

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 7. Juli 2010

**1033. Affoltern a. A., Privater Gestaltungsplan OVA-Areal
(Genehmigung mit Vorbehalt)**

Die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. stimmte am 21. September 2009 dem privaten Gestaltungsplan OVA-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Januar 2010 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 11. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Affoltern a. A. ersucht mit Schreiben vom 13. November 2009 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Kauf des OVA-Areals beabsichtigt die Nestor Immobilien AG, das in der Gewerbezone G an zentraler Lage gelegene und durch die S-Bahn gut erschlossene Entwicklungsgebiet mit Hotel, Wohn- und Gewerbenutzungen umzugestalten. Gemäss Art. 12 der Bau- und Zonenordnung besteht für das Areal die Möglichkeit von Sonderbauvorschriften sowie der zusätzlichen Nutzung (Bonus) von 2 m³/m² oberirdischer Baumasse für Hotel, Kongresszentrum, Schulungsräume und dergleichen. Das Areal umfasst eine Fläche von 20572 m². Seit der Schliessung der Obstverwertungsanlage Affoltern im Jahre 2000 wurden die alten Produktions- und Lagerhallen für verschiedene Zwischenutzungen genutzt.

Im regionalen Richtplan ist das OVA-Areal als Bestandteil des wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums der Region teils dem Arbeitsplatzgebiet, teils dem Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen. Damit soll in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden. Zudem ist für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen.

Im Rahmen der Vorprüfung wies das Amt für Raumordnung und Vermessung insbesondere darauf hin, dass in Abstimmung auf das angestrebte Planungsziel der Planungszone Schwanden-Chalchofen-Lindenmoos publikumsintensive Nutzungen auszuschliessen sind, die Siedlungsqualität im Sinne der inhaltlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 83 Abs. 1 PBG sicherzustellen ist und für die im Gestaltungsplan festgelegten einzelnen Baufelder eine nutzungskonforme Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vorzunehmen ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden aufgrund der nicht berücksichtigten Vorbehalte der Vorprüfung Gespräche mit Vertretungen der Gemeindebehörde und der Hess Investment geführt. Die folgenden Präzisierungen und Differenzierungen der Vorlage wurden mit der Behörde und den Investoren abgesprochen und von diesen auch befürwortet.

Planungszone

Das OVA-Areal ist von der mit BDV Nr. 113/2007 erlassenen Planungszone Schwanden-Chalchhofen-Lindenmoos betroffen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll aufgezeigt werden, inwieweit das Verkehrssystem Obfelderstrasse mit Autobahnanschluss Affoltern a. A. den durch zusätzliche Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ausgelösten Verkehr aufnehmen und mit welchen Massnahmen das Verkehrsproblem befriedigend gelöst werden kann.

Mit RRB Nr. 1634/2009 wurde im Rahmen einer Teilrevision des regionalen Richtplans innerhalb des regionalen Arbeitsplatzgebiets ein Teilgebiet für verkehr-intensive Einrichtungen bezeichnet. Das OVA-Areal ist nicht davon betroffen. Hier sind nur die im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen zulässig, nämlich Wohnen, Gewerbe, Hotel und dergleichen. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen. Damit steht die mit dem Gestaltungsplan verfolgte nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht im Widerspruch zum angestrebten Planungsziel der Planungszone.

Sicherung der Siedlungsqualität

Bezüglich Lage, Kubatur und Gestaltung der Bauten beschränkt sich der vorliegende Gestaltungsplan auf die Regelung der maximalen Gebäudehöhe in den einzelnen Baufeldern I-IV sowie auf die Bestimmung der maximalen Baumasse für das Baufeld I und die Baufelder II, III, IV. Die erforderlichen Umstände, welche die Beschränkung des Inhalts des Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen rechtfertigen würden, sind für das OVA-Areal nicht gegeben (§ 83 Abs. 4 PBG). Nach § 83 Abs. 1 PBG sind mit dem Gestaltungsplan auch Zahl und Lage sowie die äusseren Abmessungen der Bauten bindend festzulegen.

Damit das Qualitätsziel einer städtebaulich hochwertigen Bebauung mit Mischnutzung sichergestellt werden kann, ist der Eigentümer zu verpflichten, sich am Prinzip des Bebauungskonzepts der Nestor Immobilien AG zu orientieren, von dessen Modell eine Fotografie im Gestaltungsplan enthalten ist. Das Konzept sieht für das Baufeld I sechs punktförmige Wohnbauten, für das Baufeld II eine Baute für ein Pflegeheim, für das Baufeld III zwei Gewerbebauten, die das Innere des OVA-Areals mit Platz vor Bahn- und Strassenlärm schützen, sowie für

das Baufeld IV eine Hotelbaute vor, die mit dem zum Bahnhof orientierten Platz dem OVA-Areal einen prägenden Akzent gibt. Innerhalb dieses Prinzips wird dem Eigentümer eine Flexibilität eingeräumt, die für die einzelnen Baufelder wie folgt umschrieben wird:

Baufeld I (Wohnen)

Die lockere, an die umgebenden Wohnbauten angelehnte Bebauungsstruktur und die versetzte Anordnung der Gebäude sind zwingende Vorgaben. Es können drei bis sechs Gebäudekörper erstellt werden.

Baufeld II (Alterswohnen/Pflegeheim)

Es wird ein zusammenhängender grosser Baukörper parallel zur Obstgartenstrasse erstellt.

Baufeld III (Gewerbe)

Anordnung der Baukörper als Riegel parallel zur Obstgartenstrasse. Anzahl und Tiefe der Baukörper je nach dem Bedürfnis der gewerblichen Nutzung.

Baufeld IV (Gewerbe/Hotel)

Anordnung von ein bis zwei Baukörpern mit höchstens 25 m Gebäudehöhe in der gleichen Flucht wie auf dem Baufeld IV.

Für die Beurteilung der Siedlungsqualität im Sinne der gemäss Art. 4 der Gestaltungsplanvorschriften geforderten guten Gestaltung sind die Gestaltungsanforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG massgebend.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der schon heute stark belasteten Obfelderstrasse und der Eisenbahnlinie Affoltern a. A.–Mettmenstetten. Nach Grobberechnungen kann davon ausgegangen werden, dass bei den bestehenden Belastungen die Immissionsgrenzwerte der ES II bzw. der ES III im Gestaltungsplangebiet eingehalten werden können.

Hinsichtlich der einzelnen Baufelder ist deshalb eine nutzungskonforme Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vorzunehmen. Dem Baufeld I wird die ES II zugeordnet und die Nutzung auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt. Für das Baufeld II wird aufgrund des vorgesehenen Pflegeheims ebenfalls die ES II mit der gleichen Nutzungsbeschränkung festgelegt. Den Baufeldern III und IV wird die ES III zugeordnet und die Nutzung auf höchstens mässig störendes Gewerbe beschränkt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan OVA-Areal, dem die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am 21. September 2009 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

a) Damit das Qualitätsziel einer städtebaulich hochwertigen Bebauung mit Mischnutzung sichergestellt werden kann, wird der Eigentümer verpflichtet, sich am Prinzip des Bebauungskonzepts der Nestor Immobilien AG zu orientieren.

b) Für die einzelnen Baufelder (I–IV) gelten folgende Bestimmungen:

Baufeld I (Wohnen)

Die lockere, an die umgebenden Wohnbauten angelehnte Bebauungsstruktur und die versetzte Anordnung der Gebäude sind zwingende Vorgaben. Es können drei bis sechs Gebäudekörper erstellt werden.

Baufeld II (Alterswohnen/Pflegeheim)

Es wird ein zusammenhängender grosser Baukörper parallel zur Obstgartenstrasse erstellt.

Baufeld III (Gewerbe)

Anordnung der Baukörper als Riegel parallel zur Obstgartenstrasse. Anzahl und Tiefe der Baukörper je nach dem Bedürfnis der gewerblichen Nutzung.

Baufeld IV (Gewerbe/Hotel)

Anordnung von ein bis zwei Baukörpern mit höchstens 25 m Gebäudehöhe in der gleichen Flucht wie auf dem Baufeld IV.

Für die Gestaltung sind die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG massgebend.

d) Den Baufeldern I und II wird die nutzungskonforme Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet sowie die Nutzung auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt. Den Baufeldern III und IV wird die ES III zugeordnet und die Nutzung auf höchstens mässig störendes Gewerbe beschränkt.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

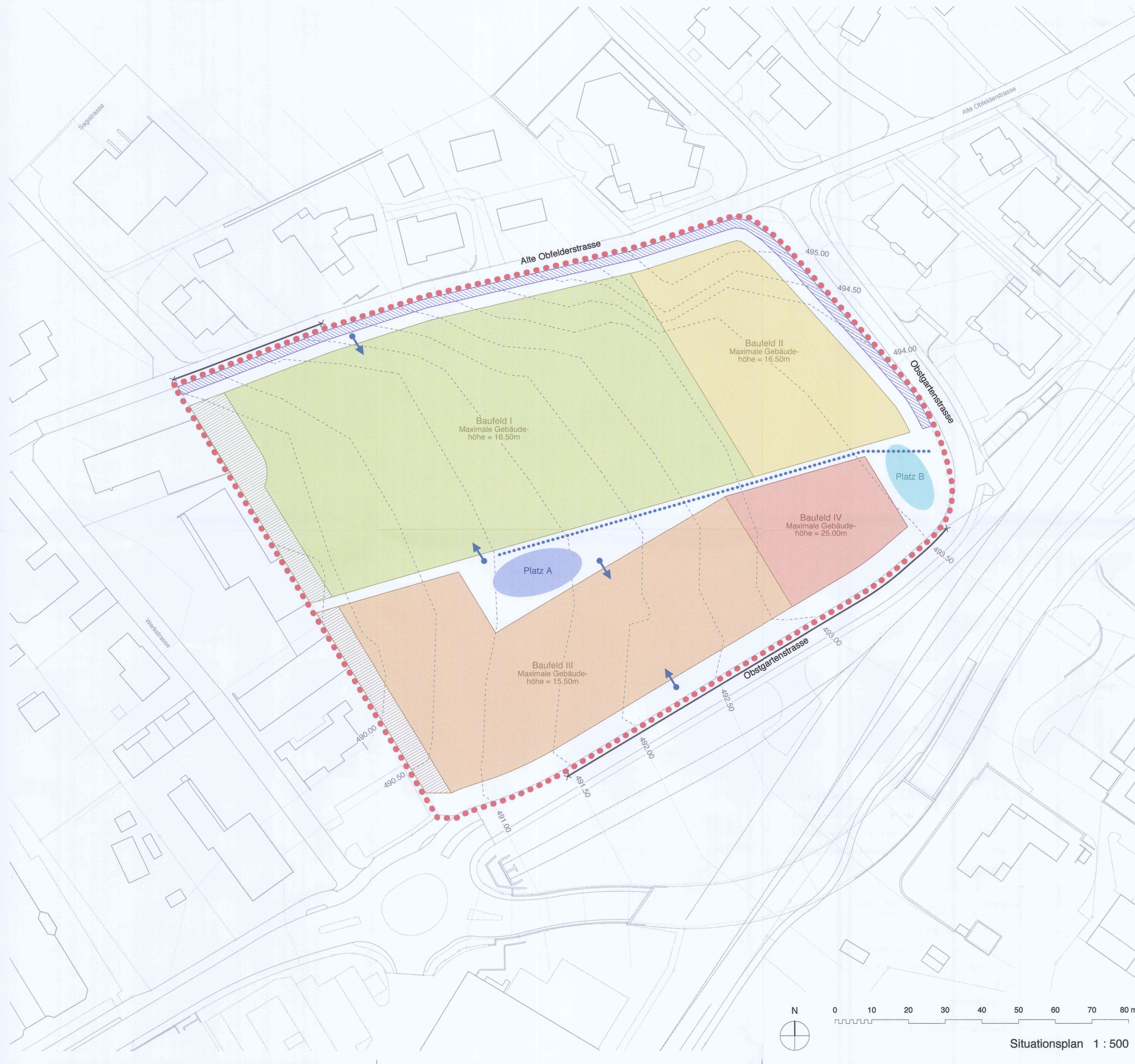
IV. Die Gemeinde Affoltern a. A. wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., Marktplatz 1, 8910 Affoltern a. A. (E), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht und an GPW, Ingenieure für Geomatik Planung Werke (Nachführungsstelle), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Gestaltungsplanvorschriften

A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
 1 Der Situationsplan 1:500 mit Legende und die Sonderbauvorschriften bilden den Gestaltungsplan 'OVA-Areal'.
 2 Alle in der Legende und in den Sonderbauvorschriften bezeichneten Festlegungen sind für den im Situationsplan definierten Geltungsbereich allgemein verbindlich.
 3 Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der Bau- und Zonenordnung von Affoltern am Albis.
- Art. 2 Zweck**
 1 Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für das Einbinden des ehemaligen Gewerbeareales 'Obstwertungsgesellschaft Affoltern am Albis' (OVA-Areal) ins Stadtgefüge. Folgende Ziele sind besonders zu beachten:
 a Städtebaulich hochwertige Bebauung mit Mischnutzung;
 b Zweckmässige Nutzungszuweisung in angemessener Dichte;
 c Zweckmässige Verkehrserschliessung unter Berücksichtigung des übergeordneten Netzes;
 d Gewährleistung einer etappierbaren Realisierung;
 e Städtebaulich und ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung und Siedlungsdurchgrünung.

B Bebauung

- Art. 3 Baufelder**
 1 Gebäudenutzungen sind nur innerhalb der festgelegten Baufelder mit der dazugehörigen maximalen Gebäudehöhe zulässig. Diese bestimmen die maximale Ausdehnung von Hochbauten. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine oder dergleichen.
 2 Unter dem Vorbehalt der Brandschutzvorschriften der kantonalen Feuerpolizei gelten innerhalb der Baufelder keine Grenz- und Gebäudeabstände. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gebäudelänge und die Gebäudtiefe ist nicht beschränkt.
 3 Gegenüber den Nachbarparzellen können die Baufelder bis zur Perimetergrenze erweitert werden (Grenzbebauung), sofern keine überwiegenden privatrechtlichen Interessen dagegensprechen.
 4 Die kommunale Regelung zur Gestaltung von Attikageschossen (Art. 29, Bau- und Zonenordnung) kommt nicht zur Anwendung.
- Art. 4 Gestaltung**
 1 Alle Gebäude im Perimeter des Gestaltungsplanes haben eine gute Gestaltung aufzuweisen.
- Art. 5 Etappierung**
 1 Die bauliche Etappierung einzelner Baufelder, wie auch einzelner Bauten innerhalb der Baufelder ist erlaubt.
 2 In einer ersten Etappe müssen mindestens je 30 % der maximal möglichen Baumasse (exkl. Sondernutzungen) des Wohnteils (Baufeld I) und des Gewerbetells (Baufelder II, III und IV) realisiert werden.

E Schlussbestimmungen

- Art. 9 Zwischennutzungen**
 1 Zwischennutzungen bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie die Grundsätze des Gestaltungsplanes nicht übermässig nachteilig beeinträchtigen.
- Art. 10 Inkraftsetzung**
 2 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Legende

- Perimeter Gestaltungsplan 'OVA-Areal'
- Baufeld I Maximale Gebäudehöhe = 16.50 m
- Baufeld II Maximale Gebäudehöhe = 16.50 m
- Baufeld III Maximale Gebäudehöhe = 15.50 m
- Baufeld IV Maximale Gebäudehöhe = 25.00 m
- Erweiterung Baufeld I
- Erweiterung Baufeld III
- Verkehrsfläche für Langsamverkehr / MIV (Die genaue Ausgestaltung ist projektabhängig)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Höhenkurven des gewachsenen Terrains
- Platz A (Die genaue Lage ist projektabhängig)
- Platz B
- Fuss- und Radweg
- Richtungspunkt Fuss- und Radwegverbindung (Die genaue Lage ist projektabhängig)

C Nutzung

Art. 6 Nutzungsvorschriften
 1 Für die im Situationsplan bezeichneten Baufelder gelten folgende Nutzungsvorschriften:

Baufelder	minimaler Wohnanteil	minimaler Gewerbeanteil	maximale Baumasse	zusätzliche max. Baumasse für Sondernutzungen
I	90 %	-	24'700 m ³	-
II, III, IV	-	90 %	57'600 m ³	41'200 m ³

- 2 Die maximal mögliche Baumasse für Wohnnutzung beträgt innerhalb des Perimeters total 24'700 m³. Vorbehalten bleibt Art. 6.3.
 3 Die Baumasse gemäss Art. 6.1 kann in den Baufeldern I und II um bis zu 15 % erhöht werden, wenn in gleichem Masse die lichte Mindesthöhe der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (§ 304, PBG) zwecks wohngyienischer Qualitätsverbesserung erhöht wird.
 4 Als Sondernutzung gelten: Hotels, Kongresszentren, Schulungsräume und dergleichen.
 5 Nutzungen im Zusammenhang mit Altersheimen, Pflegeheimen, etc. gelten als gewerbliche Nutzung. Diese unterscheiden sich von einer reinen Wohnnutzung durch einen erhöhten Dienstleistungsanteil.
 6 Nicht allseitig umschlossene Aussenräume wie Balkone, Loggien, offene Treppenhäuser, etc. zählen nicht zur Baumasse.

D Aussenräume

- Art. 7 Wege und Plätze**
 1 Der 'Platz A' dient primär quartierinternen Nutzungen, der 'Platz B' der Verbindung der angrenzenden Gewerbe-, Restaurant- und/oder Hotelnutzung mit dem Stadtgefüge.
 2 Der im Plan bezeichnete Fuss- und Radweg innerhalb des Areals hat eine minimale Breite von 3.00 m aufzuweisen.
 3 Wenn immer möglich sind in der Aussenraumgestaltung unversiegelte Bodenbeläge und standortheimische Laubbäume zu verwenden.
 4 Der Platz B ist für alle Verkehrsteilnehmer aus Sicht Verkehrssicherheit und Qualität verträglich auszugestalten. Die Ausgestaltung des Platzes B ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- Art. 8 Erschliessung**
 1 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen erfolgen über die im Plan bezeichneten Bereiche entlang der Obstgartenstrasse und der alten Obfelderstrasse.
 2 Die Bau- und Zonenordnung vom 21. Februar 2005 bildet die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Autoabstellplätzen. Es ist mit Total rund 290 PP zu rechnen.
 3 Entlang der alten Obfelderstrasse und dem nördlichen Teil der Obstgartenstrasse kann die Verkehrsfläche für Langsamverkehr bis 3.50 m, diejenige für den motorisierten Individualverkehr bis 5.50 m an das jeweilige Baufeld herangeführt werden. Die genaue Ausgestaltung dieser Bereiche wird mit der weiteren Planung abgestimmt.

Privater Gestaltungsplan 'OVA-Areal'

Situationsplan 1 : 500
 Legende
 Gestaltungsplanvorschriften

27. Februar 2009
 ergänzt am
 15. Juni 2009

Für die Grundeigentümer

 NESTOR IMMOBILIEN AG
 TOWNSTRASSE 1
 CH-8001 ZÜRICH

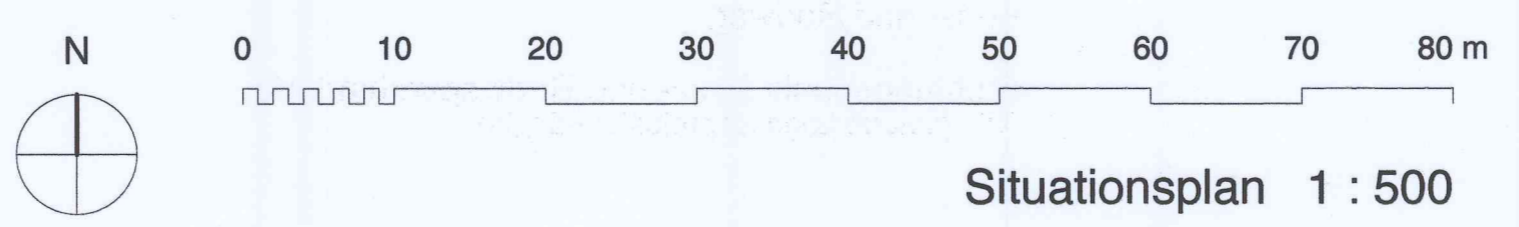
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
 21. September 2009

Im Namen des Gemeinderates

 Die Präsidentin

Der Schreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1033 vom 07. JULI 2010
 Vor dem Regierungsrat
 Der Staatsschreiber:





Kanton Zürich
Gemeinde Affoltern am Albis

Planungsbericht Gestaltungsplan ‚OVA-Areal‘

27. Februar 2009

ergänzt am
15. Juni 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	
1.1	Ausgangslage und allgemeine Zielsetzung	3
1.2	Chance Gestaltungsplan	3
1.3	Planungszone	3
1.4	Bau- und Zonenordnung	3
2	Gestaltungsplaninhalt	
2.1	Allgemeines	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Bebauung	4
2.4	Nutzung und Dichte	4
2.5	Aussenraum	5
2.6	Verkehr und Etappierung	5
2.7	Werkleitungen	5
2.8	Etappierung	5
3	Berücksichtigung der übergeordneten Planung	
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Regionales Richtplan	6
3.3	Kommunaler Richtplan	6
4	Ergebnis der Mitwirkung	
4.1	Antrag 1: Entflechtung der Verkehrsteilnehmer	7
4.2	Antrag 2: Einfahrt Tiefgaragen	7
5	Vorprüfung durch den Kanton	
5.1	Publikums- und verkehrsentensive Nutzung	8
5.2	Korrekte Begrifflichkeit	8
5.3	Ausnahmeregelung	8
5.4	Bebauungsqualität	8
5.5	Maximale Gebäudehöhe	8
5.6	Inkraftsetzungsartikel	8
5.7	Mitwirkung und Vorprüfung	8
5.8	Energetische Anforderungen	8
5.9	Parkplätze	9
5.10	Lärmschutz	9

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage und allg. Zielsetzung Das OVA-Areal liegt im Ortskern von Affoltern am Albis in direkter Nähe zum Bahnhof. Es verfügt über eine Flächenausdehnung von 20'572 m² innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans. Das Areal wird umgrenzt von der Obstgarten- und der alten Obfelderstrasse. Im Südwesten grenzt es an Privatparzellen zwischen dem OVA-Areal und der Werkstrasse. Das OVA-Areal ist durch den ÖV und den MIV sehr gut erschlossen.

Die Obstverwertungsanlage Affoltern wurde im Jahre 2000 geschlossen. Verschiedene, teilweise für die Nachbarbebauung schwierige Zwischennutzungen in den alten Produktions- und Lagerhallen wurden nach dem Kauf des Areal durch die ‚Nestor AG‘ aufgehoben. Der Lage entsprechend soll ein aktives Areal ‚hinter‘ dem Bahnhof entstehen. Neben dem für Affoltern lange ersehnten Hotel sind Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen.

1.2 Chance Gestaltungsplan Die zentrale Lage des Areals in Affoltern erfordert eine sehr sorgfältige und auf die Umgebung abgestimmte Planung. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine für das OVA-Areal zugeschnittene Lösung gefunden werden, welche der Bedeutung des Areals innerhalb von Affoltern am Albis gerecht wird. Sein Hauptzweck besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.

1.3 Planungszone Auf Gesuch des Gemeinderates verfügte die Baudirektion des Kantons Zürich am 25. Juli 2007 für das Gebiet Schwanden - Chalchofen - Lindenmoos im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Planungszone für die Dauer von 3 Jahren. Mit der Festsetzung einer Planungszone für ein Teilgebiet der Gemeinde wird erreicht, dass innerhalb des Perimeters der Planungszone keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Für die konzeptionellen und planerischen Massnahmen in den Bereichen Verkehr und Nutzung des sich zwischen der Autobahn und dem Ortskern von Affoltern am Albis befindlichen Gebiets hat der Gemeinderat zwei Entwicklungszustände unterschieden.

Erst mit dem Entwicklungszustand 2 wird eine zusätzliche Autobahnquerung mit regionaler Bedeutung für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr errichtet. Diese verbindet den südlich vom OVA-Areal liegenden Kreisel über die bestehende und auszubauende Werkstrasse mit Obfelden.

Das OVA-Areal wird durch die Massnahmen nicht tangiert und erfährt dadurch keine Auflagen.

1.4 Bau- und Zonenordnung Die Bau- und Zonenordnung vom 21. Februar 2005 weist das Areal der Gewerbe- und Industriezone zu mit folgenden Grundmassen:

Baumassenziffer	4 m ³ /m ²
Gesamthöhe bei Flachdächern max.	15 m
Grenzabstand	6 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

2 Gestaltungsplaninhalt

- 2.1 Allgemeines Die Erschliessung und Bebauung des OVA-Areals soll unter Beachtung der städtebaulichen Anforderungen und entsprechend der Lage in Affoltern geregelt werden. Der raumplanerische Ansatz verfolgt die Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung für das Areal im Kontext seines innerstädtischen Umfeldes.
- 2.2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das ehemalige Areal der Obstverwertungsanlage Affoltern. Eingefasst wird das Areal von der alten Obfelderstrasse und der Obstgartenstrasse. Die Grenze gegen die Parzellen auf der Südwestseite bleibt respektiert. Der Gestaltungsplan soll in Richtung der Werkstrasse für den Fall einer Zusammenlegung weiterer Grundstücke offen bleiben.
- 2.3 Bebauung An der Südostecke gegen den Bahnhof hin wird ein öffentlicher Platz etabliert. Ein daran angrenzendes Gebäude von 25m Höhe setzt einen prägenden Akzent in der Silhouette von Affoltern. Der westliche Teil von Affoltern erhält dadurch einen klar erkennbaren Orientierungspunkt zum Bahnhof hin. Mehrere viergeschossige Bauten säumen den Rand im Süden und geben dem Areal ein Gesicht zum Gleisfeld hin.
- Punktförmige, zueinander versetzte Baukörper im nördlichen Teil orientieren sich in ihrer Volumetrie an der Bebauung der nördlich und östlich davon liegenden Wohnquartieren.
- Die Erhöhung der Baumasse in den Baufeldern I und II um 15% (Art. 6.3 Gestaltungsplanvorschriften) hat eine höherwertige Wohnqualität zum Ziel. Das zusätzliche Volumen in Form einer um 1.50m auf 16.50m erhöhten Gebäudehöhe kommt direkt der Wohnhygiene (höhere lichte Raumhöhe) zu Gute. Die nutzbare Fläche wird dadurch nicht beeinflusst. Somit werden auf Grund der bestehenden Höhensituation (abfallendes Terrain im Innern der Anlage) die Nachbarparzellen nicht mehr beeinträchtigt als bei einer Normbebauung auf flachem Terrain. Die schmalen, punktförmigen Wohnbauten stehen in einem stark begrünten Umfeld und ordnen sich so optimal in die umgebende Bebauungsstruktur ein.
- 2.4 Nutzung und Dichte Das im hohen Baukörper gelegene Hotel und gegen Norden hin das Pflegeheim werden direkt vom Platz aus erschlossen. Dieser erfährt eine Aufwertung auf Grund der durchgehenden Aktivität des Hoteleingangs, des im Erdgeschoss liegenden Restaurants und des Eingang des Pflegezentrums.
- Das aktuelle Planungskonzept sieht ein Hotel mit rund 100 Zimmern vor. Das Planungskonzept des Wohnteils sieht sechs als Zweispänner organisierte Wohnbaukörper vor, welche total ca. 55 Wohnungen aufweisen. Bei den Nutzern des Pflegezentrums handelt es sich um pflegebedürftige Personen, die von einer hohen Dienstleistungsichte abhängig sind. Aufgrund dieser spezifischen betrieblichen Anforderungen ist das Pflegeheim mit seiner Grösse von rund 6'000 m² Geschossfläche der Gewerbenutzung zugeordnet.
- Die zur Bahn hin orientierten Gewerbebauten orientieren sich in ihrer Dimension am grösseren Massstab des Gleisfeldes. Die gegen Norden hin abnehmende Dichte innerhalb des Areals fügt sich optimal in die benachbarte Bebauungsstruktur ein. Auf Grund der Akzentuierung der Dichte im Süden wird der Wohnteil analog der Nachbarschaft stark durchgrünt gestaltet.

2.5 Aussenraum

Der zum Bahnhof hin zugewandte Platz als Auftakt der neuen arealinternen Feinerschliessung bildet ein prägendes Element des Aussenraumes. Ein länglicher Raum entlang dem internen Fuss- und Radweg trennt die Bereiche Wohnen und Gewerbe. Zwischen den Wohnbauten erlaubt ein feinmaschiges Netz von Wegen diverse Querverbindungen, ohne dass die gewünschte Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen gestört wird. Entlang der Fusswege im Wohnteil sind Orte mit Spielgelegenheiten angeordnet, welche von den angrenzenden Wohnhäusern einsehbar sind.

Die gesamte Wohnsiedlung wird geprägt von einem durchgrünten Aussenraum. Wenn immer möglich werden unversiegelte Bodenbeläge wie auch standortheimische Laubbäume verwendet.

2.6 Verkehr und Parkierung

Das Verkehrsregime innerhalb der Planungszone der Gemeinde Affoltern am Albis wird zurzeit überarbeitet. Das übergeordnete Ziel - die Vermeidung von Schleichverkehr im Zusammenhang mit der Eröffnung der Autobahn A4 - könnte eventuell Konsequenzen haben auf die Ausgestaltung der Alten Obfelderstrasse. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedene ‚Verkehrsfläche für Langsamverkehr / MIV‘ erlaubt ein flexibles Reagieren auf mögliche Anpassungen im Bereich zwischen der Alten Obfelderstrasse und den geplanten Wohnbauten.

Die für die angestrebte Dichte erforderliche Anzahl an Autoabstellplätzen wird in Sammelgaragen bereitgestellt. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze werden alle geplanten ca. 290 Abstellplätze unterirdisch angeordnet. Der Hauptteil des Verkehrsaufkommens wird über die Obstgartenstrasse möglichst direkt unter das Terrain geleitet. Lediglich ca. ein Viertel der Autoabstellplätze, diejenigen des Wohnteils werden über die alte Obfelderstrasse erschlossen.

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung bildet die Grundlage zur Ermittlung des Bedarfes an Autoabstellplätzen. Das aktuelle Planungskonzept sieht ungefähr folgende Verteilung vor:

Wohnen:	80 PP, davon 15 PP für Besucher
Pflegeheim:	50 PP, davon 10 PP für Besucher
Hotel:	40 PP
Restaurant:	30 PP
Gewerbe:	90 PP

Total: 290 PP

2.7 Werkleitungen

Das Planungsgebiet ‚OVA-Areal‘ ist ein voll erschlossenes Siedlungsgebiet.

2.8 Etappierung

Die angestrebte Nutzungsverteilung, wie auch die Grösse der einzelnen Baukörper erlaubt eine zeitlich flexible Erstellung von vernünftig grossen Etappen.

3 Berücksichtigung der übergeordneten Planung

- 3.1 Kantonaler Richtplan
- Das Gebiet des ‚OVA-Areals‘ ist im aktuellen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeordnet, wie auch alle direkt an das Areal angrenzenden Gebiete.
- Wie im Richtplan Verkehr ersichtlich ist, liegt das Areal zwischen dem kommenden Autobahnanschluss der A4 und dem Bahnhof Affoltern am Albis. Es wird durch keine weiteren bestehenden oder geplanten Verkehrsträger tangiert.
- Im Richtplan Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen sind keine das Areal tangierenden Ereignisse ersichtlich.
- 3.2 Regionaler Richtplan
- Der Regionale Richtplan bezeichnet die Gewerbe- und Industriezone als ‚Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung‘. Der Gemeinderat von Affoltern am Albis beantragt der Zürcher Planungsgruppe Kno-naueramt (ZPK), den Regionalen Richtplan im Zusammenhang mit der zweiten Autobahnquerung zu ändern.
- 3.3 Kommunaler Richtplan
- Im kommunalen Richtplan Verkehr wird die Obstgartenstrasse als bestehende Sammelstrasse festgehalten. Über die Alte Obfelderstrasse führt ein geplanter ‚Regionaler Fussweg mit Hartbelag‘. Auf beiden Strassen ist zudem ein ‚kommunaler Radweg‘ geplant.
- Der Gestaltungsplan ‚OVA-Areal‘ wie die darauf aufbauende Planung widersprechen keinem der oben genannten Richtpläne.

4 Ergebnis der Mitwirkung

Während der allgemeinen Mitwirkung traf eine Einwendung bestehend aus zwei Anträgen ein.

4.1 Antrag 1: Entflechtung der Verkehrsteilnehmer

Der Einwender beantragte, den MIV vom Langsamverkehr im Bereich vom ‚Platz B‘ sowie der Personenunterführung mit geeigneten Massnahmen zu entflechten.

Da das Anliegen auch Gebiete ausserhalb des Gestaltungsplanes betrifft, wird lediglich festgehalten, den ‚Platz B‘ aus Sicht Verkehrssicherheit und Qualität verträglich auszugestalten. Die genaue Ausgestaltung des ‚Platzes B‘ und die Schnittstellen zum Bereich der Unterführung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Gestaltungsplanvorschriften werden um den Punkt 4 in Artikel 7 dahingehend ergänzt.

4.2 Antrag 2: Einfahrt Tiefgaragen

Der zweite Antrag verlangt, dass die Tiefgaragenzufahrten zu den Baufeldern I und II ausschliesslich von der südlich gelegenen Obfelderstrasse her erfolgen sollen.

Da der Gemeinderat zum Schluss kam, dem Investor die Option auf eine Erschliessung über die Alte Obfelderstrasse offen zu lassen, wird der Punkt 1 in Artikel 8 der Gestaltungsplanvorschriften in der vorliegenden Form belassen.

5 Vorprüfung durch den Kanton

Der Gestaltungsplan wurde vom Kanton geprüft und die Erkenntnisse in einem Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Vertreter des Kantons und dessen Amtsstellen sehen Änderungsbedarf in folgenden Punkten:

- 5.1 Publikums- und verkehrsintensive Nutzung Der Kanton will Klarheit seitens der Bauherrschaft, ob publikumsintensive Nutzungen beabsichtigt sind oder nicht. Wenn ja, ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nachzuweisen, wenn nein, kann sie im Gestaltungsplan ausgeschlossen werden.
- Da die Gemeinde derzeit im Bereich der Autobahnausfahrt einen Bereich festlegt, in dem publikumsintensive Nutzungen explizit erlaubt sind (auf dem restlichen Gemeindegebiet wäre dies nicht der Fall) wird die Beantwortung dieser Frage der Gemeindeautonomie überlassen.
- 5.2 Korrekte Begrifflichkeit Der fälschlicherweise benutzte Titel ‚Sonderbauvorschriften‘ wurde durch den korrekten Begriff ‚Gestaltungsplanvorschriften‘ ersetzt.
- 5.3 Ausnahmeregelung Artikel 1 Absatz 4 der Gestaltungsplanvorschriften (Ausnahmeregelung seitens der Gemeinde) wurde ersatzlos gestrichen.
- 5.4 Bebauungsqualität Zur Sicherstellung der Bebauungsqualität schlägt der Kanton vor, die Baubereiche genauer festzulegen oder einen Architekturwettbewerb nach SIA durchzuführen.
- Der Bauausschuss der Gemeinde wie auch die Bauherrschaft sind der Ansicht, dass es ausreicht, aufzuzeigen, wie der Gestaltungsplan zu Stande kam, bzw. dass das dem Gestaltungsplan hinterlegte Projekt den Kriterien der besonders guten Gestaltung genügt.
- 5.5 Maximale Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe von 30m im Baufeld IV würde in den Hochhausbereich fallen.
- Die maximale Gebäudehöhe im Baufeld IV wurde auf 25m korrigiert.
- 5.6 Inkraftsetzungsartikel Die Schlussbestimmungen der Gestaltungsplanvorschriften wurden mit einem Inkraftsetzungsartikel ergänzt (Artikel 10).
- 5.7 Mitwirkung und Vorprüfung Der Planungsbericht wurde mit dem Ergebnis der Mitwirkung (Punkt 4) und den Resultaten der Vorprüfung durch den Kanton (Punkt 5) ergänzt.
- 5.8 Energetische Anforderungen Weitergehende energetische Anforderungen (Minergie, etc.) werden auf der Stufe des konkreten Projektes definiert und nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen.

5.9 Parkplätze

Es wird empfohlen, die Parkplatz-Bestimmung gemäss der ‚Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen‘ anzupassen. In den Gestaltungsplanvorschriften ist ein Artikel zur Parkierung aufzunehmen, der sicherstellt, dass die Parkplätze den einzelnen Nutzungen zugeordnet und klar getrennt werden. Für Wohnnutzungen ist eine Beschränkung auf maximal einen Parkplatz pro Wohnung sowie maximal 10% Besucherparkplätze vorzusehen. Ebenso ist bei der gewerblichen Nutzung für die Kundenparkplätze eine Bewirtschaftung vorzuschreiben.

Der Bauausschuss der Gemeinde favorisiert die ausschliessliche Erschliessung beider Garagen von Süden her. Die Gemeinde würde bei dieser Variante Hand bieten, bei der Parkplatzberechnung des Wohnteils die Vorschriften der BZO der Wegleitung des Kantons vorzuziehen. Wird die Garage des Wohnteils von Norden her erschlossen, muss der Berechnung der Anzahl PP die kantonale Wegleitung zu Grunde gelegt werden.

Artikel 8 Punkt 2 der Gestaltungsplanvorschriften wird in der vorliegenden Form belassen.

5.10 Lärmschutz

Es wird empfohlen, das Baufeld für Wohnnutzungen der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen.

Da das Baufeld für Wohnnutzungen von Gewerbenutzungen umgeben ist, werden alle Baufelder in der Empfindlichkeitsstufe III belassen.