

Kanton Zürich

Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg



mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

von den GRUNDEIGENTÜMERN aufgestellt am: _____

IMMOFONDS Immobilien AG
vertreten durch Gabriela Theus,
Immofonds Asset Management AG
Kat. Nr. 3432, 4168, 4170, 4409

IMMOFONDS Immobilien AG
vertreten durch Kim Riese,
Immofonds Asset Management AG
Kat. Nr. 3432, 4168, 4170, 4409

Peter Jaeggi, JADE property AG
Kat. Nr. 3361, 4170, 8804

Kurt Wenzinger
Kat. Nr. 3360

vom GEMEINDERAT zugestimmt am: _____

Im Namen des Gemeinderates
Die Gemeinderatspräsidentin a.i.

Die Gemeinderatssekretärin

Silvia Messerschmidt

Sara Schöni

von der BAUDIREKTION genehmigt am: _____

Für die Baudirektion

BDV Nr. _____

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für:

- eine städtebaulich besonders gute Gesamtüberbauung als Stärkung des Stadtzentrums
- ein identitätsstiftendes Bauensemble mit ortsadäquater Dichte und Nutzung
- eine Überbauung von hoher Wohnqualität trotz starker Lärmimmissionen
- eine funktionsfähige Gesamtlösung bezüglich Erschliessung und Parkierung
- einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität als Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Schaffhauserstrasse bzw. des Stadtzentrums
- eine nachhaltige und energieeffiziente Bebauung
- eine Koordination der privaten Bauvorhaben

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan i.S. von § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus

- a. dem Situationsplan 1:500
- b. den Vorschriften

Art. 3 Geltendes Recht, Richtprojekt

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung², des Parkplatzreglementes AIRPORT CITY (Parkplatzreglement)³ in der Fassung vom 20. Oktober 2022 und des PBG in der Fassung mit den bis am 28.2.2017 geltenden Baubegriffen anwendbar.

² Solange dieser Gestaltungsplan in Kraft ist, ist die Wirkung der Verkehrsbaulinie in dem im Plan bezeichneten Abschnitt zwischen den Koordinatenpunkten 4 und 6 suspendiert. Ausgenommen von dieser Suspendierung ist das Sockelgeschoss. Die Wirkung der Gestaltungsbaulinie im Sinne von Art. 11 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung entlang der Schaffhauserstrasse ist im Gestaltungsplanperimeter generell suspendiert.

³ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die im Planungsbericht enthaltenen Richtprojekte und das Freiraumkonzept als Richtlinie in Ermessensfragen.

2. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 4 Baubereiche

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone, Brüstungen, Sonnenschutzanlagen oder Dachüberstände dürfen auf einer Tiefe von maximal 2 m über die Baubereiche hinausragen. Zwischen den Koordinatenpunkten 4 und 5 hat sich die Fassade an der Baubereichsline zu orientieren. Art. 11 BZO ist nicht anwendbar.

² Ausserhalb der Baubereiche dürfen Container, Veloabstellplätze usw. angeordnet werden.

³ Innerhalb der Baubereiche sind, unter Berücksichtigung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen, keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

¹ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 (LS 700.1)

² Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom Juni 2022

³ Parkplatzreglement AIRPORT CITY, Fassung vom 20. Oktober 2022

⁴ Innerhalb der Baubereiche befinden sich ein Sockelbaubereich S und die darauf liegenden Oberbaubereiche A und B.

⁵ Der Sockelbaubereich S darf vollständig bebaut werden. Die Eingänge zum Sockelbereich S sind vorwiegend in den im Situationsplan als Vorzonenbereich bezeichneten Bereichen anzuordnen.

⁶ Im Oberbaubereich A sind höchstens vier Gebäude erlaubt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Im Übrigen ist die Anordnung der Gebäude frei.

⁷ Im Oberbaubereich B sind zwei freistehende Bauten zu erstellen.

Art. 5 Grundmasse

¹ In den Baubereichen dürfen die folgenden Gesamthöhen nicht überschritten werden:

Baubereiche	max. Gesamthöhe (m ü. M.)
A	448.20
B1	446.20
B2	443.40
S	432.20

² Die Gesamthöhen dürfen nur von haustechnischen Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten sowie Geländer oder geschlossene Brüstungen und dergleichen überschritten werden. Sie sind soweit möglich zusammenzufassen und einzukleiden und dürfen die Flugsicherheitshöhe nicht überschreiten.

³ Im Sockelbaubereich S ist nur ein Vollgeschoss zulässig, wobei die lichte Geschosshöhe der Haupträume mindestens 4.20m beträgt; Nebenräume dürfen im Sockelbaubereich S auch auf zwei Geschossen angeordnet werden. In den Oberbaubereichen A und B ist die Geschoszahl frei.

⁴ Die Anzahl der Untergeschosse ist frei. Vorbehalten bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ Zulässig sind Wohnungen, Hotel-, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsflächen und höchstens mässig störendes Gewerbe.

² Entlang der Schaffhauserstrasse ist im Erdgeschoss nach Möglichkeit eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen. Wohnnutzung ist im Erdgeschoss nicht zulässig.

³ Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt 9'600 m². In den Voll-, Unter- und Dachgeschossen sind sämtliche anrechenbaren Flächen an die zulässige aGF anzurechnen.

⁴ Die maximale aGF für Wohnungen beträgt 6'100 m². Diese darf frei im Gestaltungsplanperimeter angeordnet und auch dann erstellt werden, wenn die maximale Ausnützung nicht ausgeschöpft wird. Der Gewerbeanteil hat jedoch mindestens 25% zu betragen. Hotelnutzung gilt für die Berechnung des Wohnanteils nicht als Wohnnutzung, kann aber an den Gewerbeanteil angerechnet werden.

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

² Eine hohe architektonische Qualität, strukturierte Fassadengliederung und -gestaltung sollen zur Adressbildung und zu hohem Identitätsgrad beitragen.

³ Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

⁴ Es ist ein übergeordnetes einheitliches Signaletik- und Informationssystem zu realisieren.

3. Erschliessung, Parkierung und Aussenraum

Art. 8 Erschliessung / Parkierung / Mobilität

¹ Die Zu- und Wegfahrt Tiefgarage und die Anlieferungen sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

² Die zulässige Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement, wobei die maximal zulässige Anzahl Parkplätze erstellt werden darf.

³ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdisch höchstens 10 Parkplätze erstellt werden. Im Übrigen erfolgt die Parkierung in der Tiefgarage.

⁴ Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den massgeblichen VSS-Normen SN 40 066 und SN 40 065. Oberirdische Veloabstellplätze sind in angemessener Anzahl und Gehdistanz zu den Eingängen zu platzieren. Mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze sind gut erreichbar in Gebäuden anzuordnen.

⁵ Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, das den üblichen Anforderungen zu entsprechen hat. Das Mobilitätskonzept hat insbesondere auch Aussagen über die Sicherstellung der Parkplatznutzung durch die dafür vorgesehenen Nutzer, die Parkplatz-Bewirtschaftung, die Versorgung der Parkplätze mit Ladegeräten sowie Fördermassnahmen für öffentlichen und Velo-Verkehr machen.

Art. 9 Freiraum und Umgebung

¹ Die Gestaltung von Freiräumen und Umgebung ist im Sinne des Freiraumkonzepts von Studio Vulkan vom 25.05.21 vorzusehen. Insbesondere sind die dort vorgesehenen Baumpflanzungen zu realisieren. Die hochstämmigen Bäume sind auf nicht unterbaute oder mit mindestens 1.5 m bedeckte unterirdische Bauten zu pflanzen. Entlang der Rohr- und der Schaffhauserstrasse ist eine hochwertige Bepflanzung nach Möglichkeit mit grosskronigen Bäumen vorzusehen, soweit solche nicht bereits im Trottoirbereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters vorhanden sind.

² Die Gestaltung der als Vorzonenbereich bezeichneten Fläche ist überdies in Abstimmung mit geltenden kommunalen und kantonalen Vorgaben zu realisieren.

³ Zwischen Schaffhauser- und Schueppwiesenstrasse ist entlang der Nordgrenze des Perimeters ein attraktiver Fuss- und Veloweg mit einer Breite von 3.0 m für die Öffentlichkeit vorzusehen.

⁴ Die Freiflächenziffer richtet sich nach Art. 38 BZO. Von der erforderlichen Freifläche ist für die Wohnterrasse auf dem Sockelbau oder zwischen den Gebäuden eine Fläche von mindestens 700 m² als Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen oder Grünflächen vorzusehen, nach Möglichkeit als zusammenhängende Fläche.

⁵ Es sind attraktive und nach Möglichkeit direkte Fusswegverbindungen vorzusehen.

4. Umwelt

Art. 10 Lärm

¹ Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung⁴ zugewiesen.

⁴ Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41).

² Mindestens ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung muss in Bezug auf den Strassenverkehrslärm unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II belüftet werden können.

Art. 11 Energie

Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Der Anschluss ans Fernwärmenetz ist vorzusehen, sofern im Zeitpunkt der Planung des Bauvorhabens ein Wärmeverbund besteht und die Nutzung der Fernwärme wirtschaftlich und ökologisch gegenüber anderen zulässigen Formen der Energiegewinnung gleichwertig ist.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung⁵ zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortgerechten Bepflanzung, mit vorwiegend einheimischen und insektenfreundlichen Arten.

² Das anfallende Meteorwasser ist, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, als Grauwasser zu nutzen oder versickern zu lassen oder zur Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, extensiv zu begrünen und oder zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen.

⁴ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind durch geeignete Massnahmen wie Versickerung, Begrünung, Beschattung usw. so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

Art. 13 Abfall

An geeigneter Stelle ist eine Abfallsammelstelle für das Areal vorzusehen.

Art. 14 Störfallvorsorge

Der Störfallvorsorge ist angemessenen Rechnung zu tragen. Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Massnahmekonzept Störfallvorsorge einzureichen.

5. Übrige Bestimmungen

Art. 15 Qualitätssicherung

Zur Sicherung hoher städtebaulicher und architektonischer Qualitäten der Bauten und der Aussenraumgestaltung ist ein offenes selektives Konkurrenzverfahren mit Begleitung und Beurteilung unter Einbezug der Stadt Opfikon und weiterer Fachstellen und Experten durchzuführen.

Art. 16 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Glatthof, Glattbrugg“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1).