

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 24. Februar 2009

Raumplanung
Privater Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon"
Festsetzung

B1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 24. Februar 2009 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 18. Februar 2009 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 Rekursschrift 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:

- Colliers CSL AG, Siewerdtstrasse 8, 8050 Zürich
- weberbrunner architekten, Hallwylstrasse 26, 8004 Zürich
- Ernst Denzler, Architekt und Ortsbildschutzbeauftragter
- Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich
- Planungskommission GR
- Stadtrat
- Bauausschuss
- Bauvorstand
- Finanzabteilung
- Bauamt
- Leiter 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.

Mit Beschluss Nr. 2006-269 vom 17. Oktober 2006 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes "Kernzone Opfikon". Nachdem sich die Swissbuilding Concept AG im Juni 2007 als Investor zurückzog, wurde das Verfahren von der Planungskommission des Gemeinderates auf Antrag des Bauamtes vorläufig sistiert.

Im August 2007 trat die Firma Colliers CSL AG, Zürich, als neuer Investor auf und liess das Wettbewerbsprojekt auf eigene Kosten weiter entwickeln. Im Sommer 2008 erfolgte schliesslich der Marktauftritt des Projektes "bohème". Da nur ein sehr geringes Marktinteresse betr. der speziellen Wohnungsgrundrisse bestand, wurden die Architekten beauftragt, das Projekt zu überarbeiten. In Anlehnung an den erarbeiteten, aber noch nicht genehmigten Gestaltungsplan (Stand 2006) sollte ein marktkonformerer Projekt entstehen.

Das in der Zwischenzeit überarbeitete Projekt sieht an Stelle der "Spaghettiwohnungen" zwei Zeilen mit je 6 Reiheneinfamilienhäusern mit konventionellem Grundriss vor. Der sich im ursprünglichen Projekt unter der verglasten Dachfläche befindende Aussenbereich ist nun wieder offen. Vom ursprünglichen Projekt wurde die asymmetrische Dachneigung der Hauptbauten übernommen. 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 Projekt soll durch einen privaten Investor realisiert werden. Die Anpassung des vorliegenden (gegenüber dem Stand 2006 geringfügig geänderten) 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 und A2

Die beiden Baubereiche A1 und A2 definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische Hauptgebäude. Mit der Vorgabe der maximalen Gebäude- und Firsthöhen ist das maximal zulässige Volumen definiert.

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.

Aussenraumgestaltung / Erschliessung

Das "Alte Schulhaus" ist geschützt. Veränderungen jeglicher Art richten sich nach den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Ebenso wird die bestehende Stützmauer entlang der Oberdorfstrasse geschützt.

Parkplätze werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet, der Gestaltungsplan bezeichnet den möglichen Zufahrtsbereich. Besucherparkplätze dürfen an zwei bezeichneten Stellen vorgesehen werden.

Im Freihaltebereich B1 und B2 sind private Aussenräume zulässig. Der Freihaltebereich C (Umfeld "altes Schulhaus", Zufahrtsbereich) kann mit harten Belägen versehen werden. Der Freihaltebereich D 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.

Das überarbeitete Bauprojekt hat nur untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes (Stand 2006) zur Folge, welche aber keine nochmalige öffentliche Auflage des Gestaltungsplans bedingen.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" bestehend aus Vorschriften und Plan im Massstab 1:500 vom 18. Februar 2009 festzusetzen.

Opfikon, 24. Februar 2009/Le

RLBAW-09-06_GP_Kernzone

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor.:

W. Fehr

H.R. Bauer