

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2023
SEITE 1 von 5

Privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum
Zustimmung Gemeinderat

6.0.4

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 3. Oktober 2023, auf § 86 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes sowie in Anwendung von Art. 17, Abs. 2 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum, Schaffhauser- / Rohrstrasse vom 26. September 2023, wird zugestimmt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeinderat
 - Stadtkanzlei
 - ZANONI Architekten AG, Bederstrasse 33, 8002 Zürich
 - Bau und Infrastruktur



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2023
SEITE 2 von 5

B E R I C H T**1. Ausgangslage**

Die drei 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 beitragen 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 Randlege 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 eingepplant. Im ersten und zweiten sowie teils im dritten Obergeschoss sind entlang der Schaffhauser- und Rohrstrasse Büro- und Gewerbeflächen angedacht. Für die Einfahrt in die Parkgarage ist ein Bereich mittig des Perimeters an der Schuappwiesenstrasse definiert. Die Anlieferung des Grossverteilers erfolgt an der südwestlichen Ecke von der Rohrstrasse her.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2023
SEITE 3 von 5

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 offenen selektiven 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
- Offenes selektives Konkurrenzverfahren mit Begleitung und Beurteilung unter Einbezug der Stadt Opfikon und weiterer Fachstellen und Experten
- Hohe architektonische Qualität und strukturierte Fassadengliederung/Gestaltung
- Einheitliches Signaletik- und Informationssystem
- Direkte/öffentliche Wegverbindungen
- Attraktive öffentliche und private Freiräume
- Energieeffiziente Überbauung (Anschluss Fernwärmenetz falls ein Wärmeverbund besteht und dieser gegenüber anderer zulässigen Formen gleichwertig ist)
- Ökologischer Ausgleich (Versickerung, Flachdachbegrünung, Massnahmen zur Reduktion der sommerlichen Hitze)



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2023
SEITE 4 von 5

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.

4. Städtebaulicher Vertrag für Mehrwertausgleich

Gestützt auf Art. 54 BZO wird in der Stadt Opfikon auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. Zur Regelung des Ausgleichs wird in Anwendung von § 19 Abs. 6 MAG ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG und § 5 Abs. 2 PBG).

5. Öffentliche Auflage, Anhörung, Einwendungen

Am 18. April 2023 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan (GP) Glatthof, Glattbrugg Zentrum zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Planungsunterlagen (GP-Vorschriften, Situationsplan, Planungsbericht, städtebaulicher Vertrag) sind während 60 Tagen vom 5. Mai 2023 bis 4. Juli 2023 in der Abteilung Bau und Infrastruktur zur Einsicht aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zu dem GP-Glatthof, Glattbrugg Zentrum äussern. Zeitgleich wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden, Zürcher Planungsgruppe Glattal) im Sinne von § 7 der Planungs- und Baugesetzes (PBG) angehört. Die Nachbargemeinden haben alle auf eine offizielle Stellungnahme bzw. Eingabe verzichtet. Es sind drei Einwendungen teilweise mit mehreren Anträgen von Seite der kantonalen Kontaktstelle Luftfahrt-Hindernisse Zonenschutz, der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sowie von einer Privatperson eingegangen. Die Einwendungen wurden von der Eigentümerschaft des Gestaltungsplanes in Absprache mit dem Vorstand Bau und Infrastruktur bearbeitet. Die eingegangenen Einwendungen wurden bei positiver Beurteilung in die Planungsvorlage miteinbezogen und die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden im Bericht zu den Einwendungen behandelt.

6. Antrag

Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 86 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes sowie in Anwendung von Art. 17 Abs. 2 der Gemeindeordnung beantragt, dem privaten Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum, Schaffhauer- / Rohrstrasse vom 26. September 2023 zuzustimmen.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 03. Oktober 2023
SEITE 5 von 5

Dem Gemeinderat wird zudem beantragt, sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, den Stadtrat zu ermächtigen, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker

