



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0287

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe» – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Affoltern am Albis**

- Massgebende - Zonenplan Legendenblatt, Änderung der Zonenbezeichnungen vom 25. März 2024
Unterlagen
- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. März 2024
 - Bau- und Zonenordnung (Synoptische Darstellung) vom 25. März 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. März 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen nach IVHB weitgehend übernommen. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Sie werden in den Gemeinden wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die neuen Baubegriffe und Messweisen in die BZO der Stadt Affoltern am Albis überführt.

Festsetzung An der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 wurde die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 2. Oktober 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden mit dem Ziel in die BZO eingeführt, dass die BZO mit den übergeordneten Rechtsgrundlagen übereinstimmt.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Auf die Regelung für ein anrechenbares Untergeschoss wird verzichtet. Gemäss § 275 Abs. 3 PBG führen die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen dazu, dass das anrechenbare Untergeschoss stärker ins Erdreich zu liegen kommt. Dies bedeutet, dass die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses in Zukunft vermehrt tiefer zu liegen käme. Dies ist unerwünscht. Um diesen «Verlust» zu kompensieren wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Auf die Höhenlage der Gebäude hat dies nur geringe Auswirkungen. Aus einer viergeschossigen Zone mit anrechenbarem Untergeschoss wird künftig eine fünfgeschossige Zone. Die Teilrevision sieht vor, dass die im anrechenbaren Untergeschoss zulässigen Geschossflächen auf die Ausnutzungsziffer umgerechnet werden, so dass die zukünftige maximale Ausnutzung wieder gleich hoch sein wird wie bisher. Neben der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer wird auch die Mindestausnutzungsziffer angepasst.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. Februar 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe», welche an der Urnenabstimmung der Stadt Affoltern am Albis vom 22. September 2024 festgesetzt wurde, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Affoltern am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Affoltern am Albis (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Wila (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 2. DEZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Zonenplan 1:5'000
Legende (Änderung Zonenbezeichnung)

22. SEP. 2024

Urnenabstimmung vom:

Stadtpräsidentin:

E. Fenner

Stadtschreiber:

S. Trottman

29. Nov. 2024

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0287/24

Erstellungs- und Druckdatum:

25. März 2024

Legende

Zonen

Zonen	ES
Kernzone K	III
Drei Viergeschossige Zentrumszone Z3 -Z4	III
Vier Fünfgeschossige Zentrumszone Z4 -Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone W2a -W2	II
Zwei Dreigeschossige Wohnzone W2b -W3a	II
Zwei Dreigeschossige Wohnzone W2e -W3b	II
Drei Viergeschossige Wohnzone W3 -W4	II
Vier Fünfgeschossige Wohnzone W4 -W5	II
Zwei Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 -WG3	III
Drei Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 -WG4	III
Vier Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 -WG5	III
Gewerbezone G	III
Industriezone I	IV
Zone für Öffentliche Bauten Oe	
Freihaltezone F	
Reservezone R	
Landwirtschaftszone Lw	
Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	
Areal mit Sonderbauvorschriften	
Bonus für Hotelnutzung	
Zone für verkehrsintensive Einrichtungen	
Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen	

Informationsinhalt

	Rechtskräftige Gestaltungspläne
	Wald
	Gewässer

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

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

Dokument: 29107_05A_241022_HarmBB_ZP_Legende.vwx
Layoutebene: 02 [Zonenplan Revision Harmonisierung Legende]
Grundlage: -

Kanton Zürich

Teilrevision der Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe»

Bau- und Zonenordnung vom 21. Juni 2004

Urnenabstimmung vom:

22. SEP. 2024

Stadtpräsidentin:

Stadtschreiber:



E. Fenner



S. Trottmann

Von der Baudirektion genehmigt am:

29. Nov. 2024

Für die Baudirektion



BDV Nr. 0287 / 24

Erstellungs- und Druckdatum:

25. März 2024



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ⁶	4
2. Zonenordnung	4
Art. 1 ^{3,4,6} Zoneneinteilung	4
Art. 2 ⁵ Massgebende Pläne	4
3. Bauzone	5
3.1. Wohnzonen	5
Art. 3 ^{3,4,6} Grundmasse	5
Art. 4 ^{3,6} Herabsetzung des Grundabstandes	6
Art. 5 ^{4,6} Nutzweise	6
Art. 6 Bauweise	6
3.2. Gewerbe- und Industriezonen	6
Art. 7 ⁶ Grundmasse	6
Art. 8 Bauweise	7
Art. 9 ^{2,4} Nutzweise	7
Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	8
Art. 11 Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone	8
Art. 12 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse	8
3.3. Kernzone	9
Art. 13 Allgemeine Bestimmungen	9
Art. 14 ⁶ Grundmasse für Neubauten	10
Art. 15 Nutzweise	10
Art. 16 ⁶ Bauweise	10
Art. 17 ⁶ Reduzierter Grundabstand	11
Art. 18 ⁶ Stellung der Bauten	11
Art. 19 Dächer	11
Art. 20 Fassaden, Materialien	11
Art. 21 Umgebungsgestaltung	11
3.4. Zentrumszonen	12
Art. 22 ^{3,4,6} Massvorschriften	12
3.5. Zone für öffentliche Bauten	12
Art. 23 ⁶ Massvorschriften	12

4. Besondere Institute	13
4.1. Arealüberbauungen	13
Art. 24 Arealfläche	13
Art. 25 ^{4,6} Bauvorschriften	13
Art. 26 ⁶ Besondere Bestimmungen	13
4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan	14
Art. 27 ^{1,4,6} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	14
4.3. Terrassenhäuser	15
Art. 28 ⁶ Bauvorschriften	15
5. Ergänzende Bauvorschriften	16
Art. 29 ⁶ Gestaltung Attikageschosse	16
Art. 29a ⁶ Gestaltung Dachgeschosse	17
Art. 30 ^{3,4} Abstellplätze für Personenwagen	17
Art. 31 ⁶ Umgebungsgestaltung	18
Art. 32 ⁶ Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten	18
Art. 33 ⁴ Abstellflächen	18
Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen	19
Art. 35 ⁴ Reklamen	19
Art. 36 ⁴ Verkaufsfläche	19
Art. 36a ⁵ Kommunaler Mehrwertausgleich	19
6. Übergangs- und Schlussbestimmungen	20
Art. 37 ⁴ Inkrafttreten	20

1. Einleitung⁶

Die Stadt Affoltern am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. Juli 2014 - und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

2. Zonenordnung

Art. 1^{3, 4, 6} Zoneneinteilung

Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zweigeschossige Wohnzone	W2
Dreigeschossige Wohnzone	W3a
Dreigeschossige Wohnzone	W3b
Viergeschossige Wohnzone	W4
Fünfgeschossige Wohnzone	W5
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG5
Gewerbezone	G
• Gebiet für Sonderbauvorschriften	
• Gebiet für Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)	
Industriezone	I
Kernzone	K
Viergeschossige Zentrumszone	Z4
Fünfgeschossige Zentrumszone	Z5
Zone für öffentliche Bauten	Oe
Freihaltezone	F
Reservezone	R
Landwirtschaftszone	LW

Art. 2⁶ Massgebende Pläne

Art. 2.1

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5'000 massgebend.

Art. 2.2

Für Kernzonen sowie Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Spezialpläne.

Art. 2.3⁶

Die gemäss Abs. 1 und Abs. 2 rechtsgültigen Pläne liegen im Bausekretariat auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

3. Bauzone

3.1. Wohnzonen

Art. 3^{3, 4, 6} Grundmasse

Bestimmungen	Zone							
	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5
Ausnutzungsziffer max.	30%	45%	60%	74%	100%	68%	80%	107%
Ausnutzungsziffer bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28 max.	45%	50%	60%					
Ausnutzungsziffer min.	–	–	–	54%	82%	45%	60%	82%
Vollgeschosse max.	2 ²⁾	3	3	4	5	3	4	5
Anrechenbares Dachgeschoss ¹⁾ max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	–	–	–	–	–	–	–	–
Fassadenhöhe max.	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse max.	9.5 m	10.5 m	10.5 m	14.0 m	17.5 m	11.5 m	14.5 m	18.0 m
Fassadenhöhe für Attikageschosse ¹⁾ max.	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäudelänge ³⁾ max.	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand ⁴⁾ min.	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand ⁴⁾ min.	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

1) Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29.

2) Die Fassaden (Geschosse) dürfen nur bis auf eine max. Fassadenhöhe von 6.0 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, freigelegt werden.

3) Anbauten werden bei der Bestimmung der Gebäudelänge mitgezählt. Für Terrassenhäuser siehe Art. 28.

4) Der grosse Grundabstand gilt in der Regel gegenüber einer nach Süden bis Westen gerichteten Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 4^{3,6} Herabsetzung des Grundabstandes

In den Zonen W4 und WG4 darf der Grundabstand auf 5.0 m und in den Zonen W5 und WG5 auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet und die maximal zulässigen Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe je um 2.0 m reduziert wird.

Art. 5^{4,6} Nutzweise

Art. 5.1⁶

In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, in der Zone W2 jedoch nur bis zur Hälfte der realisierten Bruttogeschossfläche.

Art. 5.2^{4,6}

In den Zonen WG3, WG4 und WG5 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6 Bauweise

Art. 6.1

Die geschlossene Überbauung ist in allen Wohnzonen erlaubt.

Art. 6.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

3.2. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7⁶ Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	Gewerbezone	Industriezone
Baumassenziffer max.	4 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Fassadenhöhe bei Schrägdächern max.	12 m	17 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern max.	15.5 m	22 m
Gesamthöhe bei Flachdächern max.	15 m	20 m
Grenzabstand ¹⁾ min.	6 m	3.5 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	IV

¹⁾ vgl. Art. 11

Art. 8 Bauweise

Art. 8.1

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

Art. 8.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 9^{2,4} Nutzweise

Art. 9.1

In der Gewerbezone sind mässig störende, in der Industriezone sind stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Art. 9.2⁴

In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Neubauten und neubauähnliche Umbauten mit mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht im Gebiet mit Zulassung von verkehrsintensiven Einrichtungen. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs oder Zusammenfassungen von solchen dürfen insgesamt höchstens 500 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Art. 9.3

In der Industriezone sind entlang der Autobahn Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen erst in einem Abstand von 70 m von der Achse der Autobahn zulässig, sofern nicht mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen wird, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Art. 9.4² Verkehrsintensive Einrichtungen

Art. 9.4.1²

Verkehrsintensive Einrichtungen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nur in der im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Zone zulässig. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit Vorrichtungen ausgestattet werden, welche die Ermittlung der Fahrtzahlen (Ein-/Ausfahrten) von Personenwagen der verkehrsintensiven Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Art. 9.4.2^{2,6}

Verkehrsintensive Einrichtungen müssen im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde liegen. Bei Fachmärkten für sperrige Güter können geringere Anforderungen an die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestellt werden. Auch diese Fachmärkte müssen aber im Einzugsbereich von 400 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit mindestens 6 Halten pro Stunde liegen.

Art. 9.4.3 ²

Vor der Realisierung der vorgesehenen Massnahmen (Zweite Autobahnquerung beim Anschluss Affoltern a. A. zur Gewährleistung eines gut funktionierenden Regionalverkehrs; Verlegung der regionalen Buslinien im Abschnitt Obfelden – Bahnhof Affoltern a. A. auf die zweite Autobahnquerung) sind verkehrsintensive Einrichtungen nur zulässig, sofern sie maximal 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) erzeugen. Wird diese Fahrtenzahl wiederholt an mehr als 25 Tagen pro Jahr überschritten, hat die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen anzuordnen, damit die maximale Fahrtenzahl wieder eingehalten wird. Als Massnahmen kommen unter anderem in Frage:

- a. die Erhöhung der Parkgebühren im Rahmen der Parkplatzbewirtschaftung,
- b. die Reduktion der Parkplätze,
- c. ein stark verbilligter Hauslieferdienst der einzelnen Fachmarktbetreiber,
- d. der Betrieb eines Shuttlebusses der einzelnen Fachmarktbetreiber oder
- e. die Dosierung der Ausfahrten von den Fachmarktbetreibern.

Art. 9.4.4 ²

Verkehrsintensive Einrichtungen, welche mehr als 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten pro Tag) erzeugen, können erst bewilligt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen realisiert sind.

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 11 Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone

Gegenüber bestehenden Bauten mit Wohnnutzung ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10.0 m einzuhalten.

Art. 12 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse

Die im Zonenplan entlang der Obstgartenstrasse und der Industriestrasse speziell bezeichneten Gebiete können alternativ zu den Bestimmungen der Gewerbezone und Industriezone nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Art. 12.1 bis 12.3 überbaut werden:

Art. 12.1 Grundbedingungen

Art. 12.1.1

Das zu überbauende Areal hat eine Mindestfläche von 8'000 m² aufzuweisen und ist als Einheit zu projektieren und bewilligen zu lassen.

Art. 12.1.2

Das Projekt hat die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Art. 12.1.3

Die Wohnnutzung hat mindestens 20% und höchstens 30% der als Grundnutzung zulässigen Baumasse zu umfassen.

Art. 12.2 Etappierung

Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

Art. 12.3 Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)

In dem im Zonenplan mit einer Schraffur speziell bezeichneten Bereich an der Obstgartenstrasse (ehemaliges OVA Areal) darf zusätzlich zur zonengemässen Nutzung eine oberirdische Baumasse von 2 m³/m² für Hotels, Kongresszentren, Schulungsräume und dergleichen verwendet werden.

3.3. Kernzone

Art. 13 Allgemeine Bestimmungen

Art. 13.1 Grundsatz für das Mass der baulichen Nutzung

In der Kernzone gilt bei überbauten Grundstücken der oberirdisch umbaute Raum (gemäss § 258 PBG) als Mass für die zulässige bauliche Nutzung: Dieses Bauvolumen darf in seiner bestehenden Form und Stellung wieder realisiert werden.

Für zusätzliche Bauten auf bisher nicht oder nur teilweise überbauten Grundstücken gelten die Bestimmungen von Art. 14.

Als nur teilweise überbaut gilt ein Grundstück, von welchem ein überbaubarer Teil abgetrennt werden kann.

Soweit Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen gestattet sind, sind schutzwürdige nachbarliche Interessen zu wahren.

Art. 13.2 Bestimmungen für in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichnete Bauten

Bei den in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bauten (schwarz) sind Veränderungen von Lage, Stellung, volumetrischer Anordnung und Erscheinungsbild zulässig, sofern damit eine bessere Gesamtgestaltung und Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

Bei einer gesamthaften Erneuerung über ein Areal mit mehreren Gebäuden muss die bestehende volumetrische Gliederung als Massstab für die Neuüberbauung übernommen werden.

Art. 13.3 Bestimmungen für Bauten mit Volumenerhaltung

Bei den in den Kernzonenplänen mit **V** (Volumenerhaltung) speziell bezeichneten Bauten (blau) ist bei Ersatzbauten die bestehende Stellung, volumetrische Anordnung und Dachform grundsätzlich zu übernehmen. Kleinere Abweichungen, die zur Verbesserung der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Erscheinungsbildes führen, sind zulässig.

Art. 13.4 Bestimmungen für Bauten mit Erhaltung des Erscheinungsbildes

Bei den in den Kernzonenplänen mit **E** (Erhaltung des Erscheinungsbildes) speziell bezeichneten Bauten (rot) ist, zusätzlich zu den Bestimmungen von Art. 13.3, auch das äussere Erscheinungsbild zu erhalten. Weitergehende Anordnungen im Rahmen einer Schutzverfügung bleiben vorbehalten.

Art. 14⁶ Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten auf noch nicht oder noch nicht vollständig überbauten Grundstücken und Grundstücksteilen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen Neubauten		Kernzone
Vollgeschosse	max.	4
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	–
Fassadenhöhe	max.	10.0 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	14.0 m
Grenzabstand	min.	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe LSV		III

Art. 15 Nutzweise

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16⁶ Bauweise

Art. 16.1

Die geschlossene Überbauung sowie das Anbauen an bestehende Gebäude sind zulässig, sofern dies aus der Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes vertretbar ist.

Art. 16.2

Für Grenzbauten ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 17⁶ Reduzierter Grundabstand

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

Art. 18⁶ Stellung der Bauten

Art. 18.1

Die Stellung und Anordnung der Bauten müssen dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen.

Art. 18.2

Wo es zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Art. 19 Dächer

Art. 19.1

Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 19.2

Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Andere Materialien sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 19.3

Dachaufbauten müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl sehr gut ins Gesamtbild einordnen. Dacheinschnitte sind nur unter Dachaufbauten zulässig.

Art. 20 Fassaden, Materialien

Materialien, Formen und Farben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu wählen.

Art. 21 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung muss auf den Charakter des Orts- und Strassenbildes besonders sorgfältig Rücksicht nehmen.

3.4. Zentrumszonen

Art. 22^{3, 4, 6} Massvorschriften

Bestimmungen	Zone	
	Z4	Z5
Vollgeschosse max.	4	5
Dachgeschosse max.	1	1
anrechenbares Untergeschoss max.	–	–
Fassadenhöhe für Dachgeschosse max.	12 m	15 m
Fassadenhöhe für Attikageschosse ¹⁾ max.	15 m	18 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	16 m	19 m
Grundabstand min.	6 m	7 m
Ausnützungsziffer insgesamt max.	120%	138%
Ausnützungsziffer für Wohnen max.	94%	100%
Ausnützungsziffer min.	67%	75%
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III

¹⁾ Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

Art. 22.1⁶ Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Wo es für das Orts- und Strassenbild wichtig ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

Art. 22.2⁴ Mindestausnützung

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

3.5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23⁶ Massvorschriften

Art. 23.1

In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Art. 23.2⁶

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.0 m.

Art. 23.3

In der Zone für öffentliche Bauten Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

4. Besondere Institute

4.1. Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

Art. 24.1

Arealüberbauungen sind, ausgenommen in der Kernzone, in allen Zonen zulässig.

Art. 24.2

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 25^{4,6} **Bauvorschriften**

Art. 25.1^{4,6}

In den fünfgeschossigen Zonen Z5, W5 und WG5 erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/6. In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/10.

Art. 25.2^{4,6}

Mit Ausnahme der Zone W2, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhe, der giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, der Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe um je 3.0 m und der maximal zulässigen Geschossezahl um ein Vollgeschoss zulässig.

Art. 25.3⁴

Im Innern des Areals sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

Art. 26⁶ **Besondere Bestimmungen**

Als Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist ein Modell im Mst. von mindestens 1: 500 einzureichen. Dessen Perimeter wird von der Baubehörde in Rücksicht auf die besondere ortsbauliche Situation festgelegt.

Für den Entscheid, ob eine Arealüberbauung die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt, stützt sich der Stadtrat auf ein unabhängiges Fachgutachten. Diese

Fachperson wird vom Stadtrat im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bestimmt, welche auch die Kosten übernimmt.

4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 27^{1, 4, 6} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 27.1^{1, 4}

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Davon ausgenommen sind die Gebiete "Oberdorf", "Sonnenberg" und "Wilgibel", in welchen alternativ auch aufgrund einer Arealüberbauung gebaut werden darf.

Art. 27.2⁴

Im Innern der Gebiete sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

Art. 27.3^{1, 4}

Im Gebiet "Schwanden" soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden, die insbesondere dem Lärmschutz Rechnung trägt. Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet "Schwanden" festzusetzen.

Art. 27.4^{4, 6}

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 Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem
- Gute Gestaltung der Aussenräume
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet)
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. Mit jedem Teilgestaltungsplan wird mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teilgestaltungspläne aufweisen dürfen. In diesem Gebiet beträgt:

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,
- b. die Ausnützungsziffer maximal 188% oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m³/m²,

- c. die Fassadenhöhe, die giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse und die Gesamthöhe je maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosshöhe frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

Art. 27.5^{4, 6}

Im Gebiet "Zeughaus" gelten die folgenden Ziele und Zwecke

- Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung
- Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse
- Abgestufte Überbauung als Übergang zum Wohngebiet
- Gute Einfügung ins Ortsbild
- Lärmschutz entlang der Zürichstrasse
- Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse
- Velo- und Fussgängerverbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse
- Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung eingedoltes Gewässer
- Prüfung Teilaufhebung der Zeughausstrasse.

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

4.3. Terrassenhäuser

Art. 28⁶ **Bauvorschriften**

Art. 28.1⁶

An Hanglagen in den Zonen W2, W3a und W3b dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (so genannte Terrassenhäuser), sofern:

- eine Fassadenhöhe von 7.0 m und eine Gebäudelänge von 50.0 m nicht überschritten wird;
- die Tiefe der einzelnen Geschossstufen nicht weniger als 5.0 m und nicht mehr als 14.0 m beträgt.

Art. 28.2⁶

Innerhalb des durch diese Fassadenhöhe und Gebäudelänge definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl Geschosse frei.

Art. 28.3⁶

Bei dieser Bauweise sind die anrechenbaren Räume aller Geschosse in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Zur Kompensation für die damit nicht möglichen "ausnutzungsfreien" Dachgeschosse (§ 255 Abs. 2 PBG) erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss Art. 3.

Art. 28.4⁶

Brüstungen und Geländer dürfen bis max. 1.10 m in der Vertikalen, Dachvorsprünge (auch abgestützte) bis max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

Art. 28.5

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürfen um max. 1.50 m über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

5. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29⁶ Gestaltung Attikageschosse

Art. 29.1⁶

Attikageschosse müssen bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss mindestens um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Art. 29.2⁶

Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 29.3⁶

Attikageschosse müssen gegenüber den darunter liegenden Geschossen als solche in Erscheinung treten.

Art. 29.4⁶

Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten um max. 2.0 m in der Horizontalen auskragen. Sie müssen jedoch einen horizontalen Abstand zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses von min. 0.5 m einhalten.

Art. 29.5

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur auf Dächern von Attikageschossen zulässig und dürfen um max. 1.50 m über die Fassadenhöhe für Attikageschosse hinausragen.

Art. 29.6

Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.10 m Höhe aufweisen.

Art. 29.7

Soweit die Brüstungen und Geländer im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten für Attikageschosse folgende maximalen Fassadenhöhen:

	Zone									
Bestimmungen	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5	Z4	Z5
Fassadenhöhe für Attikageschosse max.	7 m	8 m	8 m	11.5 m	15 m	9 m	12 m	15.5 m	13 m	16 m

Art. 29a⁶ Gestaltung Dachgeschosse

Art. 29a.1⁶

Schrägdächer dürfen eine Neigung von maximal 45° aufweisen. Steilere Dachneigungen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Tonnendächer sind nicht gestattet.

Art. 29a.2⁶

Bei Dachgeschossen dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 30^{3,4} Abstellplätze für Personenwagen

Art. 30.1⁴

Bei Wohnbauten ist pro 90 m² massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet.

Art. 30.2

Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz für Besucher zu bezeichnen und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.

Art. 30.3³

Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der kantonalen Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.

Art. 30.4⁴

Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 30 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG.

Art. 30.5³

In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.

Art. 30.6⁴

Die Baubehörde kann die Bewirtschaftung zu ortsüblichen Tarifen von öffentlich zugänglichen Parkieranlagen verlangen.

Art. 30.7⁴

Der Stadtrat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

Art. 31⁶ Umgebungsgestaltung

Art. 31.1⁶

Die Höhenlage des massgebenden Terrains darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen um höchstens 2.0 m verändert werden.

Art. 31.2

Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind die durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.

Art. 32⁶ Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten (§ 49 Abs. 3. PBG) gelten, unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG ein Grenzabstand von 3.50 m.

Art. 33⁴ Abstellflächen

Art. 33.1

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 33.2⁴

Bei Nichtwohnbauten sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen

Art. 34.1

Für den Strassenabstand gelten die gleichen Ausnahmen, wie sie gegenüber Verkehrsbaulinien gemäss § 100 PBG zulässig sind.

Art. 34.2

Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2.0 m von der Strassen-, Weg- oder Platzgrenze einzuhalten. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss Art. 18 Abs. 2.

Art. 34.3

Überdachungen von Fahrzeugabstellplätzen ohne Wände mit einer Höhe von 2.50 m ab Niveau Autoabstellplatz dürfen bis max. 2.0 m an die Strassen- resp. Weggrenze gestellt werden, sofern die Vorschriften gemäss Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten sind.

Art. 35⁴ Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Reklamen, welche in keinem örtlichen Zusammenhang stehen, wird im Einzelfall geprüft. Temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen sind zulässig.

Art. 36⁴ Verkaufsfläche

Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach § 3 BBV II.

Art. 36a⁵ Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 36a.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Art. 36a.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

Art. 36a.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 36a.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 37⁴ Inkrafttreten

Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die Bauordnung ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan von 1993/94 samt allen seitherigen Änderungen.

Affoltern am Albis, 21. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsidentin Schreiber

Irene Enderli Silvio Böni

¹ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.

² Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.

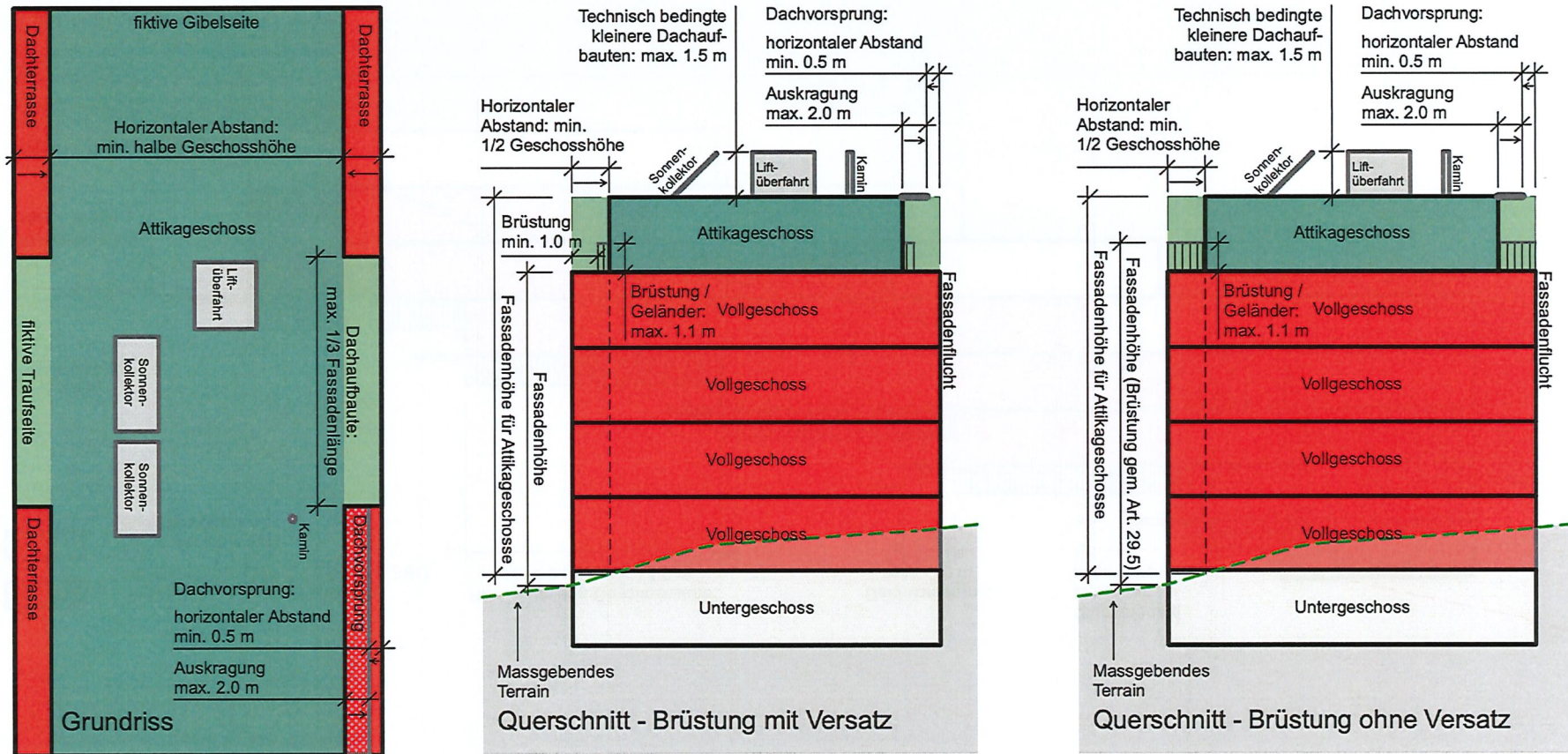
³ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.

⁴ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016

⁵ Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023

⁶ Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom, in Kraft per [Harmonisierung Baubegriffe]

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse gemäss Art. 29 BZO



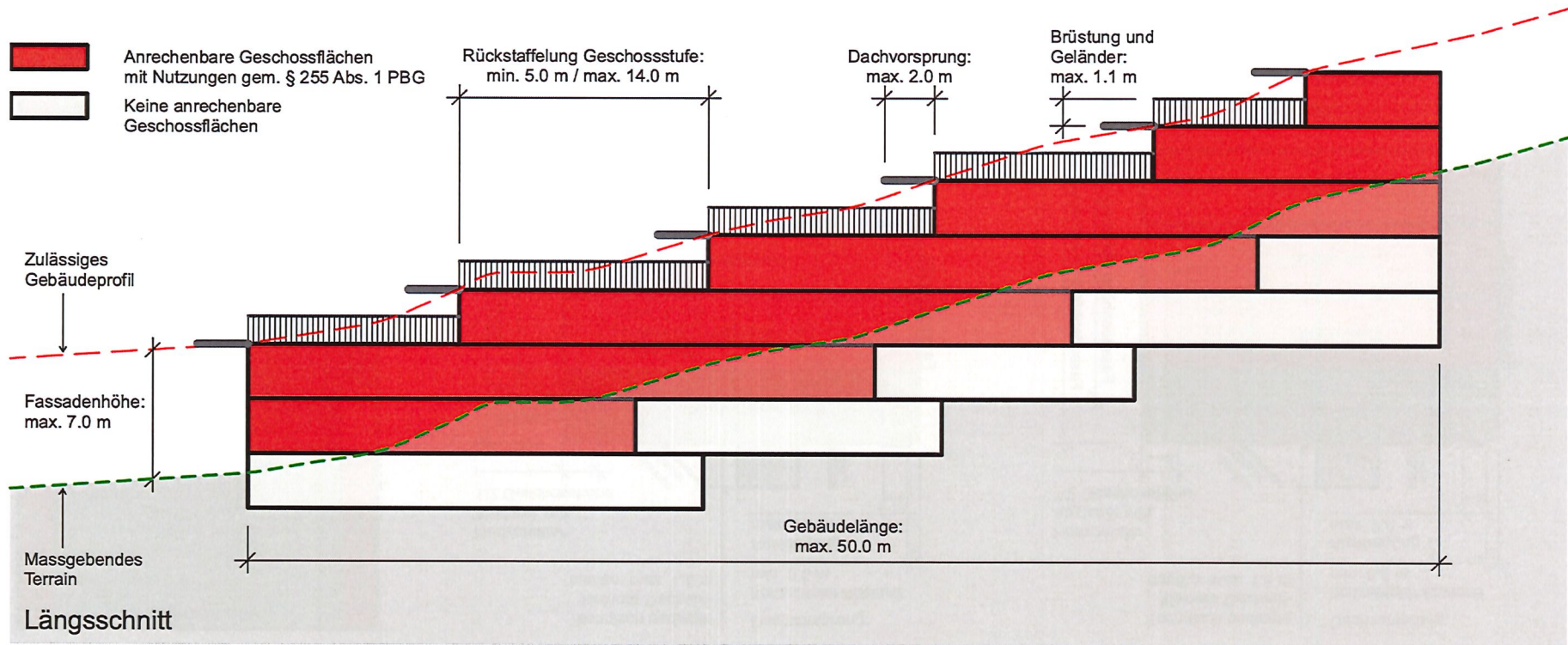
Attikageschosse müssen gemäss Art. 29 BZO bei der fiktiven Traufseite um das Mass ihrer halben Höhe (Geschosshöhe) zurückversetzt sein.

Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten max. 2 m auskragen. Der Abstand zur Fassadenflucht beträgt min. 0.5 m.

Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen. Sie dürfen, unabhängig ob sie geschlossen und fest oder offen und transparent sind, auf die Fassadenflucht gestellt werden. Wenn Sie weniger als 1.0 m zurückversetzt sind, gelten die erhöhten Fassadenhöhen gemäss Art. 29 Abs. 7 BZO.

Kleinere, technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder Liftüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 1.5 m gestattet.

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser gemäss Art. 28 BZO

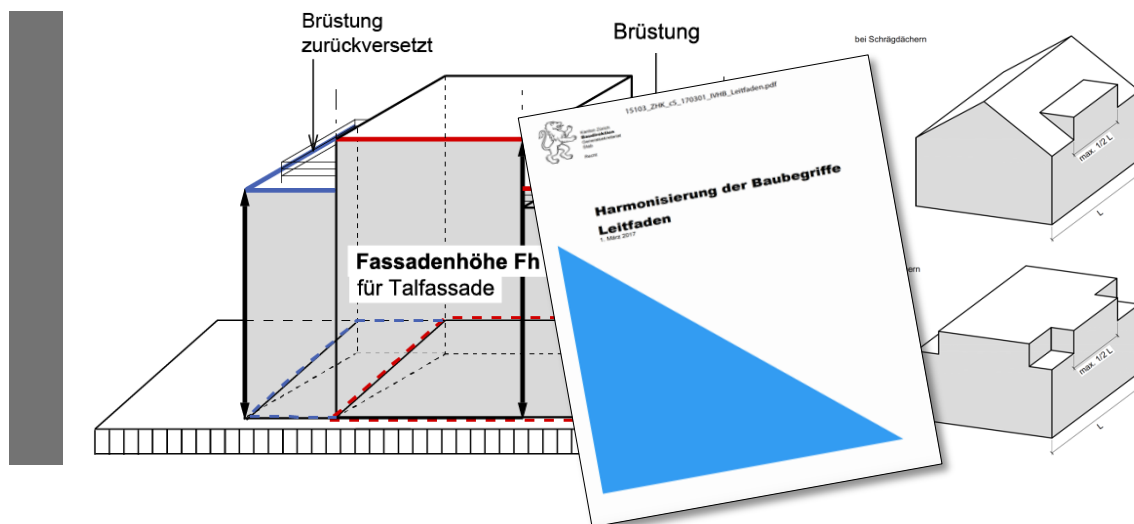


Abteilung Bau und Infrastruktur / Marktplatz 1 / Postfach / 8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 762 56 72 / stadtkanzlei@stadtaffoltern.ch / www.stadtaffoltern.ch



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung Baubegriffe

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 25. März 2024



Impressum

Auftraggeberin

Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, Postfach, 8910 Affoltern am Albis
vertreten durch:

Peter Schärer, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
Alexander Neuhaus, Projektleiter Planung und Projekte

Auftragnehmerin

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

Planpartner.ch

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung
Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A
Daniel Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

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



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Ortsplanungsrevision in Etappen	5
1.3	Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts	6
2	Planungsgrundlagen	7
2.1	Eidgenössische Planungsgrundlagen	7
2.1.1	Sachpläne und Inventare des Bundes	7
2.2	Kantonale Planungsgrundlagen	9
2.2.1	Raumordnungskonzept (ROK)	9
2.2.2	Kantonaler Richtplan	10
2.2.3	Weitere kantonale Planungsgrundlagen	11
2.3	Regionale Planungsgrundlagen	13
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	14
2.3.2	Regionaler Richtplan	14
2.4	Kommunale Planungsgrundlagen	16
2.4.1	Zonenplan	16
2.4.2	Ergänzungspläne und weitere Pläne	16
2.5	Weitere Planungsgrundlagen	16
2.5.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	16
3	Zonenkapazität	18
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	19
4.1	Allgemein	19
4.2	Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss	19
4.3	Anpassung Ausnützungsziffer	21
4.4	Zonenbezeichnung	22
4.5	Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe)	23
4.6	Giebelseitige Fassadenhöhe (alt: Firsthöhe)	24
4.7	Gesamthöhe	25
4.8	Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise	26
4.9	Dachgestaltung / Dachaufbauten	27
4.10	Dachgestaltung / Dacheinschnitte	28
4.11	Dachgestaltung / Dachneigung	28
4.12	Abmessung Attikageschoss	29
4.13	Gestaltung Attikageschoss	32



4.14	Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer	32
4.15	Massgebendes Terrain (alt: gewachsener Boden)	34
4.16	Klein- und Anbauten (alt: Besondere Gebäude)	34
4.17	Anrechenbare Grundstücksfläche	35
4.18	Vorspringende Gebäudeteile (alt: einzelne Gebäudevorsprünge)	36
4.19	Dachvorsprünge (alt: Vordach)	36
4.20	Kniestock	37
4.21	Anrechenbarkeit Wintergärten	38
4.22	Redaktionelle Änderungen	38
5	Teilrevision Zonenplan	39
6	Auswirkungen der Planung	39
6.1	Mehrwertausgleich	39
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	40
6.3	Negative Vorwirkung	40
7	Verfahren	42
7.1	Planungsablauf	42
7.2	Verfahrensschritte	43
7.2.1	Kantonale Vorprüfung	43
7.2.2	Öffentliche Auflage	43
7.2.3	Einwendungen	44
7.2.4	Anhörung	44
7.2.5	Urnenabstimmung	44
8	Verzeichnisse	45
8.1	Grundlagenverzeichnis	45
8.2	Abbildungsverzeichnis	46
8.3	Tabellenverzeichnis	46
A	Anhang	47
A 1	Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision	47
A 2	Baureglement synoptisch	47
B	Beilagen	47
B 1	Baureglement Entwurf	47
B 2	Zonenplan Änderung Legende	47

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

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

1.2 Ortsplanungsrevision in Etappen

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

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

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

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

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

1.3 Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts

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

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

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

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

2.1 Eidgenössische Planungsgrundlagen

2.1.1 Sachpläne und Inventare des Bundes

SP Sachpläne des Bundes sind:

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

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

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

Fruchtfolgeflechten (FFF)

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

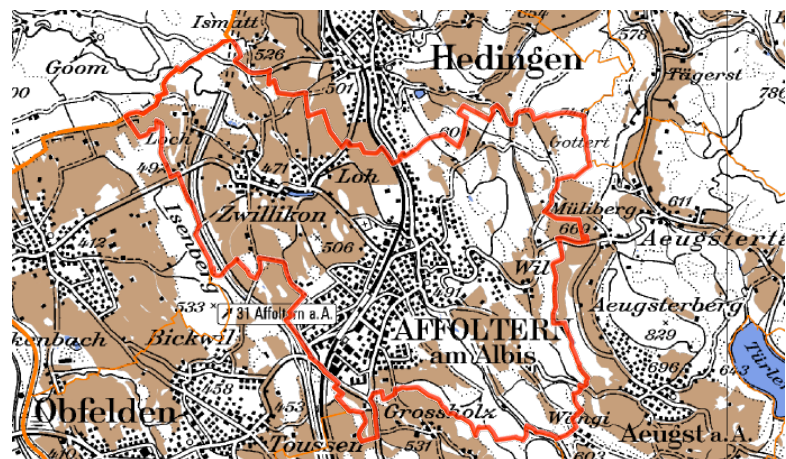


Abb. 1 Fruchtfolgeflechten (FFF)³

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

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

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

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

 BLN-Gebiete

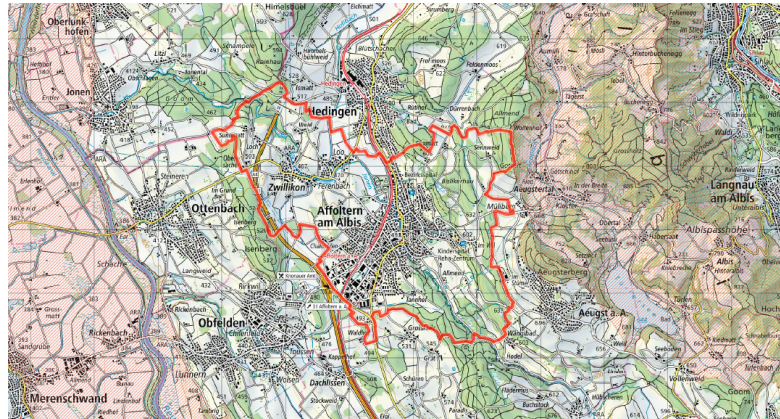


Abb. 2 Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)⁴

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

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

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

2.2 Kantonale Planungsgrundlagen

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

2.2.1 Raumordnungskonzept (ROK)

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

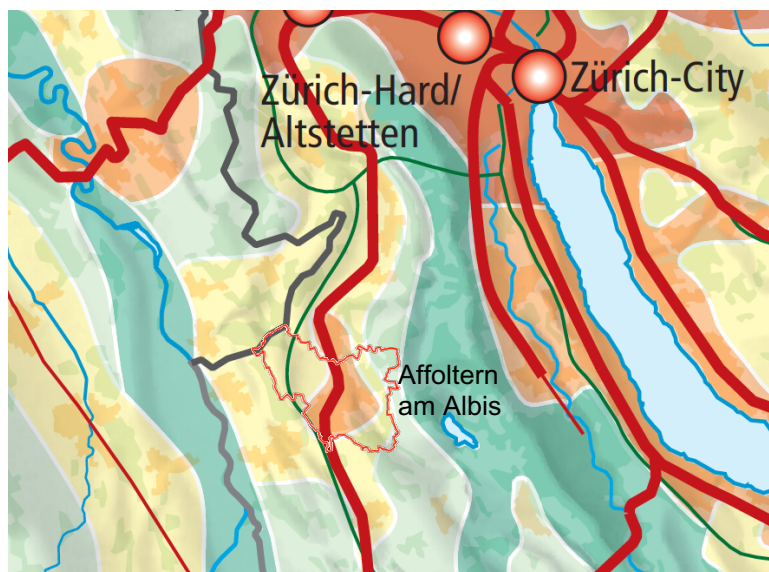
Handlungsräume Die Stadt Affoltern am Albis ist gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) den Handlungsräume:

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

zugeteilt.

Handlungsräume

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



15103_ZHK_cs_210617_KRP_Festsatzung

Abb. 3 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)⁵

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

Urbane Wohnlandschaft In Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion wie die Stadt Affoltern am Albis bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar und die Zahl der wegpandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler. Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen.

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

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

2.2.2 Kantonaler Richtplan

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

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

Legende (Auszug)

bestehend	geplant	
Siedlung		
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet
Verkehr		
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hauptverkehrsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung



15103_ZHK_cs_210617_KRP_Festsetzung

Abb. 4 Kantonale Richtplan-Karte⁶

Keine Betroffenheit durch den kantonalen Richtplan

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

2.2.3 Weitere kantonale Planungsgrundlagen

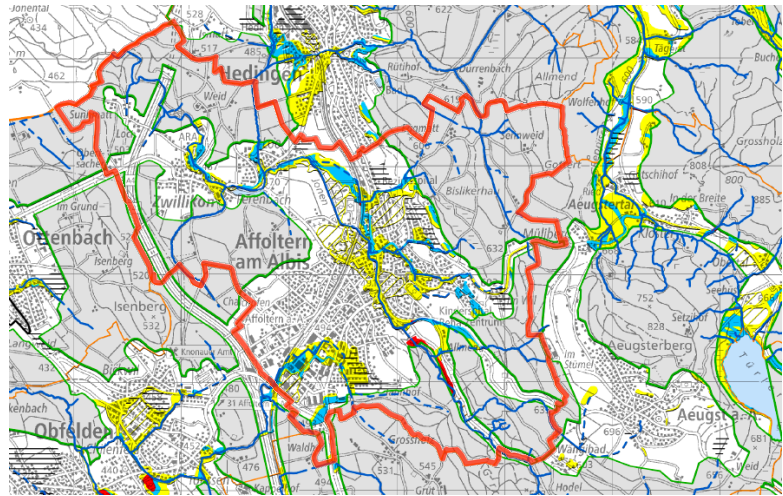
Naturgefahren

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

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

Synoptische Gefahrenkarte

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



29107_05A_220624_GIS-Browser_Plaene.pdf

Abb. 5 Synoptische Gefahrenkarte⁷

- Störfall** Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse und der Durchgangsstrasse mit/ohne Kurzberichtspflicht gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen oder zusätzliche Personen gefährdetet.
- überkommunalen Ortsbilder** Die Stadt Affoltern am Albis ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen.
- Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung** Auf dem Stadtgebiet der Stadt Affoltern am Albis sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser vorliegenden Teilrevision der BZO werden keine relevanten Änderungen vorgenommen. In Kernzonen wird auf die Übernahme der neuen Regelungen zum Mass der Dachaufbauten (§ 292 neuPBG, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge) verzichtet. Es wird weiterhin das bisherige Mass eines Drittels (aPBG) gefordert. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

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

- Archäologische Zonen**
- ▭ Archäologische Zonen
- Übersicht**
- Denkmalschutzobjekt

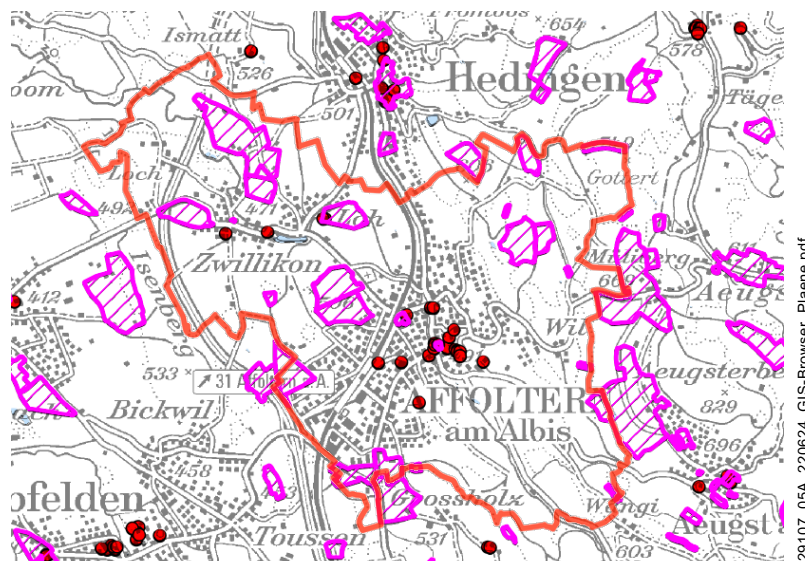


Abb. 6 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte⁸

Übergeordneter Natur- und Landschaftsschutz

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

- Naturlandschaften**
- ▭ Geologische Zeitzeugen
 - ▭ Geomorphologisch geprägte Landschaften
 - ▭ Gewässerlandschaften
 - ▭ Waldlandschaften
- Kulturlandschaften**
- ▭ Agrarlandschaften
 - ▭ Kulturerbelandschaften
 - ▭ Reblandschaften
 - ▭ Heckenlandschaften
 - ▭ Hochstammobstlandschaften

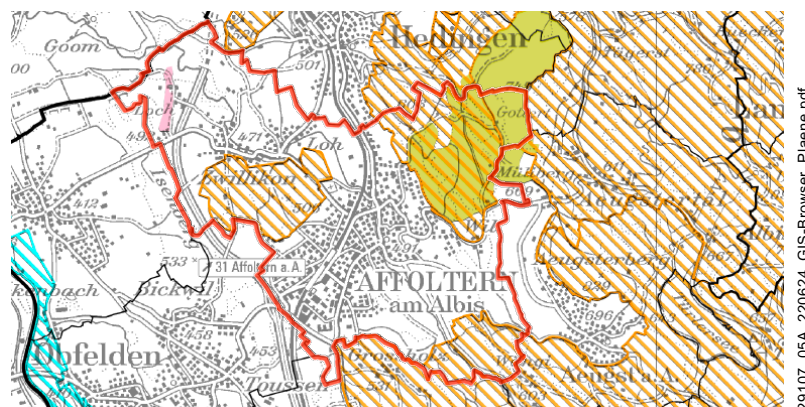


Abb. 7 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte⁹

2.3 Regionale Planungsgrundlagen

Präzisierung der kantonalen Vorgaben

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

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

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

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

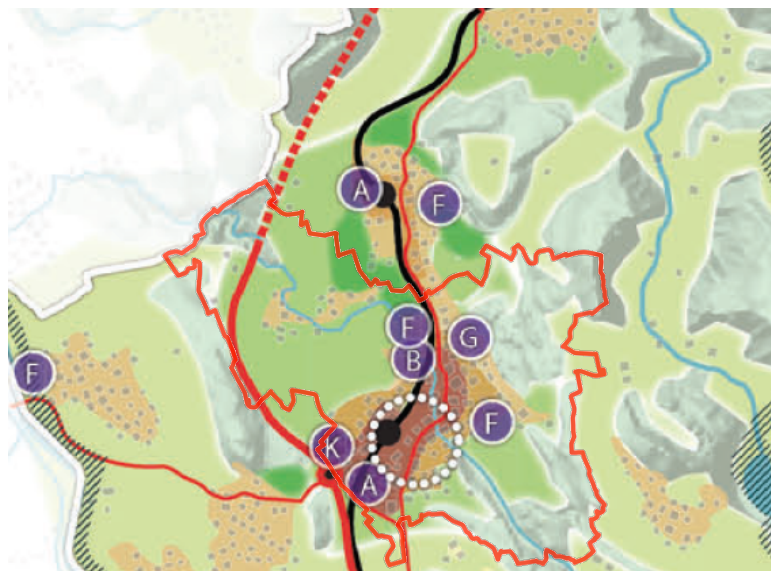
2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten

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

Legende

<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke Strassen von kantonalen Bedeutung S-Bahn-Netz S-Bahn-Netz Tunnelstrecke Stadtbahn / Tunnel in der Stadt Zürich das ÖV-Hauptnetz inkl. einzelner Bus- und Trolleybuslinien Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss Haltestelle S-Bahn, Takt ≤ 15 min Haltestelle S-Bahn, Takt > 15 min Logistikzentrum Fähre <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Sehr hohe Dichte Hohe Dichte Mittlere Dichte Geringe Dichte Sehr geringe Dichte <p> Regional-/Stadtteilzentrum</p> <p> Sub-/Quartierzentrum</p>	<p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Wald Gewässer Siedlungsorientierte Freiräume Landschaftsorientierte Freiräume Landschaftsräume Erholungsräume von überregionaler Bedeutung RZU - Grenze <p>Nutzungsschwerpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Freizeit Konsum Arbeiten Gesundheit Bildung Sondernutzung Strategische Reserve <p>Die Festlegungen erfolgten regionspezifisch.</p>
--	--



15103_KNO_gs_171115_revRRP-RRB

Abb. 8 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Knonaueramt¹⁰

2.3.2 Regionaler Richtplan

Ziele der regionalen Richtplanung

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

- a) mit dem Boden haushälterisch umgehen
- b) Siedlungen nach innen entwickeln
- c) Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- d) Siedlungsqualität erhöhen













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

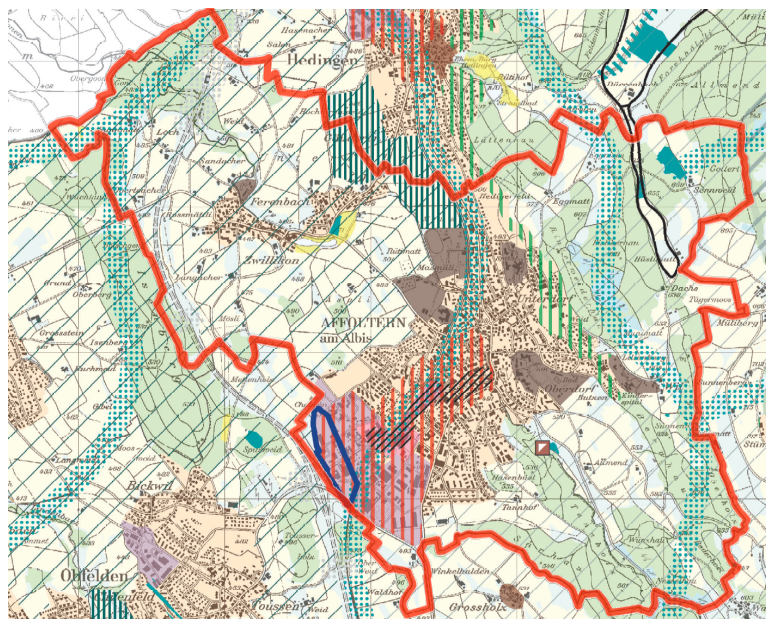
Themen der regionalen
Konkretisierung

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

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

Legende (Auszug)

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



15103_KNO_CS_171115_revRRP-RRB

Abb. 9 Regionaler Richtplan Knonaueramt¹¹

Keine Betroffenheit durch den
regionalen Richtplan

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

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

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

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

2.4.1 Zonenplan

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

2.4.2 Ergänzungspläne und weitere Pläne

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

2.5 Weitere Planungsgrundlagen

2.5.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

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

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

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

Tab. 1 Abkürzungen Gesetzesgrundlagen (alt/neu)

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

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

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

Übernahme 29 Baubegriffe Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser 30 Begriffe¹². Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist konform mit dem IVHB-Konkordat.

3 ZONENKAPAZITÄT

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

¹² siehe dazu: Leitfaden zur Harmonisierung [8]

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

4.1 Allgemein

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

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

4.2 Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss

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

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

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

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

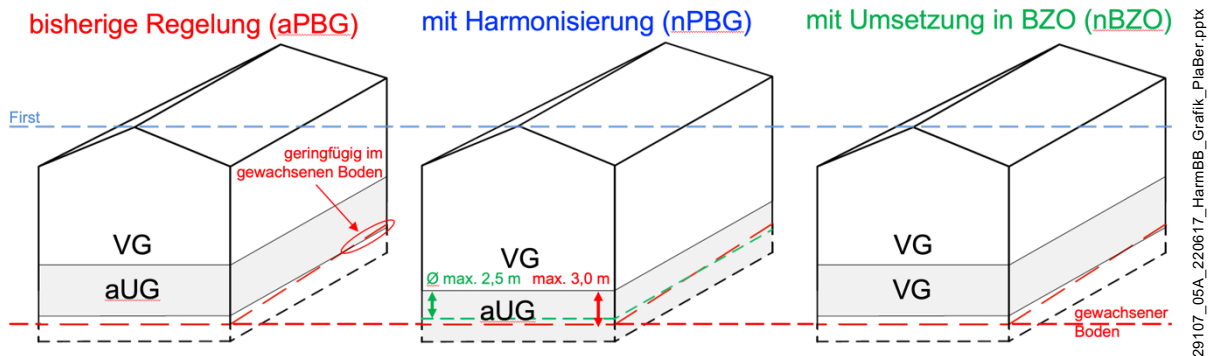


Abb. 10 Höhenlage des untersten Geschosses

Links: bisherige Regelung gemäss aPBG

Mitte: neue Regelung gemäss harmonisiertem nPBG

Rechts: neue Regelung gemäss harmonisierter nBZO

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

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

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

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

4.3 Anpassung Ausnützungsziffer

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

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

¹⁷ siehe Kap. 4.2

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

Beispiel Wohnzone W2b:

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

4.4 Zonenbezeichnung

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

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

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

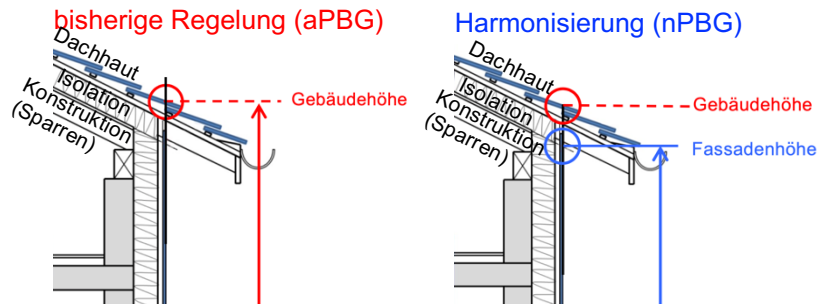
Tab. 2 Zonenbezeichnung

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

Die übrigen Zonentypen behalten unverändert ihre Zonenbezeichnung.

4.5 Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe)

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



29107_05A_220620_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

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

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

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

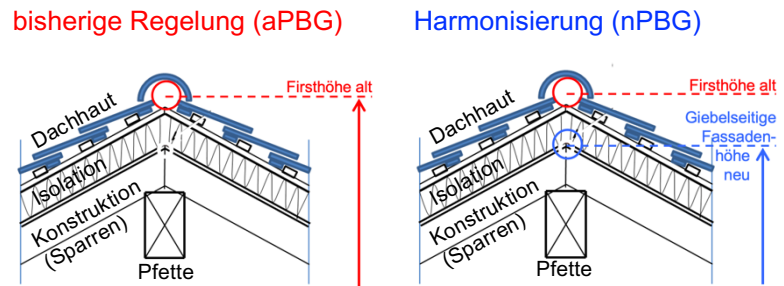
Vorteile Mit der geänderte Messweise resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die unverändert beibehaltenen Masszahlen haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher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

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

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

4.6 Giebelseitige Fassadenhöhe (alt: Firsthöhe)

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



29107_05A_230816_HarmBB_Grafik_Pla-Ber.pptx

Abb. 12 Messweise giebelseitige Fassadenhöhe²¹
 Links: alte Messweise Firsthöhe
 Rechts: neue Messweise giebelseitige Fassadenhöhe (§ 278 nPBG)

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

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

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

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

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

Beispiel Wohnzone W2b:

7,0 m Gebäudehöhe_{bisher} + 3,5 m Firsthöhe_{bisher}
 = 10,5 m giebelseitige Fassadenhöhe_{neu}

4.7 Gesamthöhe

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

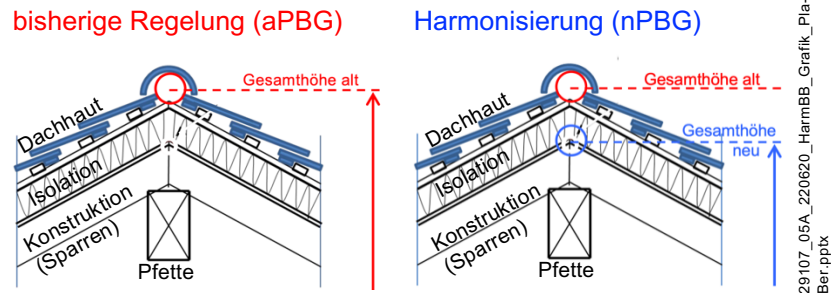


Abb. 13 Messweise Gesamthöhe²³
 Links: alte Messweise Gesamthöhe
 Rechts: neue Messweise Gesamthöhe nach § 281 nPBG

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

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

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

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

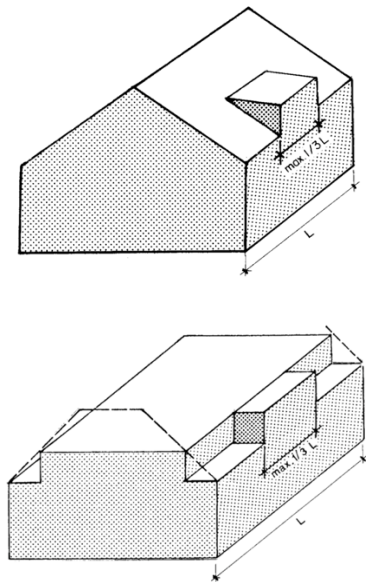
4.8 Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise

- Bisherige Regelung (aBZO)** Gemäss Art. 4 aBZO durfte bisher in den Zonen W3 [alte Bezeichnung] und WG3 [alte Bezeichnung] der Grundabstand auf 5.0 m und in der Zone W4 [alte Bezeichnung] auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet wird.
- Harmonisierte Regelung (nPBG)** Die harmonisierte BZO (nBZO) sieht neu den Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss (aUG) vor (siehe dazu Kap. 4.2). Mit dem Verzicht des anrechenbaren Untergeschosses entfällt die Abhängigkeit des untersten bewohnten Geschosses (bisher: aUG, neu: 1. VG) von der Höhenlage des massgebenden Terrains. Da die Fassadenhöhen im Verhältnis zur Anzahl Geschosse wenig Projektierungsspielraum aufweisen, wird die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses in etwa gleichhoch sein wie bisher. Wird jedoch im Sinne von Art. 4 BZO auf ein Vollgeschoss verzichtet, so besteht die Gefahr, dass das unterste bewohnte Geschoss (1. VG) markant höher als bisher zu liegen kommt, da auf Grund des Vollgeschoss-Verzichts ein grosser Projektierungsspielraum in der Höhe entsteht.
- Teilrevisionsvorschlag (nBZO)** Damit das gesamte Gebäude nicht stärker gegen oben gehoben wird, werden bei der optimierten Bauweise gemäss Art. 4 BZO neu alle Höhenmasse wie die Fassadenhöhe, die giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse und die Gesamthöhe je um 2.0 m reduziert. Zusätzlich soll neu, neben der W4 [neue Bezeichnung], WG4 [neue Bezeichnung] und der W5 [neue Bezeichnung], auch in der WG5 [neue Bezeichnung] die Möglichkeit zur Optimierung der Bauweise möglich sein.
- Vorteile** Dank der Reduktion der Höhen bei der optimierten Bauweise liegen die untersten bewohnten Geschosse wieder in etwa auf derselben Höhenlage. Die Vorteile der optimierten Bauweise (Reduktion des Grundabstandes durch Verzicht auf ein Vollgeschoss ohne Verlust von Geschossflächen) kann weiterhin in Anspruch genommen werden, ohne dass die Einordnung der Bauten in das Ortsbild gegenüber der heute gültigen Regelungsweise eingeschränkt wird.

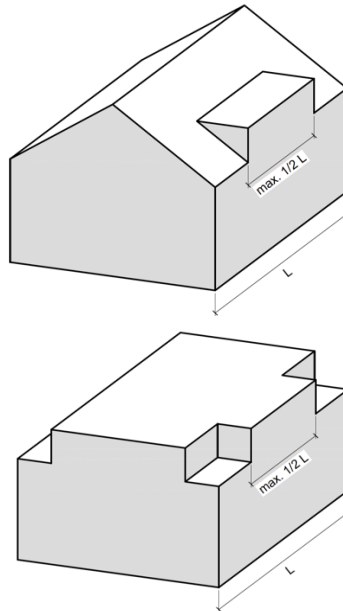
4.9 Dachgestaltung / Dachaufbauten

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

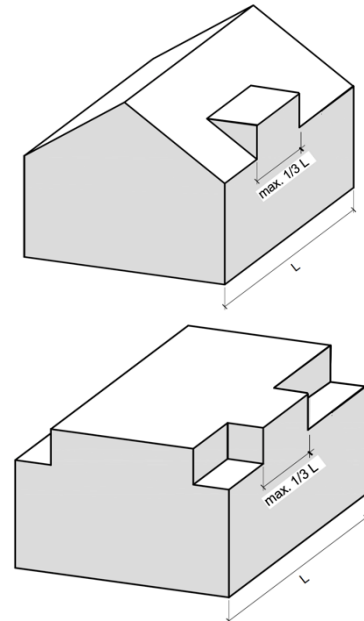
bisherige Regelung (aABV)



Harmonisierung (nABV)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_220715_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 14 Dachaufbauten²⁴

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

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

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

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

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

4.10 Dachgestaltung / Dacheinschnitte

Bisherige Regelung (aPBG/aBZO)	Dacheinschnitte waren im aPBG nicht geregelt. Auch die Stadt Affoltern am Albis sah keine Regelung in der aBZO vor.
Harmonisierte Regelung (nPBG)	Auch im harmonisierten Planungs- und Baugesetz (nPBG) ist keine Regelung zu den Dacheinschnitten vorgesehen.
Teilrevisionsvorschlag (nBZO)	Die harmonisierte Bau- und Zonenordnung (nBZO) sieht in Art. 29a Abs. 2 neu eine Regelung der Dacheinschnitte vor. Neu dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Umsetzung in BZO (nBZO)

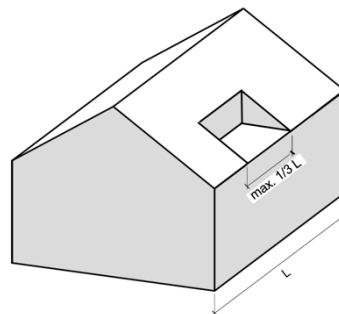


Abb. 15 Dacheinschnitte²⁵

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

4.11 Dachgestaltung / Dachneigung

Bisherige Regelung (aPBG)	Bisher war die zulässige Dachneigung nicht beschränkt. Für Dächer mit einer Neigung von über 45° musste jedoch die Gebäudehöhe reduziert werden. Dies bewirkte in der Regel, dass fast alle Gebäude eine Dachneigung von maximal 45° aufweisen. Die bisherige Praxis, wonach besondere Dachformen (wie z. B. Mansarden-Walldächer oder Tonnendächer) unter einer Dachprofilinie von 45° liegen müssen, ist nicht IVHB-konform.
Harmonisierte Regelung (nPBG)	Die neuen harmonisierten Baubegriffe sehen vor, dass Dachgeschosse lediglich einen Kniestock von neu 1.5 m einhalten müssen (siehe auch Kap. 4.20). Neu sind auch steile Dächer oder Tonnendächer ohne Einschränkung zulässig. Einschränkung

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

wirkt hier lediglich die giebelseitige Fassadenhöhe oder die Gesamthöhe (siehe dazu Kap. 4.6 oder 4.7).

Harmonisierung (nPBG)

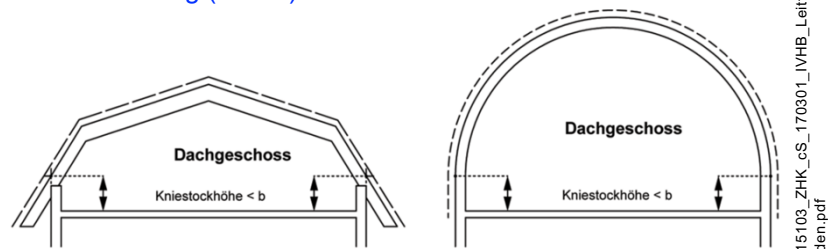


Abb. 16 Dachformen²⁶

Links: Mansarden-Walldach (zulässig gemäss nBZO)

Rechts: Tonnendach (nicht zulässig gemäss nBZO)

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

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

4.12 Abmessung Attikageschoss

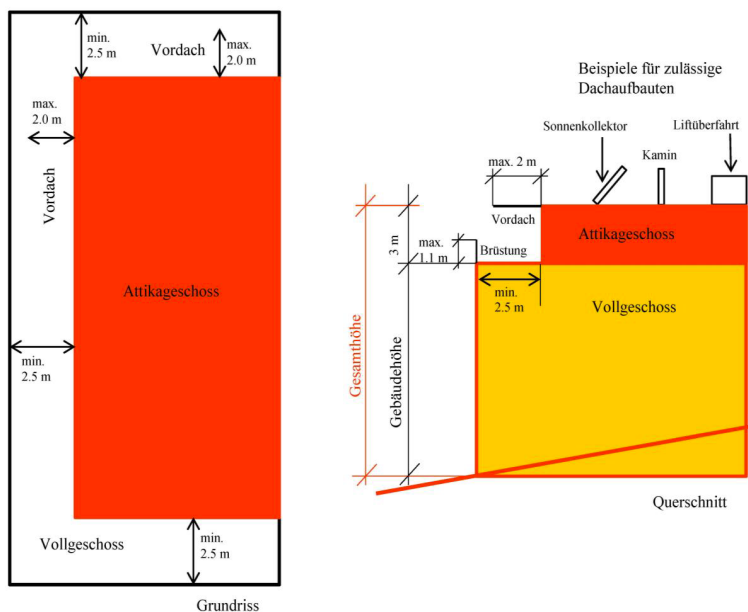
Bisherige Regelung (aPBG/aBZO) Bisher sah die kantonale Standardregelung für Dachgeschosse über Flachdächer gemäss aPBG, vor, dass das «Attikageschoss» auf der langen Gebäudeseite (fiktive Traufseite) um 45° bzw. um das *gesamte Mass seiner Höhe* zurückversetzt sein muss²⁷.

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

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

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

bisherige Regelung (aBZO)



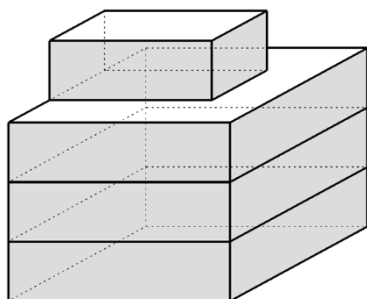
15103_AtaA_cS_210419_BZO_Stand_160101.pdf

Abb. 17 Attikageschoss gemäss aBZO

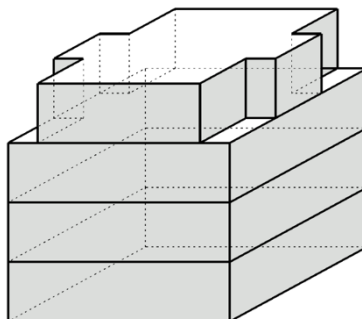
Harmonisierte Regelung (nPBG)

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

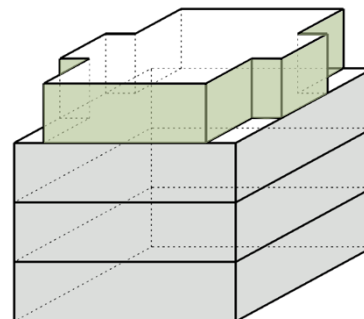
bisherige Regelung (aBZO)



Harmonisierung (nPBG)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_230707_HarmBB_Skizzen.pdf

Abb. 18 Vergleich Attikageschosse²⁸

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

Kantonale Vorprüfung Abweichend von der Standardregelung des alten PBG hatte die Stadt Affoltern am Albis bisher eine Spezialregelung für Attikageschosse. Die Absicht der Stadt Affoltern am Albis ist, mit der Harmonisierung der Baubegriffe das Erscheinungsbild der Bauten unverändert beizubehalten. Die kantonale Vorprüfung hat jedoch ergeben, dass die Anwendung der bisherigen kommunalen Spezialregelung nicht mehr zulässig sei. Die kommunale Attikaregelung sei so anzupassen, dass diese der abschliessend geltenden kantonalen Attikaregelung gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht widerspreche.²⁹

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Neu sieht die Attikaregelung der BZO dieselbe Regelungsweise wie die kantonalen Vorgaben vor. Der Rücksprung beträgt eine halbe Geschosshöhe.

Neu sind beim Attikageschoss Dachaufbauten auf einer Länge von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (entsprechend den Dachaufbauten bei Dachgeschossen) zulässig.

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

Umsetzung in BZO (nBZO)

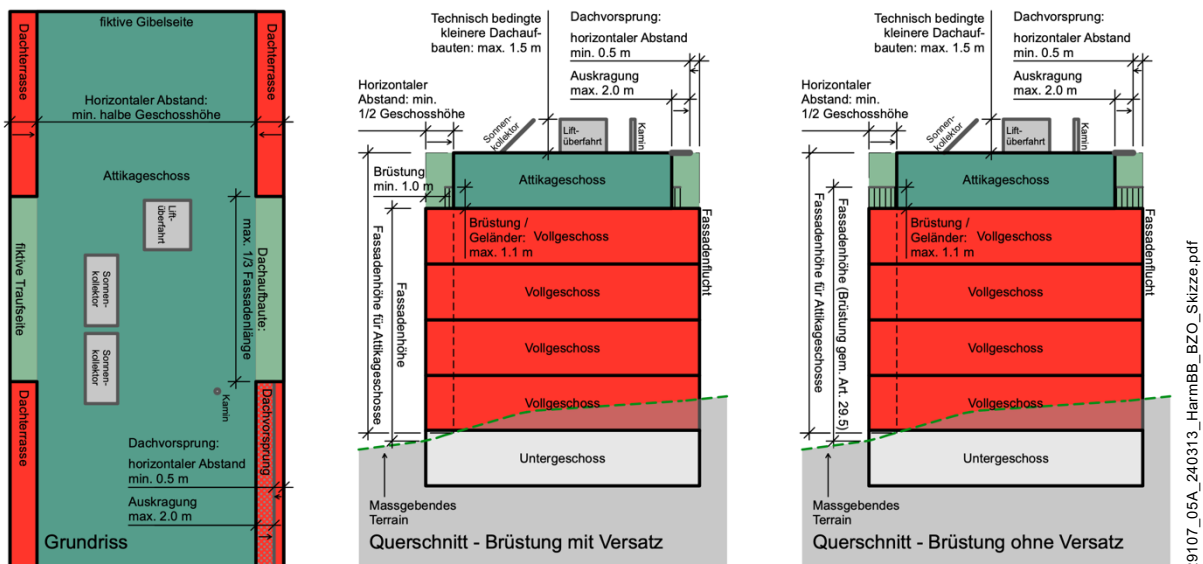


Abb. 19 Attikageschoss gemäss nBZO

²⁹ Diese Haltung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde mit dem Entscheid des Baurekursgerichtes (BRG; BRGE III Nr. 0116/2023 vom 9. August 2023) zum Rekurs der Gemeinde Oetwil am See bestätigt. Die Definition des Attikageschosses gemäss § 275 Abs. 4 PBG darf nicht unterlaufen werden. Die Gemeinden haben keine Regelungskompetenz für die Definition des Attikageschosses.

Neuregelung Attikageschoss Mit den neuen Attikabestimmungen werden die neuen Bauten eine geänderte Erscheinung aufweisen gegenüber der alten Regelung. Auf beiden Längsseiten (fiktive Traufseiten) wird es neu einen Rücksprung geben. Dachaufbauten von einem Drittel sind zugelassen. Dachvorsprünge des Attikageschosses dürfen wie bis anhin bis zu 2,0 m auskragen und müssen wie bis anhin aus gestalterischen Gründen einen horizontalen Abstand zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses von min. 0.5 m einhalten.

4.13 Gestaltung Attikageschoss

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

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Daher müssen Attikageschosse neu gegenüber den darunter liegenden Geschossen als solche in Erscheinung treten. Projektverfassende werden mit der gewählten Regelung angehalten, die Erkennbarkeit des Attikageschosses bewusst zu prüfen. Die Gestaltung als Attika kann beispielsweise durch einen durchgehenden Sims, geringfügigen Rücksprung der Dachaufbauten, durch Material- oder Farbwechsel erfolgen (siehe auch Abb. 18 rechts).

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

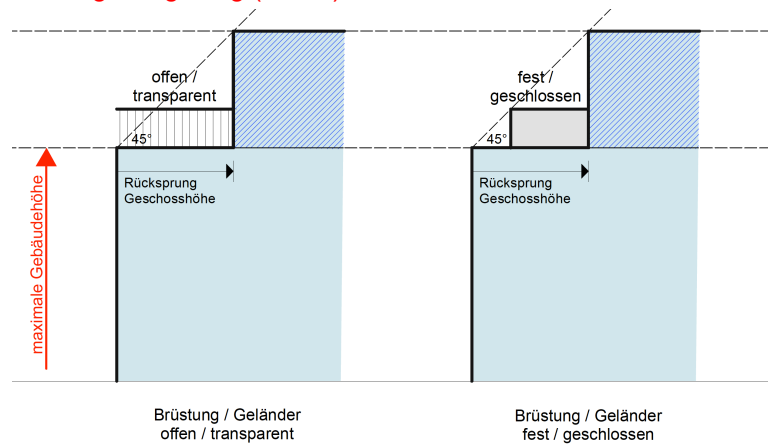
4.14 Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer

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

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

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

bisherige Regelung (aBZO)

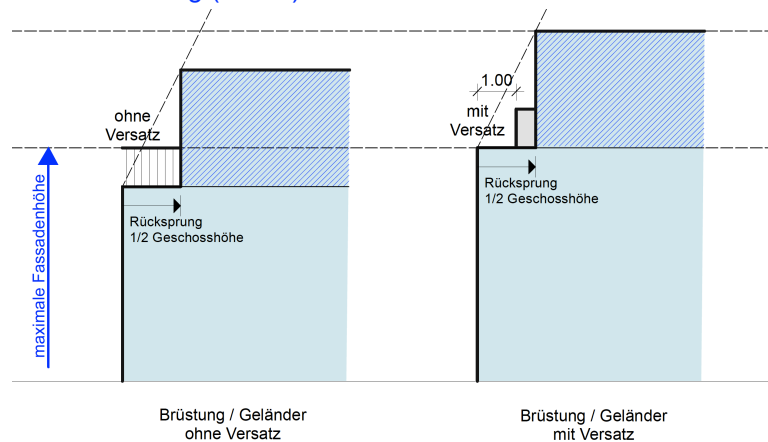


29107_05A_220530_SkizzeBaurecht.pdf

Abb. 20 Gebäudehöhe gemäss aPBG

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

Harmonisierung (nPBG)



29107_05A_220530_SkizzeBaurecht.pdf

Abb. 21 Fassadenhöhe gemäss nPBG

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

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

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

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

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

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

4.15 Massgebendes Terrain (alt: gewachsener Boden)

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher wurde der im § 5 aABV umschriebenen *gewachsene Boden* für das Baurecht im Kanton Zürich angewendet.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu muss gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 5 Abs. 1 nABV) das *massgebende Terrain* für das Baurecht angewendet werden. Beim massgebenden Terrain wird neu ausschliesslich auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Der neue Begriff des «massgebenden Terrains» wird anstelle des alten Begriffes des «gewachsenen Bodens» bzw. «gewachsenen Terrains» verwendet. Dies betrifft Art. 31 nBZO.

Vorteile Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffe.

4.16 Klein- und Anbauten (alt: Besondere Gebäude)

Bisherige Regelung (aPBG) Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden bisher gemäss aPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet.

- Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu wird gemäss § 2 a nABV der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m².
- Teilrevisionsvorschlag (nBZO) Der Teilrevisionsvorschlag sieht vor, den alten Begriff gemäss aPBG durch die neuen, harmonisierten Baubegriffe zu ersetzen.
- Vorteile Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffen. Davon betroffen sind die Artikel: Art. 3 (Fussnote) / Art. 32.

4.17 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

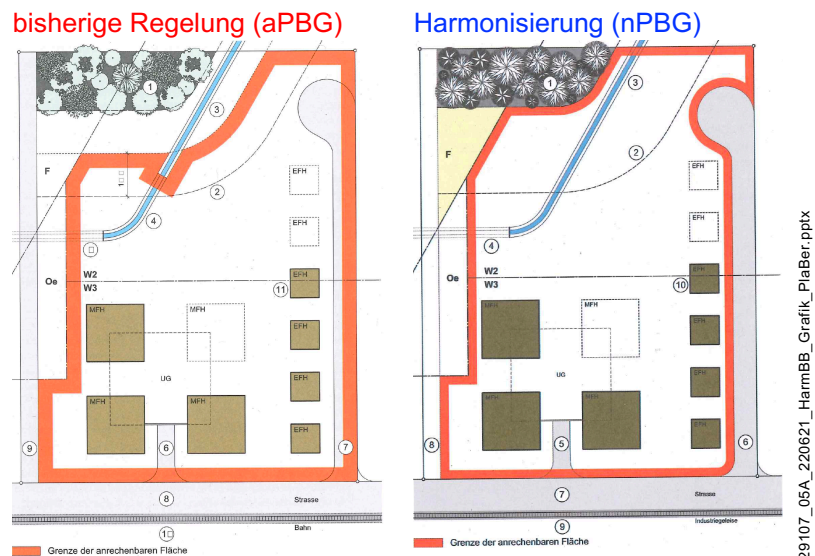


Abb. 22 Anrechenbare Grundstücksfläche³¹
 Links: Massgebliche Grundfläche gem. § 259 aPBG
 Rechts: Anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 259 nPBG

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

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

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

4.18 Vorspringende Gebäudeteile (alt: einzelne Gebäudevorsprünge)

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

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

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

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

4.19 Dachvorsprünge (alt: Vordach)

Bisherige Regelung (aPBG) Ein Vordach ist ein Dach, das über die Fassade hinausragt. Vordächer waren im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG abstandsprivilegiert.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu werden Vordächer gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 6c nABV) als Dachvorsprünge bezeichnet. Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt nur eine Beschränkung in der Tiefe von 2 m, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt.

Teilrevisionsvorschlag (nBZO) In Art. 28 Abs. 4 und in Art. 29 Abs. 2 wird der Begriff «Vordächer» ersetzt durch den Begriff «Dachvorsprünge».

Vorteile Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffe.

4.20 Kniestock

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

bisherige Regelung (aPBG)

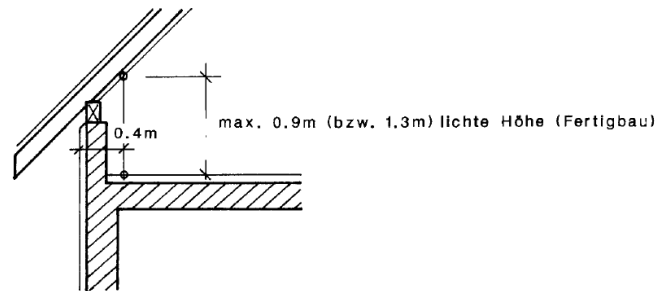


Abb. 23 Kniestock gemäss aPBG³²

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

Harmonisierung (nPBG)

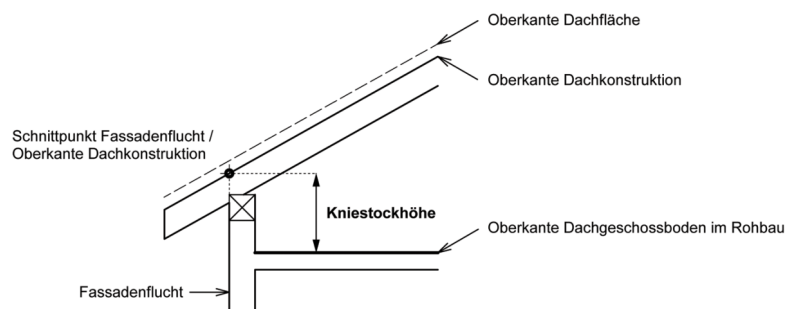


Abb. 24 Kniestock gemäss nPBG³³

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

Vorteile Die neue BZO entspricht dem harmonisierten Baubegriff des Kniestocks.

³² Quelle: aABV [4], Skizzen im Anhang

³³ Quelle: Leitfaden [8], S. 27

4.21 Anrechenbarkeit Wintergärten

Bisherige Regelung (aPBG)	Bisher waren Wintergärten bis zu <i>10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen</i> nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c aABV).
Harmonisierte Regelung (nPBG)	Neu sind Wintergärten bis zu <i>20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen</i> nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c nABV).
Keine Revision der BZO	Die Wintergärten können neu doppelt so gross sein. Die BZO bleibt unverändert.
Vorteile	Die neue BZO entspricht den harmonisierten Baubegriffe.


4.22 Redaktionelle Änderungen

Verbesserung der Lesbarkeit	Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung hat im Verlauf der Zeit mehrere Revisionsrunden erfahren. Bei jeder Revisionsrunde wurde die Darstellung überarbeitet.
Redaktionelle Anpassungen	<p>Der vorliegende Revisionsvorschlag sieht verschiedene kleinere redaktionelle Anpassungen vor, welche die einheitliche Darstellung wiederherstellen, jedoch inhaltlich keine Auswirkungen haben. Solche redaktionellen Änderungen sind in den folgenden Artikeln vorgesehen (vergleiche dazu die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung im Anhang A 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inhaltsverzeichnis ergänzen • Vereinheitlichung der Abkürzung «min.» anstelle von «mind.» • Vereinheitlichung der Darstellung von Tabellen • Vereinheitlichung der Fussnoten von Tabellen • Ergänzung der Nachführungshinweise für jeden Artikel • Zonenbezeichnung teilweise ausgeschrieben • Beschrieb Zonenfarbe gestrichen (massgebend ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, VDNP) • Vereinheitlichung aufgrund einheitliche Rechtssammlung der Stadt Affoltern am Albis (Geschlechtsneutral) • Vereinheitlichung der Schreibweisen von Masseinheiten

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

5 TEILREVISION ZONENPLAN

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

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

29107_05A_241022_HarmBB_ZP_Legende.pdf

Abb. 25 Revision Legende Zonenplan

Untergeordnete Änderung Die Abgrenzung der einzelnen Zonen bleibt unverändert. Lediglich einzelne Bauzonen erhalten eine neue Bezeichnung und die Farben der Zonen werden an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Diese redaktionelle Änderung des Zonenplans ist untergeordnet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

6.1 Mehrwertausgleich

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

- Ersatz aUG durch VG Die vorliegende Teilrevision sieht vor, dass anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu ersetzen und damit die zulässige Ausnutzungsziffer anteilmässig zu erhöhen. Wird ein zulässiges Untergeschoss nicht mehr zugelassen und stattdessen ein weiteres Vollgeschoss sowie damit zusammenhängend eine grössere Ausnutzung ermöglicht, so wird damit beabsichtigt, die bisherigen Baumöglichkeiten zu wahren und nicht erweiterte Baumöglichkeiten zu schaffen. Durch diesen Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss wird die mögliche Nutzfläche bzw. anrechenbare Fläche nicht erhöht. Die Anpassung bewirkt höchstens eine etwas grössere Flexibilität bei der Anordnung der Nutzflächen. Die Stadt Affoltern am Albis hat durch Rechtsauskunft die Antwort erhalten, dass die vorgesehene Planungsmassnahme nicht zu einem massgeblich höheren Verkehrswert führen wird und deswegen auch keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.
- Keine Mehrwertprognose Da nicht von einem Mehrwert ausgegangen wird, muss mit der Auflage der Planungsmassnahme keine Mehrwertprognose zur Feststellung des Mehrwerts erstellt werden.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

6.3 Negative Vorwirkung

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

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

<u>Sonderfall:</u> Harmonisierung Baubegriffe keine negative Voranwendung	Die Harmonisierung der Baubegriffe stellt jedoch ein Sonderfall dar: Die neuen harmonisierten Baubegriffe wurden bereits mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ³⁵ eingeführt. Da mit der Harmonisierung der Baubegriffe keinen selbständigen Planungszweck verfolgt wird, entfalten die geplanten Änderungen der BZO, welche im Zusammenhang mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden, keine negative Vorwirkung. D.h bis zur Inkraftsetzung der neuen Vorlage werden sämtliche Bauvorhaben nach den Baubegriffen und Messweisen des alten PBG (aPBG) und der alten BZO (aBZO) beurteilt.
<u>Ausnahme:</u> Dacheinschnitte mit negativer Voranwendung	Die neue Regelung zu den Dacheinschnitte in Art. 29a Abs. 2 nBZO beruht <i>nicht</i> auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und weist daher eine negative Vorwirkung auf.
Differenzierte Voranwendung	Die Regelung zu den Dacheinschnitte wird ab öffentlicher Auflage vorangewendet. Die übrigen neuen Bestimmungen der BZO werden erst ab Inkrafttreten der Vorlage angewendet.

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

7 VERFAHREN

7.1 Planungsablauf

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

Was	Wann
Vorberatung in Planungs- und Baukommission (PBK)	bis 12. Juli 2022
Beschluss Stadtrat (SRB) für Vorprüfung	6. September 2022
Kantonale Vorprüfung	12. September 2022 bis 7. Februar 2023
Beschluss Stadtrat (SRB) für öffentliche Auflage, Beschluss Nr. 281	3. Oktober 2023
Öffentliche Auflage (60 Tage)	17. November 2023 bis 17. Januar 2024
Informationsveranstaltung	11. Dezember 2023
Verabschiedung im Stadtrat (SRB) zuhanden Urnenabstimmung	16. April 2024
Urnenabstimmung (Festsetzung BZO)	22. September 2024
Genehmigung durch Baudirektion	
Publikation und öffentliche Auflage Genehmigung	
Publikation Inkraftsetzung	

Tab. 3 Planungsablauf

7.2 Verfahrensschritte

7.2.1 Kantonale Vorprüfung

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

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

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

Diese Auflagen wurden mit der vorliegenden Vorlage angepasst.

7.2.2 Öffentliche Auflage

Publikation öffentliche Auflage Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 281 vom 3. Oktober 2023 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Sachen Harmonisierung der Baubegriffe zur öffentlichen Auflage verabschiedet (§ 7 PBG). Mit Datum vom 17. November 2023 wurde die öffentliche Auflage im Amtsblatt publiziert.

Auflage vom 17. November 2023 bis 17. Januar 2024 Die öffentliche Auflage fand vom 17. November 2023 bis am 17. Januar 2024 statt. Die Teilrevisionsunterlagen lagen während diesen 60 Tagen bei der Abteilung Bau und Infrastruktur, Büro K13, Obere Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis, zu den ordentlichen Bürozeiten oder auf der Homepage der Stadt Affoltern am Albis zur Einsichtnahme auf.

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

7.2.3 Einwendungen

Keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Inhalt der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Thema «Harmonisierung der Baubegriffe» äussern. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Daher wird auf die Erstellung des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet.

7.2.4 Anhörung

Nach- und nebengeordneten Planungsträger

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Die betroffenen Planungsträgern sind die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt sowie die Nachbargemeinden Aeugst am Albis, Hedingen, Mettmenstetten, Obfelden, Ottenbach und Stalikon. Die Nachbargemeinden haben die Teilrevision ohne inhaltliche Rückmeldungen zur Kenntnis genommen.

Einschätzung Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt

Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt hat ebenfalls keine Einwendungen gegen die Teilrevision vorgebracht. Sie stellt fest, dass die Zielsetzung, wonach die vorliegende Teilrevision möglichst keine wahrnehmbare Veränderung des Siedlungsbildes bewirken soll, mit den vorgeschlagenen Anpassungen erfüllt wird. Insbesondere können die aus Sicht des Ortsbildes potenziell problematischen eingegrabenen Untergeschosse verhindert werden.

7.2.5 Urnenabstimmung

[Nach Durchführung der Urnenabstimmung wird dieses Kapitel ergänzt.]

8 VERZEICHNISSE

8.1 Grundlagenverzeichnis

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

8.2 Abbildungsverzeichnis

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

8.3 Tabellenverzeichnis

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



A ANHANG

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

A 2 Baureglement synoptisch

B BEILAGEN

B 1 Baureglement Entwurf

B 2 Zonenplan Änderung Legende

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 4 Geprüfte und verworfene Revisionspunkte



A 2 Baureglement synoptisch

Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

In Kraft seit: 21. Februar 2005
(nachgeführt bis 1. April 2023)

Teilrevision Nutzungsplanung
«Harmonisierung der Baubegriffe»

Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind in **roter** Farbe dargestellt.

Bemerkungen zu den Änderungen sind in **blauer** Farbe und **kursiv** dargestellt.

Entwurf vom 25. März 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Zonenordnung	4
Art. 1 ^{3,4} Zoneneinteilung	4
Art. 2 Massgebende Pläne	5
3. Bauzone	5
3.1. Wohnzonen	5
Art. 3 ^{3,4} Grundmasse	5
Art. 4 ³ Herabsetzung des Grundabstandes	7
Art. 5 ⁴ Nutzweise	7
Art. 6 Bauweise	7
3.2. Gewerbe- und Industriezonen	8
Art. 7 Grundmasse	8
Art. 8 Bauweise	8
Art. 9 ^{2,4} Nutzweise	8
Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	10
Art. 11 Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone	10
Art. 12 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse	10
3.3. Kernzone	11
Art. 13 Allgemeine Bestimmungen	11
Art. 14 Grundmasse für Neubauten	12
Art. 15 Nutzweise	12
Art. 16 Bauweise	12
Art. 17 Reduzierter Grundabstand	12
Art. 18 Stellung der Bauten	13
Art. 19 Dächer	13
Art. 20 Fassaden, Materialien	13
Art. 21 Umgebungsgestaltung	13
3.4. Zentrumszonen	14
Art. 22 ^{3,4} Massvorschriften	14
Art. 23 Massvorschriften	15

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung⁶	4
2. Zonenordnung	4
Art. 1 ^{3,4,6} Zoneneinteilung	4
Art. 2 ^{5,6} Massgebende Pläne	5
3. Bauzone	5
3.1. Wohnzonen	5
Art. 3 ^{3,4,6} Grundmasse	5
Art. 4 ^{3,6} Herabsetzung des Grundabstandes	7
Art. 5 ^{4,6} Nutzweise	7
Art. 6 Bauweise	7
3.2. Gewerbe- und Industriezonen	8
Art. 7 ⁶ Grundmasse	8
Art. 8 Bauweise	8
Art. 9 ^{2,4} Nutzweise	8
Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	10
Art. 11 Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone	10
Art. 12 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse	10
3.3. Kernzone	11
Art. 13 Allgemeine Bestimmungen	11
Art. 14 ⁶ Grundmasse für Neubauten	12
Art. 15 Nutzweise	12
Art. 16 Bauweise	12
Art. 17 ⁶ Reduzierter Grundabstand	12
Art. 18 Stellung der Bauten	13
Art. 19 Dächer	13
Art. 20 Fassaden, Materialien	13
Art. 21 Umgebungsgestaltung	13
3.4. Zentrumszonen	14
Art. 22 ^{3,4,6} Massvorschriften	14
3.5 Zone für öffentliche Bauten	15
<i>Anmerkung: Ergänzung Inhaltsverzeichnis</i>	
Art. 23 ⁶ Massvorschriften	15

4. Besondere Institute	16
4.1. Arealüberbauungen	16
Art. 24 Arealfläche	16
Art. 25 ⁴ Bauvorschriften	16
Art. 26 Besondere Bestimmungen	16
4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan	17
Art. 27 ^{1,4} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	17
4.3. Terrassenhäuser	18
Art. 28 Bauvorschriften	18
5. Ergänzende Bauvorschriften	19
Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern	19
Art. 30 ^{3,4} Abstellplätze für Personenwagen	22
Art. 31 Umgebungsgestaltung	22
Art. 32 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude	23
Art. 33 ⁴ Abstellflächen	23
Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen	23
Art. 35 ⁴ Reklamen	24
Art. 36 ⁴ Verkaufsfläche	24
Art. 36a ⁵ Kommunaler Mehrwertausgleich	24
6. Übergangs- und Schlussbestimmungen	24
Art. 37 ⁴ Inkrafttreten	24

4. Besondere Institute	16
4.1. Arealüberbauungen	16
Art. 24 Arealfläche	16
Art. 25 ^{4,6} Bauvorschriften	16
Art. 26 ⁶ Besondere Bestimmungen	16
4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan	17
Art. 27 ^{1,4,6} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	17
4.3. Terrassenhäuser	18
Art. 28 ⁶ Bauvorschriften	18
5. Ergänzende Bauvorschriften	19
Art. 29 ⁶ Gestaltung Attikageschosse über Flachdächern	19
Art. 29a ⁶ Gestaltung Dachgeschosse	21
Art. 30 ^{3,4} Abstellplätze für Personenwagen	22
Art. 31 ⁶ Umgebungsgestaltung	22
Art. 32 ⁶ Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude	23
Art. 33 ⁴ Abstellflächen	23
Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen	23
Art. 35 ⁴ Reklamen	24
Art. 36 ⁴ Verkaufsfläche	24
Art. 36a ⁵ Kommunaler Mehrwertausgleich	24
6. Übergangs- und Schlussbestimmungen	24
Art. 37 ⁴ Inkrafttreten	24

1. Einleitung

Die Stadt Affoltern am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. Juli 2014 – und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

2. Zonenordnung

Art. 1^{3,4} Zoneneinteilung

Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zweigeschossige Wohnzone	W2a	hellgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	dunkelgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2c	orange
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot
Viergeschossige Wohnzone	W4	dunkelrot
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/blau
	WG3	rot/blau
	WG4	dunkelrot/blau
Gewerbezone	G	violett
• Gebiet für Sonderbauvorschriften		gestrichelte Linie
• Gebiet für Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)		rote Schraffur
Industriezone	I	blau
Kernzone	K	dunkelbraun
Zentrumszone Z4	Z4	braun
Zentrumszone Z3	Z3	hellbraun
Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau
Freihaltezone	F	grün
Reservezone	R	weiss
Landwirtschaftszone	LW	beige grün

Die Stadt Affoltern am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. Juli 2014 – und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Art. 1^{3,4,6} Zoneneinteilung

Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zweigeschossige Wohnzone	W2 W2a	hellgelb
Drei Zweigeschossige Wohnzone	W3a W2b	dunkelgelb
Drei Zweigeschossige Wohnzone	W3b W2c	orange
Vier Dreigeschossige Wohnzone	W4 W3	rot
Fünf Viergeschossige Wohnzone	W5 W4	dunkelrot
Drei geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3 WG2	orange/blau
Vier geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4 WG3	rot/blau
Fünf geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG5 WG4	dunkelrot/blau
Gewerbezone	G	violett
• Gebiet für Sonderbauvorschriften		gestrichelte Linie
• Gebiet für Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)		rote Schraffur
Industriezone	I	blau
Kernzone	K	dunkelbraun
Vier geschossige Zentrumszone Z3	Z4 Z3	hellbraun
Fünf geschossige Zentrumszone Z4	Z5 Z4	braun
Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau
Freihaltezone	F	grün
Reservezone	R	weiss
Landwirtschaftszone	LW	beige grün

Anmerkung: Geänderte Zonenbezeichnung auf Grund geänderter Geschossigkeit.

Anmerkung: Reihenfolge Zentrumszone Z4 und Z5 geändert.

Anmerkung: Anpassung Zonenfarben an Darstellungsverordnung (VDNP).

Art. 2 Massgebende Pläne

Art. 2.1

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5'000 massgebend.

Art. 2.2

Für Kernzonen sowie Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Spezialpläne.

Art. 2.3

Die gemäss 2.1 und 2.2 rechtsgültigen Pläne liegen im Bausekretariat auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

3. Bauzone

3.1. Wohnzonen

Art. 3^{3,4} Grundmasse

Bestimmungen	Zone							
	W2a	W2b	W2c	W3	W4	WG2	WG3	WG4
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	40%	55%	80%	45%	60%	85%
- bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28	45%	50%	60%					
Ausnutzungsziffer mind.	-	-	-	40%	65%	30%	45%	65%

Art. 2⁶ Massgebende Pläne

Art. 2.3⁶

Die gemäss Abs. 1 2-4 und Abs. 2 2-2 rechtsgültigen Pläne liegen im Bausekretariat auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen

Art. 3^{3,4,6} Grundmasse

Bestimmungen	Zone								
	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5	
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	40%	55%	80%	45%	60%	85%	
Ausnutzungsziffer bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28 max.	45%	50%	60%						
Ausnutzungsziffer mind.	-	-	-	40%	65%	30%	45%	65%	

Anmerkung: Durch den Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss (siehe nachfolgend) muss auch die Ausnutzungsziffer angepasst werden. Durch diese Anpassung resultiert keine Mehrausnutzung (nur Rundungen von < 1%), was keinen Mehrwertausgleich bewirkt.

Anmerkung: Bei der Bauweise mit Terrassenhäusern wird die Ausnutzungsziffer nicht erhöht, da bei dieser Bauweise gemäss Art. 28 BZO bereits heute die anrechenbaren Räume aller Geschosse (d.h. auch des Dachgeschosses und des bisherigen anrechenbaren Untergeschosses) in die Ausnutzungsberechnung einbezogen wurden. Die Geschosszahl ist dabei frei.

Anmerkung: neue Zonenbezeichnungen.

Vollgeschosse max.	2 ²⁾	2	2	3	4	2	3	4
Anrechenbares Dachgeschoss ¹⁾ max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	-	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
Firsthöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen ¹⁾ über Flachdächern	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäuelänge max. ³⁾	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand min. ⁴⁾	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand min. ⁴⁾	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

- 1) Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29.
- 2) Die Fassaden (Geschosse) dürfen nur bis auf eine max. Gebäudehöhe von 6,0 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, freigelegt werden.
- 3) Besondere Gebäude werden bei der Bestimmung der Gebäuelänge mitgezählt. Für Terrassenhäuser siehe Art. 28.
- 4) Der grosse Grundabstand gilt in der Regel gegenüber einer nach Süden bis Westen gerichteten Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Vollgeschosse max.	2 ²⁾	2 3	2 3	3 4	4 5	2 3	3 4	4 5
Anrechenbares Dachgeschoss ¹⁾ max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	-	1 -	1 -	1 -	1 -	1 -	1 -	1 -
Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
Firsthöhe Giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse max.	3.5 m 9.5 m	3.5 m 10.5 m	3.5 m 10.5 m	3.5 m 14.0 m	3.5 m 17.5 m	3.5 m 11.5 m	3.5 m 14.5 m	3.5 m 18.0 m
Gesamthöhe bei Bauweise mit Fassadenhöhe für Attikageschossen ¹⁾ über Flachdächern max.	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäuelänge ³⁾ max. ³⁾	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand ⁴⁾ min. ⁴⁾	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand ⁴⁾ min. ⁴⁾	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

- 1) Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29.
- 2) Die Fassaden (Geschosse) dürfen nur bis auf eine max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe von 6.0 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, freigelegt werden.
- 3) ~~Besondere Gebäude Anbauten~~ werden bei der Bestimmung der Gebäuelänge mitgezählt. Für Terrassenhäuser siehe Art. 28.
- 4) Der grosse Grundabstand gilt in der Regel gegenüber einer nach Süden bis Westen gerichteten Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Anmerkung: «Besondere Gebäude» werden durch «Anbauten» oder «Kleinbauten» ersetzt. «Kleinbauten» sind freistehende Bauten. «Anbauten» sind an die Hauptbauten angebaute Bauten. Bei der Bemessung der Gebäuelänge werden nur die Anbauten berücksichtigt. Freistehende Kleinbauten werden bei der Gebäuelänge nicht berücksichtigt.

Art. 4³ Herabsetzung des Grundabstandes

In den Zonen W3 und WG3 darf der Grundabstand auf 5,0 m und in der Zone W4 auf 6,0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet wird.

Art. 5⁴ Nutzweise

Art. 5.1

In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, in der Zone W2a jedoch nur bis zur Hälfte der realisierten Bruttogeschossfläche.

Art. 5.2⁴

In den Zonen WG2, WG3 und WG4 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 5.3⁴

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

Art. 6 Bauweise

Art. 6.1

Die geschlossene Überbauung ist in allen Wohnzonen erlaubt.

Art. 6.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 4^{3,6} Herabsetzung des Grundabstandes

In den Zonen ~~W4~~ ~~W3~~ und ~~WG4~~ ~~WG3~~ darf der Grundabstand auf 5.0 m und in den Zonen ~~W5~~ ~~W4~~ und ~~WG5~~ auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet und die maximal zulässigen Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe je um 2.0 m reduziert wird.

Anmerkung: Mit der Reduktion der Höhenmasse wird verhindert, dass bei einem Verzicht auf ein Vollgeschoss das unterste Vollgeschoss (d.h. das ehemalige anrechenbare Untergeschoss) gegenüber der heute gültigen Regelung zu stark aus dem masgebenden Terrain ragt.

Anmerkung: Die Herabsetzung des Grundabstandes soll nicht nur in den W4-, WG4- und W5-Zonen, sondern auch in der WG5-Zone möglich sein.

Art. 5^{4,6} Nutzweise

Art. 5.1⁶

In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, in der Zone ~~W2~~ ~~W2a~~ jedoch nur bis zur Hälfte der realisierten Bruttogeschossfläche.

Art. 5.2^{4,6}

In den Zonen ~~WG3~~ ~~WG2~~, ~~WG4~~ ~~WG3~~ und ~~WG5~~ ~~WG4~~ ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

3.2. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

	Gewerbezone	Industriezone
Baumassenziffer	4 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Gebäudehöhe bei Schrägdächern	12 m	17 m
Firsthöhe bei Schrägdächern	3.5 m	5 m
Gesamthöhe bei Flachdächern max.	15 m	20 m
Grenzabstand min. (vgl. Art. 11)	6 m	3.5 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	IV

Art. 8 Bauweise

Art. 8.1

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

Art. 8.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 9^{2,4} Nutzweise

Art. 9.1

In der Gewerbezone sind mässig störende, in der Industriezone sind stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Art. 7⁶ Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

	Zone	
Bestimmungen	Gewerbezone	Industriezone
Baumassenziffer max.	4 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei Schrägdächern max.	12 m	17 m
Firsthöhe Giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern max.	15.5 m 3.5 m	22 m 5 m
Gesamthöhe bei Flachdächern max.	15 m	20 m
Grenzabstand ¹⁾ min. (vgl. Art. 11)	6 m	3.5 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	IV

¹⁾ vgl. Art. 11

Anmerkung: Die neue Fassadenhöhe bewirkt ein leicht höheres Gebäude. Da die Mehrhöhe lediglich von untergeordneter Bedeutung ist (und nicht exakt bestimmt werden kann), ist eine Anpassung des Masses der Fassadenhöhe nicht notwendig.

Die Firsthöhe wird ersetzt durch die giebelseitige Fassadenhöhe, welche neu von «unten», d.h. vom massgebenden Terrain aus gemessen wird. Daher wird das Mass ebenfalls angepasst.

Vereinheitlichung der Schreibweise von Anmerkungen mittels Fussnoten.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.

Art. 9.2⁴

In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Neubauten und neubauähnliche Umbauten mit mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht im Gebiet mit Zulassung von verkehrintensiven Einrichtungen. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs oder Zusammenfassungen von solchen dürfen insgesamt höchstens 500 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Art. 9.3

In der Industriezone sind entlang der Autobahn Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen erst in einem Abstand von 70 m von der Achse der Autobahn zulässig, sofern nicht mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen wird, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Art. 9.4² Verkehrsintensive Einrichtungen

Art. 9.4.1²

Verkehrsintensive Einrichtungen im Sinne von Pt. 4.4.1.a des kantonalen Richtplans sind nur in der im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Zone zulässig. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit Vorrichtungen ausgestattet werden, welche die Ermittlung der Fahrtzahlen (Ein-/Ausfahrten) von Personenwagen der verkehrintensiven Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Art. 9.4.2²

Verkehrsintensive Einrichtungen müssen im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde liegen. Bei Fachmärkten für sperrige Güter können geringere Anforderungen an die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestellt werden. Auch diese Fachmärkte müssen aber im Einzugsbereich von 400 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit mindestens 6 Halten pro Stunde liegen.

Art. 9.4.3²

Vor der Realisierung der vorgesehenen Massnahmen (Zweite Autobahnquerung beim Anschluss Affoltern a. A. zur Gewährleistung eines gut funktionierenden Regionalverkehrs; Verlegung der regionalen Buslinien im Abschnitt Obfelden – Bahnhof Affoltern a. A. auf die zweite Autobahnquerung) sind verkehrintensiv Einrichtungen nur zulässig, sofern sie maximal 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) erzeugen. Wird diese Fahrtzahl wiederholt an mehr als 25 Tagen pro Jahr überschritten, hat die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen anzuordnen, damit die maximale Fahrtzahl wieder eingehalten wird. Als Massnahmen kommen unter anderem in Frage:

- a. die Erhöhung der Parkgebühren im Rahmen der Parkplatzbewirtschaftung,
- b. die Reduktion der Parkplätze,
- c. ein stark verbilligter Hauslieferdienst der einzelnen Fachmarktbetreiber,

Art. 9.4.2 Verkehrsintensive Einrichtungen

Art. 9.4.1^{2,6}

Verkehrsintensive Einrichtungen im Sinne ~~von Pt. 4.4.1.a~~ des kantonalen Richtplans sind nur in der im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Zone zulässig. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit Vorrichtungen ausgestattet werden, welche die Ermittlung der Fahrtzahlen (Ein-/Ausfahrten) von Personenwagen der verkehrintensiven Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.

- d. der Betrieb eines Shuttlebusses der einzelnen Fachmarktbetreiber oder
- e. die Dosierung der Ausfahrten von den Fachmarktbetreibern.

Art. 9.4.4²

Verkehrsentensive Einrichtungen, welche mehr als 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten pro Tag) erzeugen, können erst bewilligt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen realisiert sind.

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 11 Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone

Gegenüber bestehenden Bauten mit Wohnnutzung ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10.0 m einzuhalten.

Art. 12 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse

Die im Zonenplan entlang der Obstgartenstrasse und der Industriestrasse speziell bezeichneten Gebiete können alternativ zu den Bestimmungen der Gewerbezone und Industriezone nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Art. 12.1 bis 12.3 überbaut werden:

Art. 12.1 Grundbedingungen

Art. 12.1.1

Das zu überbauende Areal hat eine Mindestfläche von 8'000 m² aufzuweisen und ist als Einheit zu projektieren und bewilligen zu lassen.

Art. 12.1.2

Das Projekt hat die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Art. 12.1.3

Die Wohnnutzung hat mindestens 20% und höchstens 30% der als Grundnutzung zulässigen Baumasse zu umfassen.

Art. 12.2 Etappierung

Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

Art. 12.3 Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)

In dem im Zonenplan mit einer Schraffur speziell bezeichneten Bereich an der Obstgartenstrasse (ehemaliges OVA Areal) darf zusätzlich zur zonengemässen Nutzung eine oberirdische Baumasse von 2 m³/m² für Hotels, Kongresszentren, Schulungsräume und dergleichen verwendet werden.

3.3. Kernzone

Art. 13 Allgemeine Bestimmungen

Art. 13.1 Grundsatz für das Mass der baulichen Nutzung

In der Kernzone gilt bei überbauten Grundstücken der oberirdisch umbaute Raum (gemäss § 258 PBG) als Mass für die zulässige bauliche Nutzung: Dieses Bauvolumen darf in seiner bestehenden Form und Stellung wieder realisiert werden.

Für zusätzliche Bauten auf bisher nicht oder nur teilweise überbauten Grundstücken gelten die Bestimmungen von Art. 14.

Als nur teilweise überbaut gilt ein Grundstück, von welchem ein überbaubarer Teil abgetrennt werden kann.

Soweit Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen gestattet sind, sind schutzwürdige nachbarliche Interessen zu wahren.

Art. 13.2 Bestimmungen für in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichnete Bauten

Bei den in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bauten (schwarz) sind Veränderungen von Lage, Stellung, volumetrischer Anordnung und Erscheinungsbild zulässig, sofern damit eine bessere Gesamtgestaltung und Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

Bei einer gesamthaften Erneuerung über ein Areal mit mehreren Gebäuden muss die bestehende volumetrische Gliederung als Massstab für die Neuüberbauung übernommen werden.

Art. 13.3 Bestimmungen für Bauten mit Volumenerhaltung

Bei den in den Kernzonenplänen mit **V** (Volumenerhaltung) speziell bezeichneten Bauten (blau) ist bei Ersatzbauten die bestehende Stellung, volumetrische Anordnung und Dachform grundsätzlich zu übernehmen. Kleinere Abweichungen, die zur Verbesserung der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Erscheinungsbildes führen, sind zulässig.

Art. 13.4 Bestimmungen für Bauten mit Erhaltung des Erscheinungsbildes

Bei den in den Kernzonenplänen mit **E** (Erhaltung des Erscheinungsbildes) speziell bezeichneten Bauten (rot) ist, zusätzlich zu den Bestimmungen von Art. 13.3, auch das äussere Erscheinungsbild zu erhalten. Weitergehende Anordnungen im Rahmen einer Schutzverfügung bleiben vorbehalten.

Art. 14 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten auf noch nicht oder noch nicht vollständig überbauten Grundstücken und Grundstücksteilen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	
Vollgeschosse	3
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1
Anrechenbares Untergeschoss	1
Gebäudehöhe max.	10.0 m
Firsthöhe max.	4.0 m
Grenzabstand min.	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	III

Art. 15 Nutzweise

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16 Bauweise

Art. 16.1

Die geschlossene Überbauung sowie das Anbauen an bestehende Gebäude ist zulässig, sofern dies aus der Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes vertretbar ist.

Art. 16.2

Für Grenzbauten ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 17 Reduzierter Grundabstand

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m kann der Grenzabstand auf 3,50 m reduziert werden.

Art. 14⁶ Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten auf noch nicht oder noch nicht vollständig überbauten Grundstücken und Grundstücksteilen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen Neubauten		Kernzone
Vollgeschosse	max.	3 4
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1 –
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	10.0 m
Firsthöhe Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	4.0 m 14.0 m
Grenzabstand	min.	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe LSV		III

Anmerkung: Das anrechenbare Untergeschoss wird gestrichen und durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt.

Art. 16 Bauweise⁶

Art. 16.1

Die geschlossene Überbauung sowie das Anbauen an bestehenden Gebäuden ~~ist~~ sind zulässig, sofern dies aus der Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes vertretbar ist.

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 17⁶ Reduzierter Grundabstand

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

Art. 18 Stellung der Bauten

Art. 18.1

Die Stellung und Anordnung der Bauten muss dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen.

Art. 18.2

Wo es zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Art. 19 Dächer

Art. 19.1

Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 19.2

Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Andere Materialien sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 19.3

Dachaufbauten müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl sehr gut ins Gesamtbild einordnen. Dacheinschnitte sind nur unter Dachaufbauten zulässig.

Art. 20 Fassaden, Materialien

Materialien, Formen und Farben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu wählen.

Art. 21 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung muss auf den Charakter des Orts- und Strassenbildes besonders sorgfältig Rücksicht nehmen.

Art. 18⁶ Stellung der Bauten

Art. 18.1

Die Stellung und Anordnung der Bauten ~~müssen~~ **muss** dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen.

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Anmerkung: Die zulässige Dachneigung wird mit Art. 29a.1 nBZO neu beschränkt auf maximal 45°, was in etwa der bisherigen Regelung entspricht. Eine separate Regelung an dieser Stelle ausschliesslich für die Kernzone ist nicht notwendig.

Anmerkung: Die Länge der Dachaufbauten wird mit Art. 29a.2 nBZO neu beschränkt auf ein Drittel, was der bisherigen Regelung gemäss § 292 aPBG entspricht. Eine separate Regelung an dieser Stelle ausschliesslich für die Kernzone ist nicht notwendig.

3.4. Zentrumszonen

Art. 22^{3,4} Massvorschriften

Bestimmungen	Z4	Z3
- Vollgeschosse	max. 4	max. 3
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	max. 15 m	max. 12 m
- Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen* über Flachdächern (vgl. Art. 29)	max. 18 m	max. 15 m
- Firsthöhe	max. 4 m	max. 4 m
- Grundabstand	min. 7 m	min. 6 m
- Ausnutzungsziffer insgesamt	max. 110 %	max. 90 %
- Ausnutzungsziffer für Wohnen	max. 80 %	max. 70 %
- Ausnutzungsziffer mind.	mind. 60 %	mind. 50 %
- Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III

*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

Art. 22^{3,4,6} Massvorschriften

Bestimmungen	Zone			
	Z4	Z3	Z5	Z4
Vollgeschosse	max.	max. 4 3	max. 5 4	
Dachgeschosse	max.	max. 1	max. 1	
anrechenbares Untergeschoss	max.	- max. 1	- max. 4	
<i>Anmerkung: Das anrechenbare Untergeschoss wird gestrichen und durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt.</i>				
Gebäudehöhe Fassadenhöhe für Dachgeschosse	max.	max. 12 m	max. 15 m	
Gesamthöhe bei Bauweise mit Fassadenhöhe für Attikageschossen ¹⁾ * über Flachdächern (vgl. Art. 29)	max.	max. 15 m	max. 18 m	
<i>Anmerkung: Definition Attikageschoss ist in § 275 Abs 4 nPBG geregelt. Daher kann der Begriff angepasst werden.</i>				
Firsthöhe Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	max. 16 m 4 m	max. 19 m 4 m	
Grundabstand	min.	min. 6 m	min. 7 m	
Ausnutzungsziffer insgesamt	max.	120% max. 90 %	138% max. 110 %	
Ausnutzungsziffer für Wohnen	max.	94% max. 70 %	100% max. 80 %	
Ausnutzungsziffer	mind. min.	67% mind. 50 %	75% mind. 60 %	
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		III	III	

¹⁾ *Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

Anmerkung: Vereinheitlichung der Schreibweise: Fussnoten nummerisch; «mind.» ersetzen durch «min.»

Anmerkung: Rheinfolge Spalte Z4 und Z5 geändert (von niedriger zur hoher Bauzone)

Art. 22.1 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Wo es für das Orts- und Strassenbild wichtig ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m kann der Grenzabstand auf 3,50 m reduziert werden.

Art. 22.2⁴ Mindestausnützung

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

3.5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Massvorschriften

Art. 23.1

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Art. 23.2

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5,0 m.

Art. 23.3

In der Zone Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

Art. 22.1⁶ Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Wo es für das Orts- und Strassenbild wichtig ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

Art. 23⁶ Massvorschriften

Art. 23.1

In der Zone **für öffentliche Bauten** Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Anmerkung: Redaktionelle Änderung.

Art. 23.2⁶

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe**, mindestens jedoch 5.0 m.

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 23.3

In der Zone **für öffentliche Bauten** Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

Anmerkung: Redaktionelle Änderung.

4. Besondere Institute

4.1. Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

Art. 24.1

Arealüberbauungen sind, ausgenommen in der Kernzone, in allen Zonen zulässig.

Art. 24.2

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 25⁴ Bauvorschriften

Art. 25.1⁴

In den viergeschossigen Zonen Z4, W4 und WG4 erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/6. In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/10.

Art. 25.2⁴

Mit Ausnahme der Zone W2a, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 3,0 m und der maximal zulässigen Geschoszahl um ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen über Flachdächern gemäss Art. 29 erhöht sich um 3,0 m.

Art. 25.3⁴

Im Innern des Areals sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

Art. 26 Besondere Bestimmungen

Als Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist ein Modell im Mst. Von mindestens 1: 500 einzureichen. Dessen Perimeter wird von der Baubehörde in Rücksicht auf die besondere ortsbauliche Situation festgelegt.

Art. 25^{4,6} Bauvorschriften

Art. 25.1^{4,6}

In den ~~fünf~~viergeschossigen Zonen ~~Z4, W4~~ **Z5 Z4, W5 W4** und ~~WG5 WG4~~ erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/6. In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +1/10.

Art. 25.2^{4,6}

Mit Ausnahme der Zone ~~W2 W2a~~, ist eine Erhöhung der ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe, der giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, der Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe** um ~~je~~ **je** 3.0 m und der maximal zulässigen Geschoszahl um ein Vollgeschoss zulässig. ~~Die maximal zulässige Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen über Flachdächern gemäss Art. 29 erhöht sich um 3.0 m.~~

Anmerkung: Die Firshöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird, im Gegensatz zur Firshöhe, von «unten», d.h. vom massgebenden Terrain gemessen und bedingt daher ebenfalls eine Erhöhung von 3.0 m.

Anmerkung: Definition Attikageschoss ist in § 275 Abs 4 nPBG geregelt. Daher kann der Begriff «über Flachdächern» entfallen. Die Fassadenhöhe für Attikageschosse ist neu im ersten Satz geregelt.

Art. 26⁶ Besondere Bestimmungen

Als Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist ein Modell im Mst. ~~von~~ **von** mindestens 1: 500 einzureichen. Dessen Perimeter wird von der Baubehörde in Rücksicht auf die besondere ortsbauliche Situation festgelegt.

Für den Entscheid, ob eine Arealüberbauung die Anforderungen gemäss ~~§ Art.~~ **§ Art.** 71

Für den Entscheid, ob eine Arealüberbauung die Anforderungen gemäss Art. 71 PBG erfüllt, stützt sich der Stadtrat auf ein unabhängiges Fachgutachten. Der Gutachter/die Gutachterin wird vom Stadtrat im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bestimmt, welche auch die Kosten übernimmt.

4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 27^{1,4} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 27.1^{1,4}

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Davon ausgenommen sind die Gebiete "Oberdorf", "Sonnenberg" und "Wilgibel", in welchen alternativ auch aufgrund einer Arealüberbauung gebaut werden darf.

Art. 27.2⁴

Im Innern der Gebiete sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

Art. 27.3^{1,4}

Im Gebiet "Schwanden" soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden, die insbesondere dem Lärmschutz Rechnung trägt. Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet "Schwanden" festzusetzen.

Art. 27.4⁴

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 Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen;
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;
- Gute Gestaltung der Aussenräume;
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren;
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. Mit jedem Teil-Gestaltungsplan wird mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teil-Gestaltungspläne aufweisen dürfen. In diesem Gebiet beträgt:

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,

PBG erfüllt, stützt sich der Stadtrat auf ein unabhängiges Fachgutachten. ~~Der Gutachter/die Gutachterin~~ Diese Fachperson wird vom Stadtrat im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bestimmt, welche auch die Kosten übernimmt.

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 27^{1,4,6} Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 27.4^{4,6}

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 Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem
- Gute Gestaltung der Aussenräume
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet)
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. Mit jedem Teilgestaltungsplan wird mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teilgestaltungspläne aufweisen dürfen. In diesem Gebiet beträgt:

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,

- b. die Ausnützungsziffer maximal 150% oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m³/m²,
- c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosszahl frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets «Lindenmoos» ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

Art. 27.5⁴

Im Gebiet «Zeughaus» gelten die folgenden Ziele und Zwecke:

- Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung;
- Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse;
- Abgestufte Überbauung als Übergang zum Wohngebiet;
- Gute Einfügung ins Ortsbild;
- Lärmschutz entlang der Zürichstrasse;
- Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse;
- Velo- und Fussgängerverbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse;
- Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung eingedohlttes Gewässer;
- Prüfung Teilaufhebung der Zeughausstrasse.

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

4.3. Terrassenhäuser

Art. 28 Bauvorschriften

Art. 28.1

An Hanglagen in den Zonen W2a, W2b und W2c dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (so genannte Terrassenhäuser), sofern:

- eine Gebäudehöhe von 7,0 m und eine Gebäudelänge von 50,0 m nicht überschritten wird;
- die Tiefe der einzelnen Geschossstufen nicht weniger als 5,0 m und nicht mehr als 14,0 m beträgt.

- b. die Ausnützungsziffer maximal ~~150%~~ **188%** oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m³/m²,
- c. die ~~Gebäude-~~ **Fassadenhöhe, die giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse** und die Gesamthöhe **je** maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosszahl frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

Anmerkung: Durch den Ersatz des in der Zentrumszone Z4 bisher zulässigen anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss muss auch die Ausnützungsziffer angepasst werden.

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 27.5^{4, 6}

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

- Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung
- Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse
- Abgestufte Überbauung als Übergang zum Wohngebiet
- Gute Einfügung ins Ortsbild
- Lärmschutz entlang der Zürichstrasse
- Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse
- Velo- und Fussgängerverbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse
- Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung **eingedohlttes eingedoltes** Gewässer
- Prüfung Teilaufhebung der Zeughausstrasse.

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 28⁶ **Bauvorschriften**

Art. 28.1⁶

An Hanglagen in den Zonen ~~W2~~ **W2a**, ~~W3a~~ **W2b** und ~~W3b~~ **W2c** dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sogenannte Terrassenhäuser), sofern:

- eine ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** von 7.0 m und eine Gebäudelänge von 50.0 m nicht überschritten wird;
- die Tiefe der einzelnen Geschossstufen nicht weniger als 5.0 m und nicht mehr als 14.0 m beträgt.

Anmerkung: Neue Zonenbezeichnungen.

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 28.2

Innerhalb des durch diese Gebäudehöhe und Gebäudelänge definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl Geschosse frei.

Art. 28.3

Bei dieser Bauweise sind die anrechenbaren Räume aller Geschosse in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Zur Kompensation für die damit nicht möglichen «ausnutzungsfreien» Dach- und Untergeschosse (§ 255 Abs. 2 PBG) erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss Angabe im Art. 3.

Art. 28.4

Brüstungen dürfen bis max. 1,0 m in der Vertikalen, Vordächer (auch abgestützte) bis max. 2,0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

Art. 28.5

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürfen um max. 1.50 m über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

5. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern

Art. 29.1

Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von min. 2,50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

Art. 28.2⁶

Innerhalb des durch diese ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** und Gebäudelänge definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl Geschosse frei.

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 28.3⁶

Bei dieser Bauweise sind die anrechenbaren Räume aller Geschosse in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Zur Kompensation für die damit nicht möglichen "ausnutzungsfreien" Dach-~~und Unter~~geschosse (§ 255 Abs. 2 PBG) erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss ~~Angabe im~~ Art. 3.

Anmerkung: anrechenbare und somit «ausnutzungsfreie» Untergeschosse wurden durch ein zusätzliche Vollgeschoss ersetzt (siehe Art. 3).

Art. 28.4⁶

Brüstungen **und Geländer** dürfen bis max. **1.10** ~~1.0~~ m in der Vertikalen, **Dachvorsprünge** ~~Vordächer~~ (auch abgestützte) bis max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

Anmerkung: Begriff neu «Brüstungen bzw. Geländer» i.S. § 278 Abs. 2 nPBG.

Anmerkung: Brüstungshöhe wird von max. 1.0 m auf max. 1.1 m erhöht, damit diese Vorgabe nicht im Widerspruch zur Vorgabe der SIA von mind. 1.0 m Brüstungshöhe (sowie Angleichung an Art. 29.4).

Anmerkung: «Dachvorsprünge» (gemäss § 6c ABV) anstelle «Vordächer».

Art. 29⁶ **Gestaltung Attikageschosse über Flachdächern**

Art. 29.1⁶

Attikageschosse ~~über Flachdächern~~ **über Flachdächern** müssen bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss mindestens um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. ~~auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von min. 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.~~

Anmerkung: Neu ist vorgesehen, dass das Attika auf den beiden fiktiven Traufseiten, d.h. entlang der längeren Gebäudeseiten um das halbe Mass seiner Höhe zurückspringen muss. Auf den beiden kürzeren «Giebelseiten» dürfen die Attikageschosse auf der Fassade der darunter liegenden Vollgeschosse stehen.

Art. 29.2

Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um max. 2,0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Bauvolumen von Attikageschossen hinausragen.

Art. 29.3

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um max. 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

Art. 29.4

Geländer und Brüstungen dürfen max. 1,10 m Höhe aufweisen.

Art. 29.2⁶

Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Anmerkung: Neu sind Dachaufbauten zulässig. Dadurch soll das Attikageschoss gegenüber dem Dachgeschoss nicht benachteiligt werden. Die Länge der Dachaufbauten wird beschränkt auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge, was der neuen Regelungsweise für Dachgeschosse (Art. 29a.2 BZO) entspricht.

Art. 29.3⁶

Attikageschosse müssen gegenüber den darunter liegenden Geschossen als solche in Erscheinung treten.

Anmerkung: Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung kann bei der Ausbildung des Baukörpers das Attikageschoss weniger gut als solches in Erscheinung treten. Projektverfassende sollen angehalten werden, die Erkennbarkeit des Attikageschosses bewusst zu prüfen. Dies kann beispielsweise durch einen durchgehenden Sims, geringfügigen Rücksprung der Dachaufbauten, durch Material- oder Farbwechsel erfolgen.

Art. 29.4 -2-⁶

~~Vordächer~~ Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten auf höchstens zwei Seiten um max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Bauvolumen von Attikageschossen hinausragen auskragen. Sie müssen jedoch einen horizontalen Abstand zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses von min. 0.5 m einhalten.

Anmerkung: «Dachvorsprünge» (gemäss § 6c nABV) anstelle «Vordächer». Anpassung an die neue Attika-Definition, Begrenzung Auskragung auf 0.5 m-Abstand zur Fassadenflucht.

Art. 29.5 -3

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur auf Dächern von innerhalb des für Attikageschossen zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um max. 1.50 m über die Gesamthöhe Fassadenhöhe für Attikageschosse hinausragen.

Anmerkung: Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind bei Attikageschossen neu nur auf dem Dach des Attikageschosses zulässig.

Art. 29.6 -4-⁶

~~Geländer und~~ Brüstungen ~~und Geländer~~ dürfen max. 1.10 m Höhe aufweisen.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen der Begriffe.

Art. 29.7⁶

Soweit die Brüstungen und Geländer im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten für Attikageschosse folgende maximalen Fassadenhöhen:

	Zone									
Bestimmungen	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5	Z4	Z5
Fassadenhöhe für Attikageschosse max.	7 m	8 m	8 m	11.5 m	15 m	9 m	12 m	15.5 m	13 m	16 m

Anmerkung: Anpassung an das bisherige Recht (aPBG). Mit diesem Vorschlag wird die Fassadenhöhe erhöht, wenn die Brüstungen oder Geländer tatsächlich auf der Fassadenflucht stehen. Wenn diese im Sinne von § 278 Abs. 2 nPBG zurückversetzt sind, so kommt die Erhöhung um einen Meter nicht zur Anwendung. Diese Regelung betrifft im Sinne der bisherigen Regelung auch geschlossene Brüstungen und Geländer. Bei Brüstungen und Geländer von Steildächern (z.B. bei Dacheinschnitten) kommt diese Spezialregelung nicht zur Anwendung.

Art. 29a⁶ Gestaltung Dachgeschosse

Art. 29a.1⁶

Schrägdächer dürfen eine Neigung von maximal 45° aufweisen. Steilere Dachneigungen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Tonnendächer sind nicht gestattet.

Anmerkung: Mit dem harmonisierten PBG (nPBG) gibt es keine Beschränkung der maximalen Dachneigung. Die Dachform ist somit frei. Das Dach wird lediglich durch die giebelseitige Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe beschränkt.

Die neue BZO-Bestimmung legt nun fest, dass Dächer mit mehr als 45° Neigung nicht zulässig sind, ausser sie fügen sich gut ins Ortsbild ein.

Tonnendächer weisen eine Neigung von annähernd bis zu 90° auf, ordnen sich ungenügend ins Ortsbild ein und werden daher ausgeschlossen.

Art. 29a.2⁶

Bei Dachgeschossen dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Anmerkung: Die Länge der Dachaufbauten wird beschränkt auf ein Drittel, was der bisherigen Regelung gemäss § 292 aPBG entspricht. Neu werden auch Dacheinschnitte geregelt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen gezählt nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 30^{3,4} Abstellplätze für Personenwagen

Art. 30.1⁴

Bei Wohnbauten ist pro 90 m² massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet.

Art. 30.2

Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz für Besucher zu bezeichnen und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.

Art. 30.3³

Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der kantonalen Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.

Art. 30.4⁴

Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 30 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG.

Art. 30.5³

In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.

Art. 30.6⁴

Die Baubehörde kann die Bewirtschaftung zu ortsüblichen Tarifen von öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen verlangen.

Art. 30.7⁴

Der Stadtrat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

Art. 31 Umgebungsgestaltung

Art. 31.1

Die Höhenlage des gewachsenen Terrains darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen um höchstens 2,0 m verändert werden.

Art. 31⁶ Umgebungsgestaltung

Art. 31.1⁶

Die Höhenlage des **gewachsenen massgebenden** Terrains darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen um höchstens 2.0 m verändert werden.

Anmerkung: Anstelle des gewachsenen Bodens wird neu das massgebende Terrain verwendet. Dies gilt auch für die Bemessung der Fassadenhöhe.

Art. 31.2

Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind die durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.

Art. 32 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude

Für besondere Gebäude (§ 49 Abs. 3. PBG) gilt, unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG ein Grenzabstand von 3,50 m.

Art. 33⁴ Abstellflächen

Art. 33.1

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 33.2⁴

Bei Nichtwohnbauten sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen

Art. 34.1

Für den Strassenabstand gelten die gleichen Ausnahmen, wie sie gegenüber Verkehrsbaulinien gemäss § 100 PBG zulässig sind.

Art. 34.2

Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2,0 m von der Strassen-, Weg- oder Platzgrenze einzuhalten. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss Art. 18 Abs. 2.

Art. 32⁶ Abstandsvorschriften für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

Für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten (§ 49 Abs. 3. PBG) ~~gilt~~ gelten, unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG ein Grenzabstand von 3.50 m.

Anmerkung: Der Begriff der «Besondere Gebäude» wird ersetzt durch «Kleinbauten und Anbauten». Kleinbauten und Anbauten sind in der Grundfläche (50 m²), Gesamthöhe (4,0 m, bei Schrägdächer 5,0 m) und in der Nutzung (nur Nebennutzfläche) beschränkt. Nebennutzflächen sind gemäss SIA Norm 416 (1993) Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugabstellräume, usw. Keine Nebennutzflächen sind bspw. Hobbyräume, Verkehrsflächen (wie Korridore und Treppenhäuser), welche Hauptnutzflächen erschliessen.

Art. 34.3

Überdachungen von Fahrzeugabstellplätzen ohne Wände mit einer Höhe von 2.50 m ab Niveau Autoabstellplatz dürfen bis max. 2.0 m an die Strassen- resp. Weggrenze gestellt werden, sofern die Vorschriften gemäss Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten sind.

Art. 35⁴ Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Reklamen, welche in keinem örtlichen Zusammenhang stehen, wird im Einzelfall geprüft. Temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen sind zulässig.

Art. 36⁴ Verkaufsfläche

Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach § 3 BBV II.

Art. 36a⁵ Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 36a.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Art. 36a.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

Art. 36a.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 36a.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 37⁴ Inkrafttreten

Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die Bauordnung ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan von 1993/94 samt allen seitherigen Änderungen.

Affoltern am Albis, 21. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsidentin Schreiber
Irene Enderli Silvio Böni

¹ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.

² Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.

³ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.

⁴ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016

⁵ Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023

¹ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.

² Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.

³ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.

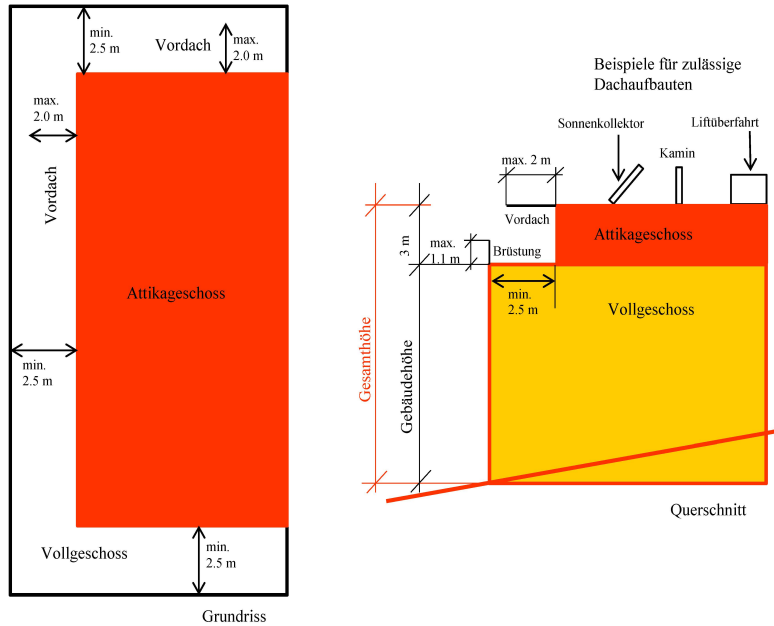
⁴ Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016

⁵ Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023

⁶ Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom, in Kraft per [Harmonisierung Baubegriffe]

BZO Affoltern am Albis

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse



Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen Abstand von min. 2.5 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Nebst der Gebäudehöhe ist auch die **Gesamthöhe** zu berücksichtigen.

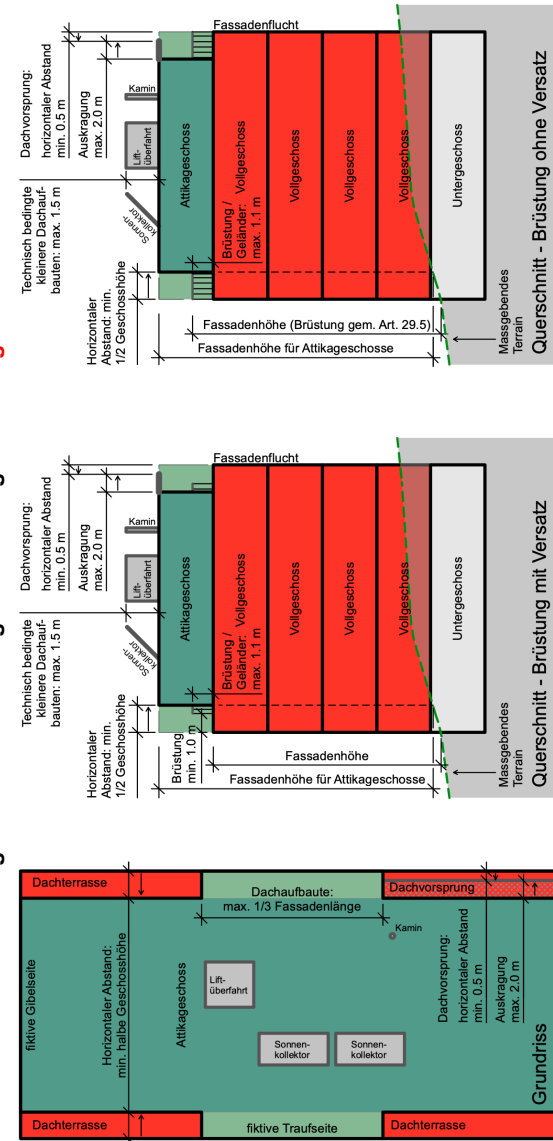
Vordächer dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen.

Dachaufbauten sind bis 1.5 m Höhe über dem Attikageschoss zulässig.

BZO-Affoltern am Albis

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse gemäss Art. 29 BZO



Attikageschosse über Flachdächern müssen gemäss Art. 29 BZO bei der fiktiven Traufseite um das Mass ihrer halben Höhe (Geschosshöhe) zurückversetzt sein auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen Abstand von min. 2.5 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

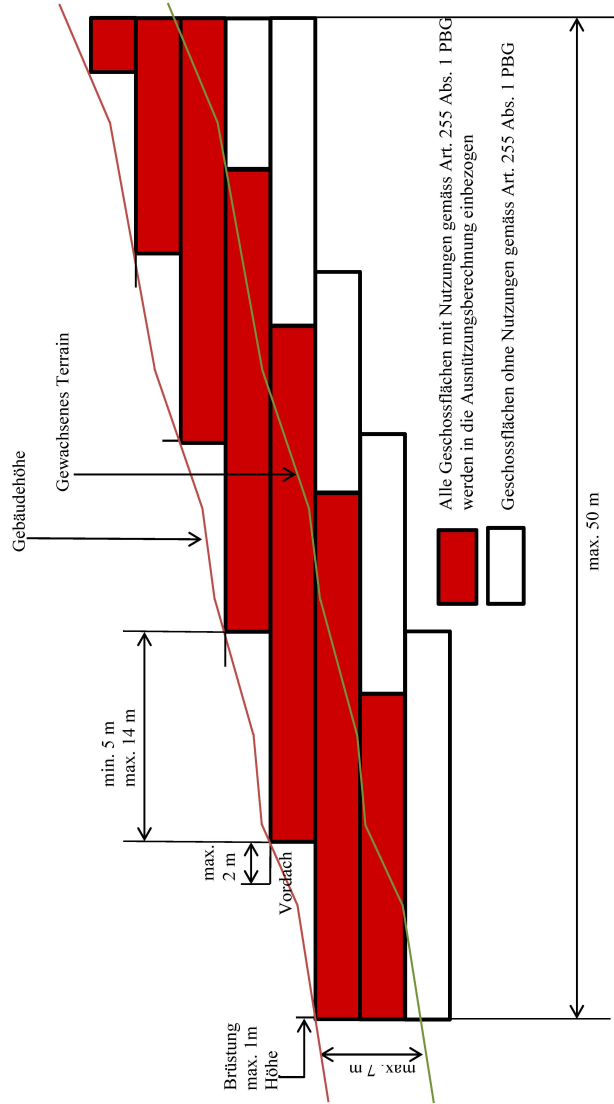
Nebst der Gebäudehöhe, ist auch die **Gesamthöhe** zu berücksichtigen.

Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten max. 2.0 m auskragen. Der Abstand zur Fassadenflucht beträgt min. 2.0 m. **Vordächer** dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

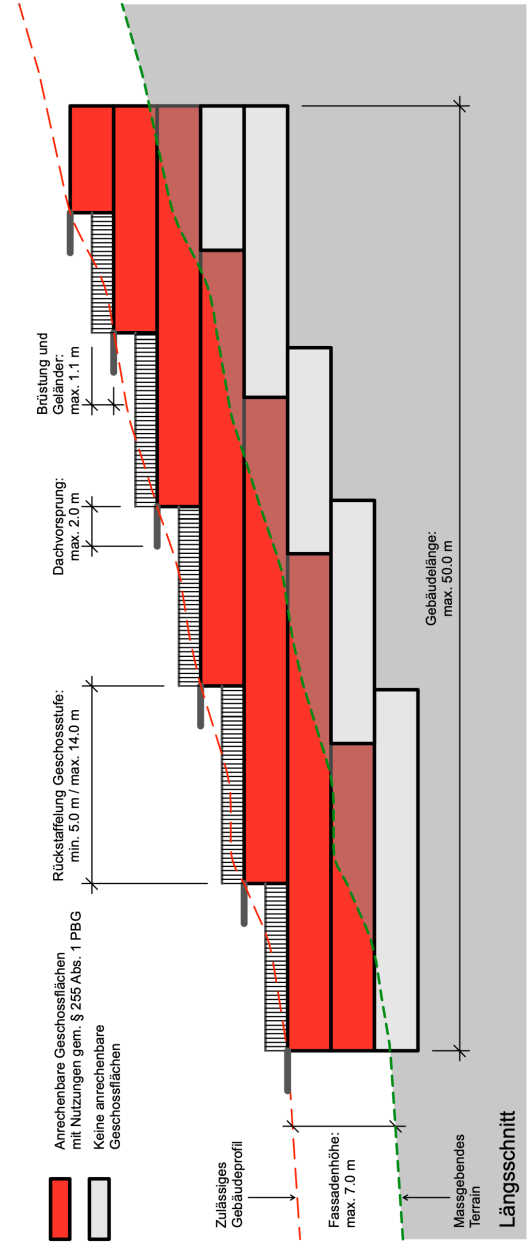
Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen. Sie dürfen, unabhängig ob sie geschlossen und fest oder offen und transparent sind auf die Fassadenflucht gestellt werden. Wenn Sie weniger als 1.0 m zurückversetzt sind, gelten die erhöhten Fassadenhöhen gemäss Art. 29 Abs. 7 BZO.

Kleinere, technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder Liftüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 1.5 m gestattet.

BZO Affoltern am Albis
Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser



BZO Affoltern am Albis
Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser gemäss Art. 28 BZO



Abteilung Bau und Infrastruktur / Marktplatz 1 / Postfach / 8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 762 56 72 / stadtkanzlei@stadtaffoltern.ch / www.stadtaffoltern.ch



Abteilung Bau und Infrastruktur / Marktplatz 1 / Postfach / 8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 762 56 72 / stadtkanzlei@stadtaffoltern.ch / www.stadtaffoltern.ch



Stadt Affoltern am Albis

NEGATIVE VORANWENDUNG DER HARMONISIERTEN BAUBEGRIFFE

FACTSHEET

30. Juni 2023

29107_05A_230630_HarmBB_NegativeVorwendung_Factsheet.docx

1 AUSGANGSLAGE

Die Stadt Affoltern am Albis will die harmonisierten Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung (BZO) einführen. Die Vorlage wurde bereits vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

Die nächsten Verfahrensschritte sind:

- öffentliche Auflage
- Urnenabstimmung
- Genehmigung durch Baudirektion
- Inkrafttreten der neuen Bestimmungen.

2 NEGATIVE VORANWENDUNG (REGELFALL)

Mit den oben genannten nächsten Verfahrensschritten wird der Inhalt der Vorlage öffentlich.

Um eine Umgehung der zukünftigen Vorschriften durch beispielsweise einer rasche Baueingabe zu verhindern, gibt es gemäss § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG) die sogenannte negative Vorwirkung einer geplanten Bestimmung. Diese bestimmt, dass durch bauliche Massnahmen keine noch fehlende oder durch den Stadtrat beantragte planungsrechtliche Festlegungen nachteilig beeinflusst werden dürfen.

Ab der öffentlichen Auflage der geplanten planungsrechtlichen Festlegungen kommen sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch geplante BZO zur Anwendung. Bei widersprüchlichen Bestimmungen gilt die «strengeren» Vorgaben.



Diese sogenannte negative Voranwendung von neuen Vorgaben gilt in der Regel bei allen Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

3 KEINE NEGATIVE VORANWENDUNG DER HARMONISIERTEN BAUBEGRIFFE

Die Harmonisierung der Baubegriffe stellt daher ein Sonderfall dar:

Die neuen Baubegriffe wurden bereits mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes¹ eingeführt. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO wird keinen selbständigen Planungszweck verfolgt. Es sind keine planerischen Absichten mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe verbunden, ausser mit dem Selbstzweck, die im PBG vorgesehene Harmonisierung umzusetzen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine formelle Vorlage ohne beabsichtigte starke Änderungen der Baubestimmungen.

Auf Grund der fehlenden materiellen Änderungen kommt bei der Einführung der neuen Baubegriffe keine negative Vorwirkung zur Anwendung. Die geplanten Änderungen der BZO, welche im Zusammenhang mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden, entfalten daher keine negative Vorwirkung.

Änderungen, welche nicht durch die Einführung der harmonisierten Baubegriffe hervorgerufen wurden, weisen hingegen eine negative Vorwirkung auf.

4 BZO-ÄNDERUNGEN MIT NEGATIVER VORWIRKUNG

Die folgende Änderung beruht nicht auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und weist daher eine negative Vorwirkung auf:

- **Dacheinschnitte:**
Art. 29a Abs. 2 nBZO
> neue Regelung ohne zwingenden Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe

Neu werden mit der Definition der Länge der Dachaufbauten auch die Abmessungen der Dacheinschnitte geregelt. Diese Änderung ist nicht eine direkte Auswirkung der neu einzuführenden Baubegriffe. Daher ist diese neue Regelung für die Dacheinschnitte bereits negativ voranzuwenden.

Dies bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Dacheinschnitte und Dachaufbauten zusammen nicht länger als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.

¹ Hinweis: PBG-Revision vom 14. September 2015 mitsamt ABV- und BBV II-Revision



5 BZO-ÄNDERUNGEN OHNE NEGATIVER VORWIRKUNG

Die folgenden Änderungen beruhen auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und haben daher keine negative Vorwirkung:

- **Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss:**
Art. 3 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 27 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Anpassung Ausnützungsziffer:**
Art. 3 / Art. 22 / Art. 27.4 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Zonenbezeichnung:**
Art. 1 / Art. 3 / Art. 4 / Art. 5 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Fassadenhöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 17 / Art. 22 / Art. 23 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Giebelseitige Fassadenhöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Gesamthöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 29 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise:**
Art. 4 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachaufbauten:**
Art. 29a Abs. 2 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachneigung:**
Art. 29a Abs. 1 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Attikageschoss:**
Art. 3 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 29 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer:**
Art. 29 Abs. 5 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe



- **Massgebendes Terrain:**
Art. 31 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Klein- und Anbauten:**
Art. 3 (Fussnote) / Art. 32 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachvorsprünge:**
Art. 28 Abs. 4 / Art. 29 Abs. 2 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe

Diese neuen Bestimmungen der BZO werden eingeführt, um die Baubegriffe zu harmonisieren. Somit entfalten diese Baubegriffe keine negative Voranwendung. Das heisst, sie gelten erst ab Inkrafttreten der neuen BZO.

6 FAZIT

Alle vorgesehenen neuen Bestimmungen – mit Ausnahme der Bestimmung zu den Dacheinschnitten (Art. 29a Abs. 2 nBZO) – entfalten keine negative Voranwendung. Sie gelten erst ab Inkrafttreten der neuen BZO.

Die Bestimmung zu den Dacheinschnitten (Art. 29a Abs. 2 nBZO) werden bereits ab Publikation der öffentlichen Auflage angewendet (negative Voranwendung). D.h. neu werden bei der Länge der Dachaufbauten die Länge der Dacheinschnitte dazu gezählt. Gemäss der bisherigen und der neuen Bestimmungen dürfen Dachaufbauten maximal einen Drittel der Fassadenlänge aufweisen. Dies gilt neu mitsamt den Dacheinschnitten.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Sitzung vom Dienstag, 16. April 2024

- 107 P2.02.02 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Sonderbauvorschriften
BZO - Harmonisierung Baubegriffe
Antrag und Beleuchtender Bericht an die Urnenabstimmung,
Teilrevision der BZO (IVHB) - Genehmigung**

Mit Beschluss Nr. 94 des Stadtrats vom 2. April 2024 wurde die Abteilung Bau und Infrastruktur beauftragt, die definitive Fassung des Antrages mit dem Beleuchtenden Bericht für die Verabschiedung dem Stadtrat vorzulegen.

Der Antrag mit dem Beleuchtenden Bericht an die Urnenabstimmung lautet wie folgt:

"Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Harmonisierung der Baubegriffe

A. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Gestützt auf die §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 9 Ziff. 4 der Gemeindeordnung (GO) wird die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt und nach der Genehmigung durch die Baudirektion per 1. März 2025 in Kraft gesetzt.

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe) zustimmen?

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung der Baubegriffe soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung der Baubegriffe autonom umzusetzen.

Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen im Sinne der IVHB gesamtschweizerisch harmonisiert wurden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden



und Städten jedoch erst wirksam, wenn diese ihre kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden und Städten haben dazu bis zum 28. Februar 2025 Zeit.

Die Planungs- und Baukommission (PBK) der Stadt Affoltern am Albis hat die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen behandelt und im Rahmen einer Begehung die Auswirkungen der Harmonisierung der Baubegriffe auf Bestandesbauten in der Stadt Affoltern am Albis und auf das künftige Siedlungsgefüge vor Ort beurteilt.

Die Teilrevision der BZO an die neuen übergeordneten Regelungen soll möglichst keine wahrnehmbaren Veränderungen im Siedlungskontext der Stadt Affoltern am Albis erzeugen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine rein technische Teilrevision. Der Planungsbericht sowie die synoptische Darstellung, welche einen integrierten Bestandteil der Vorlage sind, zeigen auf, welche Auswirkungen die zu übernehmenden Baubegriffe und Messweisen haben. Diese Planungsunterlagen sind auf der städtischen Website aufgeschaltet.

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Der Planungsbericht ist ein obligatorischer Bestandteil der Nutzungsplanung. In erster Linie dient dieser als einfaches und effizientes Instrument zur Qualitätsförderung und -kontrolle sowie zur transparenten Informationsvermittlung. Mit dem Planungsbericht werden Anspruchsgruppen die Zweckmässigkeit, den Planungsprozess sowie die Abwägungen aufgezeigt. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Affoltern am Albis wurde auf die Auswirkung der neuen 29 harmonisierten Baubegriffe überprüft und im umfassenden Planungsbericht beschrieben.

Synoptische Darstellung Anpassungen

Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heute gültigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der rechten Spalte ist die Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe (in roter Farbe) dargestellt. Hinweis und Bemerkungen zu den Änderungen (in blauer Farbe) dienen der Erläuterung der vorgenommenen Änderungen. Die Synopse ist im Planungsbericht als Anhang aufgeführt.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die nicht berücksichtigten Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in einem "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen" zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen durch die Urnenabstimmung festzusetzen. Da keine Einwendungen gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen sind, entfällt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Anhörung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Laut § 64a Abs. 1 lit. b Gesetz über die politischen Rechten (GPR) wird neben den übrigen notwendigen Angaben im Beleuchtenden Bericht bei Versammlungsgemeinden ebenfalls die Anträge der Exekutivorgane sowie der RPK aufgenommen. Gemäss dem Leitfaden des Gemeindeamtes vom Oktober 2022, Kapitel 2.3.3., prüft die RPK lediglich die finanzielle Angemessenheit, nicht aber die sachliche. Die Vorlage hat für die Stadt Affoltern am Albis keine finanziellen Auswirkungen, da die Planung keine Kosten auslöst, welche die Stadt Affoltern am Albis übernehmen muss.

Die wesentlichsten Änderungen

Altes Attikageschoss

Bisher hatte die Stadt Affoltern am Albis eine Spezialregelung für Attikageschosse, welche von der Standardregelung im aPBG abweicht. Die Stadt Affoltern am Albis will mit der Harmonisierung der Baubegriffe das Erscheinungsbild der Bauten unverändert beibehalten. Daher war angedacht, die bisherige Spezialregelung in Art. 29 BZO unverändert zu übernehmen.

Die PBG-Regelung sieht vor, dass das Attikageschoss nach § 275 Abs. 4 PBG neu bei der Längsseite des Gebäudes (fiktive Traufseite) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt werden muss. Bisher betrug das Mass seiner Rückstaffelung das ganze Mass der Geschosshöhe (ca. 45°). Dieser Umstand führt, neben der Zulassung von breiteren Dachaufbauten, dazu, dass sich mit den harmonisierten Baubegriffe die Attikageschosse kaum mehr von den darunterliegenden Vollgeschossen unterscheiden lassen werden.

Die politischen Gemeinden sind jedoch gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit das übergeordnete Recht den Kommunen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Da § 275 Abs. 4 PBG jedoch abschliessend definiert, um wieviel ein Attikageschoss zurückversetzt sein muss, besteht kein Spielraum für abweichende oder ergänzende Regelungen auf kommunaler Stufe.

Neues Attikageschoss

In diesem Sinne beträgt der neue Rücksprung PBG-konform eine halbe Geschosshöhe. Darüber hinaus sind neu Dachaufbauten auf einer Länge von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Die Dachvorsprünge müssen ab der Fassade mindestens 50 cm zurückspringen. Durch die neue IVHB-Attikageschossregelung werden neue Bauten eine geänderte Erscheinung aufweisen.

Das Attikageschoss wird stärker in Erscheinung treten. Um der negativeren Erscheinung bestmöglich entgegenzuwirken, müssen die Attikageschosse neu gegenüber den darunter liegenden Geschossen auch als Attikageschoss in Erscheinung treten. Die Erkennbarkeit kann beispielsweise durch einen durchgehenden Sims oder durch Material- oder Farbwechsel erfolgen, um eine befriedigende Einordnung in das Ortsbild zu fördern. Mit der angepassten Beschränkung der Dachvorsprünge wird verhindert, dass das Dachgeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen wird.

Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliches Vollgeschoss

Laut der aktuellen Rechtsprechung und Praxis muss das anrechenbare Untergeschoss nur minimal in den gewachsenen Boden (neu: massgebendes Terrain) hineinragen, damit es aus baurechtlicher Sicht als Untergeschoss gilt. Dieses anrechenbare Untergeschoss wird mehrheitlich als oberirdisches (Voll)Geschoss bzw. Erdgeschoss wahrgenommen. In diesen anrechenbaren Untergeschossen wurde bzw. werden häufig Wohnungen vorgesehen, was zulässig ist.

Die harmonisierten Baubegriffe sehen gemäss § 275 Abs. 3 PBG nun vor, dass die Untergeschosse höchstens um 3m das massgebende Terrain überragen (ca. eine Geschosshöhe) und im Mittel 2.5m über das massgebende Terrain überragen dürfen. Die Folge davon ist, dass das anrechenbare Untergeschoss stärker in das Erdreich ragen würde, was für die Wohnbarkeit der Wohnungen wie auch die für die Umgebungsgestaltung (vermehrte Abgrabungen) negative Auswirkungen hätte.

Der Fussboden der Wohnung würde unter dem umliegenden Terrain liegen und die Wohnungen wären dadurch von aussen gut einsehbar. Dies mindert die Wohnqualität. Die Privat- und Intimsphäre wäre negativ tangiert und die Attraktivität sowie die Zahlungsbereitschaft für entsprechende Wohnungen ist geringer. Zudem würde sich das Ortsbild der Stadt Affoltern am Albis auch durch vermehrte Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Einfriedungen) verändern, was im Widerspruch mit den städtischen Zielen steht.

Die Teilrevision der BZO sieht vor, dass das anrechenbare Untergeschoss durch ein "zusätzliches" Vollgeschoss ersetzt wird. Mit dieser Lösung kann die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses wieder am massgebenden Terrain angepasst werden. Das unterste bewohnte Geschoss kann somit gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasst werden. Auch in Zukunft können qualitative Wohnungen mit einer guten Zugänglichkeit und Attraktivität gewährleistet werden.

In der Realität wird diese neue Regelung das Erscheinungsbild der Stadt Affoltern am Albis nicht massgeblich verändern. Wie bereits heute, werden diese neuen "zusätzlichen" Vollgeschosse gleich wahrgenommen, wie bisher.

Ausnutzungsziffer und Auswirkung

Die Ausnutzungsziffer definiert, wie viel von der verfügbaren Grundstücksfläche genutzt und bebaut werden darf (vgl. Art. 3 BZO). Sie ist das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Geschossfläche. An die Ausnutzungsziffer werden alle Geschossflächen in einem Vollgeschoss angerechnet, welche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen. Geschossflächen im anrechenbaren Untergeschoss waren bisher privilegiert (sogenannte "gratis" Flächen), weil die anrechenbaren Untergeschosse im baurechtlichen Sinne nicht als Vollgeschoss galten und somit nicht bei der Ausnutzungsziffer angerechnet wurden.

Aufgrund des Ersatzes des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss können diese gratis Geschossflächen nicht mehr konsumiert werden. Dadurch verliert ein Grundstück seine maximale potenzielle Nutzung und könnte nicht mehr wie bisher überbaut bzw. genutzt werden. Die Kapazität der Bauzonen würde sinken, d.h. der Platz für Einwohnerinnen und Einwohner sowie für Beschäftigte pro m² verringert sich. Diese negative Auswirkung widerspricht den Grundsätzen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden und einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

Aus diesen Gründen werden die bisher zulässigen "gratis Geschossflächen" im anrechenbaren Untergeschoss auf die Ausnutzungsziffer umgerechnet, so dass zukünftig die Ausnutzung gleichhoch sein wird wie bisher. Mit dieser rein rechnerischen Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird der "Verlust" des anrechenbaren Untergeschosses kompensiert, die Bestrebungen nach Innenverdichtungen weiterhin erfüllt und das Grundstück kann wie bisher ausgenutzt werden.

Laut Rechtsauskunft wird die vorgesehene Planungsmassnahme nicht zu einem massgeblichen höheren Verkehrswert führen. Es ist somit auch keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Empfehlung

Der Stadtrat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage anzunehmen und ein Ja in die Urne zu legen.

Affoltern am Albis, 16. April 2024

STADTRAT AFFOLTERN AM ALBIS

Eveline Fenner	Stefan Trottmann
Präsidentin	Schreiber

Protokoll des Wahlbüros Volksabstimmung vom 22. September 2024

22.09.24/12:01
1 von 1

Gemeinde: **Affoltern am Albis**

BFS-Nr.: **2**

Stimmberechtigte	Stimmrechtsausweise				
Total	Total eingegangen	Urnen	Vorzeitig	Brieflich gültig	Brieflich ungültig
7314	3195	207	18	2944	26

Vorlage 1:

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe)

Stimmzettel				Stimmen		Stimm- beteili- gung%
Total eingegangen	Leer	Ungültig	Gültig	Ja	Nein	
2847	166	1	2680	2037	643	38.93

Einsatz von technischen Hilfsmitteln bei der Auszählung: Es wurden Banknotenzählmaschinen eingesetzt. Ordnungswidrigkeiten während der Abstimmung und die dagegen getroffenen Anordnungen:

Für das Wahlbüro:

PräsidentIn:

SekretärIn/SchreiberIn:

1. Mitglied:

2. Mitglied:

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Affoltern a.A., den **- 2. OKT. 2024**

Für den Bezirksrat
Die Ratsschreiberin:



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

- 281 P2.02.02 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Sonderbauvorschriften
BZO - Harmonisierung Baubegriffe
Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Harmonisierung der
Baubegriffe, öffentliche Auflage**

Schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung der Baubegriffe soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung der Baubegriffe autonom umzusetzen. Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen im Sinne der IVHB gesamtschweizerisch harmonisiert wurden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden haben dazu bis zum 28. Februar 2025 Zeit (Fristverlängerung beim Kantonsrat pendent). Die Planungs- und Baukommission (PBK) hat in den vergangenen Sitzungen die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen behandelt und im Rahmen einer Begehung die Auswirkungen der Harmonisierung der Baubegriffe auf Bestandesbauten und auf das künftige Siedlungsgefüge vor Ort beurteilt.

Erhaltung qualitativer Erd- und Attikageschosse

Die Teilrevision der BZO an die neuen übergeordneten Regelungen soll möglichst keine wahrnehmbaren Veränderungen im Siedlungskontext der Stadt Affoltern am Albis erzeugen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine rein technische Teilrevision. Die Vorlage und insbesondere der Planungsbericht zeigen auf, welche Auswirkungen die zu übernehmenden Baubegriffe und Messweisen haben.

Negative Vorwirkungen

Die Baugesuche haben die geltenden baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen bzw. Änderungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben nachteilig beeinflusst werden (= negativ präjudizieren), bzw. stehen der neuen Vorlage entgegen. Diese negative Vorwirkung beginnt mit der öffentlichen Auflage. Die §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Bauvorhaben in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon

vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.

Die Harmonisierung der Baubegriffe stelle aber ein Sonderfall dar. Die neuen Baubegriffe wurden bereits mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes eingeführt. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO wird kein selbständiger Planungszweck verfolgt. Es sind keine planerischen Absichten mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe verbunden, ausser mit dem Selbstzweck, die im PBG vorgesehene Harmonisierung umzusetzen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine formelle Vorlage ohne beabsichtigte starke Änderungen der Baubestimmungen. Auf Grund der fehlenden materiellen Änderungen kommt bei der Einführung der neuen Baubegriffe keine negative Vorwirkung zur Anwendung. Ausschliesslich folgende Änderung beruht nicht auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und weist daher eine negative Vorwirkung auf:

Dacheinschnitte:

Art. 29a Abs. 2 nBZO

➤ neue Regelung ohne zwingenden Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe

Neu werden mit der Definition der Länge der Dachaufbauten auch die Abmessungen der Dacheinschnitte geregelt. Diese Änderung ist nicht eine direkte Auswirkung der neu einzuführenden Baubegriffe. Daher entfaltet diese neue Regelung für die Dacheinschnitte eine negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Dacheinschnitte und Dachaufbauten zusammen nicht länger als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Der Planungsbericht ist ein obligatorischer Bestandteil von der Nutzungsplanung. In erster Linie dient dieser als einfaches und effizientes Instrument zur Qualitätsförderung und -kontrolle sowie zur transparenten Informationsvermittlung. Mit dem Bericht werden Anspruchsgruppen die Zweckmässigkeit, den Planungsprozess sowie die Abwägungen aufgezeigt. Die BZO der Stadt Affoltern am Albis wurde auf die Auswirkung der neuen 29 harmonisierten Baubegriffe überprüft und im umfassenden Planungsbericht beschrieben. Alle Änderungen sind in der Bau- und Zonenordnung mit synoptischer Darstellung aufgelistet sowie im Planungsbericht erläutert.

Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Mit Schreiben vom 12. September 2022 hat die Stadt Affoltern am Albis die Baudirektion des Kantons Zürich in Sachen Teilrevision der BZO "Harmonisierung der Baubegriffe" um Vorprüfung ersucht. Mit Vorprüfungsbericht, dat. 7. Februar 2023, erhielt die Stadt Affoltern am Albis die Rückmeldung zur Vorlage. Der Kanton Zürich bedankt sich für die sorgfältige Bearbeitung und die sachgerechte Umsetzung. Die Baudirektion kann die Genehmigung der Vorlage in Aussicht stellen, jedoch unter Vorbehalt, dass die spezielle Attikageschossregelung der Stadt Affoltern am Albis, Art. 29 nBZO, an das kantonale Recht, laut § 275 Abs. 4 PBG, angepasst wird und im Inhaltsverzeichnis eine redaktionelle Änderung vorgenommen wird.

Änderung Spezialregelung Attikageschoss

Bisher hatte die Stadt Affoltern am Albis eine Spezialregelung für Attikageschosse, welche von der Standardregelung im aPBG abweicht. Die Stadt Affoltern am Albis will mit der Harmonisierung der Baubegriffe das Erscheinungsbild der Bauten unverändert beibehalten. Daher war angedacht, die bisherige Spezialregelung in Art. 29 BZO unverändert zu übernehmen. Dies wurde an der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 14. Dezember 2021 bestätigt.

Die PBG-Regelung sieht vor, dass das Attikageschoss nach § 275 Abs. 4 PBG neu bei der Längsseite des Gebäudes (fiktive Trauseite) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt werden muss. Bisher betrug das Mass seiner Rückstaffelung das ganze Mass der Geschosshöhe (ca. 45°). Dieser Umstand führt, neben der Zulassung von breiteren Dachaufbauten, dazu, dass sich mit den harmonisierten Baubegriffe die Attikageschosse kaum mehr von den darunterliegenden Vollgeschossen unterscheiden lassen werden. Diese Begründung sowie das Ziel, eine ortsbauliche Einpassung sicherzustellen, konnte von der Baudirektion des Kantons Zürich gut nachvollzogen werden.

Die politischen Gemeinden sind jedoch gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit das übergeordnete Recht den Kommunen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Da § 275 Abs. 4 PBG jedoch abschliessend definiert, um wieviel ein Attikageschoss zurückversetzt sein muss, besteht kein Spielraum für abweichende oder ergänzende Regelungen auf kommunaler Stufe.

Neue Regelung Attikageschoss und Gestaltung

Neu sieht die Attikageschossregelung der nBZO eine Regelungsweise vor, welche die Baudirektion des Kantons Zürich bei anderen Gemeinden bereits genehmigt hat. Der Rücksprung beträgt neu eine gesamte Geschosshöhe. Darüber hinaus sind neu Dachaufbauten auf einer Länge von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Somit wird eine Benachteiligung des Attikageschosses gegenüber dem Dachgeschoss verhindert. Durch die neue Attikageschossregelung werden neue Bauten eine leicht geänderte Erscheinung aufweisen. Auf beiden Längsseiten (fiktive Traufseiten) wird es neu einen Rücksprung geben und das Attikageschoss wird stärker in Erscheinung treten. Daher müssen die Attikageschosse neu gegenüber den darunter liegenden Geschossen als solches in Erscheinung treten. Die Erkennbarkeit kann beispielsweise durch einen durchgehenden Sims oder durch Material- oder Farbwechsel erfolgen, um eine befriedigende Einordnung in das Ortsbild zu fördern.

Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliches Vollgeschoss

Laut der aktuellen Rechtsprechung und Praxis muss das anrechenbare Untergeschoss nur minimal in den gewachsenen Boden (neu: massgebendes Terrain) hineinragen, damit es aus baurechtlicher Sicht als Untergeschoss gilt. Dieses anrechenbare Untergeschoss wird mehrheitlich als oberirdisches (Voll)Geschoss bzw. Erdgeschoss wahrgenommen. In diesen anrechenbaren Untergeschossen wurde bzw. werden häufig Wohnungen vorgesehen, was zulässig ist.

Die harmonisierten Baubegriffe sehen gemäss § 275 Abs. 3 PBG nun vor, dass die Untergeschosse höchstens um 3 m das massgebende Terrain überragen (ca. eine Geschosshöhe) und im Mittel 2.5 m über das massgebende Terrain überragen dürfen. Die Folge davon ist, dass das anrechenbare Untergeschoss stärker in das Erdreich ragen würde, was für die Wohnbarkeit der Wohnungen wie auch die für die Umgebungsgestaltung (vermehrte Abgrabungen) negative Auswirkungen hätte. Der Fussboden der Wohnung würde unter dem umliegenden Terrain liegen und die Wohnungen wären dadurch von aussen gut einsehbar. Dies mindert die Wohnqualität. Die Privat- und Intimsphäre wäre negativ tangiert und die Attraktivität sowie die Zahlungsbereitschaft für entsprechende Wohnungen ist geringer. Zudem würde sich das Ortsbild der Stadt Affoltern am Albis auch durch vermehrte Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Einfriedungen) verändern, was im Widerspruch mit den städtischen Zielen steht.

Erhalt der Wohnqualität im untersten bewohnten Geschoss und Wahrung Ortsbild

Die Teilrevision der BZO sieht vor, dass das anrechenbare Untergeschoss durch ein "zusätzliches" Vollgeschoss ersetzt wird. Mit dieser Lösung kann die Höhenlage des untersten bewohnten Geschosses wieder am massgebenden Terrain angepasst werden. Das unterste bewohnte Geschoss kann somit gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einge-

passt werden. Auch in Zukunft können qualitative Wohnungen mit einer guten Zugänglichkeit und Attraktivität gewährleistet werden.

In der Realität wird diese neue Regelung das Erscheinungsbild der Stadt Affoltern am Albis nicht massgeblich verändern. Wie bereits heute, werden diese neuen "zusätzlichen" Vollgeschosse gleich wahrgenommen, wie bisher. Diese Änderung ist eine reine faktische Begriffsanpassung im baurechtlichen Sinne. Daher muss das neue "zusätzliche" Vollgeschoss sich nicht mehr an die harmonisierte PBG-Regelung nach § 275 Abs. 3 richten, da das "zusätzliche" Vollgeschoss nicht mehr als "Untergeschoss" gilt.

Ausnützungsziffer und Auswirkung

Die Ausnützungsziffer definiert, wie viel von der verfügbaren Grundstücksfläche genutzt und bebaut werden darf (vgl. Art. 3 BZO). Sie ist das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Geschossfläche. An die Ausnützungsziffer werden alle Geschossflächen in einem Vollgeschoss angerechnet, welche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen. Geschossflächen im anrechenbaren Untergeschoss sind hingegen privilegiert (sogenannte "gratis" Flächen), da diese in der Regel nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen, da die anrechenbaren Untergeschosse im baurechtlichen Sinne nicht als Vollgeschoss gelten.

Aufgrund des Ersatzes des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss können diese gratis Geschossflächen nicht mehr konsumiert werden. Dadurch verliert ein Grundstück seine maximale potenzielle Nutzung und könnte nicht mehr wie bisher überbaut bzw. genutzt werden. Die Kapazität der Bauzonen würde sinken, d.h. der Platz für Einwohner und Beschäftigte pro m² verringert sich. Diese negative Auswirkung widerspricht den Grundsätzen für den häuslicherischen Umgang mit dem Boden und einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

Kompensation Ausnützungsziffer

Aus diesen Gründen werden die zulässigen gratis Geschossflächen im anrechenbaren Untergeschoss auf die Ausnützungsziffer umgerechnet, so dass zukünftig die Ausnützung gleichhoch sein wird wie bisher. Mit dieser rein rechnerischen Erhöhung der Ausnützungsziffer wird der "Verlust" des anrechenbaren Untergeschosses kompensiert, die Bestrebungen nach Innenverdichtungen weiterhin erfüllt und das Grundstück kann wie bisher ausgenutzt werden. Laut Rechtsauskunft wird die vorgesehene Planungsmassnahme nicht zu einem massgeblichen höheren Verkehrswert führen und somit ist auch keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

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 Harmonisierung der Baubegriffe stehen zur Vernehmlassung:

- Bau- und Zonenordnung, dat. 16. August 2023
- Zonenplan, Änderungen (Zonenbezeichnungen), dat. 16. August 2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, dat. 24. August 2023

Die synoptische Darstellung der Änderungen der Bau- und Zonenordnung und das Faktenblatt der Planpartner AG, Zürich, "Negative Voranwendungen der harmonisierten Baubegriffe" liegen informationshalber auf.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Sachen Harmonisierung der Baubegriffe 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 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 dwetzel@planpartner.ch
 - Abteilung Bau und Infrastruktur

Stadtrat Affoltern am Albis



Eveline Fenner
Präsidentin



Erika Stanger
Schreiber-Stv. 2

Versandt: 6. Oktober 2023

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 28.02.2025
Öffentlich einsehbar bis: 28.02.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002758

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

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Harmonisierung der Baubegriffe, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Affoltern am Albis

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe wurde von den Stimmberechtigten der Stadt Affoltern am Albis an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 29. November 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Januar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe tritt gemäss Urnenabstimmung vom 22. September 2024 am 1. März 2025 in Kraft.

Kontaktstelle:

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