeten Baufelder.

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. 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 erwünscht. Die der Büelstrasse zugewandten Erdgeschossflächen sind zwecks Sicherung der Belebung des Strassenraumes vornehmlich mit gewerblichen,

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



Bereich publikumsorientierte Nutzungen o.M.

publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen. Die Wohnnutzung ist deswegen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Im Sinne der regionalen 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 Velowerkstatt, Veloausleihstation, Gartengeräteshop oder dergleichen angeordnet werden.

Damit ein ausgewogenes Verhältnis an Wohnungstypen entsteht sind innerhalb des Planungspereimeters 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 Planungspereimeter ist maximal folgende prozentuale Verteilung möglich:

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



Impression publikumsorientierte Nutzungen im EG

Die Anzahl von weiteren Wohnungstypen ist frei. Eine Überschreitung der maximalen prozentualen Verteilung innerhalb des Teilgestaltungsplans "Industrie-/ Büelstrasse" kann über den Einbezug eines benachbarten Teilgestaltungsplans mittels privatrechtlicher Beschränkung des Wohnungstypes ausgeglichen werden. Die prozentuale Verteilung darf bei einer etappierten Bauweise um 50% überschritten werden, das heisst, wenn innerhalb des Teilgestaltungsplanperimeters insgesamt 20% 1.5 Zimmer- Wohnungen möglich sind, so sind innerhalb einer einzelnen Etappe maximal 30% 1.5 Zi-Wohnungen zulässig.

Art. 6 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Der private Teilgestaltungsplan stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Alle baulichen Eingriffe sollen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen zu einer hochwertigen Gesamtwirkung beitragen und ein gut aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild erzeugen.

Art. 6.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Wege und Plätze können mit durchlässigen Belägen versehen werden, damit das Wasser über die sandig-kiesige Foundationsschicht flächenhaft im Untergrund versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann. Dabei ist das Gelände niveaumässig so zu gestalten, dass das Wasser überall vom Gebäude weg fliesst. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche mit Lichtschächten, welche im Hinblick auf eine Überflutung der Untergeschosse ein Risiko darstellen.

Fällt Meteorwasser von begehbaren Flächen wie z.B. Balkonen konzentriert an, sind an dem im Situationsplan 1:500 ausgewiesenen Bereich (Strichpunkt Schraffur), sofern niveaumässig, in Abstimmung mit dem Umgebungsplan und der Sickerfähigkeit des Bodens möglich, Versickerungsmulden vorzusehen. Der schraffierte Bereich zeigt eine Fläche an, in welchem diese Massnahmen ober- oder unterirdisch vorzusehen sind. Gleichwertig, können diese Flächen aber auch als Zufahrtswege (u. a. Transporte zum zügeln, Velo-, Rad- und Fusswege) genutzt werden. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Art. 6.3 Gewässerraum

Zukünftig wird der Lindenbach von der Stadt Affoltern a.A. renaturiert. Der Gewässerraum ist noch nicht festgelegt und nur schematisch berücksichtigt. Vorbehalt bleibt die Festlegung.

Art. 7 Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Für den Charakter des Gestaltungsplanperimeters sind die Freiraum- und Grünbereiche entlang der Büelstrasse sowie entlang des Gewässerraumes Lindenbach 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 Büelstrasse geschaffen werden. Die Grünräume sollen massgeblich zur Identitäts- und Adressbildung der Wohn- und Gewerbebetriebe 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 Überbauung 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

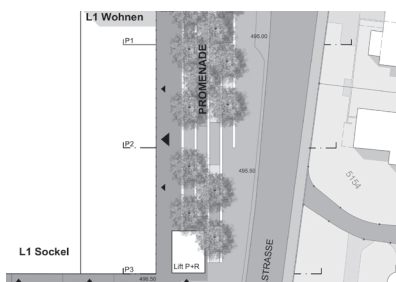
Der Bereich "Promenade" ist als öffentlich zugänglicher Stadtraum durch multifunktionale Freiflächen geprägt und dient sowohl der Gebäudeerschliessung als auch der öffentlichen Fusswegverbindung.

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

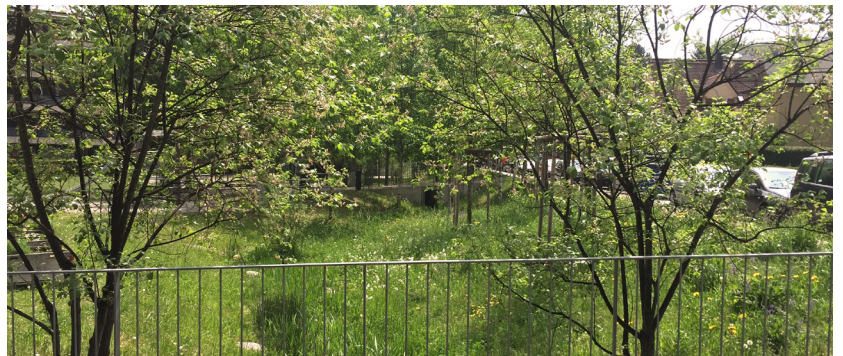


Schnitt schematisch P3

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. 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.



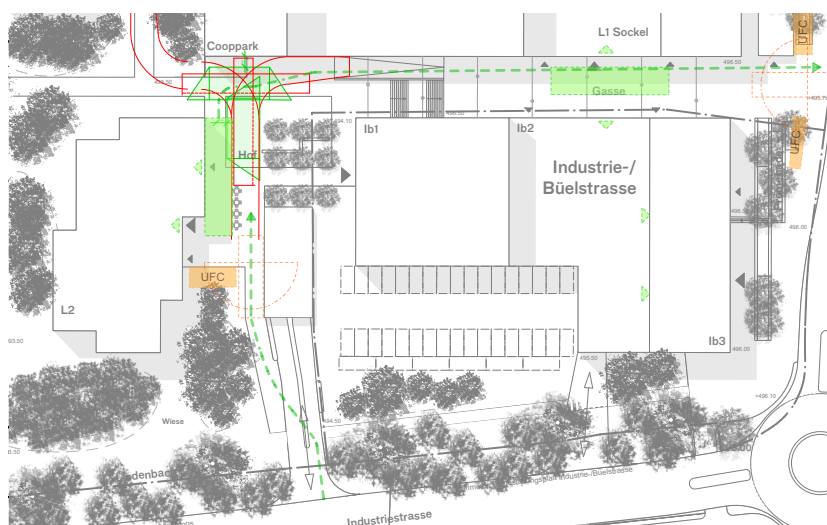
Art. 11 Öffentliche Fuss- und Velowege

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.



Art. 13 Parkierung / Bemessung Abstellplätze

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. 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.

- Wohnnutzung: Die gemäss Artikel 30.1 und 30.2 BZO Affoltern am Albis zu bestimmende Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird (aufgrund der guten ÖV-Erschliessung) um 10% reduziert.
- Für andere Nutzungen wird die Anzahl von Abstellplätzen gemäss Artikel 30.3, gestützt auf die Wegleitung der kant. Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.
- Die Personenwagen-Abstellplätze sind ab der ersten Minute zu ortsüblichen Tarifen zu bewirtschaften und vollständig unterirdisch anzuordnen.
- Es sind mindestens zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder die technischen Voraussetzungen für mindestens zehn andere, alternativ betriebene Fahrzeuge, bereitzustellen.
- Die Zahl der Veloabstellplätze richtet sich nach VSS Norm SN 640065-2011.
- Lage Veloabstellplätze: ca. 1/3 in TG und 1/3 gedeckt Nähe Eingänge.
- Die nach Bauetappe jeweilige Anzahl Parkplätze ist gemäss der tatsächlich vorgesehenen Nutzung festzulegen.
- Baulich und betrieblich ist sicherzustellen, dass die für die Wohnnutzung vorgesehenen Parkplätze nicht durch Beschäftigte, Kunden und Besucher genutzt werden.

Art. 14 Mobilitätskonzept

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. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Darin sind auch die Verantwortlichkeiten, Periodizität und Berichterstattung, Inhalte der Kontrolle sowie das Vorgehen bei mangelhafter Zielerreichung festzulegen.

Modalsplit: Für den TGP Industrie- Buelstrasse wird ein Modalsplit von 40% MIV und 60% ÖV / LV mit jeder Neubau-Bauetappe angestrebt. Dies kann zB. mit folgenden Massnahmen geschehen:

- Finanzielle Anreize (z.B. übertragbarer ZV- Netzpass gratis zur Ausleihe, Mobilitätsgutscheine)
- Velo- Attraktivierung (u. a. Werkstatt, Reparaturtag, Testaktion)
- Logistik (u.a. Paketboxen)

Die konkreten Massnahmen zur Erreichung des angestrebten Modalsplits sind mit der Baueingabe einer jeden Neubau-Bauetappe nachzuweisen.

Art. 15 Lärmschutz

Auszug aus dem Lärmgutachten von G+P (20.07.2020):

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 60 dBA
IGW ES III nachts 50 dBA

Schlussfolgerung Strassenlärm: Die massgebenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm können in den Teilgebieten Industrie- und Buelstrasse sowie Lindenmoos 2 mit den vorgesehenen Richtgrundrissen, Nutzungen inkl. Tiefgarageneinfahrten und der Lieferverkehr 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 des Baufelder IB1 ist nur möglich, wenn der Lärm der haustechnischen Anlagen gegenüber den 2011 und 2018 von G+P gemessenen Werten um 1 bis 6 dBA reduziert wird. Dies kann im Rahmen des geplanten Umbaus des Coop bis 2023 geschehen. Der Sanierung der Haustechnikanlagen auf dem Dach der Liegenschaft Kat. Nr. 6953 (heutiger Coopark) vorhandenen Lüftungs- und Rückkühlerinstallationen ist auf Verlangen der benachbarten Eigentümer Hand zu bieten. Die im Rahmen des Projekts vorgesehenen Tiefgaragen und der Lieferverkehr halten alleine für sich die Planungswerte an den umliegenden Gebäuden ein.

Art. 16 Energieeffizienz

Mit dem Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Buelstrasse" 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. 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. Die gesetzlichen energetischen Anforderungen müssen eingehalten werden.

Wärme- und Stromerzeugung: Den Anschluss an den Holzsnitzel-Wärmeverbund soll 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. 17 Hochwasserschutz

Gemäss dem Bericht „Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser“ der Holinger AG vom 15.07.2020 ist das Baufeld L2 und die bestehende Einfahrt in die Tiefgarage gefährdet (EHQ). Mit folgenden Massnahmen kann der Gefährdung Rechnung getragen werden:

- Die bestehende Tiefgarageneinfahrt ist auf die EHQ Kote 494.10 m.ü.M. zu erhöhen.
- Baufeld L2: Die Erdgeschosskote soll mind. auf die EHQ Kote 494.10 m.ü.M. zu liegen kommen. Unter dieser Kote sind Öffnungen zu vermeiden.

Die Koten müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden. Dazumal ist umfassend und konkret für das jeweilige Bauvorhaben, der Nachweis des genügenden Hochwasserschutzes zu erbringen.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich.

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" 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. 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



6.3 Beilagen

1. Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser (15.07.2020)
Holinger AG, 8405 Winterthur
2. Verkehrsstudie Lindenmoos (20.07.2018)
ewp AG 8307 Effretikon
3. Lärmgutachten Lindenmoos (28.06.2018)
Grolimund + Partner AG, 8001 Zürich
4. Richtprojekt Freiraum (20.07.2020)
Haag Landschaftsarchitektur GMBH, 8045 Zürich

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.11.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.11.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001191

Publizierende Stelle
Stadt Affoltern am Albis - Hochbau und Umwelt, Obere Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis

Privater Teilgestaltungsplan "Industrie- /Büelstrasse", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8910 Affoltern am Albis

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:
Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 192 vom 25. August 2020 dem privaten Teilgestaltungsplan "Industrie-/Büelstrasse" zugestimmt und die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 59/21 vom 14. April 2021 den privaten Teilgestaltungsplan "Industrie-/Büelstrasse" genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Oktober 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/Büelstrasse" tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Kontaktstelle:
Stadt Affoltern am Albis
Abteilung Bau und Infrastruktur
Obere Bahnhofstrasse 7
8910 Affoltern am Albis