

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften Zena-Areal

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Urnenabstimmung vom:

Stadtpräsidentin: Stadtschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

.....

Erstellungs- und Druckdatum: 6. Februar 2025

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, Postfach, 8910 Affoltern am Albis

vertreten durch:

Peter Schärer, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Susanne Frohn, Lars Kundert, Stephan Schubert, Christoph Stäheli, Michael Ziegenbein

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

Bearbeitung:

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

Daniel Wetzel, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Michael Reisinger, Raumplaner / Architekt, BSc EPFL en Architecture, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen



INHALT

1	Einleitung	4
2	Ergebnis der Anhörung	5
3	Ergebnis der öffentlichen Auflage	6



1 EINLEITUNG

- Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Stadtrat von Affoltern am Albis hat mit Beschluss vom 3. Oktober 2023 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
- Öffentliche Auflage Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 17. November 2023 bis zum 17. Januar 2024 bei der Abteilung Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Stadt Affoltern am Albis zum Download aufgeschaltet. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 17. November 2023 im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im Anzeiger des Bezirks Affoltern.
- Anonymisierte Einwendungen Innerhalb der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen. Die Stadt Affoltern am Albis hat sämtliche Einwendungen geprüft. Die eingegangenen Einwendungen wurden für die Behandlung in diesem Bericht anonymisiert. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 3 Auskunft.
- Anhörung Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden ohne Einwendungsbegehren und eine Stellungnahme der Regionalplanung ein. Über die Behandlung der Anhörung gibt Kapitel 2 Auskunft.



2 ERGEBNIS DER ANHÖRUNG

Es gingen die folgenden Begehren ein:

Nr.	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
1.1 2.1	Gemeinde Stallikon Gemeinde Ottenbach	Kenntnisnahme
	Jeweils Kenntnisnahme	–
3.1	Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt	Kenntnisnahme
	Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben aus der Gesamtstrategie Siedlung im regionalen Richtplan. Die qualitativen Anforderungen, welche die Sonderbauvorschriften an den Gestaltungsplan stellen, bilden zudem eine gute Grundlage, um im Gestaltungsplanverfahren die in der Gesamtstrategie Siedlung vorgegebenen Qualitäten einzufordern. Mit dem städtebaulichen Vertrag sollen noch höhere Qualitäten angestrebt werden.	Die Würdigung der Planung wird zur Kenntnis genommen.



3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist drei Stellungnahmen mit insgesamt 13 beantragte Begehren ein. Die Anträge und Begründungen wurden für das Verständnis teilweise gekürzt oder ergänzt.

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
4.1	Reduktion der Vorlage auf Gebäudeabstand	teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> <i>Für das Zena-Areal würde ich mir wünschen, dass die Vorschriften der Arealüberbauung an der Unteren Bahnhofstrasse 11-15 übernommen werden könnten. Vielleicht könnte man die Gebäudeabstände einer Arealüberbauung etwas verringern, aber die Gebäudehöhen von 4 Vollgeschossen und 1 Attikageschoss sollten eingehalten werden.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Mein erster Eindruck ist, dass die Überbauung sehr verdichtet und dazu noch sehr hoch ist. Aus den Visualisierungen sind Gebäude mit 5 bis 8 Vollgeschosse zu sehen. Auf welchen Gebäuden noch Attikageschosse aufgesetzt sind, ist nicht ganz klar zu erkennen. Beim Video mit der Fahrt auf der Zwillikerstrasse sind die kleinen Gebäudeabstände zu sehen, die mich an die engen Gassen der Zürcher Altstadt erinnern.</i> <i>Für mich ist die Überbauung zu stark verdichtet und weist zu hohe Gebäude auf. Die umliegenden Quartiere sind nicht so dicht und auch nicht so hoch bebaut.</i> <i>An der Unteren Bahnhofstrasse 11-15 wird zurzeit eine Wohnüberbauung erstellt. Aus den Projektplänen ist ersichtlich, dass die Gebäude 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss aufweisen. Von den Planenden war zu erfahren, dass diese Überbauung eine Arealüberbauung sei und deshalb ein Geschoss höher gebaut werden durfte, als von der Bauordnung vorgegeben ist.</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u> Die erwähnte Arealüberbauung der Unteren Bahnhofstrasse 11-15 befindet sich in der Wohnzone WG4. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Zena-Areal ebenfalls in dieser Bauzone WG4. Bereits heute wäre auf dem Zena-Areal eine Überbauung vergleichbar mit dem Projekt an der Unteren Bahnhofstrasse 11-15 aus rechtlicher Sicht zulässig. D.h. für eine ähnliche Bebauung müsste die SBV nicht beansprucht werden. Nach der ersten kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage wurde das geplante Bauvorhaben in seiner baulichen Höhe und baulichen Dichte überprüft. Dabei wurde die Dichte und die durchschnittliche bauliche Höhe reduziert. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen nimmt das Projekt Rücksicht auf das umliegende Quartier. Zum Bahndamm hin sind die Eckgebäude des Areals etwas höher. Das am nächsten zur westlich gelegenen Wohnbebauung zugewandt Gebäude verfügt lediglich über vier Vollgeschosse und ein Attika, um die erwünschte Einbettung ins Ortsbild zu ermöglichen. Mit der Reduktion der zulässigen Ausnützungsziffer und der verbindlichen Festlegung der abgestuften Fassadenhöhen wird das Anliegen der Einwendung teilweise berücksichtigt.</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
4.2	Verzicht auf Verdichtung mit preiswertem Wohnraum	berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Auf verdichtete Bauweise mit preiswerten Wohnungen ist zu verzichten.</p> <p><u>Erläuterung:</u> <i>Verdichtete Siedlungen mit preiswerten Wohnungen könnten eine Mieterschaft anziehen, die mehr Ärger und Probleme bereiten als bei einer weniger verdichteten Bauweise.</i></p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Gemäss <i>kantonalem Richtplan</i> befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der urbanen Wohnlandschaft. In diesem sollen Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt werden.</p> <p>Gemäss <i>kommunalem Siedlungsleitbild</i> befindet sich das Planungsgebiet in einem Eignungsgebiet für punktuelle Verdichtung. Die vorgeschlagene verdichtete Siedlung ist somit raumplanerisch erwünscht.</p> <p>Die Vorlage enthielt keine Vorgaben zu preiswertem Wohnraum oder zur zukünftigen Mieterschaft. Dieser Antrag ist somit bereits erfüllt.</p>
4.3	Ungleichbehandlung durch Sonderbauvorschriften	nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Sonderbauvorschriften sind durch flächendeckende Aufzonung zu ersetzen.</p> <p><u>Begründung:</u> <i>Im Weiteren könnten Sonderbauvorschriften einzelne Grundstückseigentümer bevorzugen, die nach diesen Regeln bauen dürfen. Gerechter wäre, wenn in allen Wohnzonen die Ausnutzung und die Anzahl Geschosse erhöht würde.</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u> Die Einwendung regt an, statt Sonderbauvorschriften flächendeckende Aufzonungen vorzunehmen. Dies würde jedoch eine Änderung der gesamträumlichen Entwicklung der Stadt Affoltern am Albis bewirken.</p> <p>Die Strategie der räumlichen Entwicklung der Stadt Affoltern am Albis ist im kommunalen Siedlungsleitbild festgehalten. Das Anliegen ist somit nicht Gegenstand der Vorlage.</p> <p>Eine flächendeckende Aufzonung aller Wohnzonen widerspricht dem Siedlungsleitbild, welche keine flächendeckende Aufzonungen vorsieht, sondern Eignungsgebiete für punktuelle Verdichtung definiert. Sie wäre zudem auch nicht erwünscht, da bei einer flächendeckenden Aufzonung die qualitative Sicherung der Innenentwicklung nicht möglich wäre.</p> <p>Sofern die ortsbaulichen Qualitäten mit einem hervorragenden Richtprojekt nachgewiesen werden können, sind innerhalb des Eignungsgebiets für punktuelle Innenverdichtungen auch</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
		<p>auf anderen Arealen Sonderbauvorschrift denkbar.</p> <p>Der Antrag auf flächendeckende Aufzonungen wird nicht berücksichtigt.</p>
5.1	Ökologisch wertvolle Grünfläche	berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p><i>In den Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung im ZENA-Areal ist in Art. 6a 4 I eine Ergänzung anzubringen. Es soll nicht nur eine Grünflächenziffer von mindestens 30 % festgelegt werden, es sind darüber hinaus auch Anforderungen an den ökologischen Wert dieser Flächen zu formulieren. Wir schlagen folgende Formulierung vor: «Grünflächenziffer: min. 30 %. Davon ist ein angemessener Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche herzurichten.»</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><i>Die erforderlichen Grünflächen sollen einen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsgebiet leisten. Mit einer Minimalfläche allein wird dem Aspekt «Biodiversität» nicht genügend Rechnung getragen. Es braucht auch eine qualitative Anforderung.</i></p> <p><i>Die Formulierung orientiert sich an der Vorlage PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», welche aktuell in der parlamentarischen Beratung ist. Unabhängig vom Ausgang dieser Beratung, kann die gewählte Formulierung im Rahmen der Sondernutzungsplanung bereits heute aufgenommen werden. Werden die Ergänzungen des PBG rechtskräftig, gilt diese Qualitätsanforderung für alle neu bebauten Grundstücke. Das dürfte aber noch eine Weile dauern.</i></p> <p><i>Gemäss Visualisierung des ZENA-Projektes dürfte der Aspekt Biodiversität im jetzigen Vorprojekt erfüllt sein. Der ökologische Wert soll aber auch im definitiven Bauprojekt bzw. in der Umsetzung, basierend auf einer Bestimmung in</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Der Kantonsrat hat die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» beschlossen. Sie ist bereits in Kraft, Es gilt Folgendes (§ 238 a Abs. PBG): «<u>Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</u>»</p> <p>Diese verbindliche Vorgabe des PBG gilt auch für das Zena-Areal. Eine zusätzliche verbindliche Festlegung in den SBV ist somit nicht (mehr) notwendig.</p> <p>Dank der verbindlichen Festsetzung dieser Regelung im PBG durch den Kantonsrat gilt der Antrag somit als berücksichtigt, da diese Forderung verbindlich auch für das Zena-Areal gilt.</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p><i>den Sondernutzungsbestimmungen eingefordert und überprüft werden können.</i></p> <p><i>Ökologische Anforderungen sollen darüber hinaus künftig bei allen Projekten mit Sondernutzungsbestimmungen aufgenommen werden.</i></p>	
5.2	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p><i>Die Erschliessung des ZENA-Areals für den Fuss- und Veloverkehr ist zu verbessern. Der Verkehrsrichtplan ist entsprechend anzupassen.</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><i>Im Dokument «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZENA-AREAL, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 18. September 2023» Seite 12 wird festgehalten: «Aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan ergeben sich keine massgebenden Einschränkungen auf das ZENA-Areal.»</i></p> <p><i>Es wird somit kein Handlungsbedarf erkannt. Diese Einschätzung basiert auf falschen und unvollständigen Plangrundlagen, welche auf der gleichen Seite auszugsweise dargestellt sind. Die kommunale Veloroute auf dem Bahnweg ist NICHT bestehend, wie in der Legende aufgeführt, sondern FEHLEND. Es gibt keine direkte Veloverbindung zwischen dem Bahnübergang Giessenstrasse und dem ZENA-Areal. Es braucht eine zweimalige Bahnquerung, einmal auf dem Niveauübergang, einmal beim Gerbiweg. Hier ist die Durchfahrt mit einer Umlaufsperrung versehen. Das widerspricht einer attraktiven, sicheren und direkten Veloführung, welche gemäss Merkblatt «Kommunale Velonetzung» des Kantons Zürich erforderlich ist. Die Verbindung ist im kommunalen Verkehrsplan falsch als «bestehend» eingetragen. Mit der Neunutzung des ZENA-Areals drängt sich hier eine Verbesserung auf. Die Veloverbindung ist daher im Plan als «geplant» aufzunehmen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Gemäss rechtskräftigem kommunalem Verkehrsplan ist entlang des Zena-Areals eine bestehende kommunale Veloroute festgelegt sowie ein bestehender regionaler Hauptwanderweg dargestellt.</p> <p>Im Bestand ist im Planungsgebiet der Bahnweg vorhanden, welcher den Anforderungen des kommunalen Verkehrsplans entspricht.</p> <p>Das Richtprojekt sieht vor, den Bahnweg im Bereich des Zena-Areals zu verbreitern, um den normgerechten Fuss- und Veloverkehr zu ermöglichen.</p> <p>Dank diesen verbindlichen Festlegungen kann der Ausbau zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs entlang der Bahnlinie im Bereich des Zena-Areals umgesetzt werden.</p> <p>Der kommunale Verkehrsplan ist nicht Bestandteil der Vorlage.</p> <p>Der Antrag auf Überprüfung und Nachführung des kommunalen Richtplans Verkehr betrifft ein Anliegen ausserhalb des Planungsgebiets, ist nicht Gegenstand der Vorlage und kann somit nicht berücksichtigt werden.</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
5.3	Fuss- und Veloverkehrsführung entlang Bahn	teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> <i>Es ist eine durchgehende Fussgänger- und Veloführung westlich entlang der Bahn zu realisieren.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Wie oben beschrieben, ist die Verbindung nicht nur im Verkehrsplan aufzunehmen, sondern auch zu projektieren und umzusetzen. Nicht nur für den Veloverkehr, sondern auch für den Fussverkehr ist die Verbindung sinnvoll. Die Schule Ennetgraben wäre besser erreichbar und auch die Verbindung entlang der Bahn Richtung Hedingen würde damit verbessert. Das Schulhaus Ennetgraben wird für Sport- und Kulturbesuche auch von vielen Leuten aus Hedingen aufgesucht.</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u> Im Bereich des Planungsgebiets verläuft der bestehende Bahnweg westlich des Bahndamms. Das Bauvorhaben sieht innerhalb des Zena-Areals eine Verbreiterung des bestehenden Bahnwegs vor. In Art. 6a.4 lit. h wird der Abstand zum Bahnweg geregelt. Der Abstand zu diesem Weg darf reduziert werden, wenn der Bahnweg für den Velo- und Fussverkehr hinreichend ausgebaut wird. Der Ausbau des Fuss- und Velowegs im Bereich des Zena-Areals ist zusätzlich im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Weitere Bestandteile der angesprochenen Fussgänger- und Veloführung westlich der Bahn liegen ausserhalb des Planungsgebiets, sind nicht Gegenstand der Vorlage und können somit nur teilweise (für den Abschnitt des Zena-Areals) berücksichtigt werden.</p>
5.4	Knoten Untere Bahnhofstrasse/ Zwillikerstrasse	nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> <i>Der Knoten Untere Bahnhofstrasse/Zwillikerstrasse ist zu verbessern. Ein entsprechender Antrag ist beim Kanton einzureichen.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Die Anbindung des ZENA-Areals erfolgt weitgehend über den Knoten Untere Bahnhofstrasse/ Zwillikerstrasse. Dieser Knoten ist sowohl für die Fussgänger als auch für die Velofahrenden sehr schwierig und muss dringend verbessert werden. Dies käme auch allen Schüler*innen zugute, welche das Schulhaus Ennetgraben mit dem Velo aufsuchen. Auch die Verbindung nach Zwillikon würde damit verbessert.</i></p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit dem Bauvorhaben auf dem Zena-Areal soll die Verkehrsbelastungen auf der Zwillikerstrasse – im Vergleich mit einer «konventionellen» WG4-Überbauung – nicht zunehmen. Dies wird mit einer strengen Parkierungsregelung (vgl. Art. 6a Abs. 4 lit. I BZO) erreicht. Der Knoten Untere Bahnhofstrasse/Zwillikerstrasse liegt ausserhalb des Planungsgebiets und in der kantonalen Zuständigkeit. Er ist somit nicht Gegenstand der Vorlage. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
5.5	Verbindung zum Schulhaus	nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
<p><i>Neue Verbindung von der Wiesengrundstrasse zum Schulhaus</i></p>		<p>Das vorgeschlagene Konzept zur Lösung des Verkehrsproblems am Knoten Untere Bahnhofstrasse/Zwillikerstrasse hat zwar verschiedene Vorteile, liegt jedoch ausserhalb des Planungsgebiets. Er ist somit nicht Gegenstand der Vorlage. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Begründung:</p>	<p><i>Mit einer neuen Bahnunterführung und einer Verbindung vom Schulhaus Ennetgraben direkt zur Wiesengrundstrasse könnten diverse Probleme gelöst werden. Als neue Hauptverbindung vom Dorf zum Schulhaus Ennetgraben könnte der schwierige Knoten Untere Bahnhofstrasse / Zwillikerstrasse umgangen bzw. von den Velos umfahren werden. Mit einer neuen Fussgänger-schutzinsel könnte die Sicherheit für die Fussgänger aus dem unteren Dorfteil wesentlich verbessert werden.</i></p> <p><i>Auch die Veloführung von der Zwillikerstrasse her ins Unterdorf könnte neu an der Eingangstreppe zum Ennetgraben vorbei zur Wiesengrundstrasse geführt werden.</i></p> <p><i>Zusammen mit der neu zu erstellenden Velo-verbindung entlang der Bahn von der Giessenstrasse bis zum Schulhaus Ennetgraben kann ein sinnvolles und funktional gutes Konzept für den Fuss und Veloverkehr erstellt werden. Es schafft eine Verbindung zum Sportplatz und so wie nach Verbindung nach Hedingen.</i></p>	



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
5.6	<p>Tempo 30</p> <p><u>Antrag:</u> Antrag Tempo 30 auf dem gesamten Hauptstrassennetz</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der Diskussion um Tempo 30 auf der Unteren Bahnhofstrasse muss ohnehin der Kontakt zu den zuständigen Stellen im Kanton gesucht werden. Es macht daher Sinn, die Optik etwas zu vergrössern.</p> <p>Aus Sicherheits- und Lärmschutzgründen müsste nicht nur der engere Bereich beim ZENA-Areal mit Tempo 30 versehen werden, sondern es müsste Tempo 30 auf dem gesamten Hauptstrassennetz in der Stadt Affoltern eingeführt werden. Der Kanton ist mittlerweile offen für Tempo 30. Die Anträge müssen aber von den Gemeinden eingereicht und mit Vehemenz vertreten werden. Ottenbach mit deutlich geringeren Lärmwerten hat nun auf dem gesamten Strassennetz Tempo 30 erreicht. Dies dank unermüdlichem Einsatz der Gemeinde (und privaten Einsprechenden). Affoltern hat deutlich mehr Lärmgrenzwertüberschreitungen. Die Lärmsanierung mit Schallschutzfenstern wurde vom Bundesgericht (Luzernerstrasse Kriens) in einem wegweisenden Urteil als ungenügende Sanierung qualifiziert. Schallschutzfenster sind Ersatzmassnahmen und kommen erst zum Einsatz, wenn die Lärmsanierung an der Quelle (Temporeduktion und lärmarme Beläge) nicht zum Ziel führt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Das Anliegen der Einwendung betrifft Strassen ausserhalb des Planungsgebiets. Es ist somit nicht Gegenstand der Vorlage. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
6.1	<p>Vorprüfungsergebnis abwarten</p> <p><u>Antrag:</u> Die aktuelle Planungsvorlage über die Ergänzung der Nutzungsplanung mit Sonderbauvorschriften für das Zena-Areal ist zu sistieren. Zuerst ist das Ergebnis der Vorprüfung durch die Baudirektion abzuwarten und danach sind die sich daraus ergebenden Anpassungen am Planungsentwurf vorzunehmen. Erst auf der</p>	<p>nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der hier kritisierte Planungsablauf ist ein übliches Vorgehen. Dieses Vorgehen wurde in der kantonalen Vorprüfung nicht bemängelt. Nach der kantonalen Vorprüfung wurde das Bauvorhaben überprüft und reduziert. Neu wird in den SBV die Fassadenhöhe abgestuft festgelegt. Die Fassadenhöhe betragen neu</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p><i>Grundlage der entsprechend geänderten Vorlage ist das Mitwirkungsverfahren (Anhörung und öffentliche Auflage) neu zu eröffnen.</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><i>Es ist wenig zielführend, wenn die doch massgebende Meinungsäusserung der - für die Genehmigung zuständigen - Baudirektion noch nicht in die Planungsvorlage eingeflossen ist bevor sie zur Mitwirkung verabschiedet wird. Dies führt nämlich unter Umständen dazu, dass der Bevölkerung eine Fassung der Planungsvorlage unterbreitet wird, welche aufgrund der Vorprüfung noch weitgehende und entscheidende Änderungen erfahren könnte. Indem Sie das Ergebnis der Vorprüfung nicht abwarten, kann es sein, dass Sie der Bevölkerung eine Vorlage zur Diskussion und Beurteilung unterbreiten, welche unter falschen Voraussetzungen erstellt wurde.</i></p> <p><i>Ein solcher Sachverhalt ist nicht von der Hand zu weisen, weil die Abweichung der vorgeschlagenen Sonderbau-Vorschriften (SBV) gegenüber der Grundordnung (bisher WG3 bzw. nach der Harmonisierung WG4) beträchtlich sind. Die Nutzungsmöglichkeiten auf der Grundlage der vorgeschlagenen SBV (einschliesslich des gemäss SBV zwingend erforderlichen Gestaltungsplans) gegenüber denjenigen der Grundordnung in der BZO sollen nämlich deutlich erhöht werden. Damit stellt sich die Frage, ob mit den angebotenen Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung nicht das Prinzip der - unzulässigen - Sinnentleerung der Grundordnung verletzt wird. Dieser Sachverhalt wird von der Baudirektion mit Bestimmtheit geprüft und gegebenenfalls moniert. Da damit die gesamte Planungsvorlage in Frage gestellt würde, rechtfertigt sich die beantragte Sistierung des Verfahrens.</i></p>	<p>zwischen 17 m, 22 m und 25 m: Lediglich 45% der Bauten dürfen noch eine Fassadenhöhe von bis zu 25 m aufweisen. Maximal 40 % der Bauten dürfen 22 m hoch sein. Bei mindestens 25 % der Bauten darf die Fassadenhöhe maximal 17 m betragen. Hochhäuser sind keine zulässig. Zusätzlich wurde mit der Überarbeitung die zulässige Ausnützungsziffer auf maximal 180 % reduziert. Diese Reduktionen erfolgten in Absprache mit dem zuständigen Amt für Raumentwicklung (ARE).</p> <p>Die zweite kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass für die SBV Zena-Areal eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Wie erwähnt, wurde das Vorhaben nach dem Mitwirkungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung reduziert. Dabei wurde auch die Abweichung gegenüber der Grundordnung verringert. Die hochstehenden ortsbaulichen und nachhaltigen Qualitäten blieben jedoch unverändert. Die öffentliche Auflage erfolgte daher nicht unter einer falschen Voraussetzung, da die SBV weiterhin ein hervorragendes Beispiel für die Siedlungsentwicklung nach innen verbindlich einfordern. Lediglich die äusseren Abmessungen wurden reduziert. Durch die vorgenommenen Reduktionen und deren verbindliche Festlegungen mit den SBV werden die schützenswerten Interessen von Betroffenen nicht stärker belastet.</p> <p>Mit dem vorgesehenen Planungsablauf wird die gesamte Planungsvorlage nicht in Frage gestellt. Das geplante Vorgehen ist rechtskonform.</p> <p>Das Verfahren wird nicht sistiert. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
6.2	Ausnützungsziffer max. 100%	teilweise berücksichtigt
	<u>Antrag:</u>	<u>Stellungnahme</u>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p><i>Die Ausnutzungsziffer gemäss Art. 6a.4 lit. a. Entwurf BZO ist auf maximal AZ 100% zu beschränken.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Das vorgeschlagene Ausnutzungsmass AZ 200% stellt eine absolut ortsfremde Dichte dar. Es führt zu einem Dichtesprung, welcher auf die Dauer als störender Fremdkörper im Siedlungsraum erkennbar wäre. Die Aussage im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wonach sich (Zitat) die Bauten und Anlagen aus städtebaulicher Sicht, trotz dem hohen Dichtemass, an der vorgesehenen Lage ortsbaulich verträglich in die Umgebung einordnen (Zitatende) ist eine einseitige und wenig glaubhafte Behauptung. In den Unterlagen fehlt eine nachvollziehbare Begründung dazu.</i></p> <p><i>Mit der beantragten Grössenordnung für eine angemessene Ausnutzungsziffer wird ein Mass vorgeschlagen, welches sich an demjenigen der neuen WG4 (nach der Harmonisierung) unter Einschluss der Ausnutzungserhöhung für Arealüberbauungen und einem Zuschlag für die zu erbringenden qualitätsbezogenen Sonderleistungen im Rahmen der SBV orientiert. Mit einer Ausnutzungsziffer von 100% wird sich auch kein ortsfremder Dichte-Sprung zur vorhandenen Bebauung im Rahmen der Überbauung des Zena-Areals ergeben.</i></p>	<p>Das Richtprojekt wurde in der Planungs- und Baukommission (PBK) und dem Stadtrat von Affoltern am Albis behandelt. Sie beurteilen das Bauvorhaben als ein Projekt mit besonders guten Gestaltungs- und Einordnungsqualitäten. Die vorgesehene Dichte von neu 180 % ist nicht eine absolut ortsfremde Dichte. Es gibt bereits heute in der Stadt Affoltern am Albis Gestaltungspläne mit einem Dichtemass (Ausnutzungsziffer) von maximal 210 %.</p> <p>Die vorgeschlagene Setzung von sechs Punkthäusern nimmt eine lose Analogie zum historisch gewachsenen Strassendorf auf. Die Baukörper sind leicht abgedreht zueinander angeordnet, womit alle Wohnungen von einer möglichst optimalen Belichtung und einem weiten Aussenraumbezug profitieren.</p> <p>Durch die Abstufung der Gebäudehöhen nimmt das Projekt Rücksicht auf das umliegende Quartier. Zum Bahndamm hin sind die Eckgebäude des Areals etwas höher. Das am nächsten zur westlich gelegenen Wohnbebauung zugewandt Gebäude verfügt lediglich über vier Vollgeschosse und ein Attika, um die erwünschte Einbettung ins Ortsbild zu ermöglichen.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich gut in das umgebende Siedlungsbild ein.</p> <p>Mit der Reduktion der zulässigen Ausnutzungsziffer von maximal 200 % auf 180 % wird der Antrag teilweise berücksichtigt.</p>
6.3	Fassadenhöhe max. 20 m	teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> <i>Die Fassadenhöhe gemäss Art. 6a.4 lit. b. Entwurf BZO ist auf maximal 20.0 m zu beschränken.</i></p> <p><u>Begründung:</u> Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb an dieser ortsbaulich empfindlichen Lage Baukörper mit einer Fassadenhöhe von maximal 25.0 m erlaubt werden sollen. Damit würde eine Vorgabe</p>	<p><u>Stellungnahme</u> Das Zena-Areal ist ein ehemaliges Gewerbeareal, welches in einer heterogenen Umgebung liegt. Es liegt unterhalb des Bahndamms in einer Geländemulde und ist von verschiedenartigen Bauten und Anlagen umgeben wie Schule, Gewerbe- und Wohnbauten, Kantonsstrasse, Bahnunterführung. Weder befindet sich das Areal neben geschützten oder schützenswerten</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>geschaffen, welche das Maximalmass gemäss Grundordnung bei weitem übersteigt und sich im Siedlungsbild auf die Dauer als störend ausnehmen würde. Dieses Mass lässt sich weder mit den Anliegen der inneren Verdichtung noch mit den Entwicklungsvorstellungen im Siedlungsleitbild rechtfertigen.</p>	<p>Bauten noch in der Nähe der Kernzone. Die Lage wird daher nicht als eine ortsbaulich speziell empfindliche Lage beurteilt.</p> <p>Aufgrund der Einwendungen und der ersten kantonalen Vorprüfung wurde das Richtprojekt sowohl bezüglich der Ausnützungsziffer als auch der durchschnittlichen Fassadenhöhe reduziert:</p> <p>In den SBV werden die Fassadenhöhe neu abgestuft festgelegt. Die Fassadenhöhe betragen zwischen 17 m, 22 m und 25 m: Lediglich 45% der Bauten dürfen noch eine Fassadenhöhe von bis zu 25 m aufweisen. Maximal 40 % der Bauten dürfen 22 m hoch sein. Bei mindestens 25 % der Bauten darf die Fassadenhöhe maximal 17 m betragen. Hochhäuser sind keine zulässig.</p> <p>Zusätzlich zur generellen Reduktion der durchschnittlichen Fassadenhöhe wurde in Absprache mit dem zuständigen Amt für Raumentwicklung (ARE) die zulässige Ausnützungsziffer auf maximal 180 % reduziert.</p> <p>Das Richtprojekt wurde in der Planungs- und Baukommission (PBK) und dem Stadtrat von Affoltern am Albis behandelt. Sie beurteilen das Bauvorhaben als ein Projekt mit besonders guten Gestaltungs- und Einordnungsqualitäten. Mit der vorgenommenen Reduktion der durchschnittlich zulässigen Fassadenhöhe wird der Antrag teilweise berücksichtigt.</p>
6.4	Vorgaben zu Gebäudelänge und -breite	berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p><i>Die in Art. 6a. 4 lit. f. Entwurf BZO enthaltene Bestimmung ist bezüglich der Gebäudelänge so zu formulieren, dass eine enge Korrelation mit dem im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV dargestellten Richtprojekt entsteht. Dabei ist ein für die Projektierung notwendiger Spielraum vorzusehen. Das heisst, es ist eine Massvorgabe in Metern für die maximal</i></p>	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Mit dem nachfolgenden Gestaltungsplan werden die räumlichen Qualitäten des Richtprojekts detailliert und verbindlich festgelegt. Sollte der Gestaltungsplan wider Erwarten nicht die hohen Qualitäten des Richtprojekts sichern, so könnte der Stadtrat die Zustimmung zum Gestaltungsplan verweigern, um somit eine verbesserte Qualitätssicherung zu erreichen.</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p><i>zulässige Gebäudelänge und gegebenenfalls Gebäudebreite festzulegen.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV werden die hohen Qualitäten des für das Zena-Areal entwickelten Richtprojekts hervorgehoben. Es wird ausgeführt, dass dieses Richtprojekt direkt als Grundlage für den bei der Inanspruchnahme der SBV zu erlassenden Gestaltungsplan Verwendung finden soll. Eines der besonderen Merkmale des Richtprojekts bildet die punktförmige Ausformung der Baukörper. Damit wird ein Muster vorgesehen, welches in ortsbaulicher Hinsicht eine überzeugende Lösung darstellt. Mit dem in der Planungsvorlage enthaltenen Verzicht auf eine Beschränkung der Gebäudelänge wird diesem Umstand keinerlei Rechnung getragen. Im Gegenteil, ohne Einschränkung der Gebäudelänge könnten Baukörper entwickelt werden, welche in - unerwünschtem - Widerspruch zu dem vorliegend aufgezeigten und auch beizubehaltenden ortsbaulichen Muster stehen würden. Deshalb erweist sich eine Regelung über die maximal zulässige Gebäudelänge als unabdingbar. Eine Regelung letztlich, welche von vornherein der strukturellen Vorgabe des Richtprojekts Rechnung zu tragen hat.</i></p>	<p>Mit den SBV wird nun neu die zulässige Gebäudelänge beschränkt auf maximal 44 m.</p> <p>Da aus baurechtlicher Sicht zwei durch die offenen Erschliessungsanlagen verbunden Bauten eine Einheit bilden, wird die maximale Gebäudelänge für diese Doppelbauten festgelegt. Mit der Festlegung der maximalen Gebäudelänge wird verhindert, dass beispielsweise eine Baute über die gesamte Länge des Areals oder auch Blockrandbebauungen erstellt werden können. Die detaillierte Festsetzung der einzelnen Punktbauten und deren Anordnung wird im nachfolgenden Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.</p> <p>Der Antrag auf Einführung einer Gebäudelänge wird berücksichtigt.</p>