

Raumplanung
Privater Gestaltungsplan „Kernzone Opfikon“
Festsetzung

B1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 17. Oktober 2006 sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T:

1. Der private Gestaltungsplan „Kernzone Opfikon“ bestehend aus Vorschriften und Plan im Massstab 1:500 vom 10. Oktober 2006 wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung festgesetzt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, wird der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission IV 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 als möglich beizulegen.
4. Mitteilung an:
 - Swissbuilding Concept AG, Hagenholzstrasse 81a, 8050 Zürich
 - weberbrunner architekten, Hallwylstrasse 26, 8004 Zürich
 - Ernst Denzler, Architekt und Ortsbildschutzbeauftragter
 - Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich
 - Bauausschuss
 - Planungskommission GR
 - Bauvorstand
 - Finanzvorstand
 - Leiter Finanzabteilung
 - Leiter Bauamt
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Um den Weiterbestand der ursprünglichen Dorfstruktur in der Kernzone von Opfikon zu unterstützen, hat die Stadt Opfikon ein stadteigenes Areal von knapp 5'000 m² zur Bebauung frei gegeben. Die Überbauung soll die bestehende Dorfstruktur harmonisch vervollständigen und gleichzeitig zu einer massvollen Belebung und Aufwertung des historischen Dorfkernes beitragen.

Im Jahre 2005 führte die Stadt Opfikon über das Areal einen Projektwettbewerb durch. Das siegreiche Projekt der „weberbrunner Architekten“ aus Zürich konzentriert alle Nutzungen in ein flaches, ausgedehntes und gegliedertes Gebäudevolumen, welches mit seiner ungewöhnlichen Architektur das Grundstück optimal ausnützt und sich gut in die gebaute Umgebung einfügt. Im Volumen entstehen sieben lang gezogene Wohnungen mit Atelierräumen, welche quer zu zwei parallel verlaufenden Giebeln angeordnet sind. Zwei weitere Wohnungen befinden sich in den Obergeschossen längs zu den Giebeln. Zwischen den zwei Hauptgebäuden befindet sich unter einer verglasten Dachfläche ein vor Witterung und Fluglärm geschützter Aussenraum, analog einem grossen Wintergarten.

Offene Aussenräume befinden sich auf der Südseite des Gebäudes. Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich auf der Nordseite. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Das denkmalgeschützte „alte Schulhaus“ bleibt bestehen und integriert sich in den Vorplatz zum neuen Wohngebäude.

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon befindet sich das Areal in der Kernzone Opfikon. Im zugehörigen Kernzonenplan gilt für das betreffende Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht. Der Perimeter des vorgesehenen privaten Gestaltungsplanes „Kernzone Opfikon“ umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 4368, 4371 und 8456 mit einer Fläche von total 4'905 m².

Das Wohnhaus soll durch einen privaten Investor realisiert werden. Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Investor und den siegreichen Architekten aus dem Wettbewerb.

2. Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Abweichendes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon, insbesondere der Kernzonenvorschriften. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

3. Inhalt des Gestaltungsplanes

Die Vorschriften und der Plan im Massstab 1: 500 sehen Festlegungen für folgende Punkte vor:

Zulässiger Gebäudemantel:

Der vorliegende Gestaltungsplan legt mit einem angemessenen Projektierungsspielraum einen maximal zulässigen Gebäudemantel fest. Dieser ist gegliedert durch verschiedene Baubereiche und definiert durch differenzierte Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachneigungen und ein Gebäudevolumen, welches sich gut in die umgebende Bebauungsstruktur und Dachlandschaft einfügt.

Baubereiche A1, A2 und A3

In den beiden Hauptbaubereichen A1 und A2 wird der Wohn- bzw. der Mehrzweckbereich (beispielsweise Ateliers, Spielzimmer, erweitertes Wohnzimmer, usw.) angeordnet. Hier ist der dauernde Aufenthalt von Menschen gestattet. Der dazwischen liegende Baubereich A3 ist als überdeckter, verglaster Zwischenbau, analog einem ungeheizten Wintergarten, konzipiert.

Dach- und Fassadengestaltung

Das Gebäude ist geprägt durch zwei parallel verlaufende Giebel über den Hauptbauten und für die Kernzone typische, ausladende Vordächer. Die Dachneigung der äusseren Dachflächen entspricht den Kernzonenvorschriften, bei den nach innen geneigten wird zugunsten der Gebäudeproportionen leicht davon abgewichen. Die Gestaltung der Dachflächen soll in einem ruhigen Erscheinungsbild erfolgen, der Verglasungsanteil wird definiert. Die Dacheindeckung über dem Zwischenbau kann, sofern dadurch keine störende Blendung entsteht, in Vollverglasung erfolgen.

Aussenraumgestaltung / Erschliessung

Parkplätze werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet, der Gestaltungsplan bezeichnet den möglichen Zufahrtsbereich. Besucherparkplätze dürfen innerhalb des nordseitigen Freihaltebereiches „B“ oberirdisch angeordnet werden. Der Freihaltebereich „B“ (Umfeld „altes Schulhaus“, Zufahrtsbereich, südlicher Bereich) kann mit harten Belägen versehen werden. Der Freihaltebereich „C“ ist als Wiese mit Hochstammbäumen zu gestalten.

4. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss Nr. 2006-142 vom 16. Mai 2006 wurde der private Gestaltungsplan vom Stadtrat zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Innerhalb dieser Einwendungsfrist wurden keine Einwendungen von Privaten, Parteien und Vereinen eingereicht.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Anhörung reichte der Ortsbildschutzbeauftragte der Stadt Opfikon (Architekt E. Denzler) dem Bauamt eine schriftliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan ein (Schreiben vom 15. August 2006). Diese beinhaltete Änderungsanträge insbesondere an den Vorschriften zum Gestaltungsplan bzgl. verbesserter Einordnung in das Ortsbild. Die Anträge wurden an einer bauamtsinternen Sitzung vom 23. August 2006 besprochen und in der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) hat im Rahmen der Vorprüfung (Bericht vom 31. August 2006) keine Vorbehalte angebracht, jedoch einzelne Bemerkungen und Empfehlungen zur Präzisierung der Vorschriften und des Planungsberichtes formuliert. Einige Punkte decken sich mit den Anliegen des Ortsbildschutzbeauftragten. Die Bemerkungen und Empfehlungen konnten mehrheitlich sinngemäss in die Revisionsvorlage übernommen werden.

Im sog. „Einwendungsbericht“ wurden alle berücksichtigten und nicht berücksichtigten Punkte des Ortsbildschutzbeauftragten und des ARV aufgeführt und kommentiert. Da im juristischen Sinn keine eigentlichen Einwendungen eingereicht wurden, ist der Bericht als Ergänzung zum Planungsbericht zu verstehen und wird somit dem Gemeinderat nicht zur Festsetzung sondern zur Information vorgelegt.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Kernzone Opfikon“ bestehend aus Vorschriften und Plan im Massstab 1:500 vom 10. Oktober 2006 festzusetzen.

Opfikon, 17. Oktober 2006 / pu

PUBAW-06-50_GP_Kernzone

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor-Stv.:

W. Fehr

U. Boetschi