



## Protokollauszug des Bauausschusses des Gemeinderates

4. Sitzung vom 9. April 2003, Geschäft Nr. 35 auf Seite 100

**35 B1.21.11 Neubauten, Vorentscheide, Werkplätze  
BG-Nr. 15-2003, Fussballclub Affoltern a.A., c/o  
Hans Jucker, Präsident, Im Feld 21, 8910 Affoltern  
am Albis; Anbau an best. Clubhaus, Neubau Club-  
haus, Im Moos, Kat.-Nr. 5006. Vers.-Nr. 2066, Zone  
für öffentliche Bauten**

Hochbauabteilung  
Zürichstrasse 100  
8910 Affoltern am Albis

T: 01 762 56 44  
F: 01 762 56 92  
E: hochbauabteilung  
@affoltern-am-albis.ch

### Ordentliches Verfahren

<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Fussballclub Affoltern am Albis c/o Hans Jucker, Präsident Im Feld 21 8910 Affoltern am Albis
<b>Projektverfasser / Vertreter</b>	Ringger + Näf AG für Architektur Spittelstrasse 9 Postfach 680 8910 Affoltern am Albis
<b>Grundeigentümer</b>	Politische Gemeinde Affoltern am Albis Zürichstrasse 100 8910 Affoltern am Albis
<b>Bauvorhaben</b>	Anbau und Neubau Clubhaus Kat.-Nr. 5006      Vers.-Nr. 2066
<b>Lage/Strasse</b>	Im Moos
<b>Zone</b>	Zone für öffentliche Bauten Oe
<b>Eingang</b>	17. Februar 2003
<b>Publikation</b>	Freitag, 21. Februar 2003
<b>Massgebende Unterlagen</b>	Katasterplankopie 1:500 vom 12. Februar 2003 Situation 1:500 vom 12. Februar 2003 Grundriss Erdgeschoss 1:100 vom 11. Februar 2003 Fassaden 1:100 vom 11. Februar 2003 Baugesuchformular vom 14. Februar 2003



## Erwägungen

Der Fussballclub Affoltern am Albis möchte im Moos auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5006, südwestlich des bestehenden Garderobengebäudes, ein neues Clubhaus erstellen. Das neue Clubgebäude umfasst einen Clubraum, eine Küche mit Ausgabebuffet, WC-Anlagen und Lagerraum. Grundeigentümerin ist die politische Gemeinde Affoltern am Albis. Mit Unterzeichnung der Baugesuchsunterlagen hat der Gemeinderat die Berechtigung zur Baugesuchseingabe dokumentiert.

Das Grundstück ist der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt und das Bauvorhaben somit zonenkonform. Die Erschliessung erfolgt über den Moosmühleweg und gilt als erschlossen.

Das bestehende Garderobengebäude wird teilweise umgebaut. Die Umbauarbeiten betreffen vor allem die Duschen und Umkleideanlagen.

Das Bauvorhaben liegt in der Gewässerschutzzone SIII der Grundwasserfassung Moos. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, ist verboten. Zugelassen sind Bauten mit Anfall von häuslichem Abwasser. In Bezug auf die vorgesehene Nutzung ist daher bei den Kühlanlagen darauf zu achten, dass nur solche Verwendung finden, die keine wassergefährdenden Stoffe enthalten. Die zu berücksichtigenden Auflagen bezüglich den Entwässerungsanlagen werden im noch einzureichenden Entwässerungsprojekt behandelt, welches separat zu bewilligen ist.

Der neue Clubraum weist 48 Sitzplätze auf und hat somit die Anforderungen an allgemeine Gastwirtschaftsbetriebe gemäss Leitfaden der Finanzdirektion des Kantons Zürich vom 18. Juli 1997 einzuhalten. Diese sind in Bezug auf Flächen, Raumhöhen, behindertengerechtes Bauen und WC-Anlagen eingehalten. Bezüglich weiteren Auflagen wird auf das nachfolgende Dispositiv verwiesen.

In Bezug auf Grenzabstände Gebäudevolumen werden keine Bauvorschriften verletzt. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Abstellplätze erforderlich sind, solange das Clubhaus nicht als öffentliches Restaurant betrieben wird. Für die Gesamtanlage werden die öffentlichen Autoabstellplätze an der Giessenstrasse benutzt.

Da sich in unmittelbarer Nähe des Bauobjektes eine Trinkwasserfassung befindet, ist bezüglich Grundwasserschutz grösste Vorsicht geboten. Die während der Bauausführung zu beachtenden Auflagen werden im nachfolgenden Dispositiv aufgeführt.



Der Bauausschuss beschliesst:

I. Die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Garderobengebäudes und den Neubau des Clubgebäudes wird gemäss den eingereichten Unterlagen, im Sinne der Erwägungen und mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vor Baubeginn

1.1 Ist der Wärmedämmnachweis im Sinne der privaten Kontrolle durch eine in der Liste der zur Ausübung der privaten Kontrolle befugten natürlichen und juristischen Personen der Baudirektion des Kantons Zürich vom Januar 1997 aufgeführte Person zuhanden der Hochbauabteilung beizubringen. Gemäss § 10a des Energiegesetzes sind diese Neubauten so auszurüsten, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden (siehe Beilage).

1.2 Ist ein Bauinstallationsplan mit Beschrieb über die zu treffenden Massnahmen bezüglich dem Schutz der Grundwasserfassung "Moos" einzureichen und von der Hochbauabteilung bewilligen zu lassen.

2. Die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Bauten in Grundwasserschutzzonen vom April 1998 der Baudirektion Kanton Zürich (Beilage) gelten als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung.

3. Der Leitfaden für die Erstellung und Einrichtung von Geschäftsbetrieben im Kanton, bezogen auf Nebenwirtschaften, gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung. (Beilage)

4. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Besucher des Clubhauses nur die in der Umgebung sich befindenden öffentlichen Parkplatzanlagen zur Verfügung stehen (Ausnahme Spezialbewilligungen).

5. Auflagen der Feuerpolizei:

5.1 Der feuerpolizeiliche Schutzabstand von 5 m wird unterschritten. Sofern das Clubhaus mit dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 2066 verbunden wird, kann auf entsprechende Ersatzmassnahmen verzichtet werden.

Kanal-Proj. eingereicht i.o.



- 5.2 Brennbare Wärmedämmschichten sind zulässig, sofern sie Brandkennziffer 4.1 aufweisen; sie sind allseitig hohlraumfrei 0,5 mm dick mit nicht brennbarem Material abzudecken.
- 5.3 Die oberste Schicht von Bedachungen muss nichtbrennbar sein. Lichtdurchlässige Elemente in Dächern sind aus Material mit Brandkennziffer 4.1 zu erstellen. Der Flächenanteil darf 30 % (über Fluchtwege 10 %) und die grösste zusammenhängende Fläche 120 m<sup>2</sup> (Fluchtwege 2 m<sup>2</sup>) nicht übersteigen.
- 5.4 Sämtliche neu zu erstellenden Wände sind mit Feuerwiderstand F30bb, einmündende Türen mit Feuerwiderstand T 30 auszuführen. Sämtliche bestehende Türen zu angrenzenden Räumen (exkl. WC-Anlagen) sind entsprechend anzupassen. Die Wand zum Materialmagazin ist im Bereich des Korridors mit Feuerwiderstand F30 zu verkleiden. Die entsprechenden Konstruktionsdetails sind vorgängig durch die Feuerpolizei genehmigen zu lassen. Sämtliche Aussparungen in den Korridorwänden (Lüftung) sind fachgerecht zu verschliessen.
- 5.5 In Fluchtwegen (Korridore, Vorplätze) sind brennbare Wand- und Deckenverkleidungen nicht zulässig. Sämtliche brennbaren Decken im Bereich der Korridore sind mit nicht brennbarem Material zu verkleiden.
- 5.6 In Korridorbereichen sowie im Entree sind Bodenbeläge mit Brandkennziffer 5.2 zu verwenden.
- 5.7 Türen in allgemein zugänglichen Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen; sie müssen jederzeit von innen ohne fremde Hilfsmittel (z.B. Drehknopfzylinder) geöffnet werden können.
- 5.8 Fluchtwege sind jederzeit frei und sicher benützbar zu halten und dürfen nicht für Lagerzwecke benützt werden.
- 5.9 Ausgänge und Fluchtwege sind mit sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen zu kennzeichnen. Die Beleuchtung der Rettungszeichen muss dauernd eingeschaltet bleiben, solange Personen anwesend sind. Grössen und Standorte der Piktogramme sind durch die Feuerpolizei genehmigen zu lassen. In den Korridoren sowie im Clubraum ist eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren. Vor der Aus-



führung sind die Projektpläne der Feuerpolizei rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

- 5.10 Luftechnische Anlagen sind gemäss der Brandschutzrichtlinie "Luftechnische Anlagen" zu erstellen. Vor Ausführung sind Lüftungspläne der Feuerpolizei rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
  - 5.11 Für das vor Jahren neu installierte Heizungsaggregat wurde kein Gesuch für Feuerungsanlagen gestellt. Das fragliche Gesuch ist umgehend einzureichen.
  - 5.12 Die Blitzschutzanlage ist den neuen Verhältnissen anzupassen. Der Ersteller hat dem Blitzschutzaufseher (G. Conconti, Tel. 01-701 14 10) die Blitzschutzanlage schriftlich zur Abnahme zu melden.
  - 5.13 In Küchen sind Wände auf der ganzen Höhe und seitlich sowie Decken allseitig 80 cm horizontal gemessen über den Kochbereich hinaus mit Feuerwiderstand F30 auszuführen. Offene Verbindungen zwischen Küchen und angrenzenden Räumen sind mit Türen mit Feuerwiderstand T 30 oder R 30 abzuschliessen, oder es sind an den Decken Schürzen aus nichtbrennbarem Material (z. B. Blech, R 30-Glas) anzubringen.
  - 5.14 In der Küche sind ein CO<sub>2</sub>-Handfeuerlöscher (min. 55B) sowie eine Löschdecke bereitzustellen.
  - 5.15 Im bestehenden Gebäudeteil sind im Bereich der Notausgänge zweckmässige Handfeuerlöscher bereitzustellen
6. Nach Bauvollendung sind die neuen Gebäude (-teile) vom Ingenieurbüro Geiger, Püntener und Werder in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Gleichzeitig wird die Vermarkung des Baugrundstückes überprüft und allenfalls wieder hergestellt. Die Kosten sind gemäss § 39 der Verordnung über die amtliche Vermessung vom 17. Dezember 1997 von der Grundeigentümerschaft zu tragen.
  7. Die allgemeinen Bedingungen und Auflagen zum Baubewilligungsbeschluss bilden, soweit sie dieses Bauvorhaben betreffen, einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung.



## II. Gebühren und Kosten

Gestützt auf § 2 der Baugebührenverordnung (BGV) vom 8. März 1999 beträgt die Baubewilligungsgebühr Fr. 250.00.

Dieser Betrag ist gemäss beiliegender Rechnung innert 30 Tagen an die Gemeindekasse zu überweisen.

Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft ein unverzinsliches Baudepositum für die übrigen Bewilligungs- und Kontrollgebühren, Einmessen des Schnurgerüstes, und Nachführungskosten etc. von Fr. 1'000.00 an die Gemeindekasse einzuzahlen (Rechnung liegt bei).

## III. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile der Baurekurskommission sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

## IV. Mitteilung an

**Bauherrschaft, eingeschrieben und mit folgenden Beilagen**

- 1 genehmigter Plansatz
- 1 Ex. "Allgemeine Bedingungen und Auflagen"
- 1 Form. Bauzeitversicherung
- 1 Rechnung Baubewilligungsgebühr
- 1 Rechnung Baudepositum

**Architekt unter Beilage von:**

- 1 genehmigter Plansatz
- 1 Ex. Allgemeine Bedingungen und Auflagen
- 1 Meldekarte Baubeginn
- 1 Meldekarte Schlusskontrolle
- 1 Meldekarte Schätzungsbegehren Gebäudeversicherung



Gemeinde ~~Affoltern am Albis~~

s' Herz vo  
öisere Region

**Interne Mitteilung:**

- Wasserversorgungs-Genossenschaft Affoltern a.A.,  
Zürichstrasse 98, 8910 Affoltern a.A.
- Ingenieurbüro Geiger, Püntener und Werder,  
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A.
- Gut, Bozzola + Partner AG, Bauingenieure und Planer,  
Bergstrasse 9, Postfach 379, 8910 Affoltern a.A.
- Feuerpolizeibeamter Patrick Brüniger,  
Postfach 467, 8910 Affoltern a.A.
- Immobilienabteilung
- Finanzverwaltung Affoltern a.A.
- Bausekretariat Affoltern a.A., mit genehmigtem Plansatz

**BAUAUSSCHUSS  
DES GEMEINDERATES AFFOLTERN AM ALBIS**

Stv. Präsident

Heidi Kehrli

Sekretär

Peter Schleuniger

VERBAND

14. April 2003