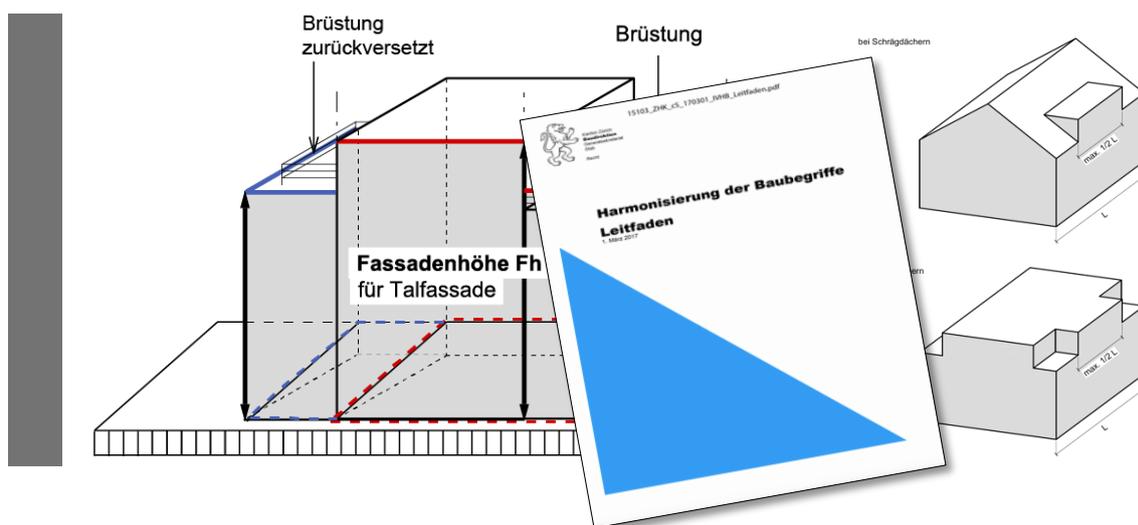


Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung Baubegriffe

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 25. März 2024



Impressum

Auftraggeberin

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

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

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 (0)44 250 58 80

Planpartner.ch

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A

Daniel Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

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



INHALT

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



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

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

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

1.2 Ortsplanungsrevision in Etappen

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

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

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

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

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

1.3 Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts

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

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

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

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

2.1 Eidgenössische Planungsgrundlagen

2.1.1 Sachpläne und Inventare des Bundes

SP Sachpläne des Bundes sind:

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

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

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

Fruchtfolgeflechten (FFF)

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

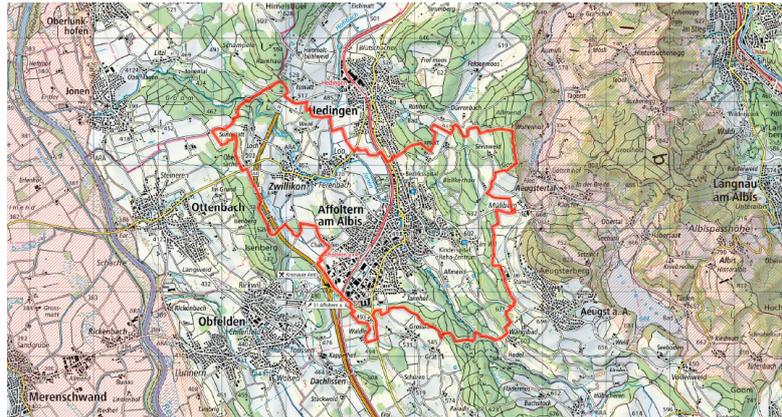


Abb. 1 Fruchtfolgeflechten (FFF)³

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

- Weitere SP Weitere Sachpläne (SP) des Bundes sind durch die vorliegende Teilrevision nicht betroffen.
- ISOS Die Stadt Affoltern am Albis ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.
- BLN Die Stadt Affoltern am Albis ist nicht im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) verzeichnet.

 BLN-Gebiete



29107_05A_220624_GIS-Browser_Plaene.pdf

Abb. 2 Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)⁴

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

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

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

2.2 Kantonale Planungsgrundlagen

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

2.2.1 Raumordnungskonzept (ROK)

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

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

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

zugeteilt.

Handlungsräume

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



15103_ZHK_cs_210617_KRP_Festsatzung

Abb. 3 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)⁵

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

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

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

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

2.2.2 Kantonaler Richtplan

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

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

Legende (Auszug)

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



Abb. 4 Kantonale Richtplan-Karte⁶

Keine Betroffenheit durch den kantonalen Richtplan

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

2.2.3 Weitere kantonale Planungsgrundlagen

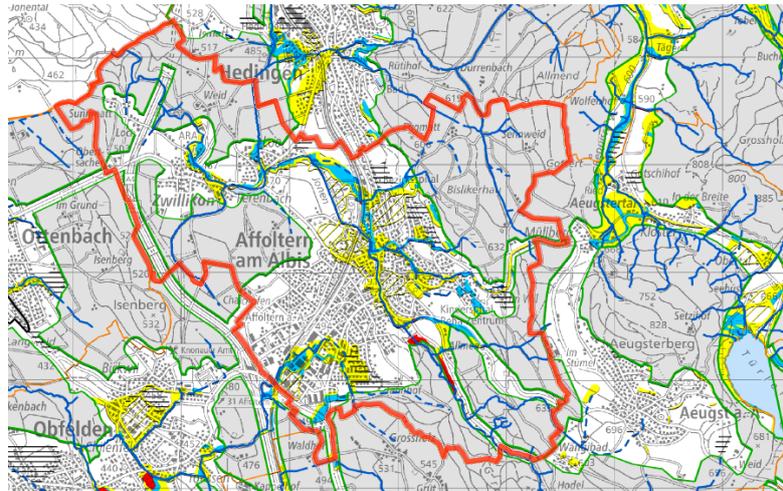
Naturgefahren

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

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

Synoptische Gefahrenkarte

■ erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
■ mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
■ geringe Gefährdung	Hinweisbereich
■ Restgefährdung	Hinweisbereich
□ Keine Gefährdung	



29107_05A_220624_GIS-Browser_Plaene.pdf

Abb. 5 Synoptische Gefahrenkarte⁷

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

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

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

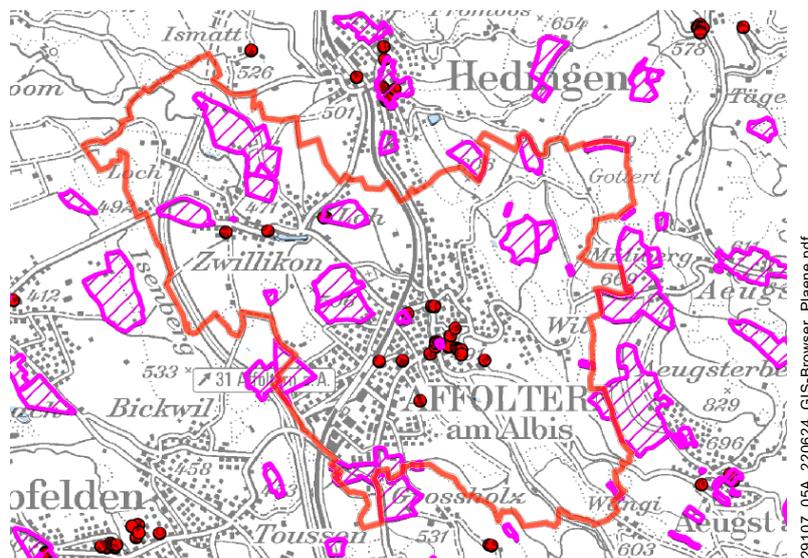


Abb. 6 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte⁸

Übergeordneter
 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

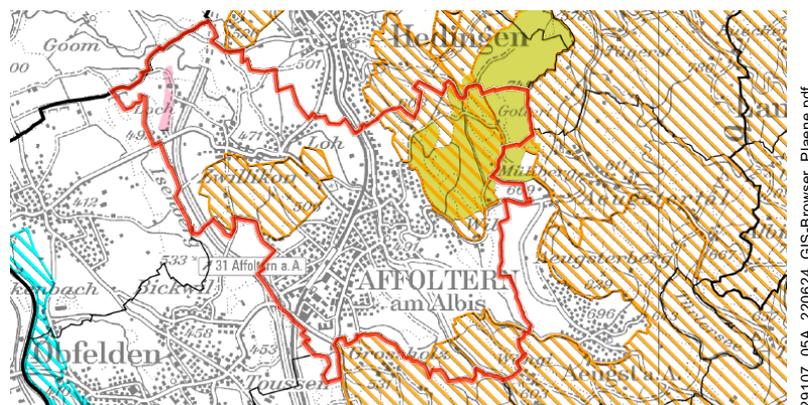


Abb. 7 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte⁹

2.3 Regionale Planungsgrundlagen

Präzisierung der kantonalen
 Vorgaben

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

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

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

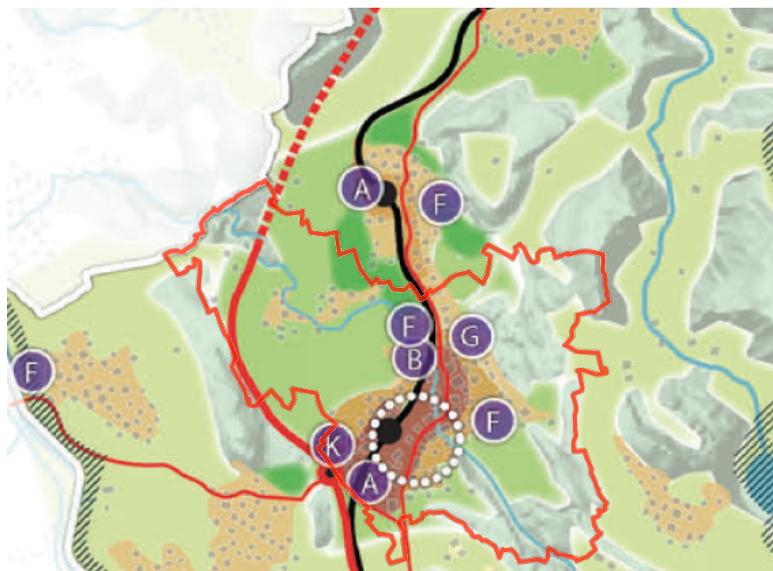
aufeinander abgestimmt. Der regionale Richtplan Knonaueramt präzisiert und ergänzt die Festlegungen des kantonalen Richtplans.

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten

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

Legende



15103_KNO_gs_171115_revRRP-RRB

Abb. 8 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Knonaueramt¹⁰

2.3.2 Regionaler Richtplan

Ziele der regionalen Richtplanung

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

- mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen

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

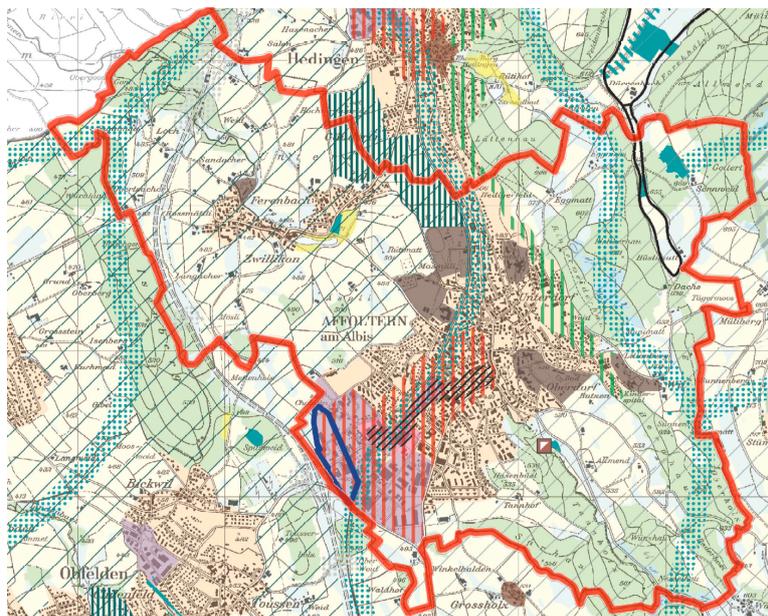
Themen der regionalen
Konkretisierung

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

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

Legende (Auszug)

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



15103_KNO_CS_171115_revRRP-RRB

Abb. 9 Regionaler Richtplan Knonaueramt¹¹

Keine Betroffenheit durch den
regionalen Richtplan

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

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

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

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

2.4.1 Zonenplan

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

2.4.2 Ergänzungspläne und weitere Pläne

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

2.5 Weitere Planungsgrundlagen

2.5.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

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

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

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

Tab. 1 Abkürzungen Gesetzesgrundlagen (alt/neu)

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

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

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

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

3 ZONENKAPAZITÄT

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

¹² siehe dazu: Leitfaden zur Harmonisierung [8]

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

4.1 Allgemein

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

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

4.2 Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss

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

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

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

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

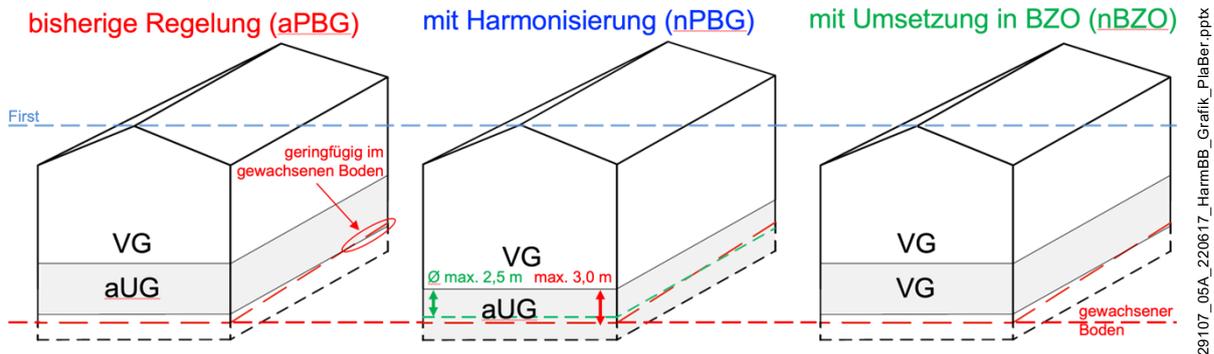


Abb. 10 Höhenlage des untersten Geschosses
 Links: bisherige Regelung gemäss aPBG
 Mitte: neue Regelung gemäss harmonisiertem nPBG
 Rechts: neue Regelung gemäss harmonisierter nBZO

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

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

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

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

4.3 Anpassung Ausnützungsziffer

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

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

¹⁷ siehe Kap. 4.2

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

Beispiel Wohnzone W2b:

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

4.4 Zonenbezeichnung

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

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

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

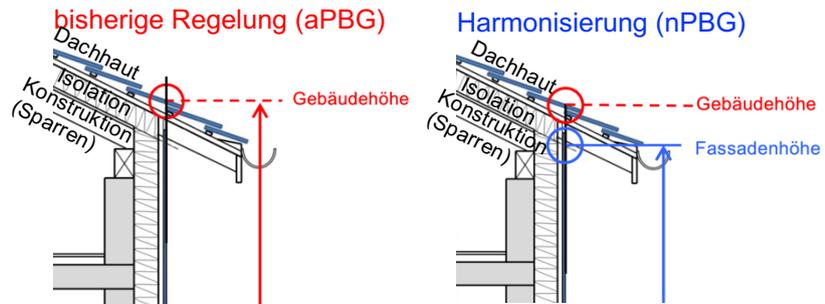
Tab. 2 Zonenbezeichnung

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

Die übrigen Zonentypen behalten unverändert ihre Zonenbezeichnung.

4.5 Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe)

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



29107_05A_220620_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

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

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

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

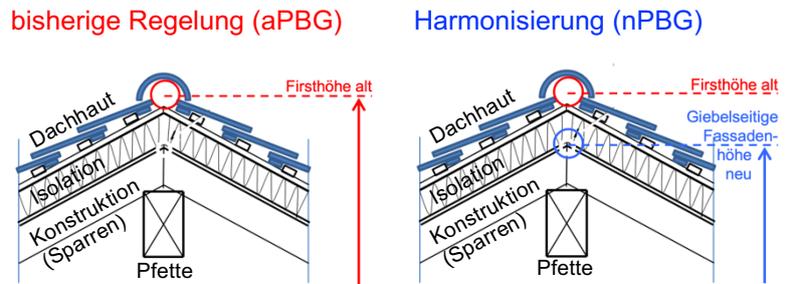
Vorteile Mit der geänderte Messweise resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die unverändert beibehaltenen Masszahlen haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher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

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

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

4.6 Giebelseitige Fassadenhöhe (alt: Firsthöhe)

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



29107_05A_230816_HarmBB_Grafik_Pla-Ber.pptx

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

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

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

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

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

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

Beispiel Wohnzone W2b:

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

4.7 Gesamthöhe

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

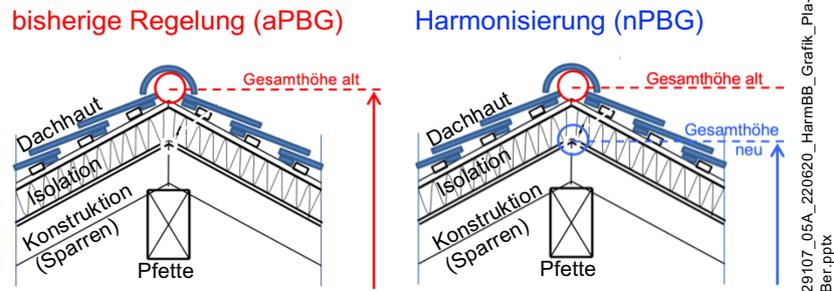


Abb. 13 Messweise Gesamthöhe²³

Links: alte Messweise Gesamthöhe

Rechts: neue Messweise Gesamthöhe nach § 281 nPBG

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

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

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

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

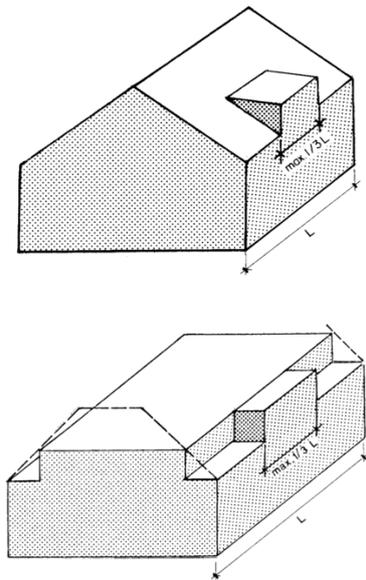
4.8 Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise

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

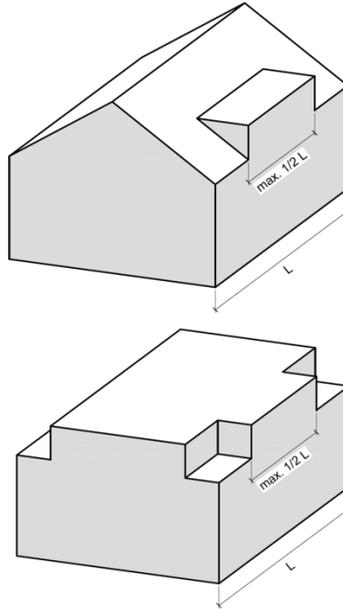
4.9 Dachgestaltung / Dachaufbauten

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

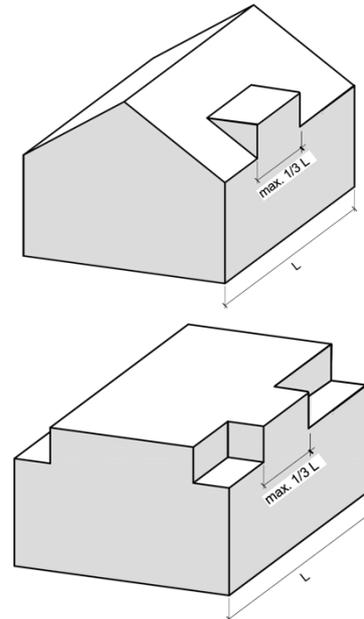
bisherige Regelung (aABV)



Harmonisierung (nABV)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_220715_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 14 Dachaufbauten²⁴

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

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

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

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

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

4.10 Dachgestaltung / Dacheinschnitte

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

Umsetzung in BZO (nBZO)

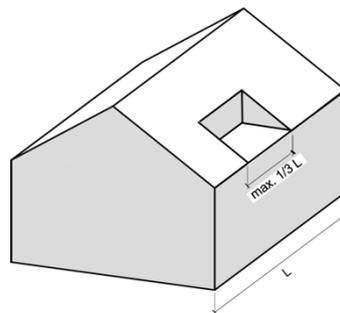


Abb. 15 Dacheinschnitte²⁵

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

4.11 Dachgestaltung / Dachneigung

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

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

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

Harmonisierung (nPBG)

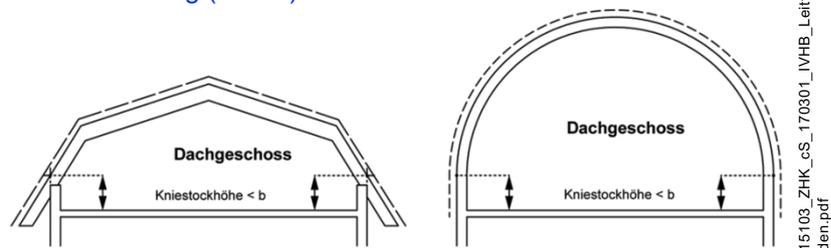


Abb. 16 Dachformen²⁶

Links: Mansarden-Walldach (zulässig gemäss nBZO)

Rechts: Tonnendach (nicht zulässig gemäss nBZO)

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

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

4.12 Abmessung Attikageschoss

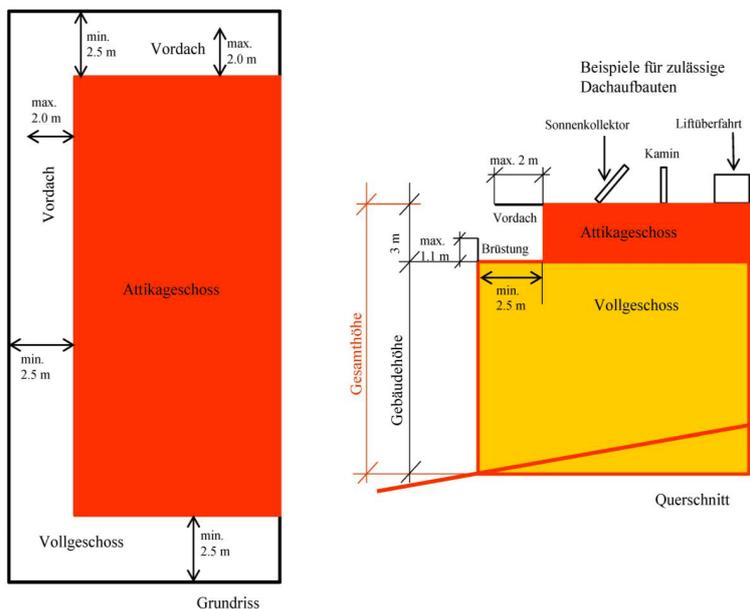
Bisherige Regelung (aPBG/aBZO) Bisher sah die kantonale Standardregelung für Dachgeschosse über Flachdächer gemäss aPBG, vor, dass das «Attikageschoss» auf der langen Gebäudeseite (fiktive Traufseite) um 45° bzw. um das *gesamte Mass seiner Höhe* zurückversetzt sein muss²⁷.

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

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

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

bisherige Regelung (aBZO)



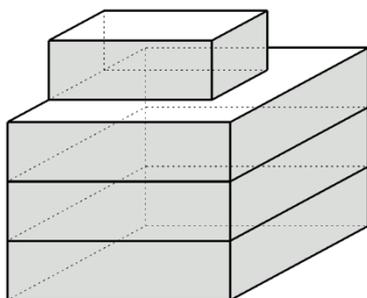
15103_AtaA_cS_210419_BZO_Stand_160101.pdf

Abb. 17 Attikageschoss gemäss aBZO

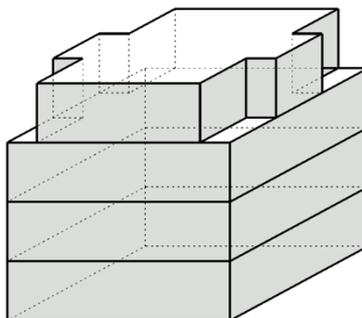
Harmonisierte Regelung (nPBG)

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

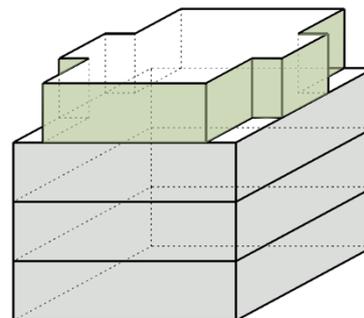
bisherige Regelung (aBZO)



Harmonisierung (nPBG)



Umsetzung in BZO (nBZO)



29107_05A_230707_HarmBB_Skizzen.pdf

Abb. 18 Vergleich Attikageschosse²⁸

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

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

4.13 Gestaltung Attikageschoss

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

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

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

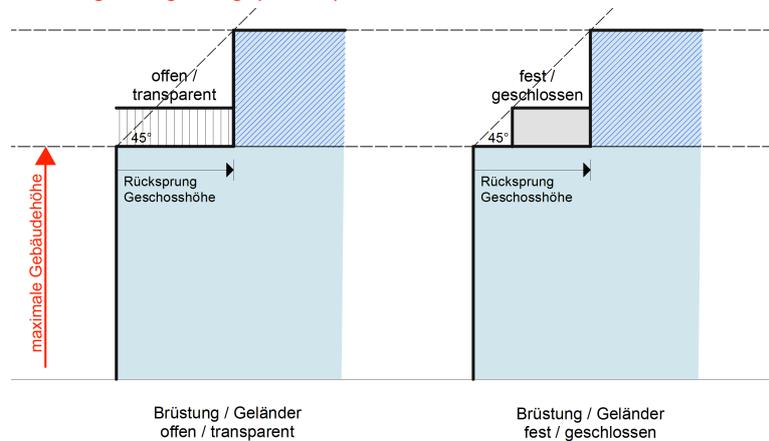
4.14 Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer

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

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

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

bisherige Regelung (aBZO)

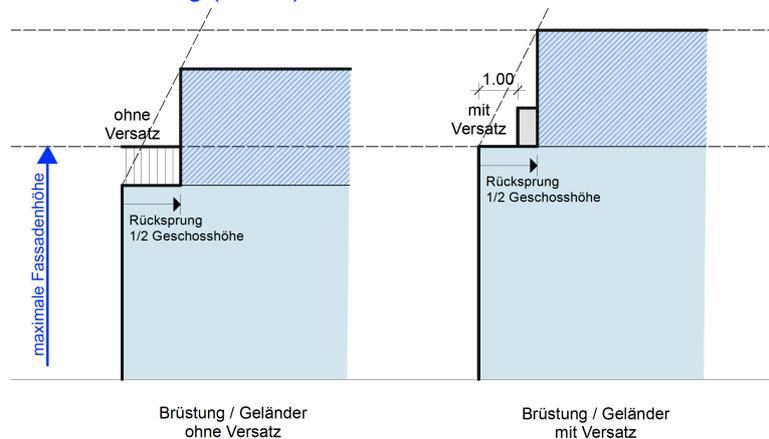


29107_05A_220530_SkizzeBaurecht.pdf

Abb. 20 Gebäudehöhe gemäss aPBG

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

Harmonisierung (nPBG)



29107_05A_220530_SkizzeBaurecht.pdf

Abb. 21 Fassadenhöhe gemäss nPBG

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

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

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

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

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

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

4.15 Massgebendes Terrain (alt: gewachsener Boden)

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

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

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

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

4.16 Klein- und Anbauten (alt: Besondere Gebäude)

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

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

4.17 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

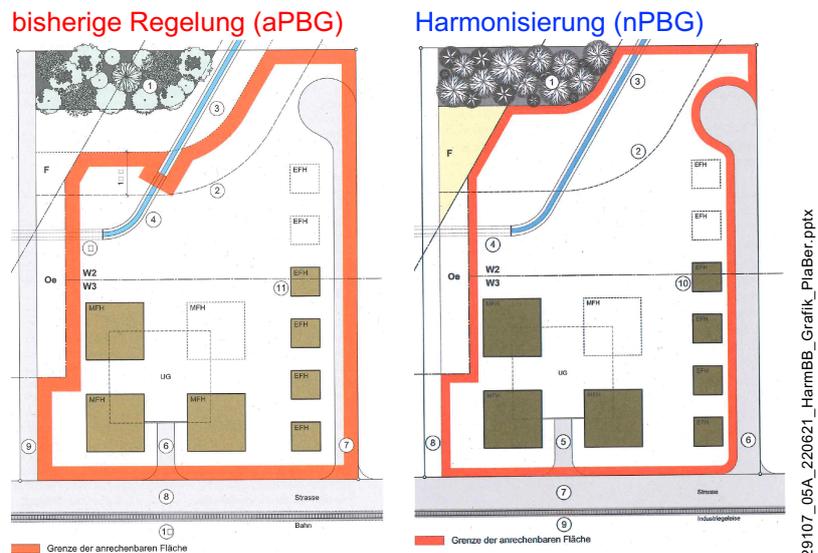


Abb. 22 Anrechenbare Grundstücksfläche³¹
 Links: Massgebliche Grundfläche gem. § 259 aPBG
 Rechts: Anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 259 nPBG

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

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

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

4.18 Vorspringende Gebäudeteile (alt: einzelne Gebäudevorsprünge)

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

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

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

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

4.19 Dachvorsprünge (alt: Vordach)

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

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

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

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

4.20 Kniestock

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

bisherige Regelung (aPBG)

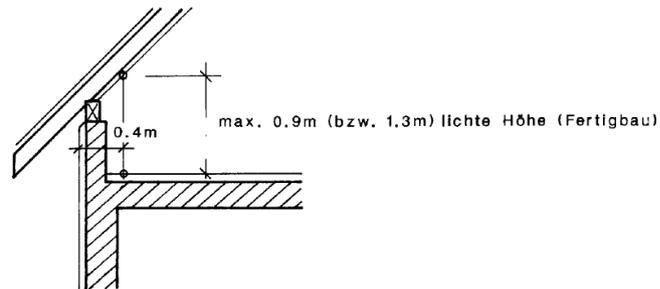


Abb. 23 Kniestock gemäss aPBG³²

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

Harmonisierung (nPBG)

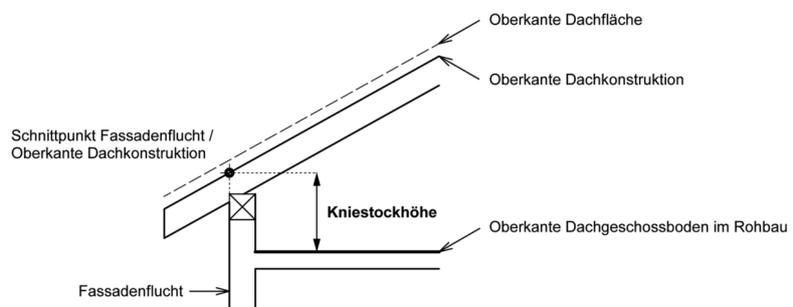


Abb. 24 Kniestock gemäss nPBG³³

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

Vorteile Die neue BZO entspricht dem harmonisierten Baubegriff des Kniestocks.

³² Quelle: aABV [4], Skizzen im Anhang

³³ Quelle: Leitfaden [8], S. 27

4.21 Anrechenbarkeit Wintergärten

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

4.22 Redaktionelle Änderungen

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

5 TEILREVISION ZONENPLAN

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

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

29107_05A_220624_ZP_Entwurf_Legende.pdf

Abb. 25 Revision Legende Zonenplan

Untergeordnete Änderung Die Abgrenzung der einzelnen Zonen bleibt unverändert. Lediglich einzelne Bauzonen erhalten eine neue Bezeichnung. Diese redaktionelle Änderung des Zonenplans ist untergeordnet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

6.1 Mehrwertausgleich

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

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

Keine Mehrwertprognose Da nicht von einem Mehrwert ausgegangen wird, muss mit der Auflage der Planungsmassnahme keine Mehrwertprognose zur Feststellung des Mehrwerts erstellt werden.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

6.3 Negative Vorwirkung

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

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

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

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

7 VERFAHREN

7.1 Planungsablauf

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

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

Tab. 3 Planungsablauf

7.2 Verfahrensschritte

7.2.1 Kantonale Vorprüfung

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

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

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

Diese Auflagen wurden mit der vorliegenden Vorlage angepasst.

7.2.2 Öffentliche Auflage

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

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

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

7.2.3 Einwendungen

Keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

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

7.2.4 Anhörung

Nach- und nebengeordneten Planungsträger

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

Einschätzung Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt

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

7.2.5 Urnenabstimmung

[Nach Durchführung der Urnenabstimmung wird dieses Kapitel ergänzt.]

8 VERZEICHNISSE

8.1 Grundlagenverzeichnis

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

8.2 Abbildungsverzeichnis

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

8.3 Tabellenverzeichnis

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



A ANHANG

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

A 2 Baureglement synoptisch

B BEILAGEN

B 1 Baureglement Entwurf

B 2 Zonenplan Änderung Legende

A 1 Geprüft und verworfene Themen der Teilrevision

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 4 Geprüfte und verworfene Revisionspunkte



A 2 Baureglement synoptisch

Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

Teilrevision Nutzungsplanung
«Harmonisierung der Baubegriffe»

Bau- und Zonenordnung

vom 21. Juni 2004

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

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

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

Entwurf vom 25. März 2024

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Anmerkung: *Ergänzung Inhaltsverzeichnis*

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

1. Einleitung

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

2. Zonenordnung

Art. 1^{3,4} Zoneneinteilung

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

Zweigeschossige Wohnzone	W2a	hellgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	dunkelgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2c	orange
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot
Viergeschossige Wohnzone	W4	dunkelrot
Wohnzone mit 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^{3,4,6} Zoneneinteilung

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

Zweigeschossige Wohnzone	W2 W2a	hellgelb
Dreizweigeschossige Wohnzone	W3a W2b	dunkelgelb
Dreizweigeschossige Wohnzone	W3b W2c	orange
Vierdreigeschossige Wohnzone	W4 W3	rot
Fünfviergeschossige Wohnzone	W5 W4	dunkelrot
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG3 WG2	orange/blau
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG4 WG3	rot/blau
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG5 WG4	dunkelrot/blau
Gewerbezone	G	violett
• Gebiet für Sonderbauvorschriften		gestrichelte Linie
• Gebiet für Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)		rote Schraffur
Industriezone	I	blau
Kernzone	K	dunkelbraun
Viergeschossige Zentrumszone Z3	Z4 Z3	hellbraun
Fünfgeschossige Zentrumszone Z4	Z5 Z4	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^{3,4} Grundmasse

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

Art. 2⁶ Massgebende Pläne

Art. 2.3⁶

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

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen

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

Bestimmungen	Zone							
	W2	W3a	W3b	W4	W5	WG3	WG4	WG5
Ausnutzungsziffer max.	W2a 30%	W2b 40%	W2c 45%	W3 55%	W4 80%	W5 100%	WG2 60%	WG4 85%
Ausnutzungsziffer bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28 max.		45%	50%	60%			68%	107%
Ausnutzungsziffer mind.	-	-	-	40%	54%	65%	30%	45%
Ausnutzungsziffer min.	-	-	-	54%	82%	45%	60%	82%

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

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

Anmerkung: neue Zonenbezeichnungen.

Art. 4³ Herabsetzung des Grundabstandes

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

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

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

Anmerkung: Mit der Reduktion der Höhenmasse wird verhindert, dass bei einem Verzicht auf ein Vollgeschoss das unterste Vollgeschoss (d.h. das ehemalige anrechenbare Untergeschoss) gegenüber der heute gültigen Regelung zu stark aus dem massgebenden 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. 5⁴ Nutzweise

Art. 5.1

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

Art. 5.2⁴

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

Art. 5.3⁴

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

Art. 6 Bauweise

Art. 6.1

Die geschlossene Überbauung ist in allen Wohnzonen erlaubt.

Art. 6.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 5^{4,6} Nutzweise

Art. 5.1⁶

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

Art. 5.2^{4,6}

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

3.2. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

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

Art. 7⁶ Grundmasse

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

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

¹⁾ vgl. Art. 11

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

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

Vereinheitlichung der Schreibweise von Anmerkungen mittels Fussnoten.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.

Art. 8 Bauweise

Art. 8.1

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

Art. 8.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 9^{2,4} Nutzweise

Art. 9.1

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

Art. 9.2.4

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 verkehrintensiven Einrichtungen. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs oder Zusammenfassungen von solchen dürfen insgesamt höchstens 500 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Art. 9.3

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

Art. 9.4.2 Verkehrsmittelsintensive Einrichtungen

Art. 9.4.1.2

Verkehrsmittelsintensive 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 verkehrsmittelsintensive Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Art. 9.4.2

Verkehrsmittelsintensive 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

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 verkehrsmittelsintensive 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. 9.4.2 Verkehrsmittelsintensive Einrichtungen

Art. 9.4.1.2.6

Verkehrsmittelsintensive Einrichtungen im Sinne von ~~Art. 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 verkehrsmittelsintensive Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen.

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

Art. 9.4.4.²

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

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

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

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

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

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

Art. 12.1 Grundbedingungen

Art. 12.1.1

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

Art. 12.1.2

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

Art. 12.1.3

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

Art. 12.2 Etappierung

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

Art. 12.3 Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)

In dem im Zonenplan mit einer Schraffur speziell bezeichneten Bereich an der Obstgartenstrasse (ehemaliges OVA Areal) darf zusätzlich zur zonengemässen Nutzung eine oberirdische Baumasse von $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ 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 Neüberbauung 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 Schutzverfugung 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 Vollgeschosshöhe	1
Anrechenbares Untergeschoss	1
Gebäudehöhe max.	10.0 m
Firsthöhe max.	4.0 m
Grenzabstand min.	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	III

Art. 15 Nutzweise

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16 Bauweise

Art. 16.1

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

Art. 16.2

Für Grenzbauten ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 17 Reduzierter Grundabstand

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

Art. 14⁶ Grundmasse für Neubauten

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

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

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

Art. 16 Bauweise⁶

Art. 16.1

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

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 17⁶ Reduzierter Grundabstand

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

Art. 18 Stellung der Bauten

Art. 18.1

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

Art. 18.2

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

Art. 19 Dächer

Art. 19.1

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

Art. 19.2

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

Art. 19.3

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

Art. 20 Fassaden, Materialien

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

Art. 21 Umgebungsgestaltung

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

Art. 18⁶ Stellung der Bauten

Art. 18.1

Die Stellung und Anordnung der Bauten ~~müssen~~ **müssen** 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 ^{3, 4, 6} Massvorschriften

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

*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

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

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

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

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

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

Art. 22.1 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

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

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

Art. 22.2⁴ Mindestausnützung

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

3.5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Massvorschriften

Art. 23.1

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Art. 23.2

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

Art. 23.3

In der Zone Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

Art. 22.1⁶ Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

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

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

Art. 23⁶ Massvorschriften

Art. 23.1

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

Anmerkung: Redaktionelle Änderung.

Art. 23.2⁶

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

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 23.3

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

Anmerkung: Redaktionelle Änderung.

4. Besondere Institute

4.1. Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

Art. 24.1

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

Art. 24.2

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 25⁴ Bauvorschriften

Art. 25.1⁴

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

Art. 25.2⁴

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

Art. 25.3⁴

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

Art. 26 Besondere Bestimmungen

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

Art. 25^{4,6} Bauvorschriften

Art. 25.1^{4,6}

In den ~~fünf~~ergeschossigen 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^{4,6}

Mit Ausnahme der Zone ~~W2~~ ~~W2a~~, ist eine Erhöhung der ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~, der ~~giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse~~, der ~~Fassadenhöhe für Attikageschosse~~ und ~~Gesamthöhe~~ um je 3.0 m und der maximal zulässigen Geschosshöhe 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. 26⁶ Besondere Bestimmungen

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

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

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

4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan

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

Art. 27.1^{1,4}

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

Art. 27.2⁴

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

Art. 27.3^{1,4}

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

Art. 27.4⁴

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

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

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

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,

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

Anmerkung: *Redaktionelle Anpassung*

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

Art. 27.4^{4,6}

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

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

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

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m²,

- b. die Ausnützungsziffer maximal 150% oder die Baumassenziffer maximal $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$,
- 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^{4, 6}

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

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

4.3. Terrassenhäuser

Art. 28 Bauvorschriften

Art. 28.1

- An Hanglagen in den Zonen W2a, W2b und W2c dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (so genannte Terrassenhäuser), sofern:
- eine Gebäudehöhe von 7,0 m und eine Gebäudelänge von 50,0 m nicht überschritten wird;
 - die Tiefe der einzelnen Geschossstufen nicht weniger als 5,0 m und nicht mehr als 14,0 m beträgt.

- b. die Ausnützungsziffer maximal **188% 450%** oder die Baumassenziffer maximal $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$,
- c. die ~~Gebäude-~~ **Fassadenhöhe, die giebelseitigen Fassadenhöhe für Dachgeschosse, die Fassadenhöhe für Attikageschosse** und die Gesamthöhe **je** maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosszahl frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25%. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

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

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 27.5^{4, 6}

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

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

Anmerkung: Redaktionelle Anpassung

Art. 28⁶ Bauvorschriften

Art. 28.1⁶

- An Hanglagen in den Zonen **W2 W2a, W3a W2b** und **W3b W2c** dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sogenannte Terrassenhäuser), sofern:
- eine ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** von 7.0 m und eine Gebäudelänge von 50.0 m nicht überschritten wird;
 - die Tiefe der einzelnen Geschossstufen nicht weniger als 5.0 m und nicht mehr als 14.0 m beträgt.

Anmerkung: Neue Zonenbezeichnungen.

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 28.2

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

Art. 28.3

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

Art. 28.4

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

Art. 28.5

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

5. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern

Art. 29.1

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

Art. 28.2⁶

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

Anmerkung: Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe.

Art. 28.3⁶

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

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

Art. 28.4⁶

Brüstungen und Geländer dürfen bis max. ~~1.10~~ **1.10 -0.0** m in der Vertikalen, **Dachvorsprünge Vordächer** (auch abgestützte) bis max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

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

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

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

Art. 29⁶ Gestaltung Attikageschosse über Flachdächern

Art. 29.1⁶

Attikageschosse ~~über Flachdächern~~ 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. 29.2⁶

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

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

Art. 29.3⁶

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

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

Art. 29.4²⁻⁶

~~Vordächer Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten auf höchstens zwei Seiten um max. 2.0 m in der Horizontalen über das max.-zulässige Bauvolumen von Attikageschossen hinausragen ausstragen. 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. 29.5³

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. 29.6⁴⁻⁶

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

Anmerkung: Redaktionelle Änderungen der Begriffe.

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. 29.7⁶

Soweit die Brüstungen und Geländer im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten für Attikageschosse folgende maximale 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. 29a⁶ **Gestaltung Dachgeschosse**

Art. 29a.1⁶

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

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

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

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

Art. 29a.2⁶

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

Anmerkung: Die Länge der Dachaufbauten wird beschränkt auf 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 ^{3,4} **Abstellplätze für Personenwagen**

Art. 30.1 ⁴

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. 30.3 ³

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 ⁴

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 ³

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 ⁴

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

Art. 30.7 ⁴

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

Art. 31 Umgestaltung

Art. 31.1

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

Art. 31 ⁶ **Umgebungsgestaltung**

Art. 31.1 ⁶

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

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

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

Art. 33⁴ Abstellflächen

Art. 33.1

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

Art. 33.2⁴

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

Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen

Art. 34.1

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

Art. 34.2

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

Art. 34.3

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

Art. 35⁴ Reklamen

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

Art. 36⁴ Verkaufsfläche

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

Art. 36a⁵ 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 m².

Art. 36a.3

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

Art. 36a.4

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

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 37⁴ Inkrafttreten

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

Affoltern am Albis, 21. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

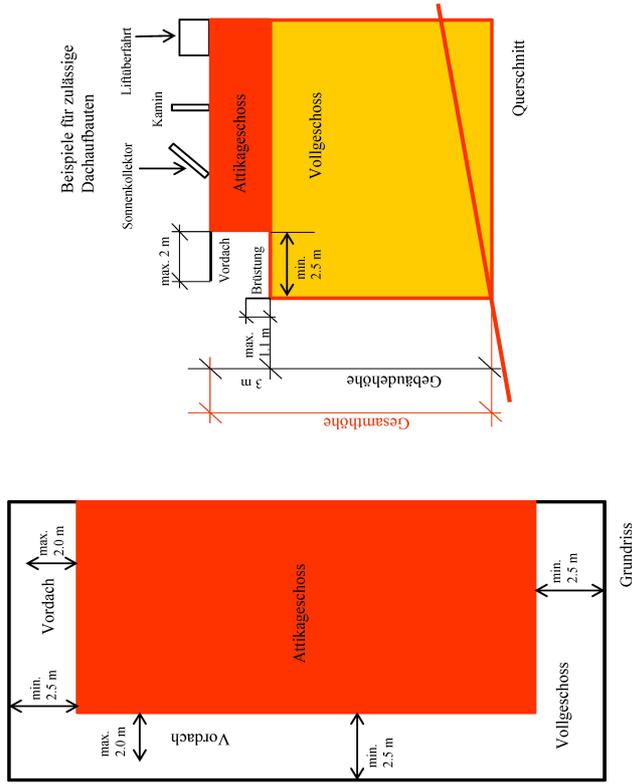
Präsidentin Schreiber

Irene Enderli Silvio Böni

- 1 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.
- 2 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.
- 3 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.
- 4 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016
- 5 Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023

- 1 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.
- 2 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.
- 3 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.
- 4 Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016
- 5 Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023
- 6 Eingefügt gemäss Festsetzung durch die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom [Harmonisierung Baubegriffe]

Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse



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

Nebst der Gebäudehöhe ist auch die Gesamthöhe zu berücksichtigen.

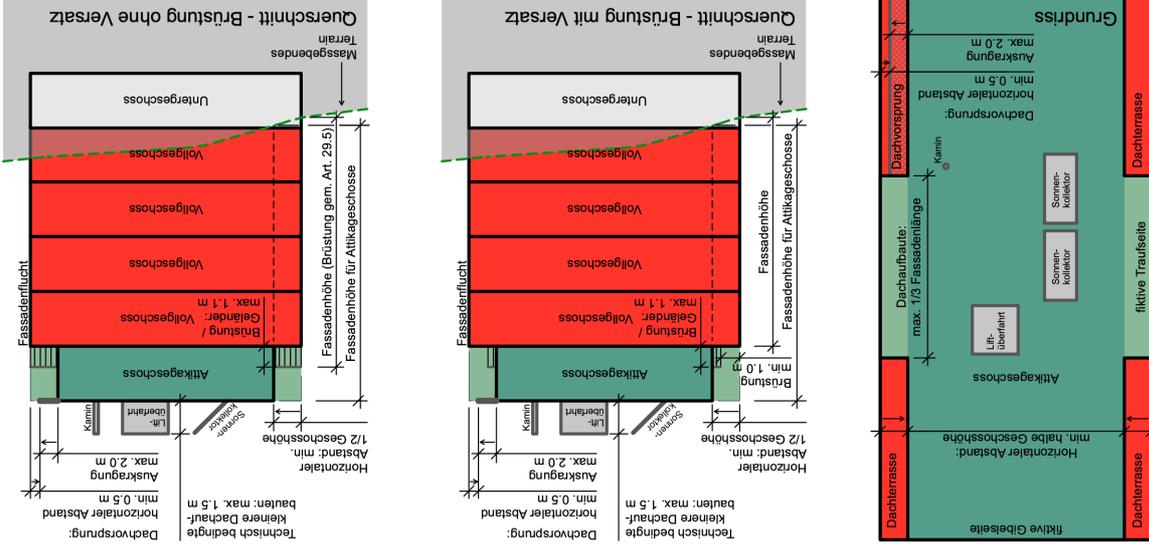
Vordächer dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

Brüstungen und Geländer dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen.

Dachaufbauten sind bis 1.5 m Höhe über dem Attikageschoss zulässig.

BZO Affoltern am Albis

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



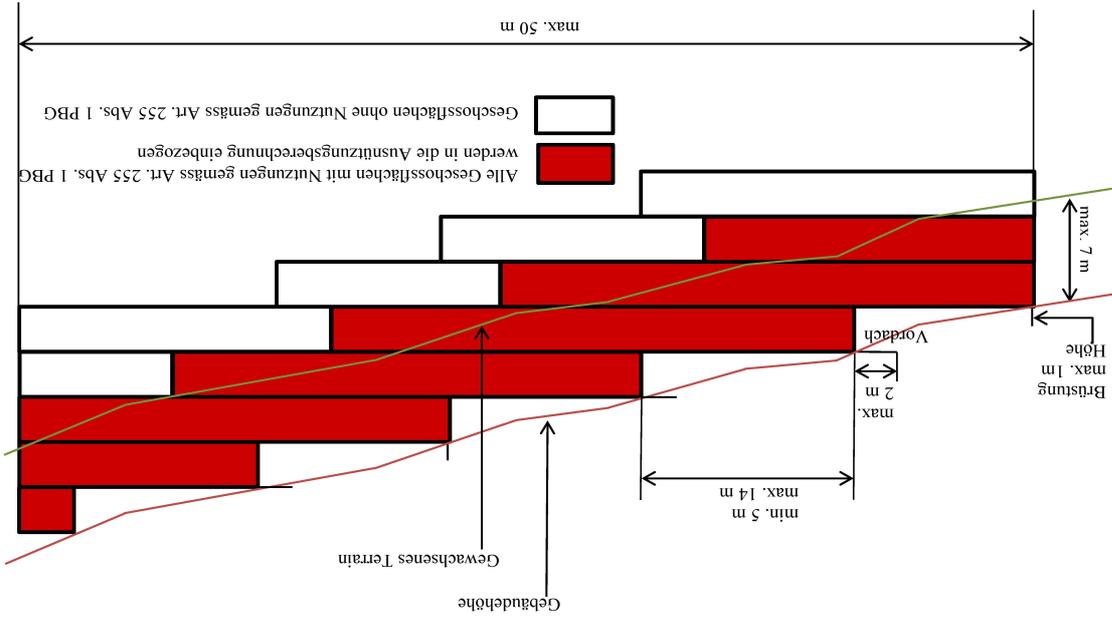
Attikageschosse über Flachdächern müssen gemäss Art. 29 BZO bei der fiktiven Traufseite um das Mass ihrer haben Höhe (Geschosshöhe) zurückversetzt sein auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen Abstand von min. 2,5 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Nebst der Gebäudehöhe ist auch die Gesamthöhe zu berücksichtigen.

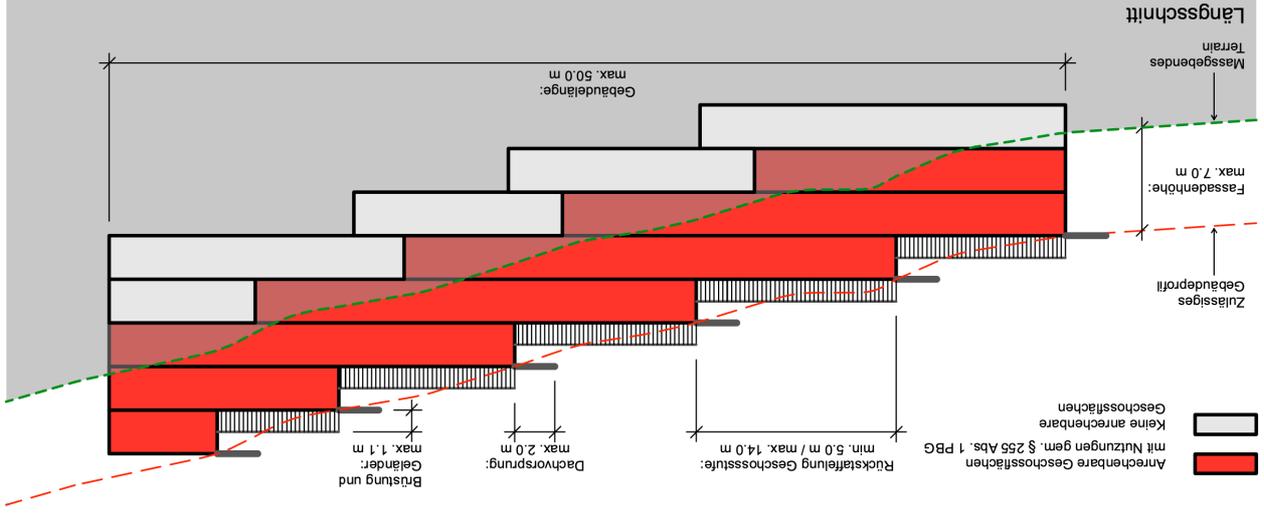
Dachvorsprünge dürfen bei den fiktiven Traufseiten max. 2,0 m auskragen. Der Abstand zur Fassadenflucht beträgt min. 2,0 m. Vordächer dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

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 kleinere, technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder Liftüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m gestattet.

BZO Affoltern am Albis
Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser



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



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



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

