

# Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung wird Ihnen nachstehende Vorlage zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und am Abstimmungstag, 6. März 1988, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

Opfikon, 12. Januar 1988

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **B. Begni**

Der Schreiber: **E. Tischhauser**

**Gemeindeabstimmung  
vom 6. März 1988**

**Festsetzung des öffentlichen  
Gestaltungsplanes Oberhausen – Glattwiesen**

## Antrag

**Dem vom Gemeinderat festgesetzten Gestaltungsplan  
Oberhausen – Glattwiesen, bestehend aus:**

- Gestaltungsplanvorschriften
- Erschliessungsplan 1:500
- Situationsplan 1:500 mit Lärmschutzebene
- Grundriss Erdgeschoss 1:200
- Schnitte und Fassaden 1:200

wird zugestimmt.

## Was ist ein Gestaltungsplan?

Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten, und falls erforderlich, auch die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung der Gebäude bindend festgelegt. Dabei darf von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden. Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; dieser ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hiezu näher zu umschreiben.

In der hiermit zur Abstimmung gelangenden Vorlage wird einzig von der zonengemässen Gebäudelänge eine Ausnahme bean-sprucht.

## Kurzbericht

1984 lehnte der Gemeinderat das Projekt für ein Mehrzweckgebäude (Städtische Werke, Gemeindesaal, Jugendhaus und Zivilschutzanlage) im Lärmschutzwall der Nationalstrasse N20 ab. Darauf wurde eine private Interessengemeinschaft gegründet, der im Dezember 1984 vom kant. Tiefbauamt die Konzession (Baurecht) für die Realisierung eines Gewerbegebäudes an diesem Standort in Aussicht gestellt wurde.

Bedingt durch den Nationalstrassenbau N20 wurde zwischen der Nationalstrasse und dem Ortsteil Oberhausen ein ca. 12 m hoher Lärmschutzwall erstellt. Wie bereits an anderen Orten auch praktiziert, soll nun dieser künstlich aufgeschüttete Hügel/Lärmschutzwall im Sinne einer Doppelnutzung für den Einbau eines Gebäudes genutzt werden.

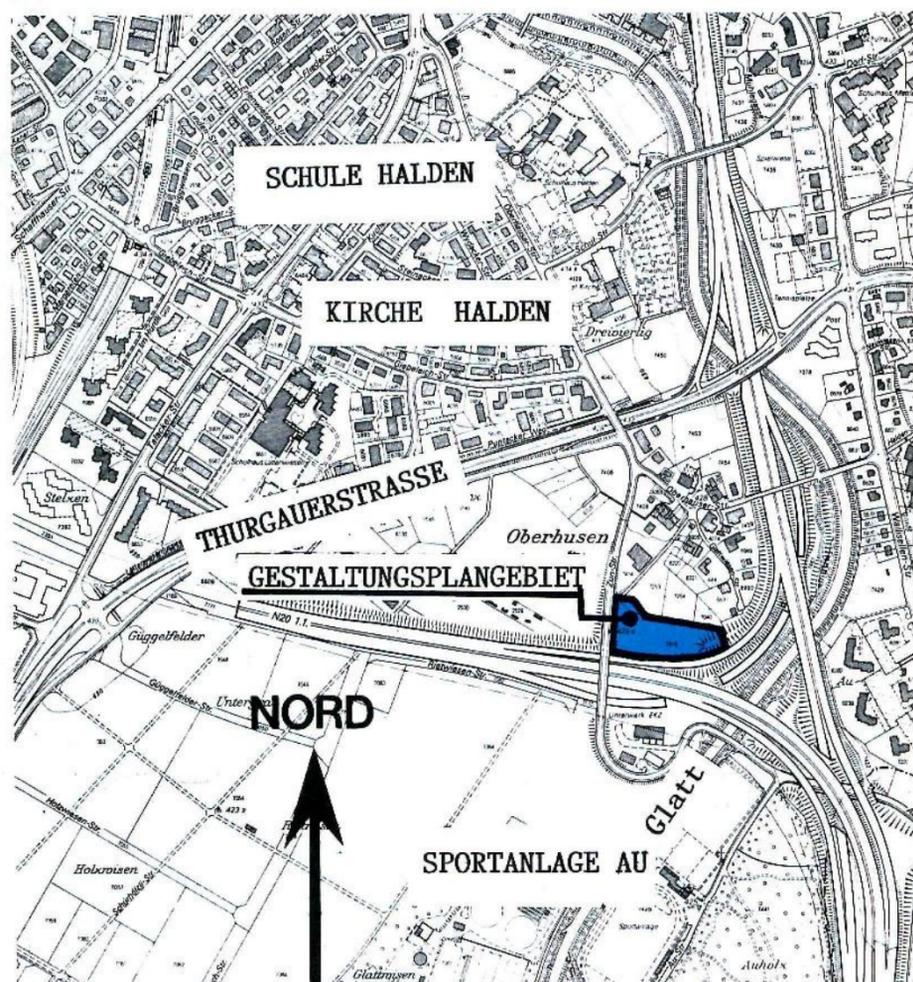
In der vom Parlament festgesetzten und am 28. September 1986 vom Stimmbürger bestätigten Nutzungsplanung liegt dieses Vorhaben in der Wohn-/Gewerbezone WG 3 mit Gestaltungsplanverpflichtung.

Die private Interessengemeinschaft hat nun den Gestaltungsplan für ihr Gewerbegebäude Oberhausen ausgearbeitet und legte diesen dem Stadtrat und dem Gemeinderat zur Festsetzung und Genehmigung vor.

Die Prüfung dieser Vorlage hat ergeben, dass die planerischen Zielsetzungen, der Lärmschutz und die festgesetzte Nutzungsplanung, berücksichtigt werden.

Die Vorlage wurde am 14. Dezember 1987 vom Gemeinderat behandelt und genehmigt.

Dagegen haben 12 Gemeinderäte das Behörden-Referendum ergriffen, so dass das Geschäft der Volksabstimmung zu unterbreiten ist.



## Weisung

### Vorschriften zum Gestaltungsplan

**Zweck** *Art. 1*  
Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften bezwecken die bauliche Nutzung des Areales des Lärmschutzwalles längs der Nationalstrasse N20 bei Gewährleistung des Lärmschutzes gegenüber dem angrenzenden Baugebiet von Oberhausen.

**Bestandteile** *Art. 2*  
1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:  
– Situationsplan M 1:500  
– Grundrissplan M 1:200  
– Erschliessungsplan M 1:500  
– Fassaden- und Schnittplan M 1:200  
– Gestaltungsplanvorschriften  
2 Das in den Plänen dargestellte Vorprojekt ist nicht verbindlich.

**Gestaltungsbereich** *Art. 3*  
Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan M 1:500 umgrenzte Gebiet des Gestaltungsplanperimeters.

#### 2. Bauvorschriften

**Mantellinien** *Art. 4*  
Gebäude und Aufschüttungen auf solchen dürfen nur innerhalb der im Grundriss- und Schnittplan eingetragenen Mantellinien erstellt werden.

**Lärmschutz** *Art. 5*  
1 Gebäude, Gebäudeteile und Aufschüttungen auf solchen haben auf der ganzen Länge der Gebäudeabwicklung mindestens die Höhe der im Situations- und Schnittplan eingetragenen Lärmschutzebene zu erreichen.  
2 Das Anschlussgelände ist auf der Ost- und Westfassade auf die Höhe des Lärmschutzwalles aufzuschütten.  
3 Bei Gebäudeöffnungen wie Durchfahrt, Eingängen, Fenstern, Oberlichtern und dergleichen sind die notwendigen baulichen Massnahmen zu ergreifen, welche den gleichen Lärmschutz gewährleisten, wie ihn der Lärmwall bewirkt hätte.  
4 Hofseitig sind für Gebäudeteile, welche zu Büro- oder Wohnzwecken genutzt werden, Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände, Lärmschutzfenster zu ergreifen, um diese von den direkten Lärmeinwirkungen hinreichend abzuschirmen.

**Erscheinung Gestaltung** *Art. 6*  
1 Auf der West- und Nordseite dürfen nur die im Grundriss- und Fassadenplan dargestellten Gebäudeteile nach aussen in Erscheinung treten.  
2 Diese Gebäudeteile haben in ihrer Gestaltung sinngemäss die Vorschriften von Art. 7 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 3. 2. 1986 zu erfüllen.  
3 Der im Grundrissplan speziell bezeichnete Gebäudetrakt ist nordseits anzuschütten und mit Humus zu überdecken. Oberlichter sind unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 3 gestattet.  
4 Das Vorgelände bei der Zufahrt, die seitlichen Anschüttungen an die Gebäude sowie die Gebäudeüberdeckungen sind angemessen zu begrünen.

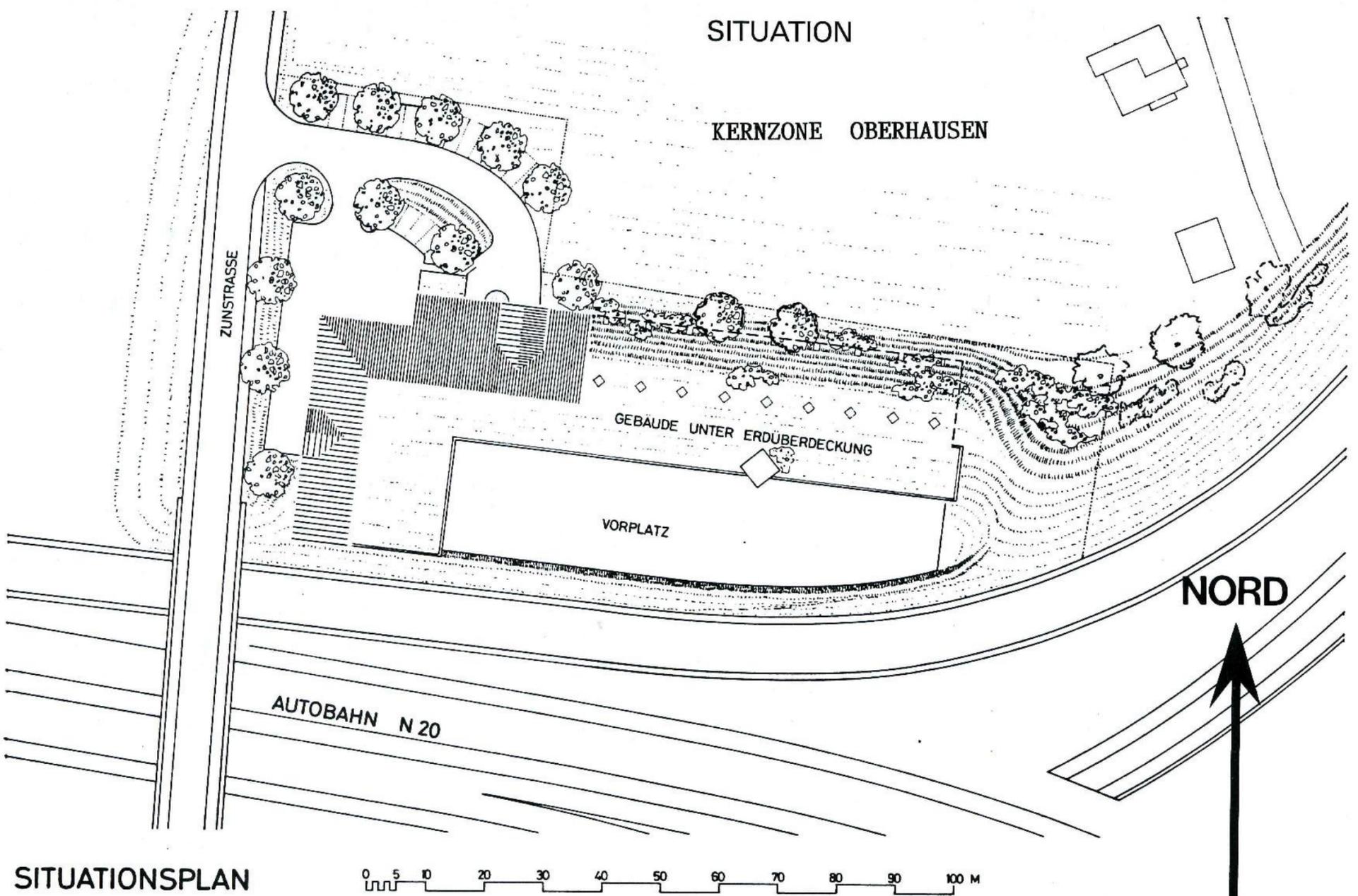
**Ausnützung** *Art. 7*  
Die Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen darf das Mass von 6800 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**Nutzung** *Art. 8*  
1 Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Gestattet ist ferner der Einbau einer Abwartwohnung in jenem Gebäudeteil, der nach aussen in Erscheinung tritt.  
2 Von den für gewerbliche Zwecke genutzten Bruttogeschossflächen dürfen höchstens 30% als Büros genutzt werden.  
3 Im Untergeschoss sind lediglich Abstellräume für Motorfahrzeuge, Lager- räume ohne Arbeitsplätze sowie technische Räume zulässig.

**Erschliessung Parkplätze** *Art. 9*  
1 Die Verkehrserschliessung hat von der Zunstrasse her zu erfolgen gemäss Grundrissplan M 1:200.  
2 Die Erschliessung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers hat nach den Angaben des Erschliessungsplanes M 1:500 zu erfolgen.  
3 Die Anzahl Parkplätze bestimmt sich nach den Art. 2 und 3 der Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vom 3. 2. 1986.  
4 Genügen bei Nutzungsänderungen die für Besucher reservierten Parkplätze vor dem Haupteingang nicht, sind die zusätzlich nötigen Parkplätze im Hof und/ oder in der Tiefgarage auszuscheiden und speziell zu bezeichnen.

#### 3. Inkrafttreten

Diese Gestaltungsplanvorschriften treten zusammen mit den dazugehörigen Gestaltungsplänen gemäss Art. 2, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



## Entstehungsgeschichte

### Veranlassung

Bedingt durch den Nationalstrassenbau (N20.1.1) ist zwischen Nationalstrasse und dem Ortsteil Oberhausen, auf einer durch den Kanton zu diesem Zwecke erworbenen Landfläche, ein bis zu 12 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen, wovon ein Teil bereits erstellt worden ist.

Wie bereits verschiedentlich praktiziert, könnte dieser künstlich aufgeschüttete Hügel im Sinne einer Doppelnutzung für den Einbau eines Gebäudes sinnvoll genutzt und die knappen Baulandreserven der Stadt Opfikon geschont werden.

### Bisherige Entwicklung

#### 1982

- Dem Gemeinderat wird eine Studie für ein Mehrzweckgebäude (Städtische Werke, Gemeindesaal, Jugendhaus, Zivilschutzanlage) unterbreitet.

#### 1984

- Der Gemeinderat lehnt das aufgrund eines Wettbewerbes ausgearbeitete Projekt aus Kostengründen ab.
- Im Juni wird eine private Interessengemeinschaft für die Erstellung eines Gewerbegebäudes gegründet.
- Vorentscheid der Baubewilligungsbehörden (Baukommission) im September 1984. Mangels planungsrechtlicher Baureife konnte zu diesem Zeitpunkt keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.
- Im Dezember erklärt sich das kantonale Tiefbauamt Zürich bereit, der Interessengemeinschaft auf seiner Parzelle eine Konzession (Baurecht) für die Realisierung eines Gewerbegebäudes in Aussicht zu stellen.

#### 1985

- Der Regierungsrat ordnet an, dass das Grundstück (Lärmschutzhügel) in den Quartierplan Oberhausen aufgenommen werden soll, um dem Grundstück eine angemessene Erschliessung zu ermöglichen.
- Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung der Wohn-/ Gewerbezone WG 3 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt (ohne Wohnanteilverpflichtung).
- Die Interessengemeinschaft schliesst mit einem Grundeigentümer eine Vereinbarung zur vorzeitigen Benützung des im Quartierplanverfahren dem Kanton Zürich zugeführten Grundstückes ab. Dies ermöglicht die Verwirklichung des Objektes vor Abschluss des Quartierplanverfahrens.
- Die Interessengemeinschaft ersucht um die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplanes.

#### 1986

- Überweisung des Gestaltungsplanes an das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung.
- Stellungnahme des ARP zuhanden des Stadtrates in positivem Sinne mit einigen Änderungsanregungen, insbesondere zu den Gestaltungsplanvorschriften und zum Verfahren.
- Mitteilung der Baukommission an die Interessengemeinschaft mit der Aufforderung um Überarbeitung des Gestaltungsplanes inkl. Vorschriften gemäss Anregungen ARP.

### Stellungnahme bzw. Auflagen des Grundeigentümers (Kanton Zürich)

Die Auflagen sowie die Rahmenbedingungen des Grundeigentümers (Kanton Zürich), welche gegenüber dem Bauvorhaben der Stadt Opfikon (Mehrzweckgebäude) gestellt wurden, haben auch für das private Bauvorhaben weiterhin Gültigkeit.

Die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich steht der vorgesehenen Doppelnutzung äusserst positiv gegenüber. Sie würde im Falle einer Realisierung unter folgenden Auflagen zustimmen:

- Gewährleistung des Lärmschutzes wie im Auflageprojekt N20.1.1 vorgesehen.
- Übernahme der vollen Baukosten für Gebäude, Lärmschutz und Erschliessung durch Bauherrn.
- Als Konzessionsgebühr muss der halbe Landpreis vergütet werden.
- Abschluss eines Konzessionsvertrages zwischen Bauherr Gewerbehaus und Kanton vor Baubeginn.
- Abstand Gebäude-Aussenflucht bis Bankettrand mindestens 5 m.
- Blendschutz zwischen Vorplatz und Nationalstrasse mit einer Mindesthöhe von 1,5 m.
- Einhalten der Sichtberme.

Das Bundesamt für Strassenbau hat im Rahmen des Vorentscheidgesuches in einem Bericht zur Überschreitung der Nationalstrassenbaulinie Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich möglich, ein Gesuch um Überschreitung der Baulinien zu genehmigen, sofern den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene und eines allfälligen späteren Ausbaues der Nationalstrasse Rechnung getragen wird.

## Projektbeschreibung

### Architektonisches Konzept

Durch die topologische Situation des aufgeschnittenen Hügels ergibt sich je eine markant unterschiedliche Vorder- und Rückseite der Anlage.

In der Gestaltung der sichtbaren Bauteile wird diese Grundsituation verdeutlicht, indem die der Autobahn zugewandte Seite als strenger Zweckbau erscheint, die der Zunstrasse und Oberhausen zugewandte Seite jedoch in Anlehnung an die formale Sprache traditioneller Oekonomiegebäude in Erscheinung tritt.

### Konstruktion

Die Tragkonstruktion wird in konventioneller Ortsbeton-Skelettbauweise mit vorgehängter Fassade erstellt. Die Flachdächer sind begrünt, die Schrägdächer sind mit Ziegeln gedeckt.

### Bauablauf

Das Gebäude kann grösstenteils erstellt werden, ohne dass der provisorisch erstellte Schutzhügel abgetragen werden muss, d.h. der Lärmschutz ist auch während der Bauzeit gewährleistet.

### Ausnahmen

Für die Realisierung des Projektes sind lediglich folgende Ausnahmen nötig:

- Überschreiten der zulässigen Gebäudelänge von 40 m auf der Seite der Autobahn (die gegen Oberhausen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile sind zonenkonform).
- Überschreiten der zulässigen Gebäudetiefe von 16 m (tritt nicht in Erscheinung).
- Überschreiten des maximalen Gewerbeanteiles von 40%. Der Wohnanteil von 60% würde dem Sinn eines Lärmschutzbauwerkes widersprechen.

### Schallschutz

Durch das vorliegende Projekt wird der Lärmschutz für die dahinterliegenden Baugebiete gegenüber dem ursprünglichen Erdwallprojekt eher verbessert.

## Baupolizeiliche Aspekte

### Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m (WG 3) ab gewachsenem Terrain wird bei den Fassaden gegen die Zunstrasse und gegen Oberhausen eingehalten, obwohl das Strasseniveau von der Zunstrasse und der Autobahn wesentlich über dem gewachsenen Terrain liegt.

Das Profil des Hügels liegt sogar unter der Höhenentwicklung einer denkbaren Bebauung gemäss Kernzone.

### Abstände

Gegenüber der Autobahn gilt ein Abstand von 5 m gemäss Absprache mit den kantonalen Instanzen.

Gegenüber der Zunstrasse wurde von der Gemeinde ein Abstand von 6 m festgelegt, der projektierte Abstand ist aus bautechnischen Gründen deutlich grösser.

Gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück wird von den sichtbaren Gebäudeteilen der Grenzabstand von 5 m eingehalten, die unter dem Hügel liegenden Gebäudeteile halten den minimalen Grenzabstand von 3,5 m ein.

### Überstellung der Baulinie Nationalstrasse

Im Rahmen des Vorentscheidungs-gesuches der Interessengemeinschaft Gewerbehäuser Opfikon vom Juni 1984 hat das Eidgenössische Amt für Strassenbau über das Kantonale Tiefbauamt (Brief vom 20. 9. 1984 an Stadt Opfikon, Baukommission) zur Baulinienüberstellung wie folgt Stellung genommen (auszugsweise):

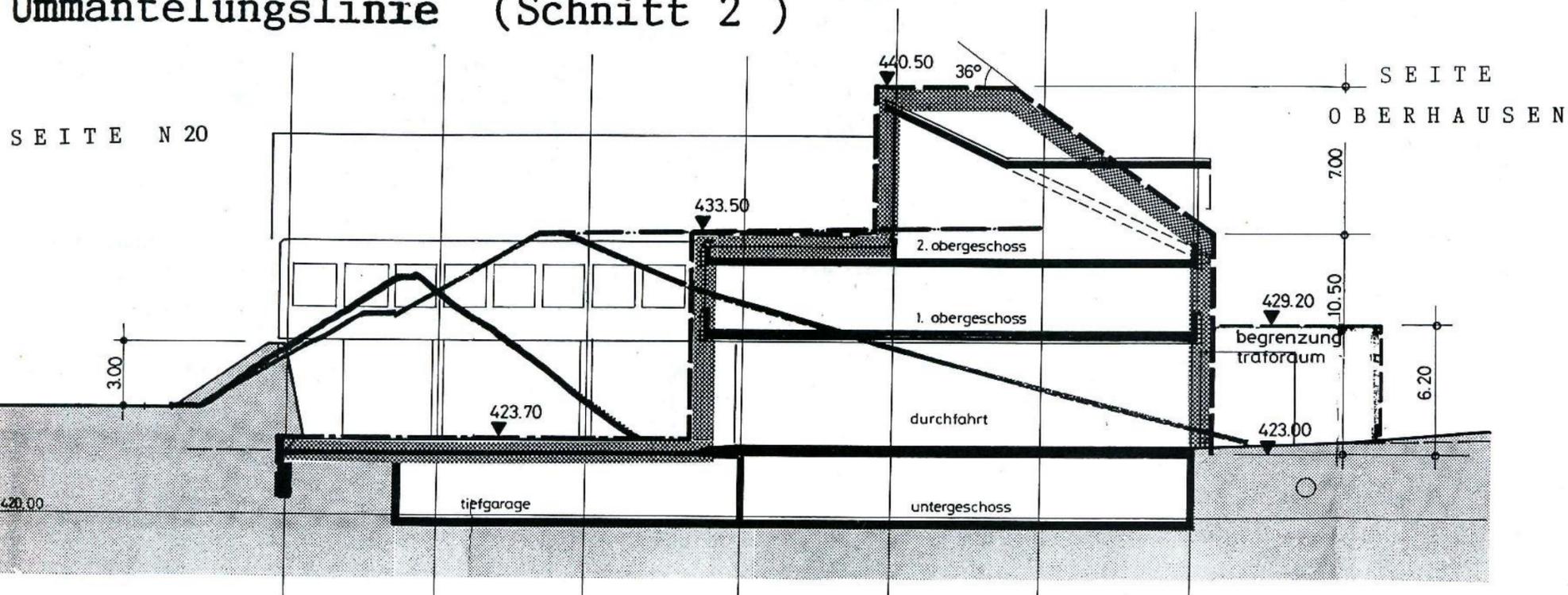
- Grundsätzlich ist es möglich, ein Gesuch um Überschreitung der Nationalstrassenbaulinie zu genehmigen. Im Genehmigungsfalle müsste dem Gesuchsteller mittels eines im Grundbuch eingetragenen Reverses die Verpflichtung auferlegt werden, die innerhalb der Baulinien stehenden Gebäudeteile auf erstes Begehren auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen. Dabei hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass diese Massnahme technisch möglich ist und ihn nicht unverhältnismässig hart treffen würde.
- Eine Bewilligung zum Bau innerhalb von Baulinien ist jedoch in jedem Falle eine Ausnahmegenehmigung und soll nur erteilt werden, wenn der Gesuchsteller den Bau nicht anderweitig realisieren kann.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

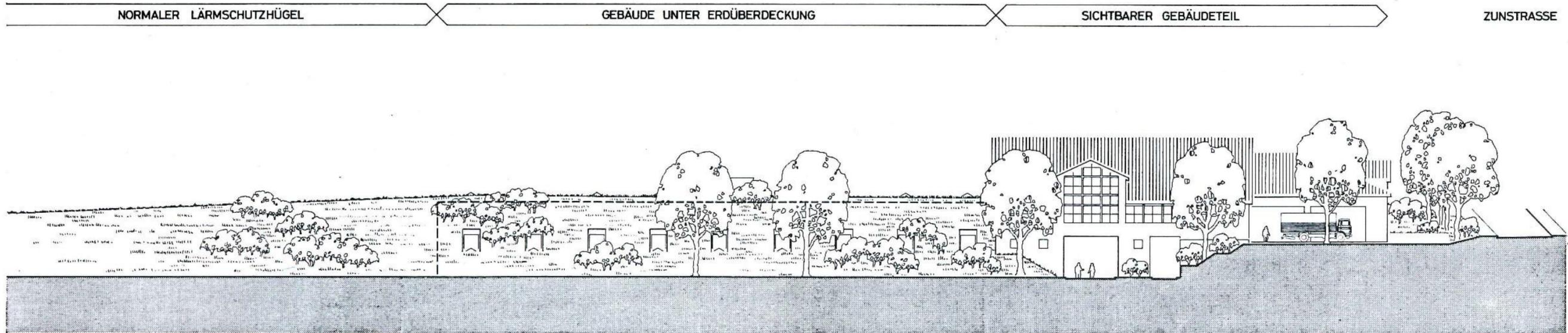
- Für die Realisierung des Gebäudes steht nur die Kat. Nr. 7416 (Eigentümer Kanton Zürich) zur Verfügung. Der Teil des Grundstückes Kat. Nr. 7253 (Bachmann), welcher im Quartierplan dem Kantonsgrundstück zugeteilt wird, dient der Erschliessung und wird von dieser vollständig beansprucht. Da es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um die Verwirklichung der Idee einer Doppelnutzung (Lärmschutz verbunden mit Nutzung) wie andernorts (Heizkraftwerk Aubrugg, Gewerbehalle Wallisellen, Gewerbehäuser Weinigen) bereits realisiert, handelt, kann das Gebäude nicht andernorts, also auf einem anderen Grundstück, gebaut werden. Eine Realisierung auf einem Nachbargrundstück ist auch aus zonenrechtlichen Gründen unmöglich.
- Der geplante Baukörper muss die Lärmschutzfunktion des im Auflageprojekt der N20 vorgesehenen Lärmschutzhügels vollständig erfüllen. Der parallel zur Zunstrasse stehende und die Baulinie überschreitende Gebäudeteil übernimmt die Lärmschutzfunktion bezüglich der Emission der N20 (Rampe Aubrugg bis Seebach) in Richtung Quartier Böschenwiese (neue Bauzone WG 3). Ein Zurückstellen dieses Gebäudeteils hinter die Baulinie der N20 würde eine Beeinträchtigung des Lärmschutzes bewirken, indem zwischen der Überführung Zunstrasse und dem geplanten Gebäude eine Lücke entstehen würde. Das parallel zur Zunstrasse angeordnete Gebäude bewirkt sogar eine erwünschte Verbesserung des Lärmschutzes gegenüber dem Auflageprojekt im kritischen Schnitt BW 642 — Böschenwiesen.
- Die allfällig betroffene Verbindungsrampe N11 — N20 ist heute einspurig mit Standspur in Betrieb. Sollte das Bedürfnis nach einer Leistungserhöhung in dieser Verbindungsrampe entstehen, so ist vorgesehen, dass diese Rampe zweispurig befahren werden könnte. Das Projekt Gewerbegebäude nimmt Rücksicht auf die dadurch notwendig werdende Sichtberme.
- Der in Diskussion stehende Autobahn-Halbanschluss im Oberhauserriet tangiert das Konzessionsgebiet Gewerbegebäude Oberhausen nicht.
- Es muss also auch langfristig nicht damit gerechnet werden, dass das Grundstück von nationalstrassenbedingten Erweiterungsbauten tangiert wird. Sollte dies trotzdem der Fall sein, so kann dannzumal im Zuge der Erweiterungsbauarbeiten das Gebäude um eine Achse (Achsabstand Stützenraster 7/7 m) mind. im EG und in den Obergeschossen zurückversetzt werden. Diese Möglichkeit wird statisch bereits im Rohbau berücksichtigt.

**Gemeinderat und Stadtrat beantragen, dem vom Parlament festgesetzten Gestaltungsplan Oberhausen — Glattwiesen zuzustimmen, und damit für die private Interessengemeinschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Gewerbegebäudes im Lärmwall der Autobahn zu schaffen.**

## Ummantelungslinie (Schnitt 2)



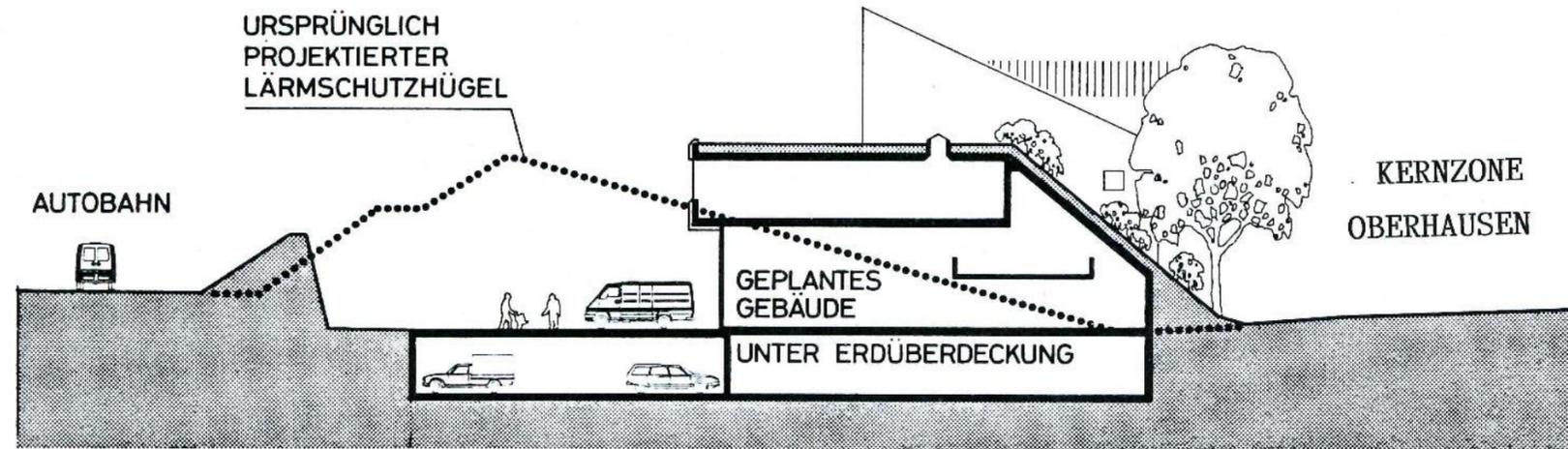
# ANSICHT VON OBERHAUSEN



ANSICHT VON OBERHAUSEN

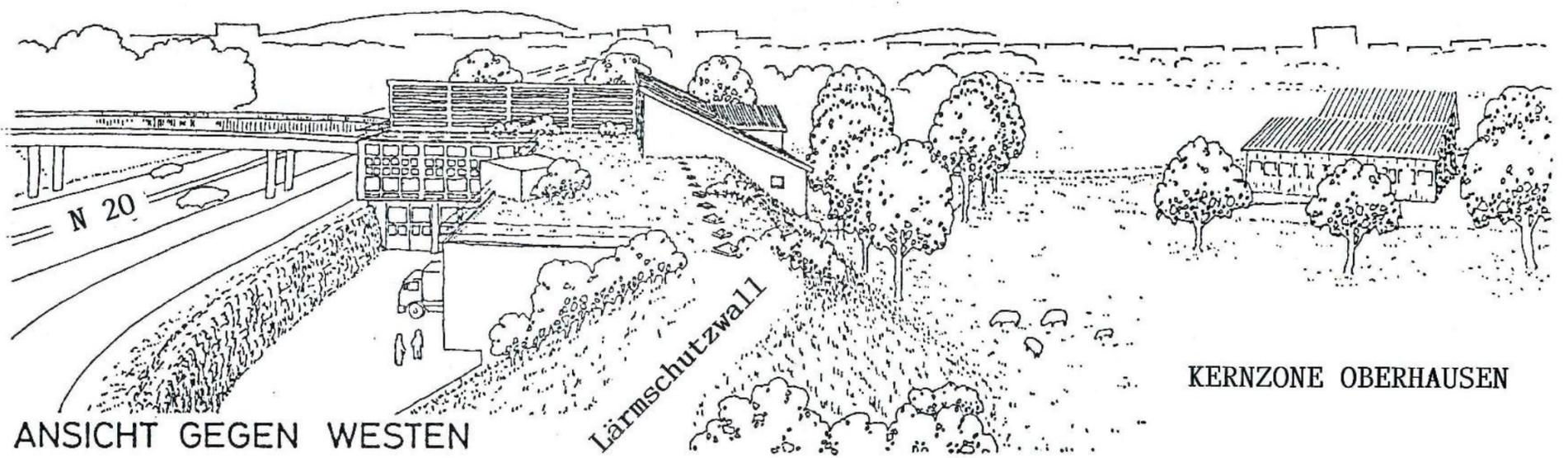


# QUERSCHNITT



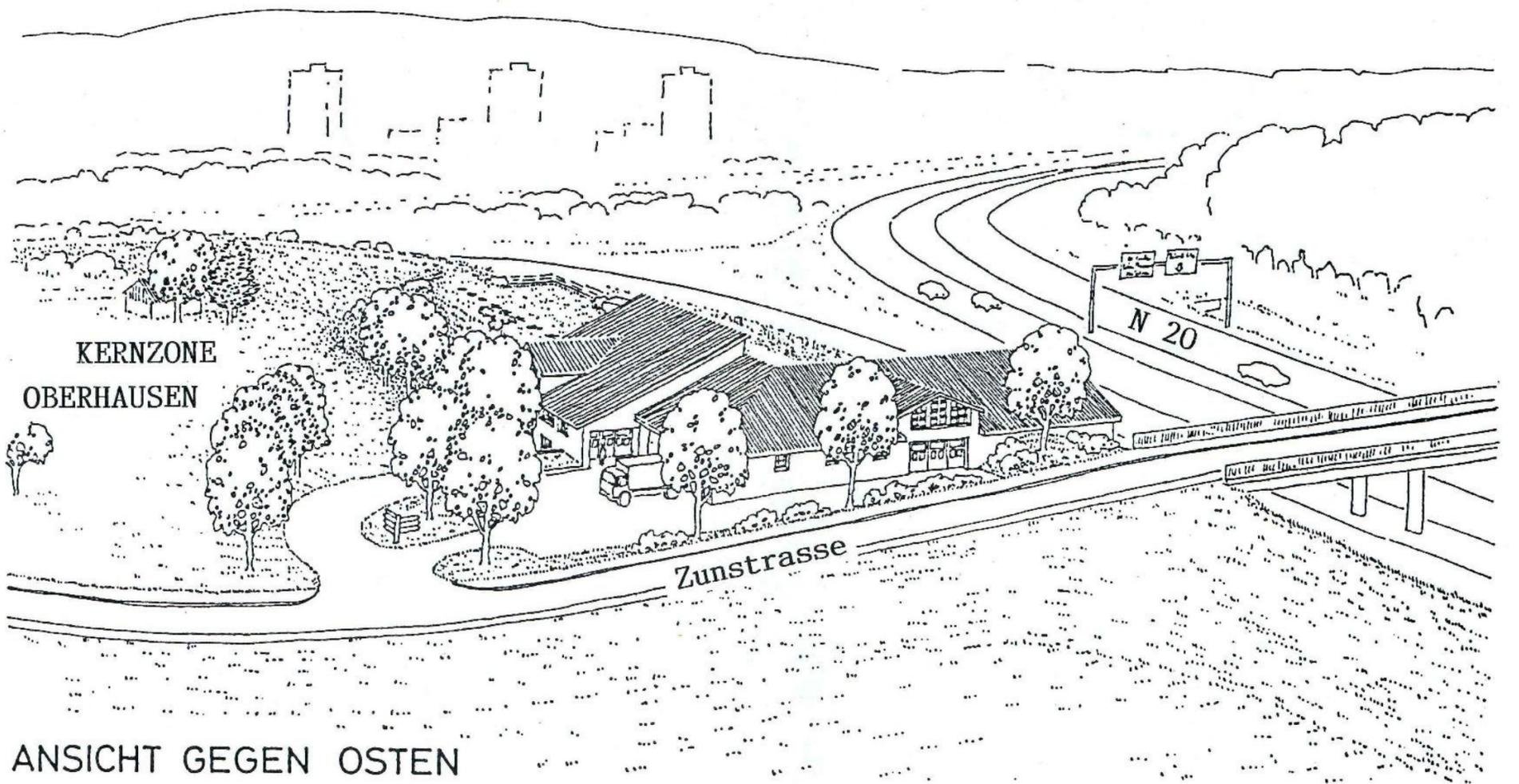
QUERSCHNITT





ANSICHT GEGEN WESTEN

KERNZONE OBERHAUSEN



ANSICHT GEGEN OSTEN

KERNZONE  
OBERHAUSEN