

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 29. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-153
SEITE 1 von 4

Privater Gestaltungsplan Glattbrugg Zentrum, Schaffhauser-/Rohrstrasse
Verabschiedung öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung 6.0.4

1. Ausgangslage

Die vier Eigentümer der Parzellen Nrn. 3360, 3361, 3432, 4168, 4170, 4409 und 8804 haben sich Überlegungen zu einer künftigen gemeinsamen Entwicklung ihrer Grundstücke gemacht. Beim Planungssperimeter handelt es sich um ein neuralgisches und sehr wichtiges Areal. Die Entwicklung dieser bedeutungsvollen Lage soll zur Stärkung des Zentrums der Stadt Opfikon beitragen und sich als Eingangstor zur AIRPORT CITY positionieren. Gleichzeitig liegt das Areal gemäss kantonalem Richtplan auch innerhalb des kantonalen Zentrumsgebietes "Kloten/Opfikon".

Ziel ist es, mit Hilfe eines privaten Gestaltungsplans eine attraktive Zentrumsüberbauung zu ermöglichen. Durch die Gestaltungsplanung kann von der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen und ein für diesen Ort massgeschneidertes Projekt realisiert werden. Im Gegenzug zu den Erleichterungen gegenüber der BZO muss ein qualitativ besonders hochwertiges Projekt seitens Bauherrschaft garantiert werden.

2. Richtprojekt

Die Gestaltungsplanparameter wurden basierend auf der Machbarkeitsstudie und dem Freiraumkonzept erarbeitet. Diese Studien dienen als Richtlinien in Ermessensfragen und werden somit als Richtprojekt für den Gestaltungsplan definiert. Das Richtprojekt wurde im Baukollegium intensiv diskutiert.

Das Projekt sieht entlang der Schaffhauser- und Rohrstrasse zwei Längsbauten vor. Rückwärtig sind zwei Punktbauten geplant, welche zur Körnung des angrenzenden Quartiers Rohr/Platten vermitteln sollen. Die Längs- und Punktbauten sind auf ein zusammenhängendes Sockelgeschoss aufgesetzt. Die Aussenräume auf dem Sockelgeschoss bilden eine direkt zugängliche Wohnterrasse mit halbprivatem/halböffentlichem Charakter. Der Planungssperimeter liegt an einer Randlage zur AIRPORT CITY und gleichzeitig im Zentrum von Glattbrugg und nimmt somit eine Scharnierfunktion wahr. Die Glatthof-Kreuzung weist grosse Zentralität mit hoher Aufenthaltsfrequenz und Bewegung auf. Eine möglichst direkte öffentliche Fussgängerverbindung zwischen der Glatthofkreuzung und dem Gebiet Balsberg soll die beiden Zentralitäten miteinander verknüpfen. Diese Zielsetzung wird mit dem vorliegenden Projekt aufgenommen.

Im Richtprojekt ist eine Mischnutzung vorgesehen, wobei sich das Wohnen auf die Obergeschosse konzentriert. Im Erdgeschoss ist ein Grossverteiler eingeplant. Im ersten und zweiten sowie teils im dritten Obergeschoss sind entlang der Schaffhauser- und Rohrstrasse Büro- und Gewerbeflächen angedacht. Für



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 29. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-153
SEITE 2 von 4

die Einfahrt in die Parkgarage ist ein Bereich mittig des Perimeters an der Schueppwiesenstrasse definiert. Die Anlieferung des Grossverteilers erfolgt an der südwestlichen Ecke von der Rohrstrasse her.

Umweltthemen wie Begrünung von Flachdächern, ökologischer Ausgleich, Nutzung von Grauwasser oder Massnahmen gegen übermässige Erwärmung werden im Richtprojekt ebenfalls geprüft und mit gezielten Massnahmen berücksichtigt.

3. Privater Gestaltungsplan

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters, bestehend aus den sieben erwähnten Liegenschaften, beträgt 4'476 m² und grenzt an die beiden Kantonsstrassen Schaffhauser-/Rohrstrasse und an die kommunale Schueppwiesenstrasse. Sämtliche Grundstücke liegen im Privateigentum und sind gemäss BZO der Zentrumszone Z6 zugewiesen.

Nach Gesprächen mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium wurden als Basis für den Gestaltungsplan folgende, von der Regelbauweise abweichenden Parameter als zweckmässig beurteilt:

- Eine Ausnützungserhöhung von ca. 10% gegenüber der Regelbauweise inkl. nicht anrechenbare Dachgeschosse
- Abweichungen bei den inneren Grenz-/Gebäudeabständen
- Grösserer Spielraum hinsichtlich der Pflichtbaulinie entlang der Schaffhauserstrasse
- Punktuelle Überstellung der Baulinie an der Ecke Schaffhauser-/Rohrstrasse für den Oberbaubereich

Neben den Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise werden aber auch erhöhte qualitative Anforderungen an die Überbauung in den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich sichergestellt. So wird insbesondere festgelegt, dass das definitive Neubauprojekt nach Festsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens erarbeitet werden soll, um die im Sinne von § 71 und § 238 Planungs- und Baugesetz (PBG) gute Gesamtwirkung zu erreichen. Im Beurteilungsgremium wird die Stadt Opfikon vertreten sein. Zusammenfassend werden folgende qualitätssichernde Massnahmen in den Vorschriften festgelegt:

- Besonders gute Gesamtwirkung im Sinne § 71 PBG
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 5 Architekten-Teams
- Hohe architektonische Qualität und strukturierte Fassadengliederung/Gestaltung
- Einheitliches Signaletik- und Informationssystem
- Direkte/öffentliche Wegverbindungen
- Attraktive öffentliche und private Freiräume
- Energieeffiziente Überbauung (max. 30% fossile Energie / Anschluss an Wärmeverbund, sofern vorhanden)



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 29. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-153
SEITE 3 von 4

- Ökologischer Ausgleich (Versickerung, Flachdachbegrünung, Massnahmen zur Reduktion der sommerlichen Hitze)

Aufgrund der feingliedrigen Parzellenstruktur im Quartier Rohr/Platten ist für eine verdichtete und qualitätsvolle Bauweise zwingend ein parzellenübergreifendes Planen notwendig. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann diesem Prinzip Rechnung getragen werden. Zwar werden Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise zugelassen. Im gleichen Zuge können aber deutlich höhere Anforderungen an die Überbauung gestellt werden. In Anbetracht der hohen Zentralität, welche dieses Areal aufweist, ist das Vorgehen mittels Gestaltungsplan und anschliessendem Konkurrenzverfahren für die städtische Zentrumsentwicklung gewinnbringend und erhöht die städtebauliche Qualität.

Mehrwertausgleich

Für Auf- und Umzonungen beziehungsweise Gestaltungspläne kann auf kommunaler Ebene eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Eine kommunale Mehrwertabschöpfung ist jedoch erst möglich, wenn die entsprechende Regelung in der BZO integriert wird (Festlegung Abgabesatz 0-40% und Freifläche 1'200-2'000 m²). Die BZO wird diesbezüglich aktuell revidiert. Die Teilrevision wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 15. Juni 2021 zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat verabschiedet. Bezogen auf den vorliegenden Gestaltungsplan soll eine allfällige Mehrwertabgabe gemäss der neuen BZO-Regelung vorgenommen werden, sobald die BZO rechtskräftig ist (Festsetzung Gemeinderat/Genehmigung Kanton noch ausstehend). Zudem besteht die Möglichkeit, allfällige Mehrwerte mit einem städtebaulichen Vertrag auszugleichen.

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Der private Gestaltungsplan Glattbrugg Zentrum, Schaffhauser-/Rohrstrasse vom 14. Juni 2021, bestehend aus Situationsplan 1:500, Vorschriften und erläuterndem Planungsbericht, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der private Gestaltungsplan Glattbrugg Zentrum, Schaffhauser-/Rohrstrasse wird zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes Glattbrugg Zentrum durchzuführen.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 29. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-153
SEITE 4 von 4

4. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich
 - ZANONI Architekten AG, Beder-Strasse 33, 8002 Zürich
 - Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:
01.07.2021