

BAUAMT

Oberhauserstrasse 27
Postfach
8152 Glattbrugg
Telefon 044/829 82 92
Telefax 044/829 82 97
E-Mail bauamt@opfikon.ch
www.opfikon.ch



ZENTRUMSPLANUNG SCHAFFHAUSERSTRASSE

STÄDTEBAULICHER LEITPLAN LEITLINIEN ZUM LEITPLAN REKLAMBESTIMMUNGEN

VOM STADTRAT BESCHLOSSEN
AM 30. MAI 2006

Im viel frequentierten Zentrumsbereich entlang der Schaffhauserstrasse bestehen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Strassenbildes (Bauten, Aussenraum, Reklamen) und an die Verkehrsabläufe (Durchgangsverkehr, Anlieferung, öff. Verkehr, Fussgänger, Velofahrer).

Die folgenden Leitlinien, der zu Grunde liegende städtebauliche Leitplan und die Bestimmungen zu den Reklamen sollen - in Ergänzung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 6. März 2006 - eine Koordination der vielfältigen Anforderungen an das Zentrum Schaffhauserstrasse ermöglichen.

Der städtebauliche Leitplan zeigt als erwünschte bauliche Entwicklung entlang der Schaffhauserstrasse eine weitgehend geschlossene Bauweise. Diese Struktur ist als schematische Vorgabe zu verstehen, die sinngemäss eingehalten werden soll. Um die angestrebte hohe Dichte realisieren zu können, ist eine verstärkte nachbarliche Zusammenarbeit unter den Grundeigentümern erforderlich.

Leitlinien, Leitplan und Reklamebestimmungen sind behördenverbindlich und bei jedem Baubewilligungsverfahren innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Leitplan) angemessen zu berücksichtigen.

Auftraggeber: **Stadt Opfikon**
Begleitung:
– Andrea Pulch, Architektin Bauamt
– Urs Tritschler, Architekt Bauamt

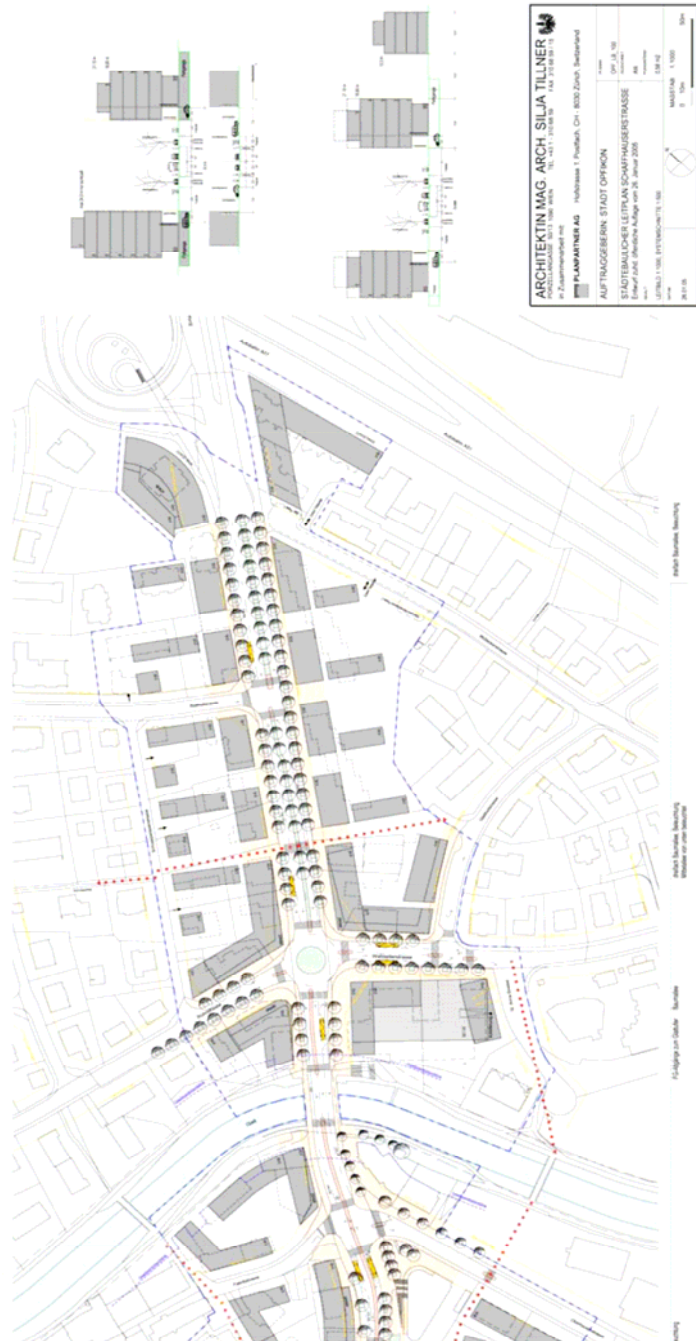
Auftragnehmer: **Planpartner AG**
–Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
–Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

Abbildungen 25480_05G_60607_Bilder



1. Städtebaulicher Leitplan

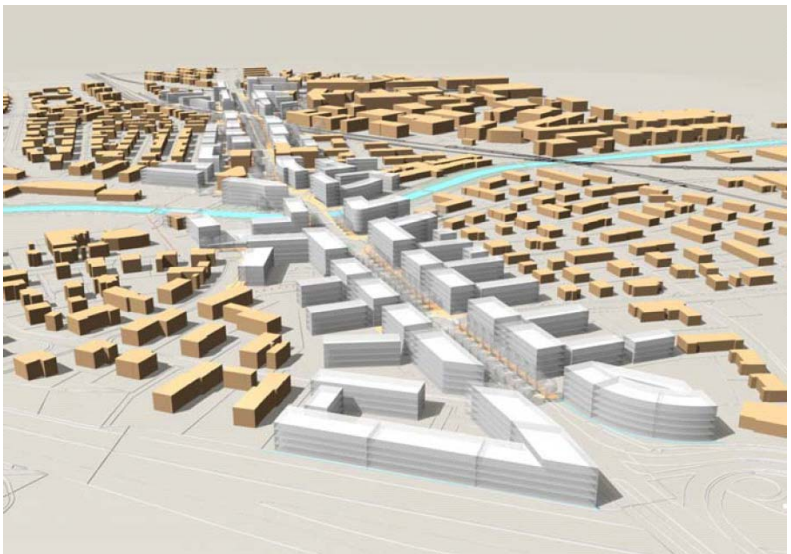
Ausschnitt Nord



Visualisierungen



Sicht über das Zentrumsgebiet Schaffhauserstrasse von Süden her



Sicht über das Zentrumsgebiet Schaffhauserstrasse von Norden her

2. Leitlinien zum Leitplan

a) Lage und Stellung der Bauten

Baumasse entlang Schaffhauserstrasse

- Die Baumasse ist schwerpunktmässig entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.
- Die Baukörper entlang der Schaffhauserstrasse dürfen in der Höhen- und Längenabwicklung nicht gestaffelt werden.

b) Gestaltung der Fassaden und Dächer

Hoher Anteil an öff. Nutzungen

- In den strassenseitigen Erdgeschossen ist ein möglichst hoher Anteil an öffentlichen und gewerblichen Nutzungen zu realisieren.

Konstruktion

- Die Raumhöhe muss, im Sinne einer langfristig flexiblen Nutzung, eine Raumhöhe von mind. 4.50 m aufweisen (gemessen im Rohbau von OK Boden bis UK Decke) und die Tragstruktur muss die Einrichtung grosser Räume erlauben.

Transparente Fassadengestaltung

- Wo es die Nutzung zulässt, sind die Fassaden des strassenseitigen Erdgeschosses möglichst transparent und mit hohem Fensteranteil zu gestalten.

Arkadenhöhen

- Wo Arkaden vorgesehen sind, sollen diese in einheitlicher Höhe durchgehend gestaltet werden.

Dachformen

- Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen, sind Flachdächer vorzusehen. Diese sollen nach den Grundsätzen von BZO Art. 13 begründet werden. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine zukünftige angrenzende Bebauung und das Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

c) Gestaltung des Aussenraumes

Einheitliche Oberflächengestaltung

- Im öffentlichen Aussenraum entlang der Schaffhauserstrasse wird eine einheitliche Oberflächengestaltung, in der Regel mit befestigtem Belag, angestrebt, so dass der Vorbereich durchgehend begehbar ist. Ausnahmen sind möglich unter Arkaden, an wichtigen Kreuzungsbereichen und in begründeten Ausnahmefällen.

d) Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

- Der Hauptzugang zu den Gebäuden für Fussgänger und Velo hat in der Regel ab Schaffhauserstrasse zu erfolgen. Die Lage und der Verlauf öffentlicher Fusswege orientieren sich am Leitplan.



- Motorisierter Verkehr
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat in der Regel rückwärtig zu erfolgen. Die Erschliessung resp. Anlieferung ab Schaffhauserstrasse kann nur in gut begründeten Ausnahmefällen gewährleistet werden.
 - Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch in Sammelgaragen oder oberirdisch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen anzuordnen.
 - Die Senkrechtparkierung soll durch eine öffentliche Längsparkierung entlang der Fahrbahn Schaffhauserstrasse ersetzt werden. Das Parkregime der Längsparkierung ist zeitlich zu limitieren und ausschliesslich für Kunden, Besucher und die Anlieferung vorgesehen. Die Anordnung und Gestaltung der Längsparkierung ist so vorzunehmen, dass der Verkehrsfluss aller Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird. Dauerhafte Parkierung für Anwohner und Mitarbeiter ist ausdrücklich nicht zulässig.
 - Im Baubewilligungsverfahren können weitere Nachweise zur Einhaltung der Verkehrssicherheit verlangt werden, bspw. Zeitfenster für die Anlieferung usw.

e) Verfahren

- Nachweis durch Erstbauenden
- Ein Projekt darf nachfolgende benachbarte Projekte im Sinne des städtebaulichen Leitplanes nicht verunmöglichen. Die Erstbauenden haben den Nachweis zu erbringen, dass ihr Projekt innerhalb eines sinnvollen Gesamtkonzeptes realisierbar ist.
- Stellungnahme durch Baukollegium
- Baugesuche, welche das äussere Erscheinungsbild der Schaffhauserstrasse beeinflussen, werden in einer frühen Phase der Projektierung dem Baukollegium zur Stellungnahme unterbreitet.

f) Abweichungen

- Begründete Abweichungen
- Abweichungen vom Leitplan und von den Leitlinien sind zulässig, wenn begründet und nachgewiesen werden kann, dass
- die Erfüllung der Anforderungen mit einem unverhältnismässig hohen wirtschaftlichen Aufwand verbunden sind,
 - durch das Projekt für die Nachbarn/Anstösser ein übermässiger Nachteil entsteht,
 - mit einem abweichenden Projekt gestalterisch eine höhere Qualität und eine funktional bessere Lösung erreicht werden kann.



3. Reklamebestimmungen

a) Bewilligung

- Bewilligungspflicht nach PBG - Reklameanlagen sind gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) bewilligungspflichtig. Wo sie innerhalb des kantonalen Baulinienbereiches, resp. direkt an der Schaffhauserstrasse angeordnet werden, bedürfen sie zudem der Zustimmung durch die kantonalen Behörden.
- Gestalterische Einheit - Reklameanlagen und Beschriftungen bilden mit dem zugehörigen Gebäude, resp. der zugehörigen Anlage eine gestalterische Einheit. Reklamekonzepte sind darum nach Möglichkeit zusammen mit den Baugesuchsunterlagen dem Bauamt zur Bewilligung einzureichen.
- Stellungnahme Baukollegium - Reklameanlagen und Beschriftungen werden bei Bedarf dem Baukollegium zur Stellungnahme unterbreitet.

b) Erscheinungsbild

- Erhöhte Anforderungen - Im Zentrumsbereich entlang der Schaffhauserstrasse bestehen erhöhte Anforderungen an das Strassenbild. Reklamen und Beschriftungen haben sich in Form, Farbe und Material gut in den Stadtraum zu integrieren und müssen sich gestalterisch auf das zugehörige Gebäude beziehen.
- Keine Fremdwerbung - Reklamen und Beschriftungen sollen sich auf die im Gebäude ansässigen Betriebe beschränken. Werbungen für Fremdprodukte (Getränke, Glace u. dgl.) auf Sonnenstoren, Abfallbehältern, Hinweisschildern usw. sind nicht erwünscht.

c) Freistehende Reklamen

- Freistehende Reklamen - Freistehende Reklamen sowie fixe und temporäre Plakate haben sich gut in das Strassenbild zu integrieren und dürfen die Verkehrsabläufe und -sicherheit nicht beeinträchtigen. Freistehende Reklamen mit ruhigem Erscheinungsbild wie Pylone, Stelen, Schilde u. dgl. sind in begründeten Ausnahmefällen direkt an der Schaffhauserstrasse zulässig. Die maximal zulässige Höhe orientiert sich an der Stammhöhe der strassenbegleitenden Bäume. Im öffentlichen Trottoirbereich sind freistehende Reklamen nicht zulässig.
- Bewegliche Reklamen - Bewegliche Reklamestände, Warenauslagen u. dgl. dürfen nur un-mittelbar vor dem entsprechenden Geschäft angeordnet werden. Sie dürfen die Verkehrsabläufe (Fussgänger, Velo, Anlieferung usw.) nicht behindern und nur während den Ladenöffnungszeiten aufgestellt werden.
- Keine auffälligen Reklamen - Auffällige Reklamen (Skulpturen, Fahnen, Ballone u. dgl.), Leuchtreklamen mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig und zur Erreichung eines ruhigen Strassenbildes nicht erwünscht.

