



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. Januar 2010**

### **Affoltern a.A. Privater Gestaltungsplan Oberdorf (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. stimmte am 9. März 2009 der Änderung des privaten Gestaltungsplanes Oberdorf zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Januar 2010 und des Bezirkrates Affoltern a.A. vom 24. April 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Affoltern a.A. ersucht mit Schreiben vom 6. August 2009 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem mit RRB Nr. 1178/1991 genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan Oberdorf wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gemeindehauses sowie von Läden, Gewerbe und Wohnungen an ortsbaulich zentraler Lage geschaffen werden. Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wurde der mit RRB Nr. 1744/1986 genehmigte Erschliessungsplan ergänzt.

Die Entwicklung des Zentrums Oberdorf im Laufe der Zeit hat gezeigt, dass die Nutzung und die Bebauung der im Gestaltungsplan festgelegten einzelnen Baubereiche nicht mehr den heutigen Anforderungen des Marktes entspricht. Der für die Erstellung eines Gemeindehauses reservierte Baubereich A wird mit dem neuen Verwaltungsgebäude auf dem Marktplatz nicht mehr benötigt. Der Gestaltungsplan wurde auf ein im Einvernehmen mit den Grundeigentümern und den Betreibern des Zentrums entwickeltes zukunftsgerichtetes Zentrumskonzept abgestimmt.

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an den Jonenbach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, an. Die Hochwassersicherheit des Jonenbachs wird im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplanes durch lokale Schutzmassnahmen wie Erhöhung der bestehenden Ufermauer, Ausweitung des Gerinnes und Anpassung des Terrains im Uferbereich, Schutzmassnahmen an den Gebäuden bzw. Vorgabe von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen usw. zu

lösen sein. Die weitere Planung ist im Einvernehmen und im engen Kontakt mit den Wasserbauorganen der Baudirektion (AWEL) zu erarbeiten.

Der zur Qualitätssicherung durchzuführende Studienauftrag mit qualifizierten Architektur- und Planungsbüros gewährleistet eine städtebaulich und architektonisch gute Gesamtwirkung der geplanten Zentrumsüberbauung im Orts- und Strassenbild.

Der private Gestaltungsplan Oberdorf besteht aus dem Teilplan A Erschliessung und Neuzuteilung 1:500, dem Teilplan B Bebauung und Nutzung 1:500, dem Erschliessungsplan 1:1000 und den Besonderen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

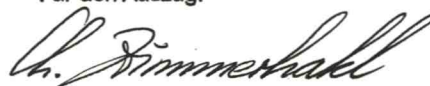
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Änderung des privaten Gestaltungsplanes Oberdorf, dem die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. am 9. März 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a.A. (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle) sowie an den Rechnungsadressaten Burllet & Partner AG, Architektur & Baumanagement, Püntenstrasse 8, 8932 Mettmenstetten.

Zürich, den 21. Januar 2010  
090868/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



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

Sitzung vom 10. April 1991

### **1178. Erschliessungs- und Gestaltungsplan Oberdorf, Affoltern a. A.**

Am 19. November 1990 stimmte die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. dem Gestaltungsplan Oberdorf, bestehend aus den Teilplänen A und B sowie den dazugehörigen Vorschriften, zu und setzte gleichzeitig für dieses Areal einen Erschliessungsplan (1. Etappe) fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1991 und des Bezirksrates Affoltern vom 17. Dezember 1990 sind gegen diese Beschlüsse keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für den Bau eines Gemeindehauses sowie von Läden, Gewerbe und Wohnungen an ortsbaulich zentraler Lage geschaffen. Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wurde eine Ergänzung des Erschliessungsplans festgelegt, welche Aufschluss gibt, was für die Groberschliessung des Gestaltungsplanareals noch nötig ist, in welchem Zeitraum diese Erschliessung erstellt werden soll und welche Kosten zu erwarten sind.

Die Vorlage ist zweckmässig; einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Gestaltungsplan Oberdorf, dem die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am 19. November 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Erschliessungsplan für das Gebiet des Gestaltungsplans Oberdorf (1. Etappe), den die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. mit Beschluss vom 19. November 1990 festgesetzt hat, wird genehmigt. Er ergänzt den mit RRB Nr. 1744/1986 teilweise genehmigten Erschliessungsplan.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., 8910 Affoltern a. A. (unter Rücksendung von je zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans und des Erschliessungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 10. April 1991



Vor dem Regierungsrat

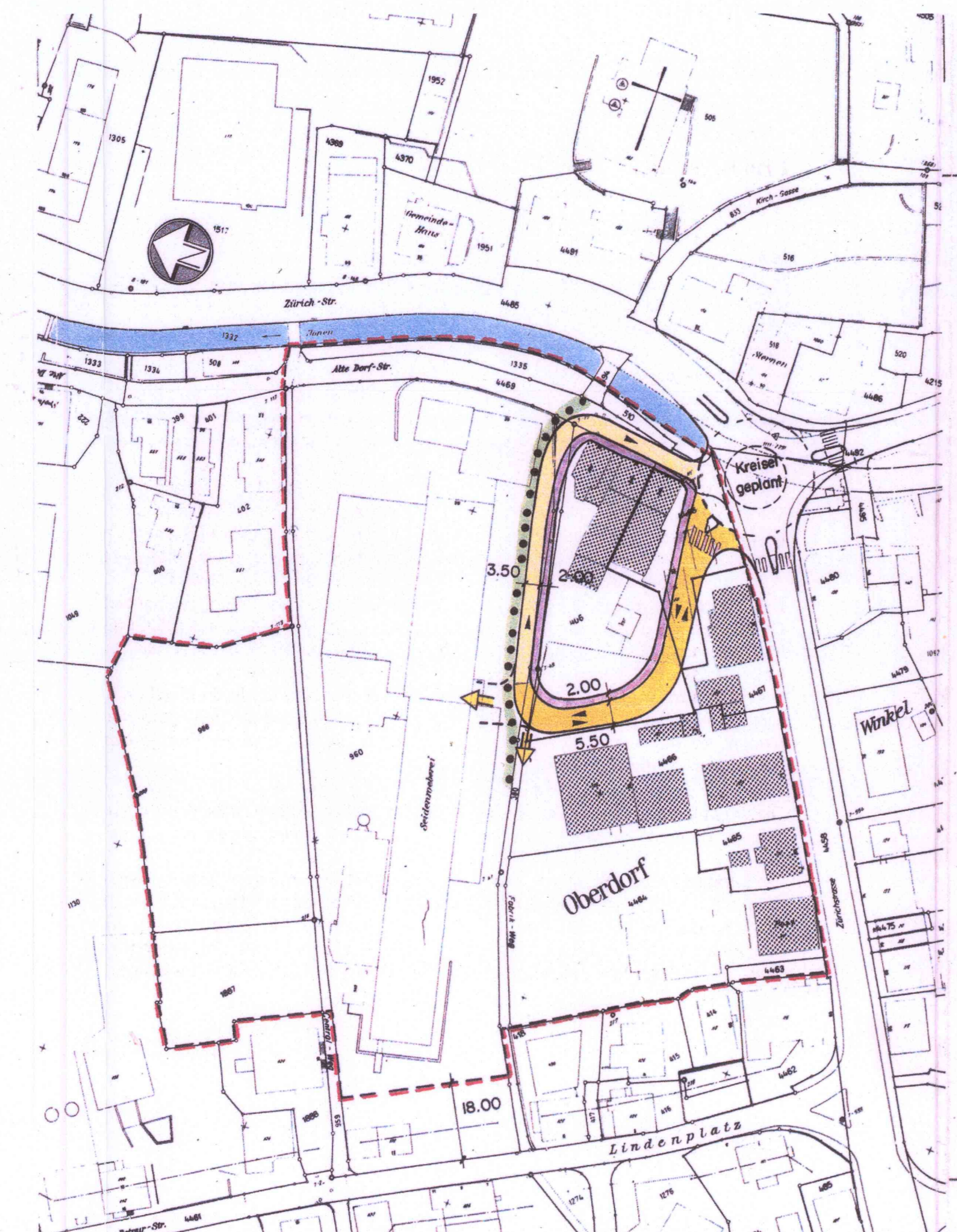
Der Staatsschreiber :

Roggwiler

**Erläuterungen:**

Ein wesentliches Element des Gestaltungsplanes Oberdorf ist die Erschliessung und Zufahrt ab dem neu als Kreisell zu gestaltenden Sternplatz.  
 In Ergänzung zum Gestaltungsplan ist deshalb ein **Erschliessungsplan** festgesetzt, welcher Aufschluss gibt, was für die Groberschliessung noch nötig ist, in welchem Zeitraum diese Erschliessung erstellt werden soll und welche Kosten zu erwarten sind.  
 Im Erschliessungsplan im Mst. 1:1000 sind die für die Erschliessung des Gebietes nötigen neuen Strassen dargestellt. **Hauptzufahrt** ist eine Strasse von 5.50 m Breite und ca. 75 m Länge. Von dieser Strasse aus wird über eine Rampe die Tiefgarage und oberirdisch die Anlieferung der geplanten Ueberbauung erschlossen. Für **Zubringerdienst** wird als Ergänzung eine weitere Strasse von 3,5 m Breite und ca. 100 m Länge erstellt, welche die Zufahrt und Anlieferung zum geplanten Gemeindehaus und zum Grundstück Schärer sicherstellt. Diese Strasse wird nur im Einbahnverkehr betrieben. Innerhalb des durch diese Strassen entstehenden Erschliessungsringes wird ein Gehweg von 2.0 m Breite erstellt, soweit dies nicht durch bestehende Bauten (längs der alten Dorfstrasse) verunmöglicht wird. Diese Strassen gelten als **Groberschliessung** für das Gestaltungsplangebiet Oberdorf, ergänzt durch die Parzellen Kat.Nr. 4464, 4465 und 4466. Das im Gestaltungsplan Oberdorf neu geschaffene "Teilgrundstück Schärer" an der Betpurstrasse darf jedoch über die Betpurstrasse erschlossen werden. Die **alte Dorfstrasse** soll im Gebiet des Gestaltungsplanes als durchgehende Strasse aufgehoben werden. Sie kann noch als Notzufahrt und für Zubringerdienst dienen. Als reguläre durchgehende Verbindung ist sie nur noch für Fussgänger und Radfahrer offen.

Diese geplante Erschliessung soll ohne Verzug erstellt werden, sobald sie durch Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet benötigt wird. Rechtlich gilt sie als 1. Etappe.  
 Die **Kosten** für den Strassen- und Gehwegbau und Anpassungen werden insgesamt auf ca. Fr. 458'000.-- geschätzt. Gemäss Vertrag mit der Deggo AG leistet diese an die Erschliessungskosten einen Beitrag von ca. 70 %, so dass für die Gemeinde noch Kosten von ca. Fr. 138'000.-- verbleiben. **Mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes gelten diese Ausgaben als bewilligt.**



**GESTALTUNGSPLAN BESTEHEND**  
 AKTEN BRK II NR. 103 **Exemplar der Gemeinde**  
 AKTEN BRK II NR. 78 **Oberdorf**

**Affoltern a. A. Gestaltungsplan Oberdorf**  
**Erschliessungsplan (1. Etappe) 1:1000**

- Legende:**
- 5.50 Hauptzufahrt mit Gehweg, Gegenverkehr
  - 3.50 Zubringerdienst mit Gehweg, Einbahnverkehr
  - 2.00 Zufahrt zu Tiefgarage, bezw. zu Parzellen Nr.4464, 4465, 4466
  - Fabrikweg verlegt
  - Erschlossenes Gebiet

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am: 19. Nov. 1990

Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat am **10. April 1991** mit Beschluss Nr. **1178**

Vor dem Regierungsrat  
 Der Staatsschreiber: *[Signature]*



**Zustimmung der betroffenen Grundigentümer:**

KAT. NR. 4918 (Centrahweg)  
 KAT. NR. 4920 (Fabrikweg)  
 KAT. NR. 5377 (Oberdorfstrasse)  
 Für die Gemeinde Affoltern am Albis

Die Gemeindepräsidentin: .....

Der Gemeindegeschreiber: .....

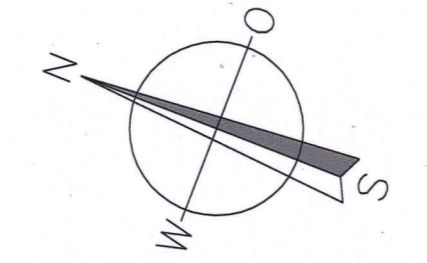
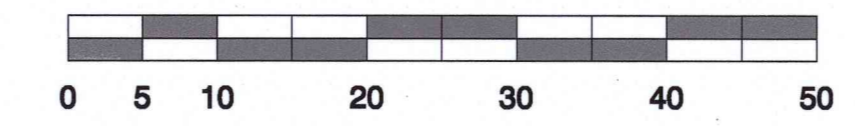
KAT. NR. 5291  
 Genossenschaft Migros Zürich: .....

KAT. NR.N. 4927+4928+4930  
 U. Burlet: .....

KAT. NR. 5288  
 Zürich Versicherungen: .....

KAT. NR. 5376  
 Mobiliar Versicherungen: .....

KAT. NR. 4919  
 W. Schärer: .....



**GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG**

Affoltern am Albis **Amt für Raumordnung und Vermessung**

**Gestaltungsplan Oberdorf**

**Erschliessungsplan (1. Etappe) Mst. 1:1000**

- Legende:**
- Erschlossenes Gebiet
  - Hauptzufahrten / Gegenverkehr mit Trottoire
  - Zufahrt zu Tiefgarage bzw. zu Parzellen Nrn. 4466, 5210 (alt 4464, 4465), 5288, 5291
  - Option: Einfahrt zu unterirdischer Garage
  - Anlieferung Gewerbe neu
  - Fussweg + Radweg (generelle Wegführung) gem. genehmigten Gestaltungsplan vom 30.08.1990
  - Fussweg + Radweg abbruch
  - Fussweg + Radweg neu (generelle Wegführung)
  - Teilabbruch Oberdorfstrasse inkl. Trottoire
  - Wendemöglichkeit

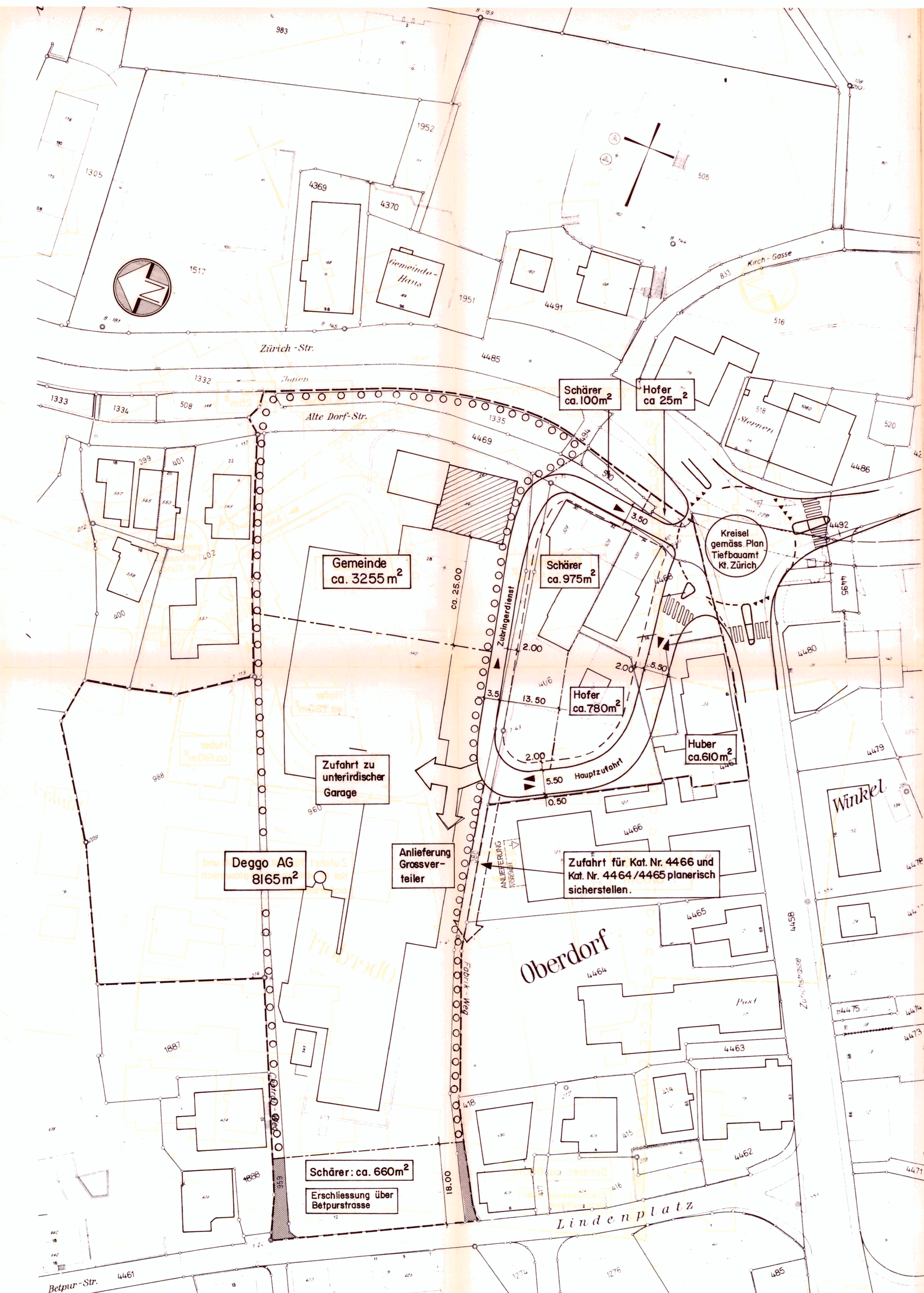
Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis, am: **03 März 2003**

Die Gemeindepräsidentin: *[Signature]* Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **21. Jan. 2010** BDV Nr. **8 1 10**

Für die Baudirektion  
*[Signature]*

**BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT**  
 MITARBEITER: P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT FH / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT FH  
 PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL. 044-767 18 08 FAX 044-768 20 34 E-MAIL burletpartner@dplanet.ch



# GESTALTUNGSPLAN BESTEHEND

EINGEGANGEN 2. Aug. 1991

Affoltern a. A.

## Gestaltungsplan Oberdorf – Teilplan A

Erschliessung und Neuzuteilung 1: 500

### Legende:

- Perimeter Gestaltungsplan
- == Hauptzufahrt / Gegenverkehr
- Zubringerdienst / Einbahnverkehr
- Fussweg / separate Parzelle
- ○ ○ Fuss- und Radwege (generelle Wegführung)
- öffentliches Wegrecht
- neue Grundstücksgrenze

• Die Flächenangaben sind provisorische Werte. Die genauen Zahlen werden nach der Erstellung der Strassen ermittelt.

• Die Fuss- und Radwege sind durch öffentliche Wegrechte dauernd sicherzustellen. Die genaue Lage und Gestalt der Wege wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

30. August 1990

Hugo Wandler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

### Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

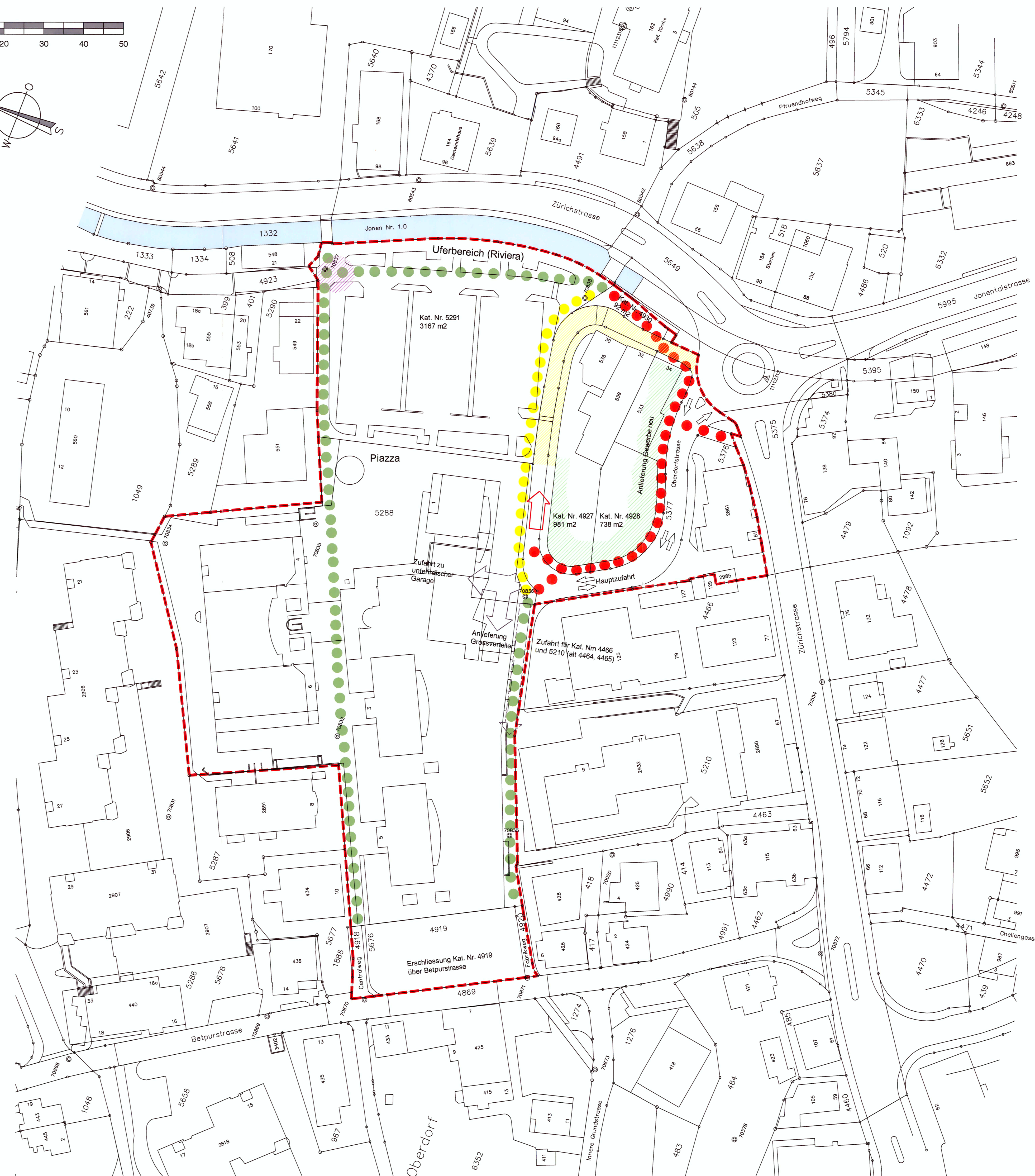
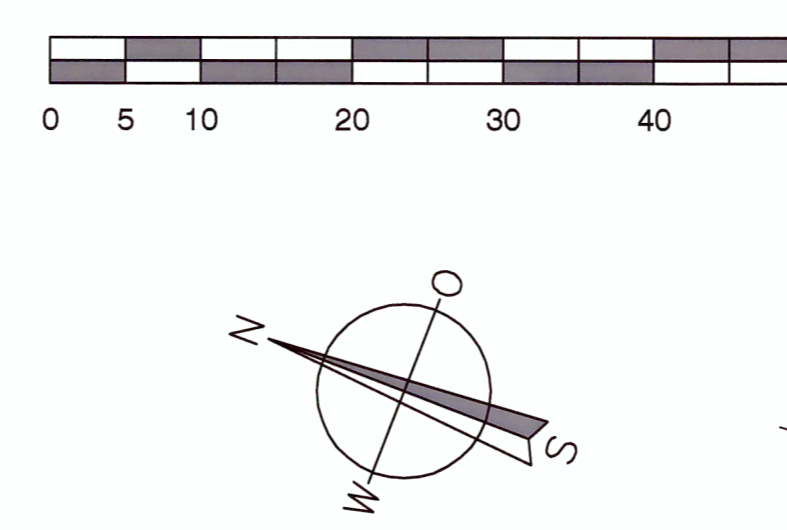
Für die Gemeinde Affoltern a. A.: Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
 Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*  
 Für die Deggo AG: *[Signature]*  
 S. Hofer: *[Signature]*  
 E. Huber: *[Signature]*  
 W. Schärer: *[Signature]*

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigt vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr.

Vor dem Regierungsrat  
 Der Staatssekretär:



# GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG

Affoltern am Albis Exmptar der Gemeinde

## Gestaltungsplan Oberdorf Teilplan A

Erschliessung und Neuzuteilung Mst. 1:500

### Legende:

- Perimeter Gestaltungsplan
- == Hauptzufahrt / Gegenverkehr
- Zufahrt zu unterirdischer Garage + Anlieferung Grossverteiler
- Zufahrt für Kat. Nr. 4466 + 5210 (alt 4464, 4465)
- Option: Einfahrt zu unterirdischer Garage
- Anlieferung Gewerbe neu
- ○ ○ Fussweg + Radweg (generelle Wegführung) gem. genehmigten Gestaltungsplan vom 30.08.1990
- ○ ○ Fussweg + Radweg abbruch
- ○ ○ Fussweg + Radweg neu (generelle Wegführung)
- Teilabbruch Oberdorfstrasse inkl. Trottoire
- Wendemöglichkeit

Die Fuss- und Radwege sind durch öffentliche Wegrechte dauernd sicherzustellen. Die genaue Lage und Gestaltung der Wege wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

### BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT

MITARBEITER: P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT FH / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT FH  
 PÖNTERSTRASSE 8 8032 METTLENSTETTEN TEL. 044-767 18 08 FAX 044-768 20 34 E-MAIL burletpartner@planet.ch

### Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

KAT. NR. 4918 (Centralweg) Gemeinderat  
 KAT. NR. 4920 (Fabrikweg) Affoltern am Albis  
 KAT. NR. 5377 (Oberdorfstrasse) Päsidentin  
 Für die Gemeinde Affoltern am Albis Schreiber  
 Die Gemeindepräsidentin: *[Signature]*  
 Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*  
 KAT. NR. 5291 Genossenschaft Migros Zürich: *[Signature]*  
 KAT. NR. 4927+4928+4930 U. Burlet: *[Signature]*  
 KAT. NR. 5288 Zürich Versicherungen: *[Signature]*  
 KAT. NR. 5376 Mobilar Versicherungen: *[Signature]*  
 KAT. NR. 4919 W. Schärer: *[Signature]*

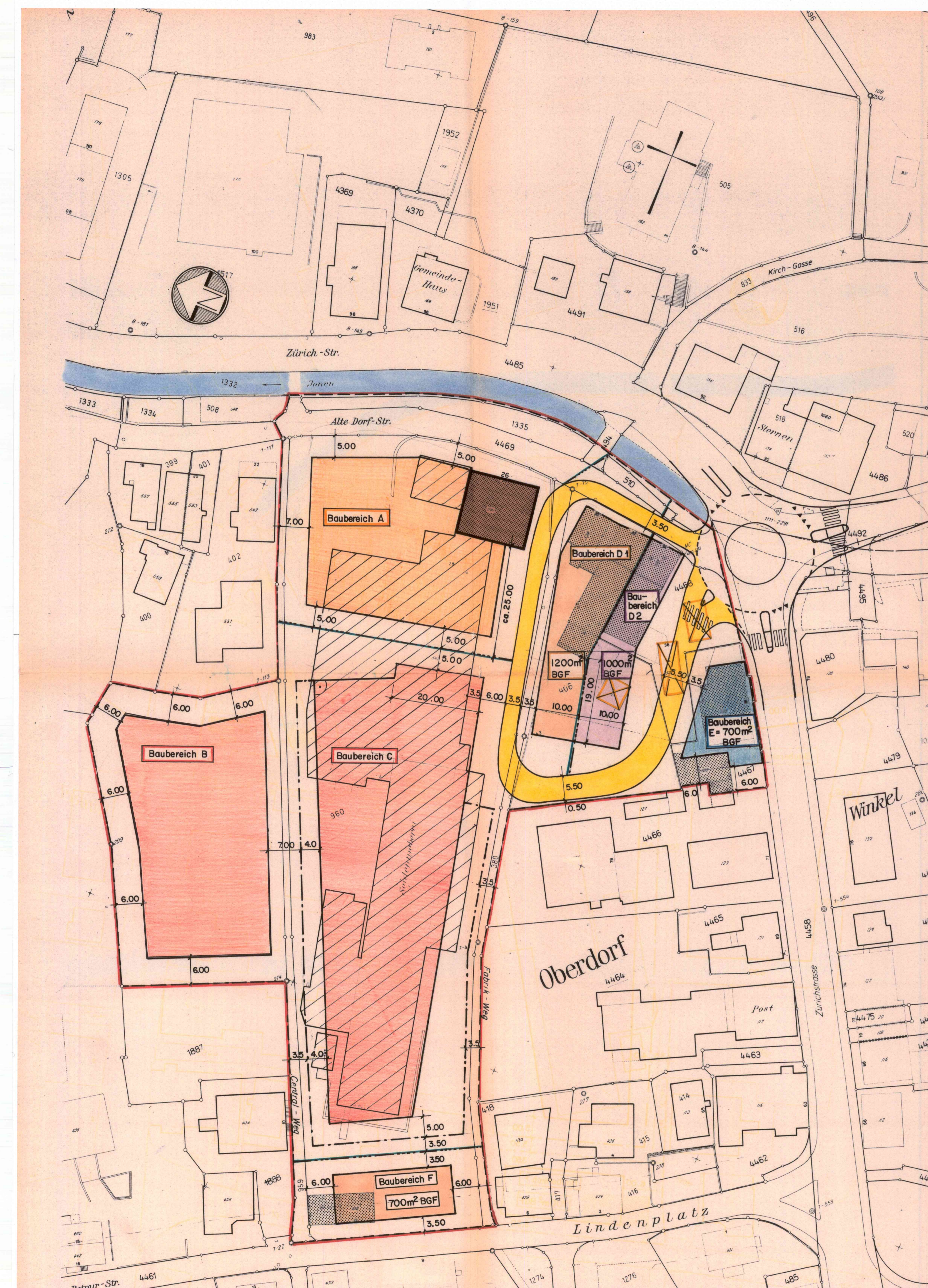
Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis, am: 09 März 2009

Die Gemeindepräsidentin: *[Signature]* Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Von der Baudirektion  
 genehmigt am: 21. Jan. 2010  
 Für die Baudirektion

BDV Nr. 8 110

*[Signature]*



# GESTALTUNGSPLAN BESTEHEND

EINGEGANGEN 2. Aug. 1991

Affoltern a. A.  
**Gestaltungsplan Oberdorf Teilplan B**  
 Bebauung und Nutzung 1:500

- Legende:
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Mantellinie für Hochbauten (MH)
  - Mantellinie für eingeschossige Bauten bestehend
  - Mantellinie für eingeschossige Bauten (ME)
  - neue Grundstücksgrenzen
  - Kopfbau
  - Abbruchobjekte
  - bestehende Gebäude, welche abgebrochen werden
  - bestehende Gebäude, welche erhalten, oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können.

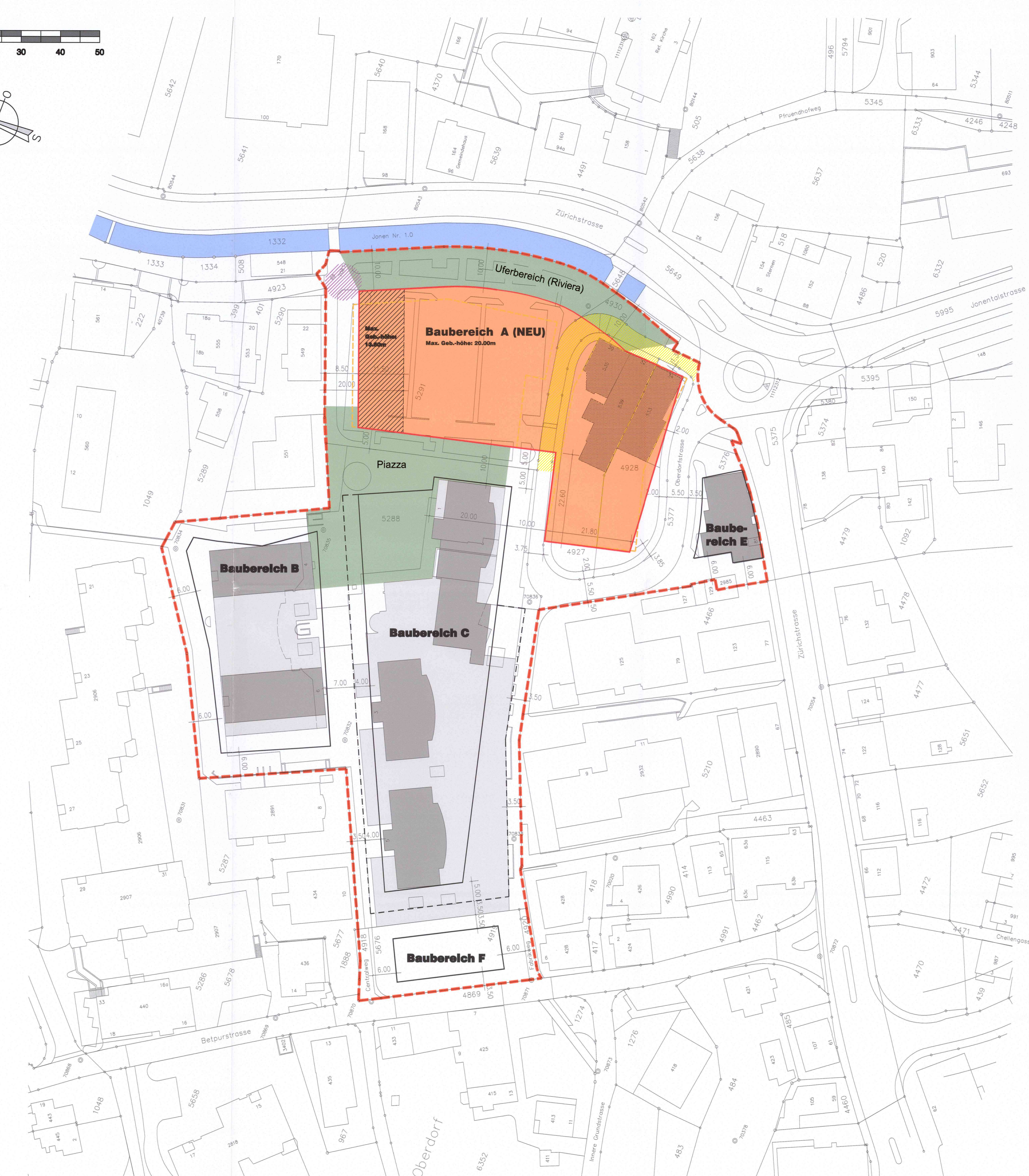
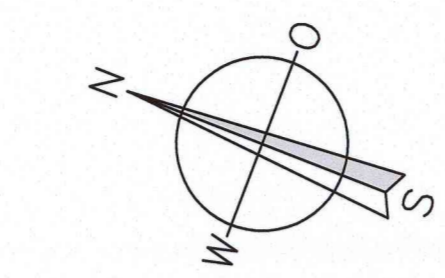
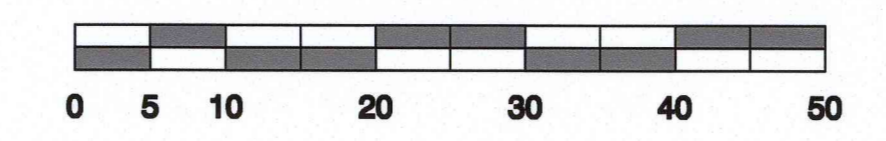
30. August 1990  
 Hugo Wandler  
 dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Affoltern a. A.:  
 Der Gemeindepräsident: *Robert Müller*  
 Der Gemeindevorstand: *Robert Müller*  
 Für die Deggo AG:  
 S. Hofer: *S. Hofer*  
 E. Huber: *E. Huber*  
 W. Schärer: *W. Schärer*

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am  
 Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevorstand:

Genehmigt vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr.  
 Vor dem Regierungsrat  
 Der Staatschreiber:



# GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG

Affoltern am Albis Amt für Raumordnung und Vermessung

**Gestaltungsplan Oberdorf Teilplan B**  
 Bebauung und Nutzung Mst. 1:500

- Legende:
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Mantellinie für Hochbauten bestehend
  - Mantellinie für eingeschossige Bauten bestehend
  - Mantellinie abbruch (Baubereiche A / D1 / D2)
  - Mantellinie für Hochbauten neu
  - Baubereich A (neu), max. Gebäudehöhe 20.00m
  - Baubereich A (neu), max. Gebäudehöhe 13.50m
  - Piazza / Uferbereich (Riviera)
  - Teilabbruch Oberdorfstrasse inkl. Trottoire
  - Wendemöglichkeit
  - bestehende Gebäude, welche erhalten, oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können

Die Fuss- und Radwege sind durch öffentliche Wegrechte dauernd sicherzustellen. Die genaue Lage und Gestaltung der Wege wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

**BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT**  
 MITARBEITER: P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT FH / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT FH  
 PÜNTENSTRASSE 6 8052 METTMENTEN TEL. 044-767 18 00 FAX 044-766 20 24 E-MAIL burletpartner@bluewin.ch  
 PLAN NR. 002 FORMAT 60/147 GEZ. A/D0 DATUM 23.08.2008 REV. .

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

KAT. NR. 4918 (Centralweg) Gemeinderat Affoltern am Albis  
 KAT. NR. 4920 (Fabrikweg) Präsidenten  
 KAT. NR. 5377 (Oberdorfstrasse) Schreiber  
 Für die Gemeinde Affoltern am Albis  
 15.03.2008 *Robert Müller*

Die Gemeindepräsidentin:  
 Der Gemeindevorstand: *Genossenschaft Migros Zürich*

KAT. NR. 5291 Genossenschaft Migros Zürich:  
 U. Burlet: *U. Burlet*

KAT. NR. 5288 Zürich Versicherungen:  
 Zürich Versicherungen: *hohlfelder*

KAT. NR. 5376 Mobilar Versicherungen:  
 Mobilar Versicherungen: *c. w. d. A.*

KAT. NR. 4919 W. Schärer:  
 W. Schärer: *W. Schärer*

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis, am: 03. März 2009  
 Die Gemeindepräsidentin: *Robert Müller* Der Gemeindevorstand: *Müller*

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. Jan. 2010  
 Für die Baudirektion: *Ulrich Zimmermann*  
 BDV Nr. 8 / 10



## Amt für Raumordnung und Vermessung

GEMEINDE AFFOLTERN AM  
ALBIS

**ÄNDERUNG** Gestaltungs-  
plan  
Oberdorf

**Besondere Bestim-  
mungen**

**vom 23.05.2008**

Von der Gemeindeversammlung festge-  
setzt am

09. März 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin

*I. Enderli*

I. Enderli

Der Schreiber

*S. Böni*

S. Böni

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion

21. Jan. 2010

BDV Nr. 8

*Ch. Zimmerhald*

## **BESTEHENDE VERSION**

### Gestaltungsplan Oberdorf

#### Besondere Bestimmungen

##### Inhalt

1. Rechtsgrundlage, Unterlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestehende Bauten
4. Baubereiche, Mantellinien, Unterirdische Bauten
5. Erschliessung
6. Parkierung
7. Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen
  - 7.1 Baubereich A (Gemeinde)
  - 7.2 Baubereiche B und C (Deggo AG)
  - 7.3 Baubereiche D1, D2, E, F (übrige Private)
8. Allgemeine Bestimmungen
9. Inkrafttreten

---

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am  
19. November 1990

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

---

Genehmigt vom Regierungsrat am 10. April 1991 mit Beschluss Nr.1178  
Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

---

= 1232 / Wa,se  
21. November 1990

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP  
Büroadresse: SNZ-Ingenieurbüro AG,  
Dörflistrasse 112, 8050 Zürich Tel. 01 311 88 33

## **Änderung** Gestaltungsplan Oberdorf

#### Besondere Bestimmungen

##### Inhalt

1. Rechtsgrundlage, Unterlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestehende Bauten
4. Baubereiche, Mantellinien, Unterirdische Bauten
5. Erschliessung
6. Parkierung
7. Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen
  - 7.1 Baubereich **A (NEU)**
  - 7.2 Baubereiche B und C
  - 7.3 Baubereiche E, F (übrige Private); **D1, D2 entfällt**
8. Allgemeine Bestimmungen
9. Inkrafttreten

---

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am

Der Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

---

Genehmigt vom Regierungsrat am ..... mit Beschluss Nr. ....  
Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Affoltern A.A.:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Für die Deggo AG:

S. Hofer:

E. Huber:

W. Schärer:

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Affoltern am Albis

**KAT. NR. 4918 (Centralweg)**

**KAT. NR. 4920 (Fabrikweg)**

**KAT. NR. 5377 (Oberdorfstrasse)**

Die Gemeindepräsidentin: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

**KAT. NR. 5291**

Genossenschaft Migros Zürich: .....

**KAT. NR. 4927+4928+4930**

U. Burlet: .....

**KAT. NR. 5288**

Zürich Versicherungen: .....

**KAT. NR. 5376**

Mobilien Versicherungen: .....

**KAT. NR. 4919**

W. Schärer: .....

## 1. Rechtsgrundlage, Unterlagen

- 1.1 Gestützt auf § 85 PBG wird für das in Ziffer 2. bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgelegt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Kernzonenbestimmungen. Im Übrigen gilt, wo nichts anderes festgelegt ist, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern am Albis und das PBG.
- 1.3 Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Teilplan A, mit Darstellung der Erschliessung und Neuzuteilung der Grundstücke.
  - Teilplan B, mit Darstellung der Bebauung und Nutzung
  - Diese „Besonderen Bestimmungen.“

## 1. Rechtsgrundlage, Unterlagen

- 1.1 **Gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich wird für das nachfolgend bezeichnete Gebiet eine Änderung des bestehenden Gestaltungsplans festgelegt.**
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die **Bestimmungen der Zentrumszone 4**. Im Übrigen gilt, wo nichts anderes festgelegt ist, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern am Albis und das PBG..
- 1.3 Massgebliche Bestandteile **zur Änderung** des Gestaltungsplanes sind:
- Teilplan A, mit Darstellung der Erschliessung und Neuzuteilung der Grundstücke
  - Teilplan B, mit Darstellung der Bebauung und Nutzung
  - **Besonderen Bestimmungen Änderung Gestaltungsplan**“

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in den Plänen mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 380, 959, 960, 988, 406, 4467, 4468, 510, 1335 sowie teilweise die Grundstücke Kat. Nr. 4469, 494, 1332 und 4485.

## 3. Bestehende Bauten

- 3.1 Die in den Baubereichen A, B und C des Gestaltungsplanes bestehenden Bauten werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.
- 3.2 In den Baubereichen D1, D2, E und F dürfen bestehende Bauten erhalten, umgebaut oder abgebrochen und durch Neubauten gemäss den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes ersetzt werden. Bestehende Bauten ausserhalb der Mantellinien dürfen im bestehenden Umfang erhalten bleiben und ersetzt werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in den Plänen mit einer Perimeterlinie bezeichnet und bleibt unverändert. Er umfasst die bisherigen Grundstücke, jedoch mit den neuen **Kat. Nrn. 5377, 4920, 5291, 4927, 4928, 4930, 5288, 5376, 4918, 4919.**

## 3. Bestehende Bauten

- 3.1 Unverändert.
- 3.2 In den Baubereichen **A (NEU) ehemals A, D1, D2, E** und F dürfen bestehende Bauten erhalten, umgebaut oder abgebrochen und durch Neubauten gemäss den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes ersetzt werden. Bestehende Bauten ausserhalb der Mantellinien dürfen im bestehenden Umfang erhalten bleiben und ersetzt werden.

**4. Baubereiche, Mantellinien, Unterirdische Bauten**

- 4.1 Die für Neubauten zulässigen Baubereiche sind im Gestaltungsplan, Teilplan B, durch Mantellinien bezeichnet. Geringfügige Abweichungen von diesen Mantellinien können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden und dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.
- 4.2 Neue Hochbauten sind nur innerhalb dieser Baubereiche zulässig.
- 4.3 Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt; für sie gelten jedoch die Abstandsvorschriften des PBG.
- 4.4 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften, auch nicht gegenüber Strassen und Wegen.
- 4.5 Die Nebenzufahrten (Zubringerdienst) sowie Fuss- und Radwege dürfen unterirdisch für Parkplätze und Zufahrten genutzt werden.

**4. Baubereiche, Mantellinien, Unterirdische Bauten**

- 4.1 Die für Neubauten zulässigen Baubereiche sind in der Gestaltungsplan**änderung**, Teilplan B, durch Mantellinien bezeichnet. Geringfügige Abweichungen von diesen Mantellinien können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden und dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.
- 4.2 Unverändert.
- 4.3 Unverändert.
- 4.4 Unverändert.
- 4.5 Unverändert.

4.6 Zwischen den Baubereichen A und C ist für oberirdische Bauten ein Abstand von mindestens je 5.00 m von der Grenze einzuhalten.

4.7 In den Baubereichen D1 und D2 sind Neubauten nach Abbruch der bestehenden Bebauung nur auf Grund eines beide Grundstücke umfassenden Gesamtkonzeptes zulässig. Ergänzungsbauten haben lediglich die Bestimmungen des Gestaltungsplanes und der Bauordnung einzuhalten.

## 5. Erschliessung

5.1 Die Hauptzufahrt zum ganzen Gestaltungsplangebiet ist gemäss Teilplan A zu erstellen. Von dieser Hauptzufahrt aus ist eine hinterliegende, oberirdische Zufahrt für die Grundstücke Kat. Nr. 4464, 4465 und 4466 planerisch sicherzustellen.

4.6 **Die Baubereiche A (NEU) und C haben einen Abstand von 10.00 m zueinander. Für oberirdische Bauten beträgt der Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mindestens 5.00 m.**

4.7 **Entfällt**

## 5. Erschliessung

5.1 **Die Hauptzufahrt Oberdorfstrasse bleibt erhalten. Damit eine reibungslose Anlieferung und Kundenzufahrt zum Baubereich A (NEU) möglich ist, muss die Oberdorfstrasse verbreitert, beziehungsweise angepasst werden.**  
**Von dieser Hauptzufahrt aus ist eine hinterliegende, oberirdische Zufahrt für die Grundstücke Kat. Nr. 5210 und 4466 planerisch sicherzustellen.**  
**Es wird auf einen Teil der Oberdorfstrasse zwischen den Kat. Nrn. 5291, 4927 und 4928 verzichtet. Die fünfte Einmündung „Alte Dorfstrasse“ in den Sternenkreisel (parallel zum Jonenbach) wird aufgehoben.**

- 5.2 Eine Nebenzufahrt für Zubringerdienst ist von der alten Dorfstrasse aus zulässig.
- 5.3 Der Baubereich F darf oberirdisch verkehrsmässig von der Betpurstrasse her erschlossen werden.
- 5.4 Im Bereich des Centralweges, des Fabrikweges und der alten Dorfstrasse sind öffentliche Fuss- und Radwege dauernd sicherzustellen.
- 5.5 In den Baubereichen D1 und D2 ist, soweit dies durch bestehende Bauten nicht verunmöglicht wird, längs der neuen Erschliessungsstrassen ein öffentliches Wegrecht von mind. 2.00 m Breite auszuscheiden. Dieser Bereich darf zwar als Zufahrt zu dahinter befindlichen Parkplätzen benützt werden, ist aber im Übrigen freizuhalten und gestalterisch gegenüber jenen abzugrenzen.
- 5.6 Die Anlieferung für Läden, Geschäfte, Gewerbe etc. darf im ganzen Gestaltungsplangebiet oberirdisch erfolgen und ist so zu gestalten, dass Fussgängerbereiche so wenig als möglich beeinträchtigt werden.

- 5.2 Unverändert.
- 5.3 Unverändert.
- 5.4 Unverändert.
- 5.5 **In den Baubereich A (NEU) ehemals A, D1 und D2 ist, längs der neuen Erschliessungsstrassen das öffentliche Wegrecht von mind. 2.00 m Breite auszubauen.** Dieser Bereich darf zwar als Zufahrt zu dahinter befindlichen Parkplätzen benützt werden, ist aber im Übrigen freizuhalten und gestalterisch gegenüber jenen abzugrenzen.
- 5.6 Unverändert.
- 5.7 **Die Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage Baubereich A (NEU) erfolgt ab der Oberdorfstrasse. Die Ausfahrt kann auch über die bestehende Unterniveaugarage des Zentrums Oberdorf erschlossen werden. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt sind im Rahmen der Projektierung zu ermitteln.**

## 6. Parkierung

- 6.1 Für die Baubereiche A, B und C sind die nötigen Parkplätze grundsätzlich unterirdisch anzuordnen und gemäss Teilplan A zu erschliessen. Eine beschränkte Zahl oberirdischer Parkplätze kann gestattet werden.
- 6.2 Für die Baubereiche D1, D2 und E sind oberirdische, offene Parkplätze zulässig.
- 6.3 Für die Baubereiche D1 und D2 ist eine unterirdische Erschliessung für PW über die Tiefgarage der Baubereiche A/C sicherzustellen.
- 6.4 Der Baubereich F kann auch über die Unterniveaugarage im Baubereich C erschlossen werden.

## 7. Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen

### 7.1 Baubereich A (Gemeinde)

- 7.11 Der Baubereich A ist zur Erstellung eines Gemeindehauses (Verwaltungsgebäude) vorgesehen. Andere Nutzungen sind zulässig, soweit sie diese Zweckbestimmung nicht beeinträchtigen.

## 6. Parkierung

- 6.1 Für die Baubereiche **A (NEU), B, C, E und F sind die notwendigen Parkplätze** grundsätzlich unterirdisch anzuordnen und gemäss Teilplan A zu erschliessen. Eine beschränkte Zahl oberirdischer Parkplätze kann gestattet werden.
- 6.2 **Entfällt**
- 6.3 **Entfällt.**
- 6.4 Unverändert.

## 7. Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen

### 7.1 Baubereich A (NEU)

- 7.11 **Im Baubereich A (NEU) sind zulässig:**  
**Im Erdgeschoss:**  
**Verkaufsgeschäfte, Läden, Gastgewerbe, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe**  
**In den Obergeschossen:**  
**Wohnen, stilles Gewerbe bis max. 60 %**

7.12 Es besteht keine Ausnützungsziffer.

7.13 Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 15.00 m.  
Gegenüber der angrenzenden Parzelle Nr. 402 reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe von 15.00 m im Abstand von 8.50 m auf 13.50 m im Abstand von 7.00 Meter.

7.14 Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

7.15 Der nicht für Hochbauten benötigte Bereich ist als öffentlich benützbarer Aussenraum (Dorfplatz) zu gestalten.

7.12 **Die maximale AF (anrechenbare Fläche gemäss § 255 PBG) im Baubereich A (Neu) beträgt 7'500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:  
Erdgeschoss 2'950 m<sup>2</sup> AF  
Obergeschosse 4'550 m<sup>2</sup> AF**

7.13 **Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 20.00 m.  
Die max. zulässige Gebäudehöhe reduziert sich innerhalb des Baufensters im Abstandsbereich von 20.00 m zum Grundstück Kat. Nr. 5290 auf 13.50 m.**

7.14 **Das Zentrum Oberdorf soll mit einer städtebaulich guten Überbauung abgeschlossen werden, die im Orts- und Strassenbild eine gute Gesamtwirkung erzielt.**

7.15 Der nicht für Hochbauten benötigte Bereich ist als öffentlich benützbarer Aussenraum (**Piazza**) zu gestalten.  
**Eine teilweise transparent wirkende Überdachung dieses Bereiches ist gestattet.**

7.16 **Für die Dach- resp. Attikageschosse gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Affoltern am Albis.**

**7.2 Baubereiche B und C (Deggo AG)**

7.21 In den Baubereichen B und C sind zulässig:

- im Erdgeschoss:  
Läden, Gewerbe, Büros, Dienstleistungen
- im 1. Obergeschoss:  
Büros, Ateliers, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnungen
- in weiteren Obergeschossen:  
Wohnungen

7.22 Im Baubereich C ist ein Grossverteiler mit max. 1'500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche hinter den Kassen zulässig. Die weitere zulässige Ladenfläche ist auf mindestens drei Teilflächen aufzuteilen.

7.23 In den Baubereichen B und C sind gesamthaft max. 8'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig. Davon sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> und höchstens 5'000 m<sup>2</sup> für Wohnungen zu verwenden. Zusätzlich darf die zonenkonforme Restnutzung der Parzelle Kat. Nr. 1887 realisiert werden.

7.24 Im Baubereich B sind 3 Vollgeschosse, im Baubereich C vier Vollgeschosse und zusätzliche je ein anrechenbares Dach- und Untergeschoss zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt im Baubereich B 12.00 m, im Baubereich C 14.00 m. Im Bereich der speziellen Mantellinie (ME) sind nur eingeschossige Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe zulässig.

7.25 Zu den Wohnungen ist ein angemessener Bereich als Terrassen und Grünfläche zu gestalten.

**7.2 Baubereiche B und D**

7.21 Unverändert.

**7.22 Entfällt.**

7.23 Unverändert.

7.24 Unverändert

7.25 Unverändert

7.26 Im Bereich des Centralweges ist die nicht für Hochbauten benötigte Fläche als öffentlicher Aussenraum (Dorfplatz, Ladenstrasse) zu gestalten.

7.27 Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

**7.3 Baubereiche D1 und D2, E und F (übrige Private)**

7.31 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe.

7.32 In den einzelnen Bereichen sind folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen zulässig:

- Bereich D1: max. 1'200 m<sup>2</sup>
- Bereich D2: max. 1'000 m<sup>2</sup>
- Bereich E: max. 700 m<sup>2</sup>
- Bereich F: max. 700 m<sup>2</sup>

7.26 Unverändert

7.27 Unverändert

**7.3 Baubereiche E und F (D1 und D2 entfällt)**

7.31 Unverändert.

7.32 In den einzelnen Bereichen sind folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen zulässig:

- **Bereich D1: entfällt**
- **Bereich D2: entfällt**
- Bereich E: max. 700 m<sup>2</sup>
- Bereich F: max. 700 m<sup>2</sup>

7.33 Es sind drei Vollgeschosse, zusätzlich so viele Dachgeschosse, wie aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen First- und Raumhöhen möglich sind und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10.50 m.

7.34 Für die Gestaltung der Bauten sind die Art. 19 bis 21 der Bauordnung der Gemeinde Affoltern a.A. als Richtlinie zu beachten.

## 8. Allgemeine Bestimmungen

8.1 Die erforderliche Zahl von Parkplätzen wird im Rahmen der Baubewilligung auf Grund der konkreten Projekte und Bestimmungen der Bauordnung festgelegt.

8.2 Bei Zugängen mit Publikumsverkehr sind ausreichend Veloabstellplätze einzurichten.

8.3 Öffentliche Fusswegflächen können bei entsprechender Gestaltung als Kinderspielplätze angerechnet werden.

8.4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV).

7.33 Unverändert.

7.34 Unverändert

## 8. Allgemeine Bestimmungen

8.1 Unverändert.

8.2 Bei Zugängen mit Publikumsverkehr sind ausreichend **Velo- und Mofaabstellplätze** einzurichten.

8.3 Unverändert.

8.4 Unverändert.

8.5 **Bei der Umgebungsgestaltung muss auf den Charakter des Orts- und Strassenbildes Rücksicht genommen werden. Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind bei Hochstämmern nur einheimische Bäume zulässig.**

## 9. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

**8.6** Der Uferbereich (Riviera) zwischen der Jonen und dem Baubereich A (NEU) ist besonders gut zu gestalten.

**8.7** Nach der Festsetzung der Gestaltungsplanänderung muss ein Studienauftrag, mit ca. 5 Architektur- und Planungsbüros, durchgeführt werden.

Die Gemeinde Affoltern am Albis ist im Beurteilungsgremium angemessen vertreten, jedoch ohne Stimmenmehrheit.

## 9. Inkrafttreten

**Die Änderung Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.**

## 10. Änderungen, Zuständigkeit

**Der Gemeinderat ist ermächtigt, Änderungen im Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.**

Besondere Bestimmungen zum Gestaltungsplan Oberdorf  
anerkannt und genehmigt:

Affoltern a.A., den 19. November 1990

Für die Gemeinde Affoltern A.A.:

Für die Deggo AG:

S. Hofer:

E. Huber:

W. Schärer:

Besondere Bestimmungen zur **Änderung** Gestaltungsplan  
Oberdorf anerkannt und genehmigt:

Affoltern am Albis, den

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Affoltern am Albis

**KAT. NR. 4918 (Centralweg)**

**KAT. NR. 4920 (Fabrikweg)**

**KAT. NR. 5377 (Oberdorfstrasse)**

Die Gemeindepräsidentin: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

**KAT. NR. 5291**

Genossenschaft Migros Zürich: .....

**KAT. NR. 4927+4928+4930**

U. Burlet: .....

**KAT. NR. 5288**

Zürich Versicherungen: .....

**KAT. NR. 5376**

Mobilier Versicherungen: .....

**KAT. NR. 4919**

W. Schärer: .....



Änderung Gestaltungsplan  
Oberdorf

## **Erläuternder Bericht**

**revidiert vom 2.06.2009**

---

**BURLET & PARTNER AG      ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT**

PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL 044-767 18 08 FAX 044-768 20 34 E-MAIL [burletpartner@dplanet.ch](mailto:burletpartner@dplanet.ch)

MITARBEITER    P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT FH / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT FH

## Inhalt

	Seite
Inhalt	2
1. Einleitung	3/4
2. Konzept	5
3. Festlegungen	6
3.1 Allgemeines	6
3.2 Kommentar zu den Bestimmungen	6/7
4. Mitwirkung der Öffentlichkeit	8
4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung	8
4.2 Vorprüfung durch das ARV	8
5. Schlussfolgerungen	11

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

A.

Das Grundstück Kat. Nr. 5291 ist im rechtsgültigen Gestaltungsplan Oberdorf, vom Regierungsrat genehmigt am 10.04.1991, dem Baubereich A zugeordnet. Punkt 7.11 der Besonderen Bestimmungen, welche die Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen festlegt, besagt, dass der Baubereich A für die Erstellung eines Gemeindehauses (Verwaltungsgebäude) reserviert ist. Ebenfalls unter Punkt 7.12 ist stipuliert, dass keine Ausnutzungsziffer für dieses Grundstück besteht.

Sowohl für die Gemeinde Affoltern am Albis als Grundeigentümerin, wie auch für einen allfälligen Käufer geht es darum, eine der Lage entsprechende, marktgerechte Überbauung zu ermöglichen.

**Der Änderung des Gestaltungsplanes soll eine kommerzielle Nutzung des Grundstückes Kat. Nr. 5291 sicherstellen.**

B.

Die Grundstücke Kat. Nr. 4927 / Kat. Nr. 4928 sind im bestehenden Gestaltungsplan Oberdorf vom 27.09.1990 dem Baubereich D1 und D2 zugeordnet. Punkt 7.32 der besonderen Bestimmungen, welche die Nutzung und Bebauung in den einzelnen Baubereichen festlegt, besagt, dass die anrechenbaren Bruttogeschossflächen im Bereich D1 max. 1'200 m<sup>2</sup> und im Bereich D2 max. 1'000 m<sup>2</sup> betragen.

Ebenfalls unter Punkt 7.33 ist stipuliert:

*„Es sind drei Vollgeschosse, zusätzlich so viele Dachgeschosse, wie aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen First- und Raumhöhen möglich sind und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,50 m.“*

**In der Entwicklung des Zentrums Oberdorf der letzten ca. 10 Jahren musste zur Kenntnis genommen werden, dass der Branchenmix zu wenig breit und die Grosszügigkeit der Ladengestaltung des Grossverteilers nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Im Einvernehmen mit den heutigen Grundeigentümer und den Betreibern des Zentrums wurde deshalb ein zukunftsgerichtetes Zentrumskonzept entwickelt. Es soll 3-5 zusätzliche Detaillisten Platz bieten und im Abtausch dem Grossverteiler neu eine Verkaufsfläche von ca. 2'500 m<sup>2</sup> zulassen, die eine moderne Verkaufsform und Ladengestaltung ermöglicht. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sind die bestehenden und durch die Oberdorfstrasse getrennten Baufenster der Grundstücken Kat. Nrn. 4927, 4928 und 5291, zu vereinigen.**

**Gleichzeitig ist eine möglichst direkte Anlieferung anzustreben, die den Fussgängerbereich entlastet.**

**Die zusätzliche Parkierung soll grösstenteils unterirdisch erfolgen.**

**Mit der Änderung des bestehenden Gestaltungsplanes soll ein Planungsspielraum ermöglicht werden, der bei einer Überbauung die Anforderungen des Marktes erfüllt und mit den zukünftigen Bauten eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild sicherstellt.**

Die Hauptzufahrt Oberdorfstrasse in den Sternenkreisel bleibt erhalten. Aufgrund der neuen Nutzungen muss die Oberdorfstrasse angepasst werden. Es wird auf einen Teil der Oberdorfstrasse und Alte Dorfstrasse verzichtet, wobei die Einmündung der alten Dorfstrasse in den Sternenkreisel aufgehoben wird. Diese Massnahme wird den Verkehr im Sternenkreisel „flüssiger“ und sicherer machen.

Mit der Änderung der Gestaltungsplanfestlegungen soll eine Harmonie zwischen den prägenden, bestehenden Bauten und den Neubauten, welche eine gemischte Nutzung ermöglichen, gesichert werden. Ebenfalls soll die Gestaltung der Piazza, resp. der Bezug zur bestehenden Überbauung Oberdorf, sichergestellt werden. Dazu ist vorgesehen, den Fussgängerbereich zwischen der bestehenden und neuen Bebauung teilweise zu überdecken.

Ein wesentliches öffentliches Interesse besteht des Weiteren darin, nebst der künftigen Gestaltung dieser „Schlüsselgrundstücke“ im Gestaltungsplangebiet (Dorfzentrum) vor allem auch weitere Arbeitsplätze und den Bau von Wohnungen zu ermöglichen.

Festsetzung durch  
Gemeindeversammlung

Vor der Gemeindeversammlung ist der Entwurf gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann beim Gemeinderat zum Planinhalt äussern.

## 2. Konzept

### Grundidee

An dieser „prominenten“ Lage steht der Körnung / Volumetrie des gesamten Ensembles eine wichtige Rolle zu. Dabei ist eine nach Norden abnehmende Gebäudehöhe vorgesehen, um zusammen mit der angrenzenden Bebauungsstruktur einen hohen Wohnwert zu erzielen. Die Anzahl der Geschosse kann z.B. Richtung Süden 5-geschossig, Richtung Osten 4-geschossig und Richtung Norden 3-geschossig sein. Die Gliederung der Hochbauten ist im Rahmen der Projektentwicklung im Detail zu prüfen (Sichtbezüge, usw.). Fussgänger- / und Radwegverbindung Alte Dorfstrasse bleiben gewährleistet. Bei der alten Dorfstrasse, auf der Höhe Centralweg ist ein Kehrplatz vorgesehen.

Das Überbauungskonzept sieht vor, im Erdgeschoss eine zusammenhängende Verkaufs- und Gewerbefläche zu realisieren.

Im südwestlichen Bereich der Grundstücke soll eine mögliche Anlieferung vorgesehen werden. Im westlichen Teil des Grundstückes soll im Bereich der Oberdorfstrasse eine mögliche oberirdische Kurzzeitparkierung geplant werden.

Die Obergeschosse (Hochbauten) sollen vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit der Gestaltung der Piazza eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig einen Bezug zur bestehenden Überbauung herzustellen.

Der Uferbereich (Riviera) zwischen der Jonen und dem Baubereich A (NEU) soll der Öffentlichkeit als Fuss- und Radwegverbindung, oder zum Verweilen erhalten bleiben, gestalterisch jedoch aufgewertet werden.

## 3. Festlegung

### 3.1 Allgemeines

Bestandteile	Die Änderung des privaten Gestaltungsplanes Oberdorf besteht aus 2 Teilplänen 1:500, Erschliessungsplan 1:1000 und den besonderen Bestimmungen. Diese Bestandteile erlangen nach der Genehmigung Rechtskraft. Der vorliegende Bericht dient lediglich der ergänzenden Erläuterung.
Rechtsverbindlichkeit	Die Festlegungen im Situationsplan und in den Bestimmungen sind für die Grundeigentümer verbindlich.

### 3.2 Kommentar zu den Bestimmungen

Zweck	Mit der Änderung des Gestaltungsplanes soll in erster Linie die Nutzung des Gemeindegrundstückes sichergestellt werden. Im Weiteren soll der Planungsspielraum erweitert werden, damit eine gute Gesamtlösung des Orts- und Strassenbildes erreicht wird. Die sorgfältige Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen sollen angestrebt werden. Gleichzeitig sollen damit die Erhaltung bzw. Förderung von weiteren Arbeitsplätzen und die Schaffung von weiteren Wohnungen auf dem noch unüberbauten Grundstück ermöglicht werden.
Artikel 2: Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes nimmt Rücksicht auf die zu realisierenden Ziele.
Geltendes Recht	Diese Bestimmungen für die Änderung Gestaltungsplanes Oberdorf gehen denjenigen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Januar 1994 bzw. 5. Juni 1996 bzw. 21. Februar 2005 vor. Zu beachten ist zudem das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich samt den zugehörigen Verordnungen.
Artikel 4: Bereiche	Innerhalb des Perimeters ist ein Baubereich definiert.

- Artikel 5: Die Hauptzufahrt ab Sternenkreisel bleibt erhalten. Im Teilplan A ist die Erschliessung der Liegenschaften geregelt. Damit eine reibungslose Anlieferung und Kundenzufahrt erzielt werden können, muss ein Teil der Oberdorfstrasse verbreitert resp. angepasst werden. Die fünfte Einmündung (Alte Dorfstrasse) in den Sternenkreisel wird aufgehoben.
- Artikel 6:  
Parkierung Die nötigen Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet und gemäss Teilplan A erschlossen. Zudem wird klargestellt, dass nur eine beschränkte Zahl Besucher- und Kundenparkplätze (Kurzzeit) oberirdisch angeordnet werden kann.
- Artikel 7:  
Baubereich A NEU  
Baubegrenzungslinien Der für oberirdische Neubauten zulässige Bereich ist durch Mantellinien definiert und aus dem Teilplan B ersichtlich. Die gesamte Ausnützung Baubereich A (Neu) beträgt 7'500 m<sup>2</sup> AF (anrechenbare Fläche gemäss § 255 PBG). Es soll damit ein genügender Planungsspielraum ermöglicht werden der eine „städtebauliche Gesamtlösung“ zulässt. Mit der Aufteilung von ca. 2'950 m<sup>2</sup> AF im Erdgeschoss verbleiben genügend AF in den Obergeschossen, um auch einen angemessenen Wohnbereich zu realisieren
- Bauweise In Anlehnung an Art. 22.1 BZO vom 21.02.2005 ist die geschlossene Bauweise erlaubt,
- Kubische Gliederung Die äusseren Abmessungen und Proportionen der neuen Hauptgebäude sind so zu gestalten, dass ein guter Gesamteindruck im Orts- und Strassenbild erreicht wird.
- Artikel 8:  
Allgemeines Wo im „Änderung Gestaltungsplan Oberdorf“ oder den "besonderen Bestimmungen" keine spezifischen Aussagen gemacht werden, gelten die Bestimmungen der BZO bzw. PBG.
- Bei der Projektentwicklung ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Läden auch ein angemessener Aussenverkauf möglich ist.
- Für Aluminium, Glas, Batterien und Pet ist an geeigneter Stelle eine Sammelstelle einzuplanen. Sie soll nur während der Ladenöffnungszeiten zur Verfügung stehen.
- Artikel 9:  
Inkrafttreten Die Änderung des Gestaltungsplanes Oberdorf bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

## 4.

# Mitwirkung der Öffentlichkeit

## 4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung

Innert der Auflagefrist von 5. September 2008 bis 3. November 2008 sind von drei Grundeigentümern und zwei Privatpersonen sowie von der Partei " Grüne Gemeinde und Bezirk Affoltern" Einwendungen gemacht worden. Die Einwendungen hat der Gemeinderat geprüft. Die berücksichtigten Einwendungen flossen direkt in die Gestaltungsplananpassung mit ein. Die anderen Einwendungen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammengefasst. Dieser ist gemäss § 7 PBG der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet worden. Die nachstehende Auflistung gibt einen Überblick über die berücksichtigten Einwendungen:

### 4.1.1 Anlieferung der Liegenschaft Oberdorfstrasse 2

Die Anlieferung der Liegenschaft Oberdorfstrasse 2 in 8910 Affoltern am Albis liess sich für Lastwagen mit Anpassungen der Kurvenradien sicherstellen.

### 4.1.2 Wendekreis am Centralweg

Die Wendemöglichkeit soll für normalgrosse Lastwagen dimensioniert werden oder allenfalls mit einem beschränkten Durchfahrtsrecht entlang der "Riviera" für die Schlosserei (Gebäude Nr. 551) gewährleistet werden.

## 4.2 Vorprüfung durch das ARV

### 4.2.1 Raumplanerische Gesamtbeurteilung

Die Grundlagen und Zielvorstellungen, die wichtigsten Planungsergebnisse sowie die räumlichen Auswirkungen werden im erläuternden Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV ausreichend dargestellt. Die Beurteilung der Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Planung für die Genehmigungsbehörde ist damit gewährleistet. Die Bestimmung, wonach zur Qualitätssicherung ein Studienauftrag mit ca. 5 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt werden muss, ist zu begrüssen. Es empfiehlt sich jedoch, nur städtebaulich und architektonisch qualifizierte Büros einzuladen. Aus übergeordneter Sicht hat der revidierte Gestaltungsplan Oberdorf folgende Auflagen und Bedingungen zu berücksichtigen:

1. Die Planvorlage, bestehend aus dem privaten Gestaltungsplan Oberdorf (Teilpläne A und B 1:500, Bestimmungen und Bericht gemäss Art. 47 RPV) und dem Erschlies-

sungsplan Oberdorf (Plan 1:1000 mit erläuterndem Bericht) ist gesamthaft ohne Darstellung des bestehenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanes Oberdorf neu zu erlassen.

2. In Absprache mit dem AWEL ist im Gestaltungsplan eine Bestimmung aufzunehmen, welche die Mindesthöhe von Gebäudeöffnungen im Einflussbereich der massgebenden Hochwasserabflussmenge festlegt. Die Umschreibung der zulässigen Nutzweise im Uferbereich muss dem Gewässer generell angepasst sein. Zudem muss der Gewässerraum bei Bedarf vorrangig für Hochwasserschutzmassnahmen zur Verfügung stehen.

3. Aus energetischer Sicht ist eine Anschlusspflicht an den Holzwärmeverbund der HEA zu prüfen und entsprechend im Gestaltungsplan festzulegen.

4. Der Standort ist aus lufthygienischer Sicht ungeeignet für stark verkehrserzeugende Nutzungen. Im Gestaltungsplan ist festzulegen, dass keine stark verkehrserzeugenden Nutzungen zulässig sind, solange kein verbessertes ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Baudirektion, 1997) gewährleistet ist. Die kantonalen Fachstellen der Baudirektion (AWEL und TBA/FALS) und der Volkswirtschaftsdirektion (VD/AFV) nahmen im einzelnen wie folgt zur Revision des privaten Gestaltungsplanes Oberdorf Stellung:

#### 4.2.2 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an den Jonenbach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, an. Die Hochwassersicherheit des Jonenbachs ist seit der Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens Jonental im Frühling 2007 enorm verbessert. Trotzdem bestehen in einzelnen Bachabschnitten noch Engpässe, die durch lokale Massnahmen gelöst werden müssen. Dies gilt auch für den Abschnitt entlang dem Gestaltungsplanperimeter. Denkbar sind an dieser Stelle zurzeit verschiedene Lösungen (Erhöhung der bestehenden Ufermauer, Ausweitung des Gerinnes und Anpassung des Terrains im Uferbereich, Schutzmassnahmen an den Gebäuden bzw. Vorgabe von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen usw.). In die Gestaltungsplanvorschriften ist zunächst eine Bestimmung aufzunehmen, welche die Mindesthöhe von Gebäudeöffnungen im Einflussbereich der massgebenden Hochwasserabflussmenge festlegt. Anhand dieser Angabe können die erforderlichen Schutzmassnahmen ergriffen bzw. angeordnet werden. Die Umschreibung der zulässigen Nutzweise im Uferbereich ist zu präzisieren. Sie muss erstens dem Gewässer generell angepasst sein und zweitens muss der Raum bei Bedarf vorrangig für

Hochwasserschutzmassnahmen zur Verfügung stehen. Inwiefern eine Überdachung des Uferbereichs (wie vorgesehen) mit diesem Zweck vereinbar ist, hängt von der konkreten Hochwasserschutzlösung ab und kann daher zurzeit noch nicht beurteilt werden. Das AWEL empfiehlt dringend, die weitere Planung im Einvernehmen und im engen Kontakt mit den Wasserbauorganen der Baudirektion zu erarbeiten (Kontaktperson: Heinz Hochstrasser, Tel. 043 259 32 14). Ohne die erwähnten Anpassungen ist der vorliegende Gestaltungsplan nicht genehmigungsfähig.

#### Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au über dem Grundwasserstrom von Affoltern a.A. (vgl. GIS-Browser, [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)). Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind im Gewässerschutzbereich Au in der Regel nicht zulässig. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Juni 2003 (Download: [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) Bauen im Grundwasser). Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Seite 4

#### 4.2.3 Energie

Gestaltungsplanvorschriften können energetische Anforderungen enthalten. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Versorgungsbereich des Holzwärmeverbands der HEA. Der Kanton empfiehlt, für das Gestaltungsplangebiet evtl. unter gewissen Voraussetzungen eine Anschlusspflicht zu prüfen und entsprechend in die Vorschriften einzufügen.

#### 4.2.4 Lufthygiene

In der Gemeinde Affoltern am Albis liegen die Belastungen mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie mit Feinstaub (PM<sub>10</sub>) insbesondere entlang der stark befahrenen Strassen im Bereich der Jahresmittel- Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalteverordnung (LRV) und darüber. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres häufig die Grenzwerte der LRV. Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten und es ist sicherzustellen, dass neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen. Massnahme PV7 des Massnahmenplans Lufthygiene (Luft- Programm, 1996/2002) sieht deshalb für mit öffentlichem Verkehr schlecht erschlossene Lagen vor, nur wenig verkehrssensitive Nutzungen zuzulassen. Die ÖV-Erschliessung des

Gestaltungsplan-Gebietes entspricht der Güteklasse D gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (1997). Solange kein verbessertes ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gewährleistet ist, sollten stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) nicht zulässig sein. Als SVN gelten gemäss Wegleitung Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2000 m<sup>2</sup> oder Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss Besonderer Bauverordnung II. Im Gestaltungsplan ist eine entsprechende Nutzungseinschränkung festzulegen. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfiehlt der Kanton, die Parkplatzbestimmungen gemäss der kantonalen Parkplatz-Wegleitung anzupassen, Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen bei Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen sowie für Kunden- und Besucher-Parkplätze eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig).

#### 4.2.5 Lärmschutz

Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens keine lärmschutztechnischen Auflagen erforderlich.

#### 4.2.6 Verkehrserschliessung

Das Gestaltungsplangebiet liegt an der Route 382/Zürichstrasse. Der Baubereich A wird mit dem Baubereich D verbunden. Die Oberdorfstrasse soll in diesem Bereich zurückgebaut werden. Sie ist demnach nicht mehr durchgehend befahrbar und die Einmündung der Oberdorfstrasse in den Kreis der Staatsstrasse wird hinfällig. Die Bedingungen für Fussgänger und Velofahrer werden in diesem Bereich verbessert.

## 5. Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Änderung des privaten Gestaltungsplans werden die übergeordneten und kommunalen Ziele beachtet. Die Voraussetzungen für ortsbildgerechte Neubauten und eine häusliche Nutzung des Bodens sind gegeben. Insbesondere ist mit der Änderung sichergestellt, dass eine zeitgemässe Nutzung der Grundstücke stattfindet und damit zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Überbauung dieser „Schlüsselgrundstücke“ wird eine grosse Bedeutung zukommen. Das Zentrum Oberdorf soll mit dieser markanten Bebauung einen klaren Abschluss zur Zürichstrasse bilden. Die optimale Anordnung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss, die Optimierung der gesamten Erschliessung und Anlieferung, aber

auch die definitive Gestaltung der Piazza, bzw. der Bezug zur bestehenden Überbauung, verlangt einen grosszügigeren Planungsspielraum.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Änderung des privaten Gestaltungsplans "Oberdorf" gute Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geschaffen werden. Der Gestaltungsplan erscheint recht- und zweckmässig, sowie angemessen zu sein.