

# Urnenabstimmung

Sonntag, 22. September 2024

Teilrevision Bau- und Zonenordnung – Harmonisierung der  
Baubegriffe

## **Erklärvideo der Abstimmungsvorlage**

(Scannen Sie den QR-Code für die wichtigsten Infos in Kürze.  
Sie werden auf die Website der Stadt Affoltern am Albis weiter-  
geleitet.)





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe**

### **Antrag Stadtrat**

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

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

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

Affoltern am Albis, 16. April 2024

### **Stadtrat Affoltern am Albis**

Markus Gasser  
1. Vizepräsident

Erika Stanger  
Stadtschreiber-Stv. 2

### **Das Wichtigste in Kürze**

#### Schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe

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

Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen im Sinne der IVHB gesamtschweizerisch harmonisiert wurden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden und Städten jedoch erst wirksam, wenn diese ihre kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden und Städten haben dazu bis zum 28. Februar 2025 Zeit.

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

Die Teilrevision der BZO an die neuen übergeordneten Regelungen soll möglichst keine wahrnehmbaren Veränderungen im Siedlungskontext der Stadt

Affoltern am Albis erzeugen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine rein technische Teilrevision. Der Planungsbericht sowie die synoptische Darstellung, welche einen integrierten Bestandteil der Vorlage sind, zeigen auf, welche Auswirkungen die zu übernehmenden Baubegriffe und Messweisen haben. Diese Planungsunterlagen sind auf der städtischen Website aufgeschaltet.

### **Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**

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

### **Synoptische Darstellung Anpassungen**

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

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

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

### **Anhörung Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

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

Auswirkungen, da die Planung keine Kosten auslöst, welche die Stadt Affoltern am Albis übernehmen muss.

## **Die wesentlichsten Änderungen**

### Altes Attikageschoss

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

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

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

### Neues Attikageschoss

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

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

### Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliches Vollgeschoss

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

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

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

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

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

### Ausnützungsziffer und Auswirkung

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

Aufgrund des Ersatzes des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss können diese gratis Geschossflächen nicht mehr konsumiert werden.

Dadurch verliert ein Grundstück seine maximale potenzielle Nutzung und könnte nicht mehr wie bisher überbaut bzw. genutzt werden. Die Kapazität der Bauzonen würde sinken, d.h. der Platz für Einwohnerinnen und Einwohner sowie für Beschäftigte pro m<sup>2</sup> verringert sich. Diese negative Auswirkung widerspricht den Grundsätzen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden und einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

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

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

### **Empfehlung**

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

Affoltern am Albis, 16. April 2024

**STADTRAT AFFOLTERN AM ALBIS**

**Markus Gasser**  
1. Vizepräsident

**Erika Stanger**  
Stadtschreiber-Stv. 2

# Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

In Kraft seit: 21. Februar 2005

(nachgeführt bis 1. April 2023)

Teilrevision Nutzungsplanung

"Harmonisierung der Baubegriffe"

# Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

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

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

**Entwurf vom 25. März 2024**

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

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

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

## 1. Einleitung

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

## 2. Zonenordnung

### Art. 1<sup>3,4</sup> Zoneneinteilung

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

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

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

### Art. 1<sup>3,4,6</sup> Zoneneinteilung

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

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

*Anmerkung: Geänderte Zonenbezeichnung auf Grund geänderter Geschossigkeit.*

*Anmerkung: Reihenfolge Zentrumszone Z4 und Z5 geändert.*

## Art. 2 Massgebende Pläne

### Art. 2.1

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

### Art. 2.2

Für Kernzonen sowie Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Spezialpläne.

### Art. 2.3

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

## 3. Bauzone

### 3.1. Wohnzonen

#### Art. 3<sup>3,4</sup> Grundmasse

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

## Art. 2<sup>6</sup> Massgebende Pläne

### Art. 2.3<sup>6</sup>

Die gemäss **Abs. 1 2.1** und **Abs. 2 2.2** rechtsgültigen Pläne liegen im Bausekretariat auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

*Anmerkung: Redaktionelle Änderungen*

#### Art. 3<sup>3,4,6</sup> Grundmasse

Bestimmungen	Zone							
	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5
	<del>W2a</del>	<del>W2b</del>	<del>W2c</del>	<del>W3</del>	<del>W4</del>	<del>WG2</del>	<del>WG3</del>	<del>WG4</del>
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	40%	55%	80%	45%	60%	85%
		45%	60%	74%	100%	68%	80%	107%
Ausnutzungsziffer bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28 max.	45%	50%	60%					
<p><i>Anmerkung: Durch den Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein zusätzliches Vollgeschoss (siehe nachfolgend) muss auch die Ausnutzungsziffer angepasst werden. Durch diese Anpassung resultiert keine Mehrausnutzung (nur Rundungen von &lt; 1%), was keinen Mehrwertausgleich bewirkt.</i></p> <p><i>Anmerkung: Bei der Bauweise mit Terrassenhäusern wird die Ausnutzungsziffer nicht erhöht, da bei dieser Bauweise gemäss Art. 28 BZO bereits heute die anrechenbaren Räume aller Geschosse (d.h. auch des Dachgeschosses und des bisherigen anrechenbaren Untergeschosses) in die Ausnutzungsberechnung einbezogen wurden. Die Geschosszahl ist dabei frei.</i></p> <p><i>Anmerkung: neue Zonenbezeichnungen.</i></p>								

Ausnutzungsziffer mind.	-	-	-	40%	65%	30%	45%	65%
Vollgeschosse max.	2 <sup>2)</sup>	2	2	3	4	2	3	4
Anrechenbares Dachgeschoss <sup>1)</sup> max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	-	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
Firsthöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen <sup>1)</sup> über Flachdächern	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäuelänge max. <sup>3)</sup>	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand min. <sup>4)</sup>	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand min. <sup>4)</sup>	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

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

Ausnutzungsziffer <del>mind. min.</del>	-	-	-	<del>40%</del> 54%	<del>65%</del> 82%	<del>30%</del> 45%	<del>45%</del> 60%	<del>65%</del> 82%
Vollgeschosse max.	2 <sup>2)</sup>	<del>2</del> 3	<del>2</del> 3	<del>3</del> 4	<del>4</del> 5	<del>2</del> 3	<del>3</del> 4	<del>4</del> 5
Anrechenbares Dachgeschoss <sup>1)</sup> max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	-	<del>1</del> -						
<i>Anmerkung: Das anrechenbare Untergeschoss wird gestrichen und durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt.</i>								
<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe max.	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
<i>Anmerkung: Die neue Fassadenhöhe bewirkt ein leicht höheres Gebäude. Da die Mehrhöhe lediglich von untergeordneter Bedeutung ist (und nicht exakt bestimmt werden kann), ist eine Anpassung des Masses der Fassadenhöhe nicht notwendig.</i>								
<del>Firsthöhe</del> Giebelseitige Fassadenhöhe für Dachgeschosse max.	<del>3.5 m</del> 9.5 m	<del>3.5 m</del> 10.5 m	<del>3.5 m</del> 10.5 m	<del>3.5 m</del> 14.0 m	<del>3.5 m</del> 17.5 m	<del>3.5 m</del> 11.5 m	<del>3.5 m</del> 14.5 m	<del>3.5 m</del> 18.0 m
<i>Anmerkung: Die Firsthöhe wird ersetzt durch die giebelseitige Fassadenhöhe, welche von "unten", d.h. vom massgebenden Terrain aus gemessen wird.</i>								
<del>Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen<sup>1)</sup> über Flachdächern max.</del>	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
<i>Anmerkung: Definition Attikageschoss ist in § 275 Abs. 4 nPBG geregelt. Daher kann der Begriff zum Attikageschoss angepasst werden. Redaktionelle Änderung.</i>								
Gebäuelänge <sup>3)</sup> max. <sup>3)</sup>	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand <sup>4)</sup> min. <sup>4)</sup>	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand <sup>4)</sup> min. <sup>4)</sup>	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

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

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

#### **Art. 4<sup>3</sup> Herabsetzung des Grundabstandes**

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

#### **Art. 5<sup>4</sup> Nutzweise**

##### Art. 5.1

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

##### Art. 5.2<sup>4</sup>

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

##### Art. 5.3<sup>4</sup>

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

#### **Art. 6 Bauweise**

##### Art. 6.1

Die geschlossene Überbauung ist in allen Wohnzonen erlaubt.

##### Art. 6.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

#### **Art. 4<sup>3,6</sup> Herabsetzung des Grundabstandes**

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

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

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

#### **Art. 5<sup>4,6</sup> Nutzweise**

##### Art. 5.1<sup>6</sup>

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

##### Art. 5.2<sup>4,6</sup>

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

### 3.2. Gewerbe- und Industriezonen

#### Art. 7 Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

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

#### Art. 8 Bauweise

##### Art. 8.1

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

##### Art. 8.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

#### Art. 9<sup>2,4</sup> Nutzweise

##### Art. 9.1

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

#### Art. 7<sup>6</sup> Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

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

<sup>1)</sup> vgl. Art. 11

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

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

*Vereinheitlichung der Schreibweise von Anmerkungen mittels Fussnoten.*

*Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.*

#### Art. 9.2<sup>4</sup>

In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Neubauten und neubauähnliche Umbauten mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> Verkehrsintensive Einrichtungen

##### Art. 9.4.1<sup>2</sup>

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

##### Art. 9.4.2<sup>2</sup>

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

##### Art. 9.4.3<sup>2</sup>

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,

#### Art. 9.4<sup>2</sup> Verkehrsintensive Einrichtungen

##### Art. 9.4.1<sup>2,6</sup>

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

*Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.*

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

#### Art. 9.4.4<sup>2</sup>

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

#### **Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen**

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

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

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

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

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

##### Art. 12.1 Grundbedingungen

###### Art. 12.1.1

Das zu überbauende Areal hat eine Mindestfläche von 8'000 m<sup>2</sup> 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  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  für Hotels, Kongresszentren, Schulungsräume und dergleichen verwendet werden.

## **3.3. Kernzone**

### **Art. 13 Allgemeine Bestimmungen**

#### Art. 13.1 Grundsatz für das Mass der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 13.3 Bestimmungen für Bauten mit Volumenerhaltung

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

#### Art. 13.4 Bestimmungen für Bauten mit Erhaltung des Erscheinungsbildes

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

#### Art. 14 Grundmasse für Neubauten

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

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

#### Art. 15 Nutzweise

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### Art. 16 Bauweise

##### Art. 16.1

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

##### Art. 16.2

Für Grenzbauten ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

#### Art. 17 Reduzierter Grundabstand

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

#### Art. 14<sup>6</sup> Grundmasse für Neubauten

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

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

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

#### Art. 16 Bauweise<sup>6</sup>

##### Art. 16.1

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

*Anmerkung: Redaktionelle Anpassung*

#### Art. 17<sup>6</sup> Reduzierter Grundabstand

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

## **Art. 18 Stellung der Bauten**

### Art. 18.1

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

### Art. 18.2

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

## **Art. 19 Dächer**

### Art. 19.1

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

### Art. 19.2

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

### Art. 19.3

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

## **Art. 20 Fassaden, Materialien**

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

## **Art. 21 Umgebungsgestaltung**

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

## **Art. 18<sup>6</sup> Stellung der Bauten**

### Art. 18.1

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

*Anmerkung: Redaktionelle Anpassung*

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

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

### 3.4. Zentrumszonen

#### Art. 22<sup>3, 4</sup> Massvorschriften

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

\*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

#### Art. 22<sup>3, 4, 6</sup> Massvorschriften

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

<sup>1)</sup> \*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

*Anmerkung: Vereinheitlichung der Schreibweise: Fussnoten nummerisch; "mind." ersetzen durch "min."*

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

#### Art. 22.1 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

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

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

#### Art. 22.2<sup>4</sup> Mindestausnützung

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

### **3.5. Zone für öffentliche Bauten**

#### **Art. 23 Massvorschriften**

##### Art. 23.1

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

##### Art. 23.2

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

##### Art. 23.3

In der Zone Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

#### Art. 22.1<sup>6</sup> Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

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

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

#### **Art. 23<sup>6</sup> Massvorschriften**

##### Art. 23.1

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

*Anmerkung: Redaktionelle Änderung.*

##### Art. 23.2<sup>6</sup>

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

*Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.*

##### Art. 23.3

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

*Anmerkung: Redaktionelle Änderung.*

## 4. Besondere Institute

### 4.1. Arealüberbauungen

#### Art. 24 Arealfläche

##### Art. 24.1

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

##### Art. 24.2

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

#### Art. 25<sup>4</sup> Bauvorschriften

##### Art. 25.1<sup>4</sup>

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

##### Art. 25.2<sup>4</sup>

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

##### Art. 25.3<sup>4</sup>

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

#### Art. 26 Besondere Bestimmungen

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

#### Art. 25<sup>4,6</sup> Bauvorschriften

##### Art. 25.1<sup>4,6</sup>

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

##### Art. 25.2<sup>4,6</sup>

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

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

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

#### Art. 26<sup>6</sup> Besondere Bestimmungen

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

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

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

## 4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan

### Art. 27<sup>1, 4</sup> Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

#### Art. 27.1<sup>1, 4</sup>

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<sup>4</sup>

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

#### Art. 27.3<sup>1, 4</sup>

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

#### Art. 27.4<sup>4</sup>

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

- Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet;
- Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;
- Durchmischte Zentrumsnutzung;
- Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen;
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;
- Gute Gestaltung der Aussenräume;
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren;
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);
- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

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

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m<sup>2</sup>,

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

*Anmerkung: Redaktionelle Anpassung*

### Art. 27<sup>1, 4, 6</sup> Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

#### Art. 27.4<sup>4, 6</sup>

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 m<sup>2</sup>,
- b. die Ausnutzungsziffer maximal 188% 450% oder die Baumassenziffer maximal 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,
- c. die Gebäude- Fassadenhöhe, die giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse und die Gesamthöhe je maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosshöhe frei,

- b. die Ausnutzungsziffer maximal 150% oder die Baumassenziffer maximal 7,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,
- c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosszahl frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

#### Art. 27.5<sup>4</sup>

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

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

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

### 4.3. Terrassenhäuser

#### **Art. 28 Bauvorschriften**

##### Art. 28.1

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

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

- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

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

*Anmerkung: Redaktionelle Anpassung*

#### Art. 27.5<sup>4,6</sup>

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

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

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

*Anmerkung: Redaktionelle Anpassung*

#### **Art. 28<sup>6</sup> Bauvorschriften**

##### Art. 28.1<sup>6</sup>

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

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

*Anmerkung: Neue Zonenbezeichnungen.*

*Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.*

#### Art. 28.2

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

#### Art. 28.3

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

#### Art. 28.4

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

#### Art. 28.5

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

### 5. Ergänzende Bauvorschriften

#### **Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern**

##### Art. 29.1

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

#### Art. 28.2<sup>6</sup>

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

*Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.*

#### Art. 28.3<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 28.4<sup>6</sup>

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

*Anmerkung: Begriff neu "Brüstungen bzw. Geländer" i.S. § 278 Abs. 2 nPBG.*

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

*Anmerkung: "Dachvorsprünge" (gemäss § 6c ABV) anstelle "Vordächer".*

#### **Art. 29**<sup>6</sup> **Gestaltung Attikageschosse über Flachdächern**

##### Art. 29.1<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 29.2

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

#### Art. 29.3

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

#### Art. 29.4

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

#### Art. 29.2<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 29.3<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 29.4 ~~2~~<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 29.5 ~~3~~

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

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

#### Art. 29.6 ~~4~~<sup>6</sup>

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

*Anmerkung: Redaktionelle Änderungen der Begriffe.*

### Art. 29.7<sup>6</sup>

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

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

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

### **Art. 29a**<sup>6</sup> Gestaltung Dachgeschosse

#### Art. 29a.1<sup>6</sup>

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

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

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

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

#### Art. 29a.2<sup>6</sup>

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

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

## **Art. 30<sup>3,4</sup> Abstellplätze für Personenwagen**

### Art. 30.1<sup>4</sup>

Bei Wohnbauten ist pro 90 m<sup>2</sup> 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. 30.3<sup>3</sup>

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

### Art. 30.4<sup>4</sup>

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. 30.5<sup>3</sup>

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

### Art. 30.6<sup>4</sup>

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

### Art. 30.7<sup>4</sup>

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

## **Art. 31 Umgebungsgestaltung**

### Art. 31.1

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

## **Art. 31<sup>6</sup> Umgebungsgestaltung**

### Art. 31.1<sup>6</sup>

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

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

#### Art. 31.2

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

#### **Art. 32 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude**

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

#### **Art. 33<sup>4</sup> Abstellflächen**

##### Art. 33.1

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

##### Art. 33.2<sup>4</sup>

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

#### **Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen**

##### Art. 34.1

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

##### Art. 34.2

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

#### **Art. 32<sup>6</sup> Abstandsvorschriften für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten**

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

*Anmerkung: Der Begriff der "Besondere Gebäude" wird ersetzt durch "Kleinbauten und Anbauten". Kleinbauten und Anbauten sind in der Grundfläche (50 m<sup>2</sup>), Gesamthöhe (4,0 m, bei Schrägdächer 5,0 m) und in der Nutzung (nur Nebennutzfläche) beschränkt. Nebennutzflächen sind gemäss SIA Norm 416 (1993) Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugabstellräume, usw. Keine Nebennutzflächen sind bspw. Hobbyräume, Verkehrsflächen (wie Korridore und Treppenhäuser), welche Hauptnutzflächen erschliessen.*

#### Art. 34.3

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

#### **Art. 35<sup>4</sup> Reklamen**

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

#### **Art. 36<sup>4</sup> Verkaufsfläche**

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

#### **Art. 36a<sup>5</sup> Kommunaler Mehrwertausgleich**

##### Art. 36a.1

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

##### Art. 36a.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

##### Art. 36a.3

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

##### Art. 36a.4

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

## 6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Art. 37<sup>4</sup> Inkrafttreten

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

Affoltern am Albis, 21. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsidentin                      Schreiber

Irene Enderli                      Silvio Böni

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

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

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

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

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

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

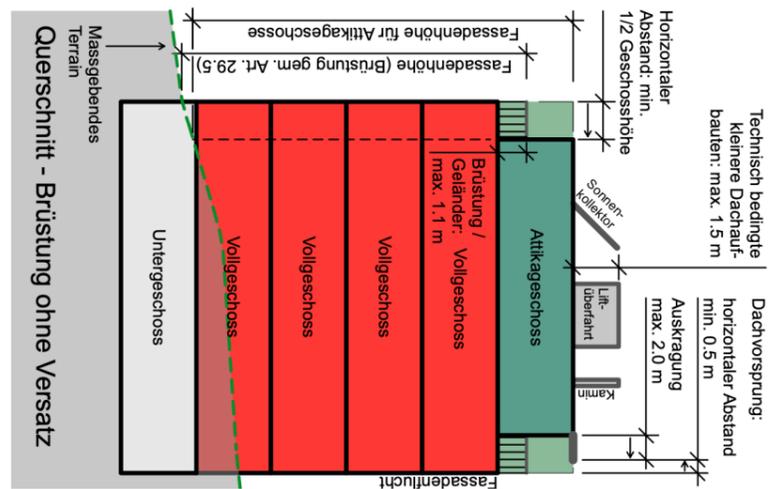
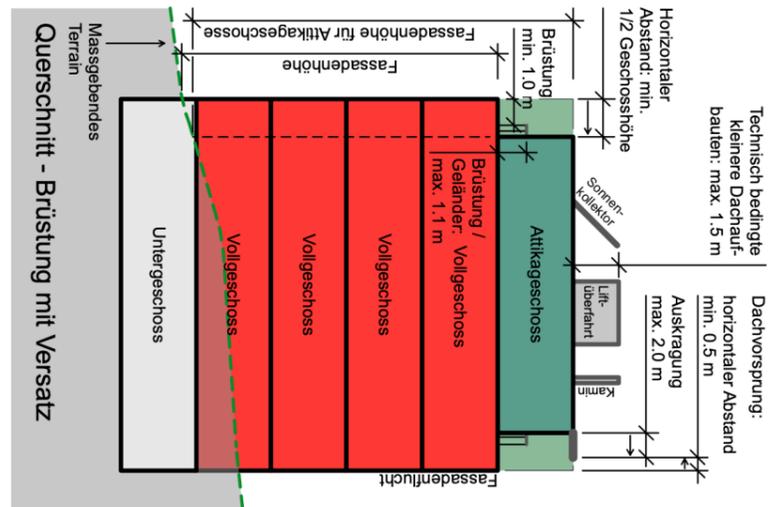
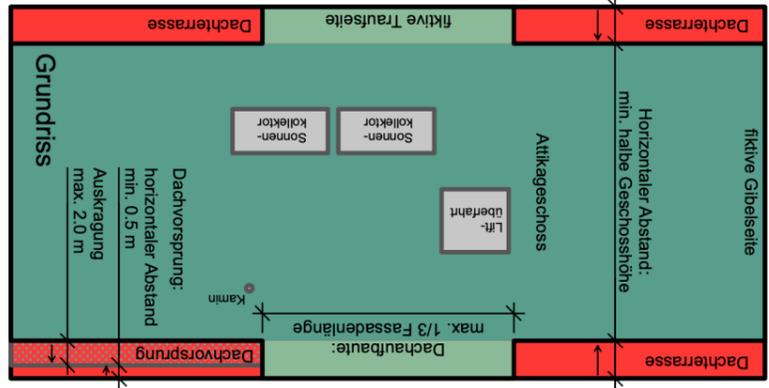
<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.

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

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

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

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



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

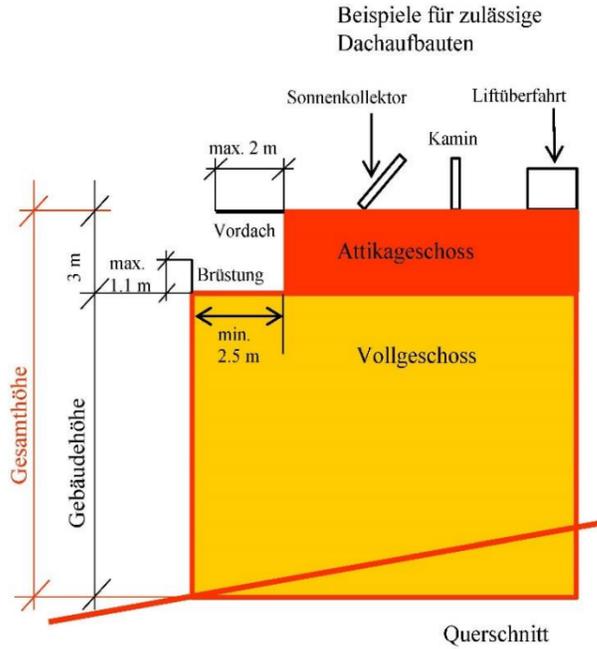
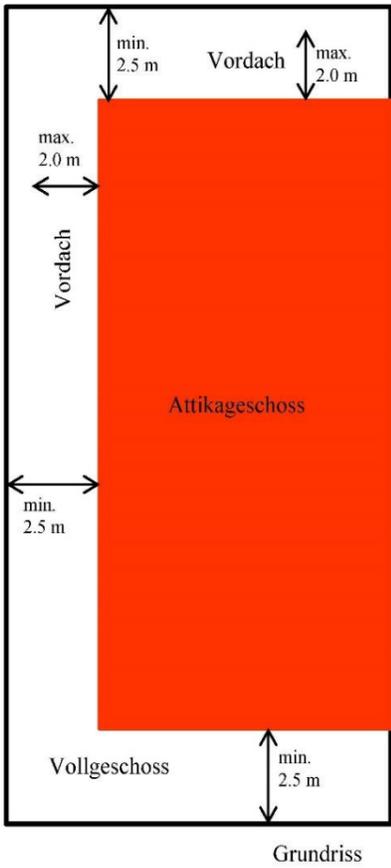
**Dachvorsprünge** dürfen bei den fiktiven Traufseiten max. 2.0 m auskragen. Der Abstand zur Fassadenflucht beträgt min. 2.0 m. **Vordächer** dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

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

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

BZO Affoltern am Albis

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse



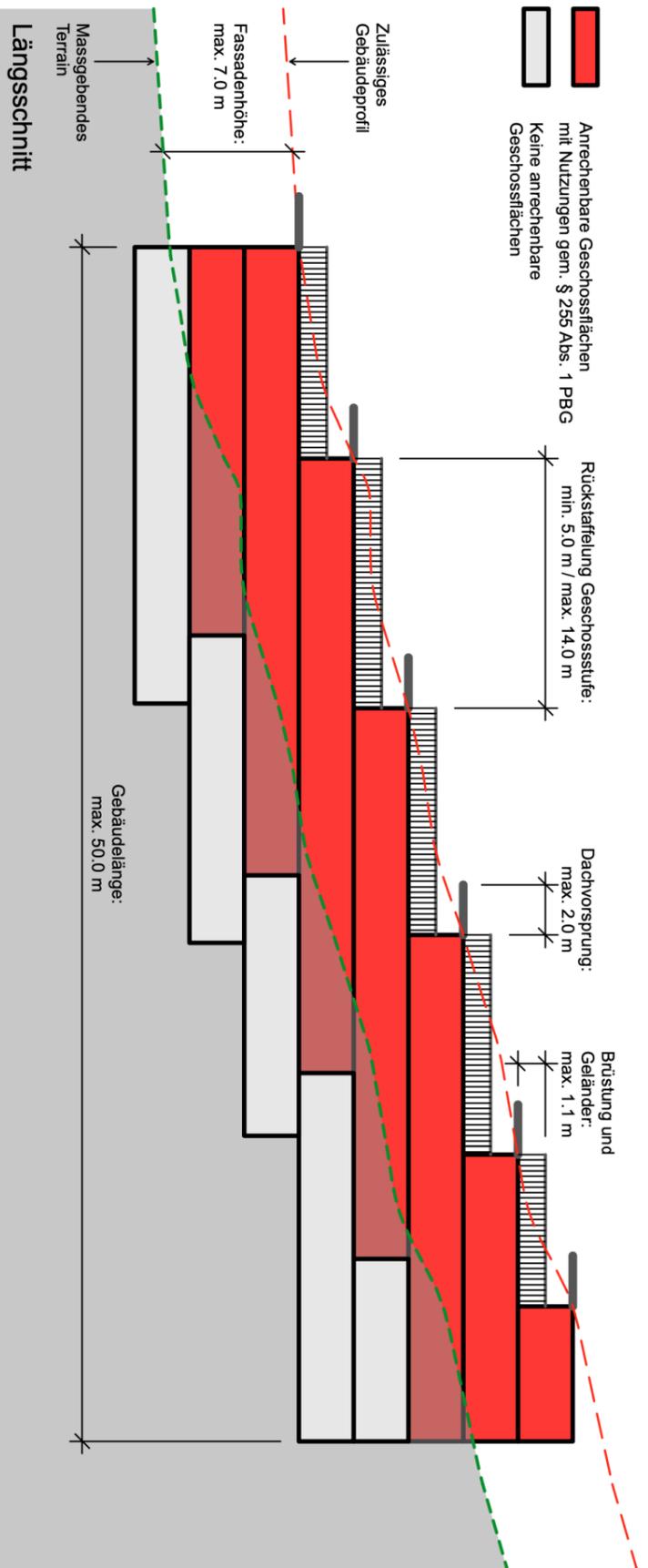
**Attikageschosse** über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen Abstand von min. 2.5 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

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

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

**Brüstungen und Geländer** dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen.

**Dachaufbauten** sind bis 1.5 m Höhe über dem Attikageschoss zulässig.



**BZO Aftoltern am Albis**  
**Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser**

