

700.1

Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

In Kraft seit: 21. Februar 2005
(nachgeführt bis 1. November 2025)

Inhaltsverzeichnis

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

3.4. Zentrumszonen	10
Art. 22 Massvorschriften ^{3, 4, 7}	10
3.5. Zone für öffentliche Bauten	11
Art. 23 Massvorschriften ⁷	11
4. Besondere Institute	12
4.1. Arealüberbauungen	12
Art. 24 Arealfläche	12
Art. 25 Bauvorschriften ^{4, 7}	12
Art. 26 Besondere Bestimmungen ⁷	12
4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan	13
Art. 27 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan ^{1, 4, 6, 7}	13
4.3. Terrassenhäuser	14
Art. 28 Bauvorschriften ⁷	14
5. Ergänzende Bauvorschriften	15
Art. 29 Gestaltung Attikageschosse ⁷	15
Art. 29a Gestaltung Dachgeschosse ⁷	16
Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen ^{3, 4}	16
Art. 31 Umgebungsgestaltung ⁷	17
Art. 32 Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten ⁷	17
Art. 33 Abstellflächen ⁴	18
Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen	18
Art. 35 Reklamen ⁴	18
Art. 36 Verkaufsfläche ⁴	18
Art. 36a Kommunaler Mehrwertausgleich ⁵	18
6. Übergangs- und Schlussbestimmungen	19
Art. 37 Inkrafttreten ⁴	19

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 Stadtgebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

2. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung^{3, 4, 7}

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	Z4
Fünfgeschossige Zentrumszone Z5	Z5
Zone für öffentliche Bauten	Oe
Freihaltezone	F
Reservezone	R
Landwirtschaftszone	LW

Art. 2 Massgebende Pläne⁷

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. 2.3⁷

Die gemäss Art. 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 Grundmasse^{3, 4, 7}

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 Dachgeschoss max.	9.5 m	10.5 m	10.5 m	14 m	17.5 m	11.5 m	14.5 m	18 m
Fassadenhöhe für Attikageschosse ¹⁾ max.	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäuelänge 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 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, freigelegt werden.

3) 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.

Art. 4 Herabsetzung des Grundabstandes ^{3, 7}

In den Zonen W4 und WG4 darf der Grundabstand auf 5 m und in den Zonen W5 und WG5 auf 6 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet und die maximale zulässigen Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe je um 2 m reduziert wird.

Art. 5 Nutzweise ^{4, 7}

Art. 5.1 ⁷

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

Art. 5.2 ^{4, 7}

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

Art. 5.3 ⁴

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. 6a Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Zena-Areal ⁸

Art. 6a.1 ⁸

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

Art. 6a.2 ⁸

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

Art. 6a.3⁸

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

Art. 6a.4⁸

In diesem Areal gilt:

- a. Ausnützungsziffer: max. 180 %
- b. Fassadenhöhe: max. 17 m, diese darf auf einer anrechenbaren Gebäudefläche im Sinne von § 256 PBG von höchstens 75 % der gesamten Gebäudefläche wie folgt überschritten werden:
 - max. 22 m Fassadenhöhe auf max. 40 % anrechenbarer Gebäudefläche
 - max. 25 m Fassadenhöhe auf max. 45 % anrechenbarer Gebäudefläche
- c. Anzahl Geschosse innerhalb der Fassadenhöhe: frei
- d. Anzahl anrechenbare Dach- oder Attikageschosse: max. 1
- e. Fiktive Traufseite der Attikageschosse: frei wählbar, keine Dachaufbauten
- f. Abstände im Innern des Areals: frei
- g. Gebäudelänge: max. 44 m
- h. Abstände entlang des für Velo- und Fussverkehr hinreichend ausgebauten Bahnwegs: frei
- i. Abgrabung und Aufschüttung im Innern des Areals:
Art. 31.1 kommt nicht zur Anwendung
- j. Empfindlichkeitsstufe: ES II
- k. Zulässige Nutzungen: Wohnen, nicht störendes Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- l. Maximale Abstellplätze: 60 % des Normbedarfs gem. Art. 30 Abs. 1 - 3;
Minimum Abstellplätze: gem. Art. 30 Abs. 5
- m. SNBS-Gold: Zertifizierung erforderlich, massgebend ist der SNBS-Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans
- n. Grünflächenziffer: min. 30 %
- o. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu den Strassenbäumen an der Zwillikerstrasse

3.2. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse ⁷

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 Nutzweise ^{2, 4, 7}

Art. 9.1

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

Art. 9.2 ⁴

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. 9.4 Verkehrsintensive Einrichtungen^{2, 7}

Art. 9.4.1^{2, 7}

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 Fahrtenzahlen (Ein-/Ausfahrten) von Personenwagen der verkehrsintensiven Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Art. 9.4.2²

Verkehrsintensive Einrichtungen müssen im Einzugsbereich von 150 m 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 m 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 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. 9.4.4²

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 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 in das 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 Neubauten⁷

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

Bestimmungen		Kernzone
Vollgeschosse	max.	4
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	-
Fassadenhöhe	max.	10 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	14 m
Grenzabstand	min.	6 m
Empfindlichkeitsstufe LSV		III

Art. 15 Nutzweise

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16 Bauweise ⁷

Art. 16.1 ⁷

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. 17 Reduzierter Grundabstand ⁷

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 4.5 m kann der Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

Art. 18 Stellung der Bauten ⁷

Art. 18.1 ⁷

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 in das Ortsbild einfügen.

Art. 19.2

Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Andere Materialien sind zulässig, wenn sie sich gut in das 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 Massvorschriften ^{3, 4, 7}

		Zone	
		Z4	Z5
Bestimmungen			
Vollgeschosse	max.	4	5
Dachgeschosse	max.	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	-	-
Fassadenhöhe für Dachgeschoss	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
Ausnutzungsziffer 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. 22.1 Bauweise⁷

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 4.5 m kann der Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

Art. 22.2 Mindestausnützung⁴

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

3.5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Massvorschriften⁷

Art. 23.1⁷

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

Art. 23.2⁷

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

Art. 23.3⁷

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 Bauvorschriften^{4,7}

Art. 25.1^{4,7}

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^{4,7}

Mit Ausnahme der Zone W2, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhe, der giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, der Fassadenhöhe für Attikageschosse und Gesamthöhe um je 3 m und der maximal zulässigen Geschoszahl 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. 26 Besondere Bestimmungen⁷

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 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan ^{1, 4, 6, 7}

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. 27.2 ⁴

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, 6}

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. Die Erstellung eines Mittelschulprovisoriums löst keine Gestaltungsplanpflicht aus.

Art. 27.4 ^{4, 7}

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 Ausnutzungsziffer maximal 188 % oder die Baumassenziffer maximal 7.5 m³/m²;
- c. die Fassadenhöhe, die giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse und die Gesamthöhe je maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschoszahl 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^{4,7}

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 in das 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. 28 Bauvorschriften⁷

Art. 28.1⁷

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

- Eine Fassadenhöhe von 7 m und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird.
- Die Tiefe der einzelnen Geschosstufen nicht weniger als 5 m und nicht mehr als 14 m beträgt.

Art. 28.2⁷

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

Art. 28.3⁷

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

Art. 28.4⁷

Brüstungen und Geländer dürfen bis max. 1.1 m in der Vertikalen, Dachvorsprünge (auch abgestützte) bis max. 2 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. 1.5 m über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

5. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 Gestaltung Attikageschosse⁷

Art. 29.1⁷

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

Art. 29.2⁷

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

Art. 29.3⁷

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

Art. 29.4⁷

Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten um max. 2 m in der Horizontalen auskragen. Sie müssen jedoch einen horizontalen Abstand zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses von min. 0.5 m einhalten.

Art. 29.5⁷

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technische bedingte Aufbauten sind nur auf Dächern von Attikageschossen zulässig und dürfen um max. 1.5 m über die Fassadenhöhe für Attikageschosse hinausragen.

Art. 29.6⁷

Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen.

Art. 29.7⁷

Soweit die Brüstungen und Geländer im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG um weniger als 1 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. 29a Gestaltung Dachgeschosse⁷

Art. 29a.1⁷

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

Art. 29a.2⁷

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

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

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 Art. 30.1 und 30.2 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. 31 Umgebungsgestaltung⁷

Art. 31.1⁷

Die Höhenlage des massgebenden Terrains darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen um höchstens 2 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 1.5 m sichtbare Höhe aufweisen, sind die durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.

Art. 32 Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten⁷

Für Kleinbauten und Anbauten (§ 49 Abs. 3. PBG) gelten, unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG, ein Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 33 Abstellflächen ⁴

Art. 33.1

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

Art. 33.2 ⁴

Bei Nichtwohnbauten sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder 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 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 2.5 m ab Niveau Autoabstellplatz dürfen bis max. 2 m an die Strassen- resp. Weggrenze gestellt werden, sofern die Vorschriften gemäss Verkehrsicherungsverordnung eingehalten sind.

Art. 35 Reklamen ⁴

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. 36 Verkaufsfläche ⁴

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

Art. 36a Kommunalen Mehrwertausgleich ⁵

Art. 36a.1 ⁵

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

Art. 36a.2⁵

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

Art. 36a.3⁵

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

Art. 36a.4⁵

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

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 37 Inkrafttreten⁴

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.

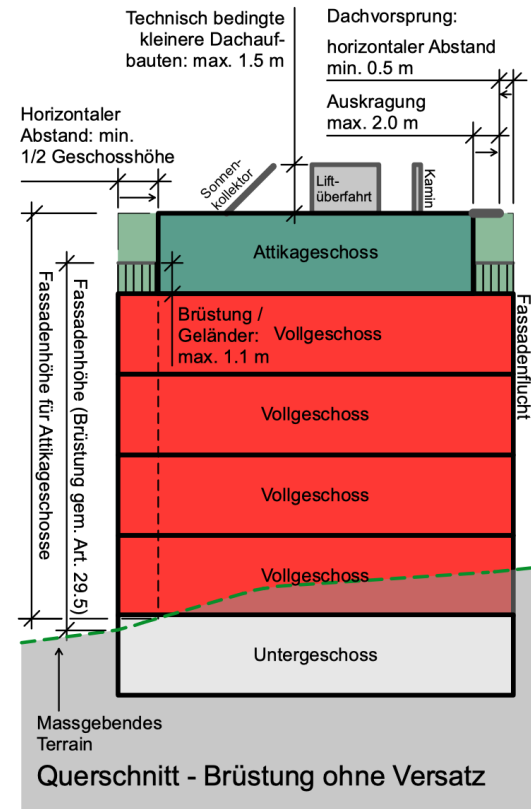
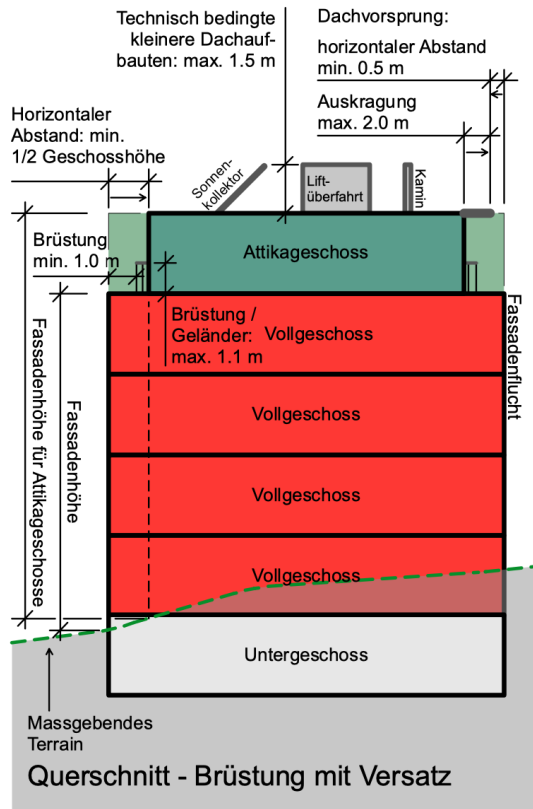
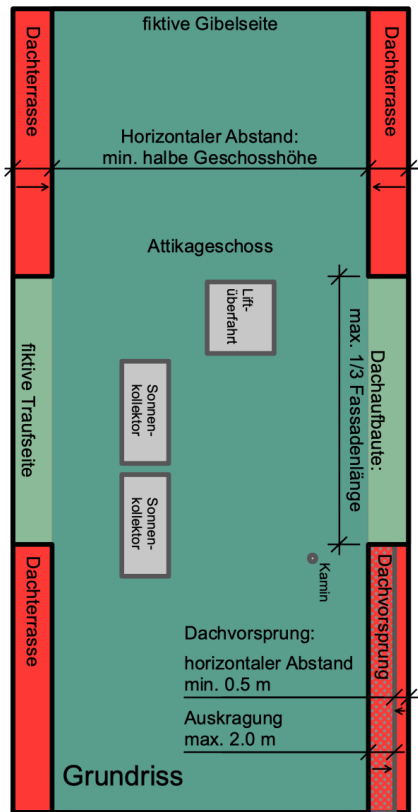
⁵ Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023.

⁶ Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 16. Juli 2024, in Kraft per 1. September 2024.

⁷ Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 29. November 2025, in Kraft per 1. März 2025

⁸ Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 21. Oktober 2025, in Kraft per 1. November 2025

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 m zurückversetzt sind, gelten die erhöhten Fassadenhöhen gemäss Art. 29 Abs. 7 BZO.

Kleinere, technischen bedingten 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

