



## Privater Gestaltungsplan «Bruggacker»- Genehmigung

Stadt **Opfikon**

- Massgebende  
Unterlagen
- Privater Gestaltungsplan «Bruggacker» Mst. 1:500 vom 12. Januar 2021
  - Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Bruggacker» vom 12. Januar 2021
  - Bericht zum privaten Gestaltungsplan «Bruggacker» mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Januar 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3129, 5226 und 5227 im Umfang von 3'790 m<sup>2</sup> sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Bruggackerstrasse (Teil von Kat.-Nr. 6448; ca. 543 m<sup>2</sup>). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 4'333 m<sup>2</sup>.

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft plant im bestehenden, fluglärmbelasteten Wohnquartier Bruggacker Ersatzneubauten für ihre Siedlung, um zu einer zukunftsgerichteten Quartiererneuerung beizutragen. Sie beabsichtigt, auch zukünftig kostengünstigen Wohnraum für alle Altersstufen anzubieten und somit einen Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung der Quartieridentität zu leisten. Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft ist eine gesamtschweizerisch seit 1945 tätige, gemeinnützige Genossenschaft, welche 18 Siedlungen in neun Kantonen besitzt und rund 1'300 Wohnungen bewirtschaftet.

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die Neubauten unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Um zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubauten zu schaffen, hat die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

Festsetzung

Der Gemeinderat Opfikon stimmte mit Beschluss vom 21. Juni 2021 dem privaten Gestaltungsplan «Bruggacker» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 19. August 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 2021 ersucht die Stadt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.



## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bruggacker» wird mit zwei Neubaufeldern A und B die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geschaffen. Die festgelegte Dichte im Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb der regionalen Vorgaben. Das konkrete Neubauprojekt wird gemäss Erläuterungen nach der Festsetzung des Gestaltungsplans mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren ermittelt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Gemäss Art. 4 dürfen maximal 48 Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen erstellt werden, womit die Vorgaben innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) berücksichtigt sind. Weiter werden über Art. 9 ein öffentlich zugänglicher Freiraumanteil sowie begrünte Freiflächen gesichert. Art. 11 und 12 geben die Einhaltung von nachhaltigen Energiestandards sowie die Begrünung durch standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen vor.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. November 2020 gestellten Anträgen wurde *entsprochen*. Mit der Planung wird dem *Handlungsauftrag* aus dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) *entsprochen*, die sozialräumliche Durchmischung zu fördern und die Erstellung grossmassstäblicher Bauten mit städtebaulicher Qualität sicherzustellen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden weiter die geltenden Vorgaben innerhalb der AGL betreffend die Plafonierung der bestehenden Wohnnutzung berücksichtigt und eingehalten.

Die in der Machbarkeitsstudie erarbeitete Variante zeigt auf, dass das maximale Mengenrüst im Gestaltungsplanperimeter städtebaulich und architektonisch gut umsetzbar ist. Weiter wird die Absicht gewürdigt, dass in einem nachfolgenden Schritt über ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren die städtebaulichen Qualitäten gesichert und eine gute Einbettung und zweckmässige Weiterentwicklung im Gebiet angestrebt werden.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Opfikon sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

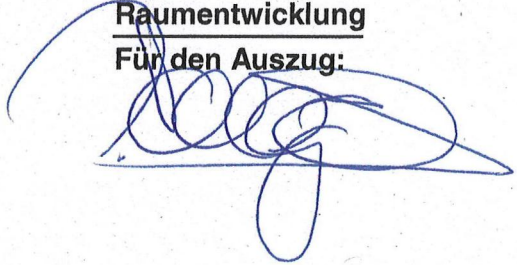
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Bruggacker», welchem der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 21. Juni 2021 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 875.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Opfikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Stadt Opfikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 22. NOV. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**







Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan «Bruggacker»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern  
aufgestellt am:

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft  
Kat. Nr. 5226, 5227, 3129:

Stadt Opfikon  
Kat. Nr. 6448:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

07. JUNI 2021

Namens des Gemeinderates:

Die Ratspräsidentin:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

22. Nov. 2021

Für die Baudirektion

BDV Nr. 0987/21

## Inhaltsverzeichnis

---

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>A.</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>          | <b>3</b> |
|           | Art. 1. Zweck.....                            | 3        |
|           | Art. 2. Bestandteile und Geltungsbereich..... | 3        |
|           | Art. 3. Geltendes Recht.....                  | 3        |
| <b>B.</b> | <b>Planungs- und Baubestimmungen.....</b>     | <b>3</b> |
|           | Art. 4. Nutzweise.....                        | 3        |
|           | Art. 5. Grundmasse Baubereiche.....           | 4        |
|           | Art. 6. Abweichungen vom Gebäudemantel.....   | 4        |
|           | Art. 7. Untergeschosse .....                  | 5        |
|           | Art. 8. Besondere Gebäude .....               | 5        |
|           | Art. 9. Gestaltung.....                       | 5        |
| <b>C.</b> | <b>Bestimmungen zur Erschliessung.....</b>    | <b>6</b> |
|           | Art. 10. Parkierung.....                      | 6        |
| <b>D.</b> | <b>Umweltbestimmungen .....</b>               | <b>7</b> |
|           | Art. 11. Energie.....                         | 7        |
|           | Art. 12. Umwelt.....                          | 7        |
| <b>E.</b> | <b>Schlussbestimmungen .....</b>              | <b>7</b> |
|           | Art. 13. Inkrafttreten .....                  | 7        |

Grundeigentümer: Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

Auftragnehmer: arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich  
 Bearbeitung: Regula Arpagaus

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1. Zweck

- <sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Neubebauung im Kontext mit der Lärm-situation geschaffen.
- <sup>2</sup> Zudem sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie von nichtstörender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden.

### Art. 2. Bestandteile und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

### Art. 3. Geltendes Recht

- <sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 85 ff. gemäss Planungs- und Baugesetz PBG<sup>1</sup>.
- <sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon<sup>2</sup> sowie das übergeordnete Recht.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4. Nutzweise

- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 48 Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungen gemäss BZO zulässig.

---

<sup>1</sup> LS 700.1 in der Fassung bis 28. Februar 2017

<sup>2</sup> vom 06. Oktober 2011 (ARE / 125 / 2011)

## Art. 5. Grundmasse Baubereiche

- 1 Im Situationsplan sind die Baubereiche A und B definiert, in denen Hauptgebäude erstellt werden dürfen.
- 2 Für die Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

| Baubereich | Maximale Gesamthöhe | Maximal oberirdische Geschosse | Total maximale GNF <sup>3</sup> | Maximale GNF bei nicht linearer Verteilung |
|------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| A          | 15.5 m              | 5                              | 4'020 m <sup>2</sup>            | 1'884 m <sup>2</sup>                       |
| B          | 15.5 m              | 5                              |                                 | 2'538 m <sup>2</sup>                       |

- 3 Als oberirdische Geschosse gelten Voll-, Dach- bzw. Attikageschosse sowie anrechenbare Untergeschosse.
- 4 Es ist eine maximale Gebäudelänge von 60 m im Sinne von Arealüberbauungen Art. 43 gemäss der geltenden BZO zulässig. Bei Baulängen über 40 m sollen auf Strassenniveau mindestens zweigeschossige Unterbrüche den Baukörper mit einem ortsüblichen Gebäudeabstand gliedern, um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Gebäudelängen im Bereich der zweigeschossigen Unterbrüche müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden. Eingeschossige Zwischenbauten sind unabhängig von der maximalen Gebäudelänge zulässig und müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden.
- 5 Die Baubereiche ersetzen die Grundabstände nach BZO. Abweichend vom Mehrlängenzuschlag gemäss BZO muss ab einer Gebäudelänge von 27.5 m der Abstand gegenüber benachbarten Baugrundstücken um ein Fünftel des Mehrmasses über 27.5 m auf der betreffenden Fassadenseite vergrössert werden.
- 6 Vollflächige Verglasungen bei Balkonen zu Lärmschutzzwecken sind für die Fassadenlänge nicht massgebend.
- 7 Es kommt kein Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung.

## Art. 6. Abweichungen vom Gebäudemantel

Gebäude dürfen die Gesamthöhen gemäss Art. 5 nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, die nicht in das Gebäude

<sup>3</sup> Als Gesamtnutzfläche (GNF) sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

integriert werden können, wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Oblichter, Absturzsicherungen und dergleichen. Sie dürfen nur um das technisch erforderliche Mass über die Dachhaut des obersten Geschosses hinausragen und haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Liftüberfahrten dürfen die Gesamthöhe nicht überschreiten.

#### Art. 7. Untergeschosse

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben sich nach der geltenden BZO zu richten.

#### Art. 8. Besondere Gebäude

- <sup>1</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben die Anforderungen bezüglich der Verkehrssicherheit.
- <sup>2</sup> Besondere Gebäude sind im Aussenraum soweit zulässig, als sie die Freiraumgestaltung und Durchlässigkeit nicht einschränken.

#### Art. 9. Gestaltung

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang besonders gut zu gestalten. Es ist im Sinne von § 71 PBG eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.
- <sup>2</sup> Es ist im Sinne von Art. 38 BZO eine zusammenhängende Fläche im Umfang von 20% der Bruttogeschossfläche der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche als nutzbare, für die Erholung und den Aufenthalt dienende Freifläche auszuscheiden. Je nach Nutzungszweck der Gebäude sind diese Freiflächen in angemessenem Umfang als allgemein nutzbare Spiel und Ruheflächen respektive Grünflächen auszugestalten, entsprechend auszustatten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
- <sup>3</sup> 2/3 der Freifläche soll begrünt sein.
- <sup>4</sup> Es soll 200 m<sup>2</sup> gemeinsam nutzbarer Siedlungsaussenraum mit einem räumlichen Bezug zum allfälligen Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.
- <sup>5</sup> Private Aussenräume sind mindestens im Umfang von 2.0 m<sup>2</sup> pro Wohnung vorzusehen, im Erdgeschoss können diese als Gartenfläche ausgestaltet werden.
- <sup>6</sup> Es sind attraktive/direkte Wegverbindungen für den Fussverkehr anzustreben.

- 7 Für die Entwicklung von Neubauprojekten ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

## C. Bestimmungen zur Erschliessung

### Art. 10. Parkierung

- 1 Die Zu-/Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Bruggackerstrasse innerhalb des Strassenbereichs gemäss Situationsplan.
- 2 Abstellplätze für Personenwagen sind abgesehen von den Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen.
- 3 Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.
- 4 Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Velo- und Motorradabstellplätze sind gut erreichbar und zu mind. 80% gegen Witterung geschützt anzuordnen. Von den witterungsgeschützten Veloabstellplätzen müssen mindestens 60% im Gebäude an zweckmässiger, gut erreichbarer Lage realisiert werden. Bei der Dimensionierung der Veloabstellplätze ist genügend Platz für Spezialvelos (Windschattenvelos, Velos mit Anhänger etc.) einzurechnen.
- 5 Die allgemeinen Abstellflächen für gemeinsame Nutzungen wie Kinderwagen sowie andere fahrzeugähnliche Geräte sind im Wettbewerbsprogramm zu regeln. Sie sind zentral und gut zugänglich anzuordnen.
- 6 Auf die Trennung der allgemeinen Abstellflächen und Veloabstellflächen ist explizit zu achten. Richtungsweisend ist das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des Kanton Zürich.

## D. Umweltbestimmungen

### Art. 11. Energie

Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich<sup>4</sup> um mindestens 20% unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-P-Standards<sup>5</sup> entsprechen.

### Art. 12. Umwelt

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortgerechten Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen Arten. Ein möglichst hoher Anteil der Freiflächen soll versickerungsfähig ausgestaltet werden.
- <sup>2</sup> Allfällige Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Stellflächen für Sonnenkollektoren genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Anlagen.

## E. Schlussbestimmungen

### Art. 13. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

---

<sup>4</sup> Ausgabe 2009; Abschnitt II. Teil 1

<sup>5</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

---

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>A.</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>          | <b>3</b> |
|           | Art. 1. Zweck.....                            | 3        |
|           | Art. 2. Bestandteile und Geltungsbereich..... | 3        |
|           | Art. 3. Geltendes Recht.....                  | 3        |
| <b>B.</b> | <b>Planungs- und Baubestimmungen.....</b>     | <b>3</b> |
|           | Art. 4. Nutzweise.....                        | 3        |
|           | Art. 5. Grundmasse Baubereiche .....          | 4        |
|           | Art. 6. Abweichungen vom Gebäudemantel .....  | 4        |
|           | Art. 7. Untergeschosse .....                  | 5        |
|           | Art. 8. Besondere Gebäude .....               | 5        |
|           | Art. 9. Gestaltung.....                       | 5        |
| <b>C.</b> | <b>Bestimmungen zur Erschliessung .....</b>   | <b>6</b> |
|           | Art. 10. Parkierung.....                      | 6        |
| <b>D.</b> | <b>Umweltbestimmungen .....</b>               | <b>7</b> |
|           | Art. 11. Energie.....                         | 7        |
|           | Art. 12. Umwelt .....                         | 7        |
| <b>E.</b> | <b>Schlussbestimmungen .....</b>              | <b>7</b> |
|           | Art. 13. Inkrafttreten.....                   | 7        |

Grundeigentümer: Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

Auftragnehmer: arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich  
Bearbeitung: Regula Arpagaus

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1. Zweck

- <sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Neubebauung im Kontext mit der Lärm-situation geschaffen.
- <sup>2</sup> Zudem sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie von nichtstörender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden.

### Art. 2. Bestandteile und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

### Art. 3. Geltendes Recht

- <sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 85 ff. gemäss Planungs- und Baugesetz PBG<sup>1</sup>.
- <sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon<sup>2</sup> sowie das übergeordnete Recht.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4. Nutzweise

- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 48 Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungen gemäss BZO zulässig.

---

<sup>1</sup> LS 700.1 in der Fassung bis 28. Februar 2017

<sup>2</sup> vom 06. Oktober 2011 (ARE / 125 / 2011)

## Art. 5. Grundmasse Baubereiche

- 1 Im Situationsplan sind die Baubereiche A und B definiert, in denen Hauptgebäude erstellt werden dürfen.
- 2 Für die Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

| Baubereich | Maximale Gesamthöhe | Maximal oberirdische Geschosse | Total maximale GNF <sup>3</sup> | Maximale GNF bei nicht linearer Verteilung |
|------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| A          | 15.5 m              | 5                              | 4'020 m <sup>2</sup>            | 1'884 m <sup>2</sup>                       |
| B          | 15.5 m              | 5                              |                                 | 2'538 m <sup>2</sup>                       |

- 3 Als oberirdische Geschosse gelten Voll-, Dach- bzw. Attikageschosse sowie anrechenbare Untergeschosse.
- 4 Es ist eine maximale Gebäudelänge von 60 m im Sinne von Arealüberbauungen Art. 43 gemäss der geltenden BZO zulässig. Bei Baulängen über 40 m sollen auf Strassenniveau mindestens zweigeschossige Unterbrüche den Baukörper mit einem ortsüblichen Gebäudeabstand gliedern, um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Gebäudelängen im Bereich der zweigeschossigen Unterbrüche müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden. Eingeschossige Zwischenbauten sind unabhängig von der maximalen Gebäudelänge zulässig und müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden.
- 5 Die Baubereiche ersetzen die Grundabstände nach BZO. Abweichend vom Mehrlängenzuschlag gemäss BZO muss ab einer Gebäudelänge von 27.5 m der Abstand gegenüber benachbarten Baugrundstücken um ein Fünftel des Mehrmasses über 27.5 m auf der betreffenden Fassadenseite vergrössert werden.
- 6 Vollflächige Verglasungen bei Balkonen zu Lärmschutzzwecken sind für die Fassadenlänge nicht massgebend.
- 7 Es kommt kein Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung.

## Art. 6. Abweichungen vom Gebäudemantel

Gebäude dürfen die Gesamthöhen gemäss Art. 5 nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, die nicht in das Gebäude

<sup>3</sup> Als Gesamtnutzfläche (GNF) sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

integriert werden können, wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Oblichter, Absturzsicherungen und dergleichen. Sie dürfen nur um das technisch erforderliche Mass über die Dachhaut des obersten Geschosses hinausragen und haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Liftüberfahrten dürfen die Gesamthöhe nicht überschreiten.

#### Art. 7. Untergeschosse

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben sich nach der geltenden BZO zu richten.

#### Art. 8. Besondere Gebäude

- <sup>1</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben die Anforderungen bezüglich der Verkehrssicherheit.
- <sup>2</sup> Besondere Gebäude sind im Aussenraum soweit zulässig, als sie die Freiraumgestaltung und Durchlässigkeit nicht einschränken.

#### Art. 9. Gestaltung

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang besonders gut zu gestalten. Es ist im Sinne von § 71 PBG eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.
- <sup>2</sup> Es ist im Sinne von Art. 38 BZO eine zusammenhängende Fläche im Umfang von 20% der Bruttogeschossfläche der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche als nutzbare, für die Erholung und den Aufenthalt dienende Freifläche auszuscheiden. Je nach Nutzungszweck der Gebäude sind diese Freiflächen in angemessenem Umfang als allgemein nutzbare Spiel und Ruheflächen respektive Grünflächen auszugestalten, entsprechend auszustatten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
- <sup>3</sup> 2/3 der Freifläche soll begrünt sein.
- <sup>4</sup> Es soll 200 m<sup>2</sup> gemeinsam nutzbarer Siedlungsaussenraum mit einem räumlichen Bezug zum allfälligen Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.
- <sup>5</sup> Private Aussenräume sind mindestens im Umfang von 2.0 m<sup>2</sup> pro Wohnung vorzusehen, im Erdgeschoss können diese als Gartenfläche ausgestaltet werden.
- <sup>6</sup> Es sind attraktive/direkte Wegverbindungen für den Fussverkehr anzustreben.

- 7 Für die Entwicklung von Neubauprojekten ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

## C. Bestimmungen zur Erschliessung

### Art. 10. Parkierung

- 1 Die Zu-/Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Bruggackerstrasse innerhalb des Strassenbereichs gemäss Situationsplan.
- 2 Abstellplätze für Personenwagen sind abgesehen von den Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen.
- 3 Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.
- 4 Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Velo- und Motorradabstellplätze sind gut erreichbar und zu mind. 80% gegen Witterung geschützt anzuordnen. Von den witterungsgeschützten Veloabstellplätzen müssen mindestens 60% im Gebäude an zweckmässiger, gut erreichbarer Lage realisiert werden. Bei der Dimensionierung der Veloabstellplätze ist genügend Platz für Spezialvelos (Windschattenvelos, Velos mit Anhänger etc.) einzurechnen.
- 5 Die allgemeinen Abstellflächen für gemeinsame Nutzungen wie Kinderwagen sowie andere fahrzeugähnliche Geräte sind im Wettbewerbsprogramm zu regeln. Sie sind zentral und gut zugänglich anzuordnen.
- 6 Auf die Trennung der allgemeinen Abstellflächen und Veloabstellflächen ist explizit zu achten. Richtungsweisend ist das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des Kanton Zürich.

## D. Umweltbestimmungen

### Art. 11. Energie

Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Bau-  
direktion des Kantons Zürich<sup>4</sup> um mindestens 20% unterschreiten oder min-  
destens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für  
Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) des Minergie-P-Standards<sup>5</sup> entspre-  
chen.

### Art. 12. Umwelt

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Aus-  
gleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur-  
und Heimatschutz zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortge-  
rechten Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen Arten. Ein möglichst ho-  
her Anteil der Freiflächen soll versickerungsfähig ausgestaltet werden.
- <sup>2</sup> Allfällige Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Stellflächen  
für Sonnenkollektoren genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen  
sind Flachdächer von technisch bedingten Anlagen.

## E. Schlussbestimmungen

### Art. 13. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung ver-  
bindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss  
§ 6 PBG.

---

<sup>4</sup> Ausgabe 2009; Abschnitt II. Teil 1

<sup>5</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan «Bruggacker» Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

12. Januar 2021







Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

## Impressum

### Auftraggeber:

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

### Auftragnehmer:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

### Bearbeitung:

- Regula Arpagaus, dipl. Arch. ETH
- Kathrin Schnellmann, dipl. Arch. ETH



arc Consulting, Binzstrasse 39, CH 8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 00, [arc@arc-consulting.ch](mailto:arc@arc-consulting.ch), [www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)



## Inhaltsverzeichnis

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b> .....                                  | <b>5</b>  |
| 1.1.      | <b>Anlass / Zielsetzung</b> .....                        | <b>5</b>  |
| 1.2.      | <b>Perimeter / Grundeigentum</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 1.3.      | <b>Grunddienstbarkeiten</b> .....                        | <b>6</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen</b> .....                                  | <b>7</b>  |
| 2.1.      | <b>Projektgrundlagen</b> .....                           | <b>7</b>  |
| 2.2.      | <b>Planungsgrundlagen</b> .....                          | <b>8</b>  |
| 2.2.1.    | Übergeordnete Planungsgrundlagen .....                   | 8         |
| 2.2.2.    | Kommunale Planungsgrundlagen .....                       | 12        |
| 2.3.      | <b>Fluglärmsituation</b> .....                           | <b>13</b> |
| <b>3.</b> | <b>Machbarkeitsstudie</b> .....                          | <b>14</b> |
| 3.1.      | <b>Bestehende Situation</b> .....                        | <b>14</b> |
| 3.2.      | <b>Zielformulierung</b> .....                            | <b>16</b> |
| 3.3.      | <b>Ausgangslage Bau- und Zonenordnung</b> .....          | <b>17</b> |
| 3.4.      | <b>Heutige Ausnützung</b> .....                          | <b>19</b> |
| 3.5.      | <b>Maximale Gesamtnutzfläche mit Regelbauweise</b> ..... | <b>19</b> |
| 3.6.      | <b>Überprüfung Regelbauweise</b> .....                   | <b>20</b> |
| 3.6.1.    | Regelbauweise mit grossem Grundabstand .....             | 20        |
| 3.6.2.    | Regelbauweise ohne grossen Grundabstand.....             | 20        |
| 3.6.3.    | Fazit Machbarkeitsstudie Regelbauweise .....             | 21        |
| 3.7.      | <b>Überprüfung Arealüberbauung</b> .....                 | <b>21</b> |
| 3.8.      | <b>Überprüfung Gestaltungsplan</b> .....                 | <b>22</b> |
| 3.8.1.    | Motivation .....   | 22        |
| 3.8.2.    | Kontakte Ämter .....                                     | 22        |
| 3.8.3.    | Stellungnahme Baukollegium der Stadt Opfikon .....       | 23        |
| 3.8.4.    | Parameter Gestaltungsplan .....                          | 24        |
| 3.8.5.    | Fazit Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan .....           | 26        |
| <b>4.</b> | <b>Bestimmungen</b> .....                                | <b>26</b> |
| 4.1.      | <b>Geltendes Recht (Art. 3 Abs. 2)</b> .....             | <b>26</b> |
| 4.2.      | <b>Nutzweise (Art. 4)</b> .....                          | <b>26</b> |
| 4.3.      | <b>Grundmasse Baubereiche (Art. 5)</b> .....             | <b>27</b> |
| 4.3.1.    | Baubereiche (Art. 5 Abs. 1).....                         | 27        |
| 4.3.2.    | Bestimmungen zu den Baubereichen (Art. 5 Abs. 2).....    | 27        |
| 4.3.3.    | Maximale Gebäudelänge (Art. 5 Abs. 4).....               | 29        |
| 4.3.4.    | Mehrlängenzuschlag (Art. 5 Abs. 5).....                  | 29        |
| 4.3.5.    | Fassadenlänge (Art. 5 Abs. 6) .....                      | 29        |

|        |   |           |
|--------|---|-----------|
| 4.3.6. | Kein Mehrhöhenzuschlag (Art. 5 Abs. 7) .....                                    | 30        |
| 4.4.   | <b>Abweichung vom Gebäudemantel (Art. 6) .....</b>                              | <b>30</b> |
| 4.5.   | <b>Gestaltung (Art. 9).....</b>   | <b>30</b> |
| 4.6.   | <b>Parkierung (Art. 10).....</b>  | <b>31</b> |
| 4.7.   | <b>Energie (Art. 11) .....</b>  | <b>32</b> |
| 4.8.   | <b>Umwelt (Art. 12).....</b>  | <b>32</b> |
| 5.     | <b>Gestaltungsplanverfahren .....</b>   | <b>33</b> |
| 5.1.   | <b>Vorbemerkung / Verfahrensablauf .....</b>                                    | <b>33</b> |
| 5.2.   | <b>Kantonale Vorprüfung .....</b>   | <b>33</b> |
| 5.3.   | <b>Mitwirkung / Öffentliche Auflage .....</b>                                   | <b>34</b> |
| 5.3.1. | öffentliche Auflage / Mitwirkung .....  | 34        |
| 5.3.2. | Einwendungen .....  | 34        |
| 5.4.   | <b>Stadtratsbeschluss .....</b>   | <b>34</b> |
| 5.5.   | <b>Publikation .....</b>  | <b>34</b> |
| 6.     | <b>Anhang: masstäblicher Plan Machbarkeitsstudie Var. Gestaltungsplan... 35</b> | <b>35</b> |

# 1. Einleitung

## 1.1. Anlass / Zielsetzung

**Ausgangslage** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft plant im bestehenden, fluglärmbelasteten Wohnquartier Bruggacker Ersatzneubauten für ihre Siedlung, um zu einer zukunftsgerichteten Quartiererneuerung beizutragen. Sie beabsichtigt, auch zukünftig kostengünstigen Wohnraum für alle Altersstufen anzubieten und somit einen Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung der Quartieridentität zu leisten.

Die Graphis ist eine gesamtschweizerisch seit 1945 tätige, gemeinnützige Genossenschaft, welche 18 Siedlungen in 9 Kantonen besitzt. Sie bewirtschaftet rund 1'300 Wohnungen. Die Graphis verfügt über ausgewiesene Erfahrung in Projektentwicklungen und setzt sich für nachhaltige und innovative Themen ein.

**Anlass** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die anvisierten Ersatzbauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Aufgrund des in der W3 vorgeschriebenen grossen Grundabstandes von 14.5 m und der schmalen Parzellentiefe resultieren nach Regelbauweise nur äusserst schmale Baubereiche, in denen zeitgemässe und kostenoptimierte Wohnungsgrundrisse nur sehr eingeschränkt realisierbar sind.

**Zielsetzungen** Aus diesen Gründen strebt die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft an, für die Siedlung Glatbrugg einen privaten Gestaltungsplan durchzuführen, um zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubauten zu schaffen. Die Stadt Opfikon, das Amt für Raumentwicklung als auch die Fachstelle Lärmschutz haben nach Anfrage die Unterstützung dieses Gestaltungsplans bestätigt. Mit dem Gestaltungsplan kann die gewünschte Quartiererneuerung im Fluglärm unter Berücksichtigung der Vorgabe, keine neuen Wohneinheiten zu realisieren, ermöglicht werden.

## 1.2. Perimeter / Grundeigentum

**Perimeter** Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat. Nr. 3129, 5226 und 5227 (3'790 m<sup>2</sup>) sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Bruggackerstrasse (Teil von Kat. Nr. 6448; ca. 543 m<sup>2</sup>). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 4'333 m<sup>2</sup>.

**Grundeigentum** Die Bruggackerstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Opfikon. Die bebaubaren Grundstücke sind im Eigentum der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft. Die Siedlung umfasst vier Gebäude mit sieben Hauszugängen an der Bruggackerstrasse Nr. 31 bis 38 mit gesamthaft 48 Wohneinheiten.

Parzellenflächen

| Baubereich A         |                    | Baubereich B         | Baubereich A und B         | Strasse                |                            |
|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Kat. Nr. 5226        | Kat. Nr. 5227      | Kat. Nr. 3129        | Total                      | Teil von Kat. Nr. 6448 | Fläche ca.                 |
| 1'039 m <sup>2</sup> | 576 m <sup>2</sup> | 2'175 m <sup>2</sup> | <b>3'790 m<sup>2</sup></b> | 543 m <sup>2</sup>     | <b>4'333 m<sup>2</sup></b> |

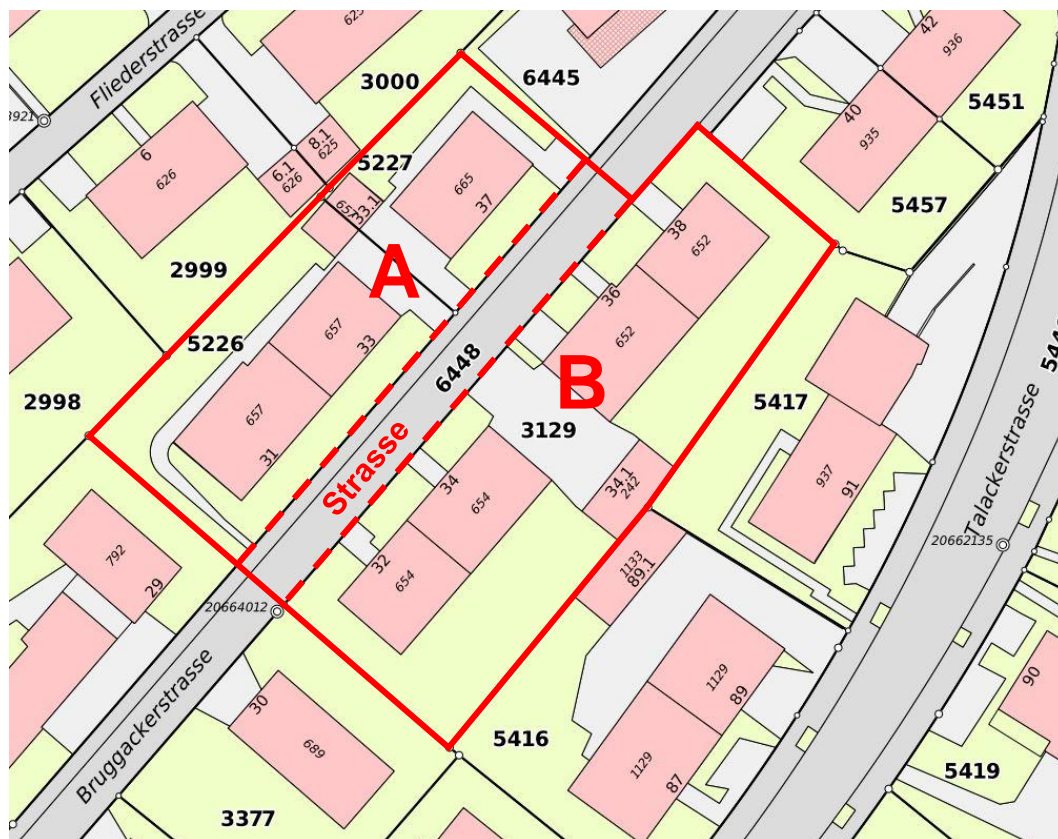


Abb. Nr. 1; Auszug GIS mit GP-Perimeter (rot), 25.11.19

Anpassung Parzellen Spätestens mit dem Bauprojekt wird die Parzellierung geklärt und voraussichtlich angepasst (Parzellenzusammenlegung von Kat. Nr. 5226 und 5227).

### 1.3. Grunddienstbarkeiten

Auf den Grundstücken sind folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

SP Art. 768 Es gibt eine Baubeschränkung zulasten von Kat. Nr. 5226 und 5227 zugunsten von Kat. Nr. 2999, 3000 und 2998. Der Eigentümer der belasteten Grundstücke (Graphis) verpflichtet sich gegenüber den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke, allfällige Bauten nicht näher als 6.50 m von der gemeinsamen Westgrenze zu erstellen.

SP Art. 1313, 1314, 1315 Es gibt ein Grenz- und Näherbaurecht zulasten von Kat. Nr. 3129, 5226 und 5227 zugunsten von Kat. Nr. 2999, 3000, 5416 und 5417. Die Eigentümer der begünstigten Liegenschaften (Nachbarn) sind berechtigt, unentgeltlich eingeschossige Hofgebäude an die rückwärtigen, an der Grenze stehenden Mauern der auf den belasteten Liegenschaften stehenden Garagenbauten anzulehnen.

Die Regelungen des Gestaltungsplans sollen diese Grunddienstbarkeiten beachten und nicht aufheben.

## 2. Grundlagen

### 2.1. Projektgrundlagen

- Machbarkeitsstudie** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat 2017 bis 2018 von arc Consulting eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die anvisierten Ersatzneubauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Die Machbarkeitsstudie legt beispielhaft mögliche Umsetzungen der Ziele der Bauherrschaft dar und dient der grundsätzlichen Überprüfung der städtebaulichen und betrieblichen Machbarkeit. Sie zeigt konzeptionell und volumetrisch Überbauungsvorschläge auf, welche ausschliesslich der Illustration dienen, ohne Rechtsverbindlichkeit. Haupterkennnis aus der Machbarkeitsstudie ist, dass weder mit Regelbauweise noch mit einer Arealüberbauung die Zielsetzungen der Bauherrschaft erreichbar sind und somit nur ein Gestaltungsplan eine zweckmässige Planung ermöglicht.
- Grundlagen für GP** Die Resultate der Machbarkeitsstudie sowie die planungsrechtlichen Parameter für den Gestaltungsplan wurden mit der Stadt Opfikon, dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und der Fachstelle Lärmschutz erörtert und daraufhin die Vorschriften für den Gestaltungsplan erarbeitet.
- Konkurrenzverfahren** Da der Gestaltungsspielraum innerhalb der Baubereiche eher gering ist, wird das konkrete Neubauprojekt erst nach Festsetzung des Gestaltungsplans mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren ermittelt. Deshalb wurden im Gestaltungsplan die Baufelder und die zulässigen Gebäudehöhen so festgelegt, dass sie einen angemessenen Spielraum für das nachfolgende Verfahren offenlassen. Die in der Machbarkeitsstudie erarbeitete Variante «Gestaltungsplan» zeigt auf, dass das maximale Mengengerüst auf dem GP-Perimeter städtebaulich und architektonisch gut umsetzbar ist.

## 2.2. Planungsgrundlagen

### 2.2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

**Richtpläne** Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) ist Opfikon dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen. Die «Stadtlandschaft» Glattal zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Für den Perimeter «Gestaltungsplan Bruggacker» ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf: Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern sowie unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern.

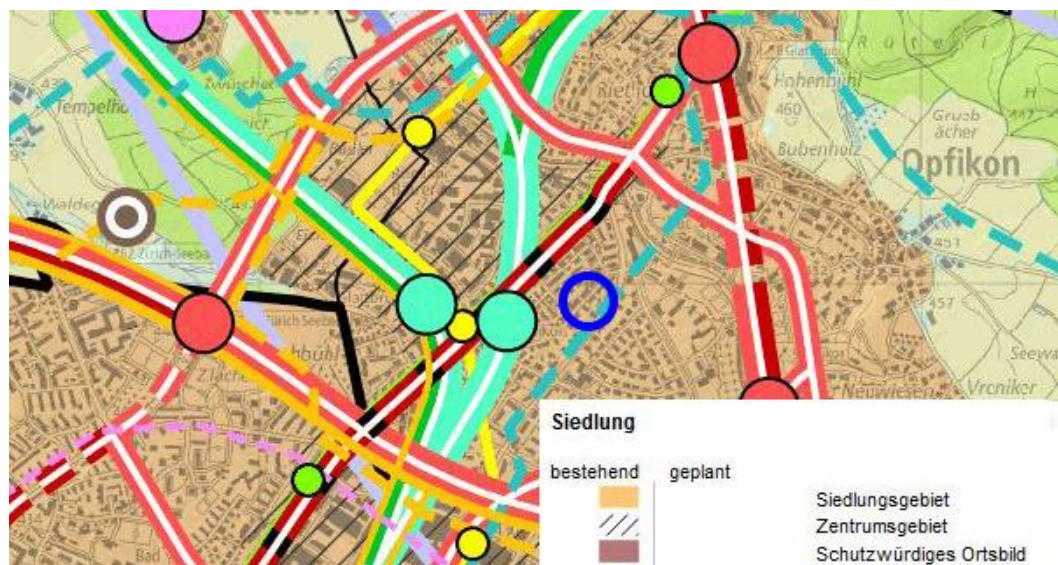


Abb. Nr. 2; Lage GP-Gebiet (dunkelblaue Kreislinie), Kantonaler Richtplan vom 28.10.2019

Der regionale Richtplan «Siedlung und Landschaft» weist das Gebiet der hohen baulichen Dichte als auch einer hohen Nutzungsdichte zu (Nutzungsdichte 150-300 K/ ha üBZ). Damit gehört das Gestaltungsplangebiet zu jenen Gebieten, welche sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) und eine qualitative und quantitative Forderung der Verdichtung grundsätzlich erwünscht sind.

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für max. ca. 4020 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF) oder einer Bruttoausnutzungsziffer (bAZ) von ca. 106 % geschaffen. Gemäss der Umrechnungshilfe im regionalen Richtplan werden in der Kombination von hoher Nutzungsdichte und einer Regelgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen eine bAZ von 100–125% erwartet. Die Anforderungen an eine hohe bauliche Dichte sind somit erfüllt. Ausgehend von der Bruttolandfläche (inkl. Groberschliessung) i.H.v. 0,43 ha, den maximal zulässigen 48 Wohneinheiten und der durchschnittlichen Belegungsziffer im Glattal von

2,25 Personen pro Haushalt (kantonale Statistik 2018) lässt sich eine Nutzungsdichte von 251 Personen / ha üBZ herleiten. Dementsprechend liegt die zu erwartende Dichte im GP-Perimeter innerhalb der regionalen Vorgaben zur Nutzungsdichte und es besteht noch Spielraum bis zur Obergrenze von 300 K/ha üBZ, welche jedoch aufgrund der Restriktionen innerhalb der AGL nur für Beschäftigte zur Verfügung steht. Diese Beurteilung wurde mit der Zürcher Planungsgruppe Glattal ausgetauscht und präzisiert.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Eventualgebiet für Hochhäuser (HH bis 40 m zulässig). Wegen der Höhenbeschränkung aufgrund des Sicherheitszonenplans vom Flughafen Zürich (siehe Abschnitt «Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich S. 9) sind die Gebäude maximal ca. 24.5 m - 25.5 m hoch möglich. Da die Höhenbeschränkung auch für Baugeräte gilt, wäre eine Umsetzung von Hochhäusern gemäss dem Begriff von § 282 PBG von mehr als 25 m kaum umsetzbar.

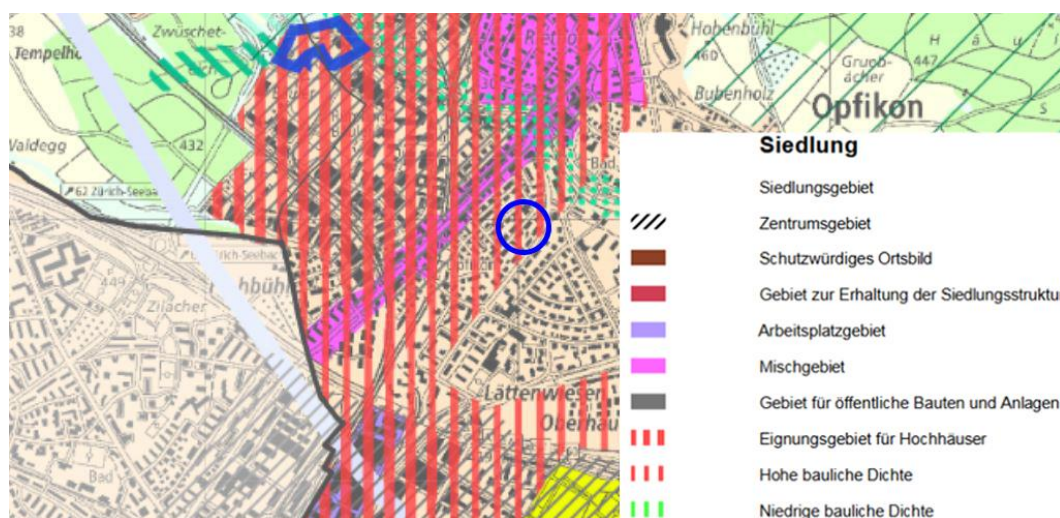


Abb. Nr. 3; Lage GP-Gebiet (dunkelblaue Kreislinie), Regionaler Richtplan Glattal vom 14.02.2018

Der regionale Richtplan «Verkehr» sieht auf der Bruggackerstrasse einen Radweg vor. Im Katasterplan für SchweizMobil-Routen ist zusätzlich eine regionale Skatingroute eingetragen.

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben der übergeordneten Richtpläne.

**Baulinien** Für die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter gelten die Verkehrsbaulinien Nr. 2244/1949.

**Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich** Der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 03.12.2020 stellt für die An- und Abflugkorridore des Flughafens Zürich die maximalen Bauhöhen dar. Diese liegt je nach Lage im Baubereich bei ca. 455 m.ü.M resp. ca. 456 m.ü.M. Diese Koten gelten auch für die Höhenkoten der Baugeräte (Baukräne, Autokräne, Rammgeräten etc.) und Aufbauten. Ausnahmen können in diesem Bereich keine gemacht werden. Grössere Höhen können nur nachts ausserhalb Flugbetrieb zwischen 23:30 und 05:30 Uhr bewilligt werden.

Der Gestaltungsplan lässt eine maximale Gesamthöhe von 15.5 m zu. Am höchsten Terrainpunkt des Baubereiches beträgt die maximale Bauhöhe demzufolge ca. 446 m.ü.M. (430.5 m.ü.M. + 15.5 m), womit diese Sicherheitszonen durch die Regelung des Gestaltungsplans nicht tangiert werden. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Meldestelle für Zonenschutz.

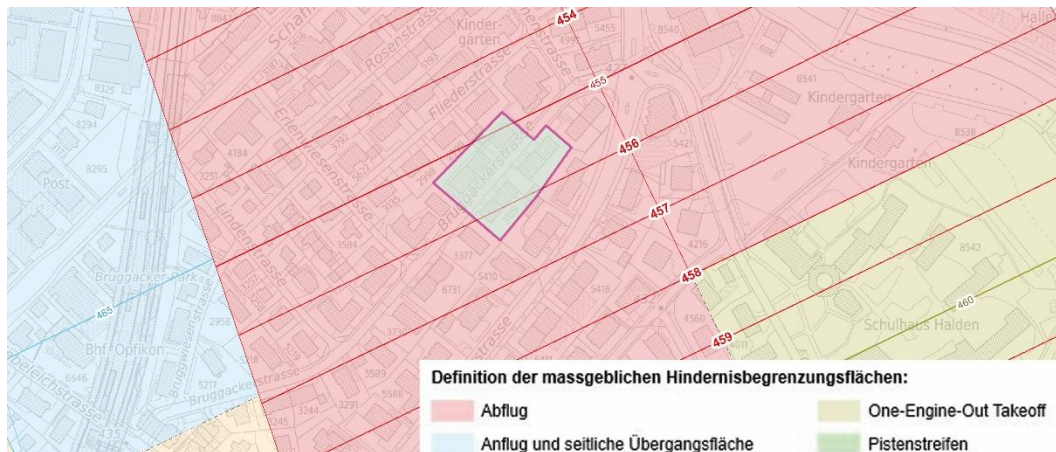


Abb. Nr. 4; Auszug Sicherheitszonenplan des Flughafens Kloten vom 03.12.2020

**Boden** Für den Gestaltungsplanperimeter sind im Kataster der belasteten Standorte keine Einträge vorhanden. Ebenso wird im Areal keine landschaftliche Nutzungseignung zugeschrieben.

Die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke sind aufgrund der ausgewählten Nutzungszone im Stadtkern im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen bezeichnet. Allfällig erforderliche Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren, resp. im kommunalen Bodenverschiebungsverfahren bestimmt.

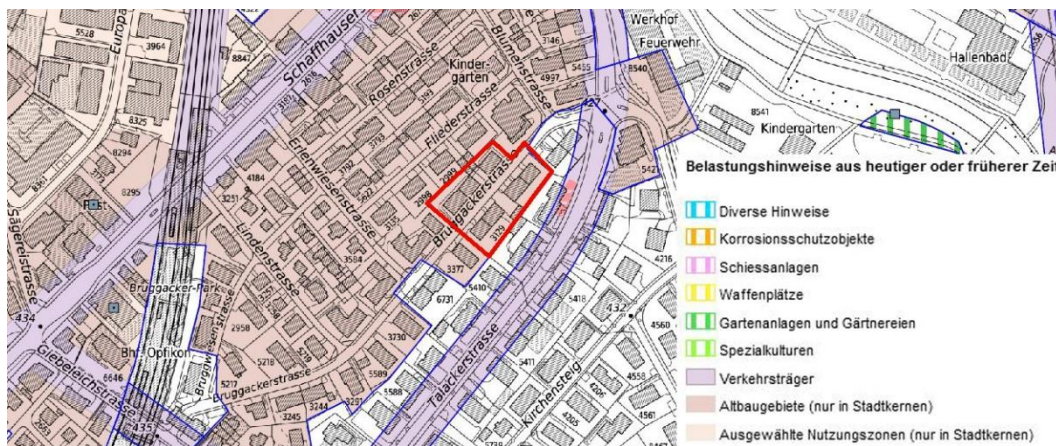


Abb. Nr. 5; Auszug Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

**Lokalklima** Gemäss Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet I um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Im Kataster Klimamodell ist bei der Planhinweiskarte im Siedlungsraum die Wärmebelastung (PET) am Tag als stark bis sehr stark eingetragen. Die

Stadt Opfikon erarbeitet aktuell eine Strategie zum Umgang mit Hitze, um dem Hitzeinselseffekt im Stadtgebiet mit planerischen Mitteln entgegenzuwirken. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens zum Gestaltungsplan sind die Anforderungen und Massnahmen dieser Strategie zu berücksichtigen. Somit wird der erhöhten Wärmebelastung in Städten Rechnung getragen und die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer der Überbauung werden vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen der Hitze verschont.

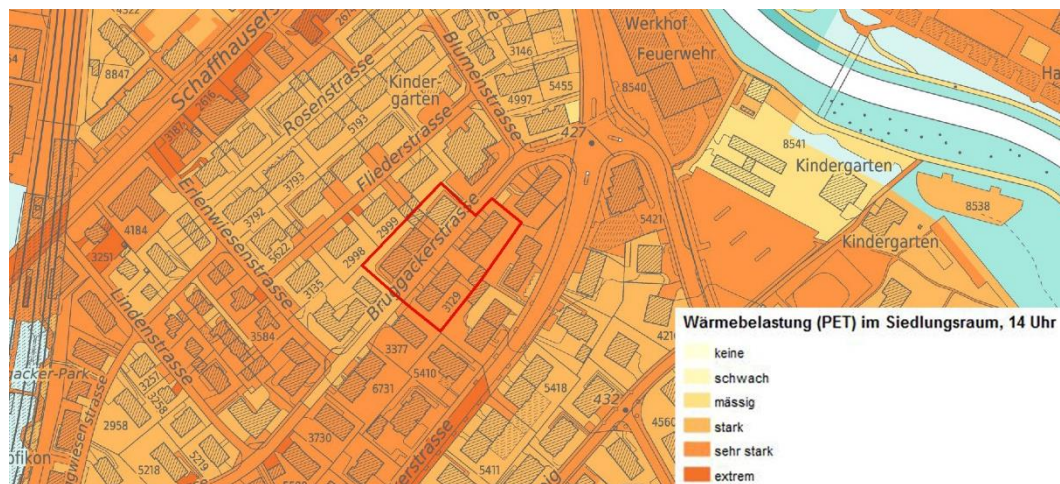


Abb. Nr. 6; Auszug Karte Klimamodell: Planhinweiskarte, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich eine Mobilfunkanlage (Kat. Nr. 5416), von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht: Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiberinnen verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Art. 7 ff. Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz von nichtionisierender Strahlung [NISV]). Die Gemeinde Opfikon wird die Betreiberin über das Bauvorhaben rechtzeitig informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

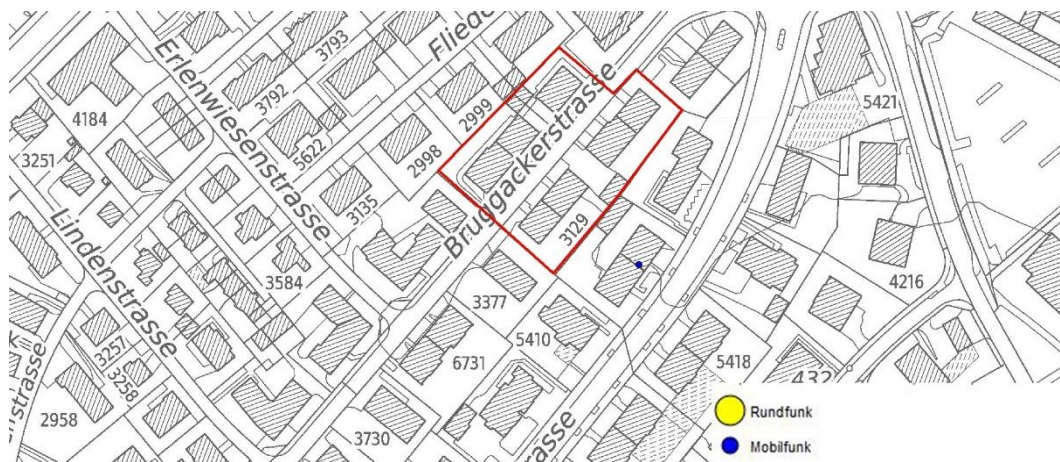


Abb. Nr. 7; Auszug Karte Standorte von Sendeanlagen, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

Wald / Gewässer / Im Gestaltungsplanperimeter sind weder Wälder noch öffentliche Gewässer vorhanden.  
 Grundwasser Das Gebiet befindet sich ausserhalb von Grundwasserschutzzonen und von Grundwasserleitern.

Inventare / Schugebiete Vom Gestaltungsplan sind weder Inventare noch Schutzgebiete betroffen.

### 2.2.2. Kommunale Planungsgrundlagen

Wohnzone Der rechtmässige Zonenplan der Stadt Opfikon weist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone (W3) mit der Empfindlichkeitsstufe (ES II) zu.

Arealüberbauung Beim Gestaltungsplanperimeter sind Arealüberbauungen zulässig.

Reduktionsgebiet Gemäss dem Plan für Parkplatz-Reduktionsgebiete von der Gemeinde Opfikon (Stand 15.03.2020) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Parkplatzreduktionsgebiet B, welcher gemäss der Parkplatz-Verordnung der Stadt Opfikon Art. 3 einen Mindestbedarf von 55% ohne oberen Grenzwert und für Besucher einen Mindestbedarf von 40% bis 60% des Grenzbedarfs erlaubt.



Abb. Nr. 8; Auszug Plan für Parkplatz-Reduktionsgebiete von der Gemeinde Opfikon (vom 15.03.2020)

Fussverkehrspotenzial Gemäss dem Kataster für Fussverkehrspotenzial, gewichtet nach Gemeindetyp, weist der Gestaltungsplanperimeter und das umliegende Quartier ein relativ grosses Potenzial auf.

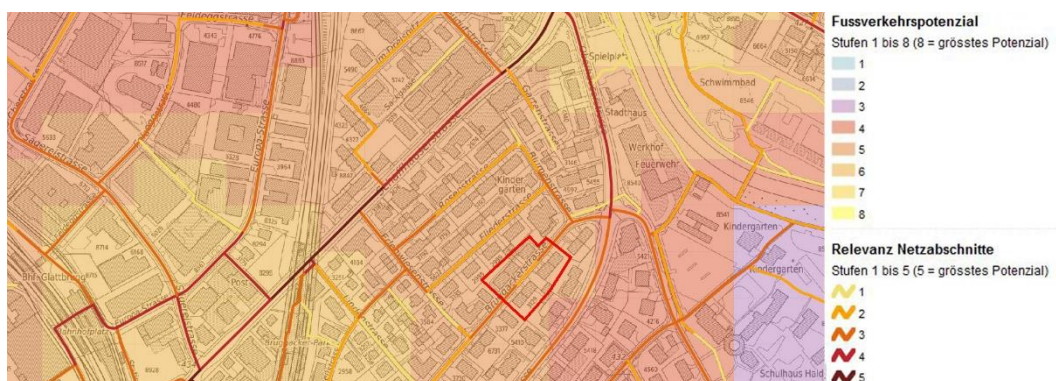


Abb. Nr. 9; Auszug Karte Fussverkehrspotenzial, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

Weitere Hinweise zur BZO folgen im Kapitel 3.3 dieses Berichts.

### 2.3. Fluglärmsituation

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Bruggacker innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL). Nach Richtplan ist im Sinne des Vorsorgeprinzips innerhalb der AGL keine Erhöhung der Wohnnutzung mittels Aufzonung zulässig. Gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG können mit einem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete grundsätzlich Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie Nutzweise der Bauten – auch in Abweichung von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen – bindend festgelegt werden. Bei einem Gestaltungsplan innerhalb der AGL kann das Bauvolumen, unter Berücksichtigung einer zweckmässigen städtebaulichen Einbettung in den Kontext, erhöht werden. Es ist jedoch zwingend eine Regelung vorzusehen, mit welcher die Anzahl Wohneinheiten auf dem heutigen Stand plafoniert wird.

In Gebieten innerhalb der AGL, wie im Quartier Bruggacker vorliegend, in denen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) am Tag auftreten, sind Aufzonungen für Wohnnutzungen grundsätzlich nicht möglich. Da im vorliegenden Fall eine Erhöhung der bestehenden Wohneinheiten planungsrechtlich ausgeschlossen wird (Plafonierung) und grundsätzlich eine städtebaulich angemessene Einbettung der Neubauten in den Bestand angestrebt ist, ist eine Erhöhung des Bauvolumens mit Augenmass zulässig. Mit dem ARE wurde eine Erhöhung um 10% zur Grundordnung als angemessen beurteilt.

Am Tag werden die Alarmwerte um 4 dB überschritten. Dies hat zur Folge, dass für die Schalldämmung der Aussenhülle der Gebäude die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 gelten. Der Anforderungswert (De – Wert) für lärmempfindliche Wohnräume (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer) beträgt in diesem Fall 39 dB. Bei lärmunempfindlichen Nutzungen (z.B. Bad, WC, Eingangsbereiche, Gang etc.) gilt ein De – Wert von 31 dB. Auf Grund der Grenzwertüberschreitungen muss bei der Baueingabe der Schallschutznachweis (Formular S, Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich) bereits vorliegen.

Die geforderten hohen Schalldämmwerte der Aussenhülle lassen sich typischerweise mit Bauteilen in Massivbauweise sowie mit Fenstern erreichen, die einen schweren Aufbau aufweisen und bezüglich tiefer Frequenzen optimiert sind. Kritisch, auf Grund des geringen spezifischen Gewichts, sind Bauteile aus Holz z.B. für Dachkonstruktionen und Dachaufbauten. Auf Grund der hohen Belastungen durch Fluglärm und den daraus folgenden hohen Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle wird empfohlen, Fassaden auszubilden, welche nicht übermässig aus Fensterelementen bestehen. Die Fensterfläche soll kleiner sein als 50% der Fläche der Aussenhülle eines Raumes. In den Gebäuden muss zudem zwingend eine Komfortlüftung eingebaut werden.

Durch die Stellung der Bauten kann keine Verbesserung im Bereich Lärm- und Schallschutz erreicht werden. Die Gebäude befinden sich im Bereich des Südanflugs respektive eines möglichen Südabflugs. Der Lärm ist auf allen Seiten eines Baukörpers gleichmässig hoch. Allenfalls können für die geplanten Ersatzneubauten Fördergelder im Rahmen des

Förderprogramms «Wohnqualität Flughafenregion» beansprucht werden. Dies soll zu gegebenem Zeitpunkt geprüft werden.

### 3. Machbarkeitsstudie

#### 3.1. Bestehende Situation

**Bestand** Die bestehende «Siedlung Glattbrugg» der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft befindet sich beidseitig der Bruggackerstrasse Nr. 31 bis Nr. 38 auf den Parzellen Kat. Nr. 3129, Kat. Nr. 5226 und Kat. Nr. 5227. Sie umfasst vier Wohngebäude mit sieben Hauseingängen und insgesamt 48 Wohneinheiten.

Die Gebäude der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft entsprechen einer typischen, einfachen Siedlung aus den frühen 50er Jahren. Die vier relativ ähnlichen Bautypen weisen drei Wohngeschosse auf. Zusätzlich verfügen sie über je ein Keller- und Dachgeschoss ohne anrechenbare Nutzungen sowie zwei in den 60er Jahren angebaute Garagen. Die bestehenden Wohnungen sind sehr klein dimensioniert. Die durchschnittliche Hauptnutzfläche pro Wohnung beträgt nur 56 m<sup>2</sup>. Es fehlen zeitgemässe Familienwohnungen und altersgerechte Wohnungen mit hindernisfreien Zugängen. Die klein gehaltenen, ringhörigen und nicht hindernisfreien Wohnungen werden den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht.

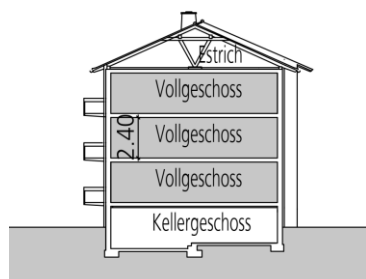


Abb. Nr. 10; Schnitt Bestand



Abb. Nr. 11; Südansicht bestehende Siedlung



Abb. Nr. 12; Nordansicht bestehende Siedlung

**Quartier** Die Siedlung Glattbrugg und das umliegende Quartier sind Teil des ersten Entwicklungsschubes von Opfikon in den 50er Jahren. Das Quartier besteht aus vielen kleinteiligen Parzellen, welche mehrheitlich an Privatpersonen verkauft wurden und meist nur mit einem Mehrfamilienhaus besetzt sind. Trotz dieser heterogenen Ausgangslage wirkt das Quartier, dank der zeitnahen Umsetzung der Gebäude, recht einheitlich. Die einzelnen Zeilenbauten orientieren sich mehrheitlich an der Strassengeometrie und sind mit Hochparterre oder ebenerdigem Sockelgeschoss ausgestattet. Die für diese Zeit typischen, einfach gehaltenen drei- bis viergeschossigen, schmalen Gebäude mit hochkant stehenden Stirnfassaden und Satteldächern verleihen dem Quartier ein mehrheitlich homogenes Aussehen.

In Zukunft wird sich das einheitliche Erscheinungsbild dieser Zeitepoche aufgrund der lebenszyklusbedingten Erneuerungen der Gebäude quartierweit ändern. Die Heterogenität der Bebauungen wird zunehmen. Einige Nachbarliegenschaften wurden bereits saniert, Satteldächer durch Attikageschosse ersetzt (z.B. Rosenstrasse Nr. 6, 8, 10, Talackerstrasse Nr. 87, 89).

**Freiraum** Die den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen werden zur Strasse hin meist schmal gehalten und umspannen die Gebäude bis zur strassenabgewandten Seite, wo sie mit den Freiflächen der Nachbarparzellen hofartige Grünräume aufspannen. Der Aussenraum ist stark durchgrünt, halböffentliche und private Bereiche werden durch Hecken, Zäune und Beläge klar voneinander getrennt. Aufgrund der mehrheitlich als Geschosswohnungen ausgebildeten Gebäude wird der Freiraum grösstenteils halböffentlich genutzt und wird der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt. Der private Bereich beschränkt sich auf Balkone und Terrassen.

Das Quartier wirkt, dank der vielen Querblicke zwischen den Häuserzeilen, offen und durchlässig. Die Durchlässigkeit ist jedoch primär visuell. Vernetzungen der verschiedenen Grünräume über die Parzellen hinaus – verbindende Durchwegungen – gibt es kaum. Auch öffentliche Bereiche wie Spielplätze oder kleine Plätze wurden bei der Quartierentwicklung in den Ursprungsjahren nicht mitgeplant und werden im Quartier vermisst.



Abb. Nr. 13; Modellfoto Bestand



Abb. Nr. 14; Situationsplan Bestand

### 3.2. Zielformulierung

**Siedlungsgemeinschaft** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft möchte den Grundgedanken – nachhaltiges Wohnen für alle zu bezahlbaren Preisen – auch in Zukunft umsetzen. Ein durchmischtes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnformen, mit einer durchmischten Mieterschaft bezüglich Alter, Haushaltsgrösse und Herkunft analog dem Grundgedanken bei der Realisierung vor über 60 Jahren stehen im Vordergrund. Verstärkt sollen auch Familien wieder in der Siedlung wohnen, deren Zahl aufgrund der nicht zeitgemässen Grundrisse in den letzten Jahren leider abgenommen hat.

Die angestrebte Entwicklung soll sich in verschiedener Hinsicht baulich und sozial positiv auf den Alltag der Umgebung auswirken und eine Bewohnerschaft stärken, welche sesshaft ist und sich mit dem Ort identifiziert.

**Strategie Ersatzneubau** Die Graphis hat sich gezielt und bewusst für die Strategie «Ersatzneubau» entschieden, um Wohnraum mit zeitgemässen Grundrissen und Standards sowie einem hochwertigen Lärmschutz zu realisieren.

**Städtebau, Freiraum** Die offene, durchlässige Siedlungsstruktur soll sowohl im Städtebau als auch im Freiraum erhalten und gestärkt werden. Die Einbindung der Siedlung ins umliegende Quartier und die parzellenübergreifende Vernetzung der Aussenräume soll gefördert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeit des Fussverkehrs ist gemäss dem «Kataster für Fusswegpotenzial» gross. Der Gestaltungsplan sieht deshalb vor die heute vorhandenen mehrheitlich rein visuellen Blickbezüge verstärkt auch räumlich erlebbar zu machen, beispielsweise in Form von sekundären Fusswegverbindungen. Angestrebt werden attraktive, siedlungsinterne und siedlungsübergreifende Wegverbindungen und gemeinschaftsfördernde Plätze. Im Hauptfokus sollen identitätsstiftende Aussenräume gestaltet werden, welche den sozialen Austausch innerhalb der Siedlung fördern und ebenfalls eine Verbindung zur angrenzenden Nachbarschaft herstellen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon werden im Rahmen des Konkurrenzverfahrens sinnvolle Platzierungen für Freiräume und Fusswegverbindungen festgehalten und im Rahmen des Konkurrenzverfahrens mitentwickelt.

Der durchgrünte Stadtkörper des heutigen Quartiers soll – als ortstypisches Element – erhalten bleiben. Der Anteil an Grünräumen ist dementsprechend möglichst gross und zusammenhängend zu halten. Die Erholungs- und Aufenthaltsräume sollen besonders gut und differenziert gestaltet werden, um der durchmischten Bewohnerschaft gerecht zu werden. Die anvisierte räumliche Durchlässigkeit und Verflechtung der Siedlungsstruktur soll auch in den Aussenräumen gestalterisch unterstützt werden. Die Terraingrenzen zu den Nachbarparzellen sind dementsprechend fließend und durchlässig zu halten. Als ökologischer Ausgleich und zur Reduktion der Wärmebelastung soll eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung mit möglichst grossem Anteil an versickerungsfähigen Freiflächen, vorrangig mit grünen Freiräumen und einheimischen Arten ausgestaltet werden.

Zudem ist, in Zusammenarbeit mit der Stadt, die Setzung von Grossbäumen zu prüfen. Weitere Hinweise zu Städtebau und Freiflächen folgen im Kap. 4.5 Gestaltung.

### 3.3. Ausgangslage Bau- und Zonenordnung

#### Ausgangslage Bau- und Zonenordnung

Im rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Opfikon ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone (W3) mit der Empfindlichkeitsstufe (ES II) zugewiesen.

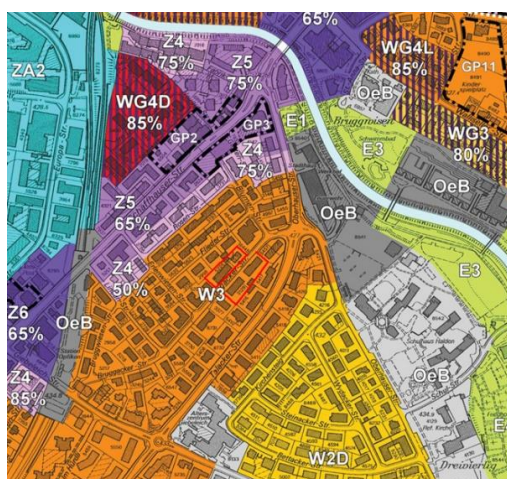


Abb. Nr. 15; Zonenplan (ÖREB-Kataster) mit Gestaltungsplanperimeter (rot)

Der Alarmwert der ES II betreffend Fluglärm ist am Tag überschritten.

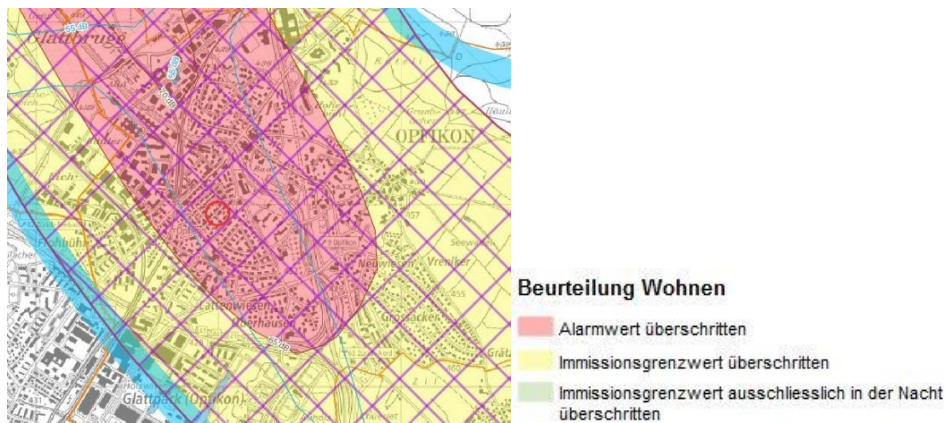


Abb. Nr. 16; Fluglärmbelastung (GIS-Browser) mit Gestaltungsplanperimeter (rot)

Nachfolgend sind die wichtigsten Vorschriften gemäss der rechtsgültigen BZO vom 06. Oktober 2011 aufgeführt:

**Art. 18**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

|   | W2 <sub>L</sub>                           | W2 <sub>D</sub> | W3     | W4     |
|---|---|-----------------|--------|--------|
| a) Vollgeschosse  | 2   | 2               | 3      | 4      |
| b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl        | 2   | 2               | 2      | 2      |
| c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl | 1   | 1               | 0      | 0      |
| d) Gebäudelänge im EG/OG  | 24 m                                      | 24 m            | 40 m   | 40 m   |
| e) Ausnützungsziffer  | 30%                                       | 40%             | 65%    | 85%    |
| f) Grundabstände  |   |                 |        |        |
| - grosser Grundabstand  | 12.0 m                                    | 14.0 m          | 14.5 m | 16.5 m |
| - kleiner Grundabstand  | 4.5 m                                     | 4.5 m           | 5.0 m  | 5.0 m  |
| g) Mehrlängenzuschlag   | 1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m |                 |        |        |
| h) Gebäudehöhe  | 7.5 m                                     | 7.5 m           | 10.5 m | 13.5 m |

**Art. 43**

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind zulässig in den nachfolgend aufgeführten Zonen, ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse, folgende Gebäudelängen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:

| Zone | Mindest-arealfläche  | höchst zulässige VG | max. GL | max. GH/<br>Höhe bis First |
|------|----------------------|---------------------|---------|----------------------------|
| W3   | 6'000 m <sup>2</sup> | 4                   | 60 m    | 12.0 m                     |

**Art. 44**

Ausnützungsmass

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten sowie der in Absatz 2 definierten Anforderungen um höchstens 10% der Grundaussnützung erhöht werden.

**Art. 45**

Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines allfälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.

### 3.4. Heutige Ausnützung

Die bestehenden Bauten weisen aufgrund früherer, liberalerer Bauvorschriften mehr Ausnützung auf, als heute gemäss aktueller BZO realisierbar wäre. Die aktuelle anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen beträgt ca. 3'150 m<sup>2</sup>, was einer Ausnützungsziffer von ca. 83% entspricht. Gemäss aktueller BZO sind aber nur 65% Ausnützungsziffer möglich.

|                     | Anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen | Ausnützungsziffer |
|---------------------|---|-------------------|
| Bestehende Bebauung | 3'150 m <sup>2</sup>                              | 83%               |
| Regelbauweise BZO   | 2'464 m <sup>2</sup>                              | 65%               |

### 3.5. Maximale Gesamtnutzfläche<sup>1</sup> mit Regelbauweise

Ein Neubau nach Regelbauweise mit drei Vollgeschossen und zwei der Ausnützung nicht anrechenbaren Dachgeschossen unter Schrägdächern erlaubt eine Gesamtnutzfläche (GNF) von ca. 3'655 m<sup>2</sup>. Die Berechnung geht davon aus, dass im 1. Dachgeschoss 85% eines Vollgeschosses und im 2. Dachgeschoss 60% eines Vollgeschosses realisierbar sind. Dies ergibt in den beiden Dachgeschossen total 145% eines Vollgeschosses bei gleichmässiger Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die in der Regelbauweise zulässigen drei Vollgeschosse.

Berechnungsgrundlage  
Gesamtnutzfläche  
Regelbauweise

| Fläche alle Parzellen | Ausnützungsziffer W3 | Anrechenbare Geschossfläche alle 3 Vollgeschosse | Geschossfläche in den 2 Dachgeschossen<br>145% von 2'464/3 | Gesamtnutzfläche (GNF)     |
|-----------------------|----------------------|--|--|----------------------------|
| 3'790 m <sup>2</sup>  | 65%                  | 2'464 m <sup>2</sup>                             | 1'191 m <sup>2</sup>                                       | <b>3'655 m<sup>2</sup></b> |



Abb. Nr. 17; Schemaschnitt und Schemagrundrisse mit Regelbauweise W3 (Gesamtnutzfläche 3'655 m<sup>2</sup> GNF)

<sup>1</sup> Als Gesamtnutzfläche (GNF) sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

### 3.6. Überprüfung Regelbauweise

#### 3.6.1. Regelbauweise mit grossem Grundabstand

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass Neubauten in der Zone W3 bei schmalen Grundstücken aufgrund des heute geltenden, grossen Grundabstands von 14.5 m gemäss BZO Art. 15 lit. 1 kaum möglich sind. Dieser muss nach Süden angeordnet werden, wodurch nur sehr schmale Baubereiche resultieren (vgl. Abb. Nr. 18). Bei der südlich der Bruggackerstrasse liegenden Parzelle der Graphis würde der Baubereich nur ca. 4 – 8 m breit sein. Neubauten mit zweckmässigen Wohnungsgrundrissen sind kaum umsetzbar. Von diesem Problem sind mehrere Parzellen im Quartier betroffen.

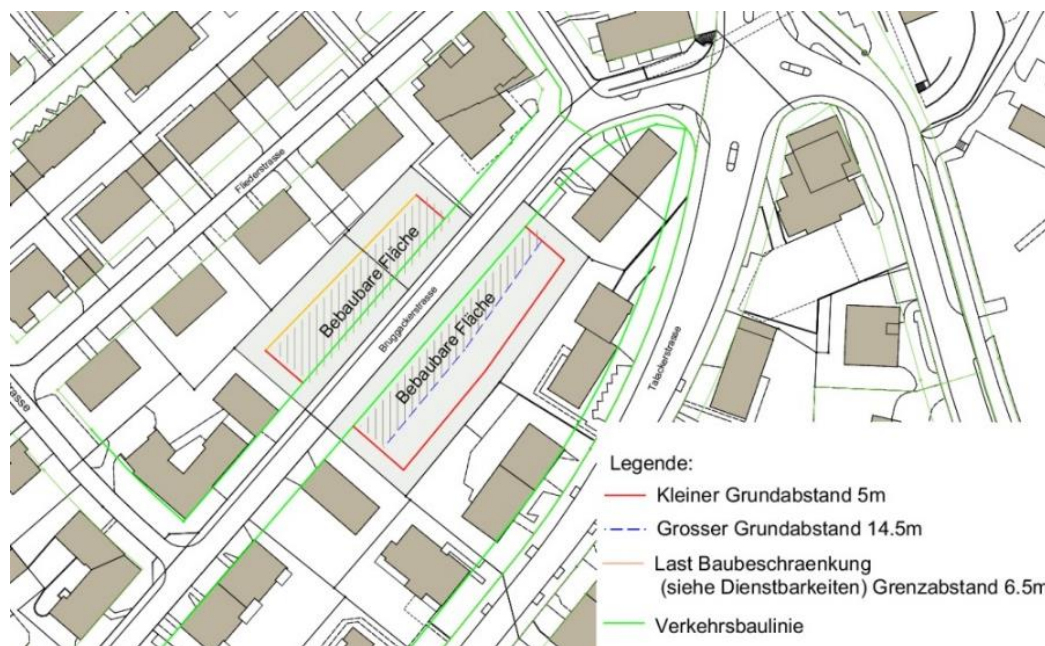


Abb. Nr. 18; Katasterplan mit bebaubarer Fläche mit grossem Grundabstand gemäss BZO, Machbarkeitsstudie vom 20.12.17

#### 3.6.2. Regelbauweise ohne grossen Grundabstand

In der Machbarkeitsstudie wurde nachfolgend aufgezeigt, was mit der Regelbauweise mit Verzicht auf den grossen Grundabstand (allseitig der kleine Grundabstand von 5 m, gemäss Art. 15 lit. 1 BZO) als Neubau realisierbar wäre.



Abb. Nr. 19; Modellfoto

Abb. Nr. 20 Situationsplan

Regelbauweise ohne grossen Grundabstand, Machbarkeitsstudie vom 20.12.2017

Der städtebauliche Ausdruck durch das zweigeschossige Schrägdach mit Lukarnen ist aber wenig zukunftsorientiert und lässt kaum architektonischen Spielraum oder städtebauliche Anordnungsmöglichkeiten zu.

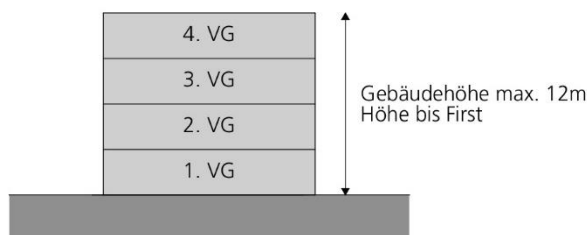
### 3.6.3. Fazit Machbarkeitsstudie Regelbauweise

Die ungünstige Ausgangslage der BZO, insbesondere die Ausnutzungsregelung und die Anwendungspraxis bezüglich des grossen Grundabstands, begleitet mit den Einschränkungen durch den Fluglärm, führen zu einer Stagnation in der Quartierentwicklung. Isoliert umgesetzte Umbauten und Aufstockungen sind die Folge, da Neubauten nur schwer realisierbar sind. Viele Sachverhalte wie Lärmbelastung von aussen (Fluglärm) und innen (Trittschall), Anpassungen betreffend Wohnflächen und Wohnungsspiegel, ökologische Aspekte etc. sind bei Umbauten jedoch viel schwieriger oder gar nicht zu lösen.

## 3.7. Überprüfung Arealüberbauung

In der Absicht, mehr Flexibilität zu erreichen, wurde in der Machbarkeitsstudie als weiteres Szenario ein Ersatzneubau als Teil einer Arealüberbauung geprüft. In diesem Fall wären vier Vollgeschosse zulässig. Weil bei der heutigen BZO gemäss Art. 39 eine maximale Gebäudehöhe von 12 m bis zum First gilt, ist mit der Arealüberbauung kein zusätzliches Attikageschoss möglich, welches nicht der Ausnutzungsnummer anzurechnen wäre. Das Total der möglichen Gesamtnutzfläche ist somit trotz vier Vollgeschossen mit 2'710 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als in der Regelbauweise. Mit der heutigen BZO-Regelung macht dieses Szenario deshalb keinen Sinn und wurde demzufolge auch nicht weiterverfolgt oder vertieft.

| Berechnungsgrundlage             | Fläche alle Parzellen | Ausnutzungs-ziffer W3 Regelbauweise | Anrechenbare Ge-schossfläche Voll-geschosse Regelbauweise | Bonus Areal-überbauung 10% der Grund-ausnutzung | Gesamtnutz-fläche Areal-überbauung |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Gesamtnutzfläche Arealüberbauung | 3'790 m <sup>2</sup>  | 65%                                 | 2'464 m <sup>2</sup>                                      | 246 m <sup>2</sup>                              | <b>2'710 m<sup>2</sup></b>         |



Arealüberbauung Zone W3 - Schemaschnitt  
4 Vollgeschosse

Abb. Nr. 21; Schemaschnitt Arealüberbauung Zone W3 (Gesamtnutzfläche 2'710 m<sup>2</sup> GNF)

### 3.8. Überprüfung Gestaltungsplan

#### 3.8.1. Motivation

Von Seiten der Graphis wird eine Lösung mit grösserem Projektierungsspielraum sowie einem Mengengerüst, das zeitgemässe Wohnungsgrundrisse erlaubt, angestrebt. Damit beabsichtigt die Graphis, mit einem Vorreiterprojekt mit städtebaulichen Qualitäten einen wertvollen Beitrag zur zukünftigen Quartierentwicklung zu leisten und damit dem momentanen Stillstand der Entwicklung sowie dem «Flickwerkteppich» positiv entgegenzuwirken.

Aufgrund der in den Kap. 3.3 – 3.7 erwähnten baulichen und gestalterischen Sachlage wurde der Stadt Opfikon ein privater Gestaltungsplan vorgeschlagen.

#### 3.8.2. Kontakte Ämter

Mit der Fachstelle Lärmschutz und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde frühzeitig Kontakt aufgenommen. Auch sie stehen einem Gestaltungsplan für das Bruggackerquartier unter Beibehaltung der Anzahl Wohneinheiten positiv gegenüber. Folgende gemeinsam mit der Stadt Opfikon eingereichten Parameter der Voranfrage wurden durch das ARE genehmigt:

- Ersatzneubauten mit Plafonierung bei maximal 48 Wohneinheiten in der Alarmwertüberschreitung (Fluglärm)
- Verzicht grosser Grundabstand
- maximale Ausnutzung anhand der anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG über alle Geschosse mit 10% Ausnützungserhöhung
- vier Vollgeschosse ohne Attika
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 13.5 m
- Lockerung der maximalen Gebäudelänge auf maximal 60 m



Abb. Nr. 22; Modellfoto



Abb. Nr. 23; Katasterplan

Variante mit Gestaltungsplan, Machbarkeitsstudie 25.11.19, 4 Vollgeschosse mit 10% Ausnützungserhöhung, (Gesamtnutzfläche 4020 m<sup>2</sup>)

### 3.8.3. Stellungnahme Baukollegium der Stadt Opfikon

Basierend auf den Gestaltungsplan-Parametern des ARE, wurde im Anschluss der Entwurf des Gestaltungsplans ausgearbeitet und am 21. Januar 2020 im Baukollegium behandelt. Das Baukollegium begrüßte die wertvolle Vorarbeit der Verfassenden.

Im Bewusstsein, dass der Gestaltungsplan auch für zukünftige Gestaltungspläne im Quartier richtungsweisend sein kann, wollte das Baukollegium gewisse Themen nochmals detaillierter anschauen. Es schlug vor, eine Erweiterung des Projektierungsspielraums vertiefter zu überprüfen, um mehr gestalterische Möglichkeiten für das spätere Konkurrenzverfahren zuzulassen. Der Spielraum für die Gestaltung sollte so weit ausgedehnt werden, dass gute Ansätze nicht verhindert, jedoch Auswüchse nicht ermöglicht werden sollten. Auf Wunsch des Baukollegiums untersuchten die Verfasser die Mantellinie, eine Erhöhung der Geschossigkeit bis zu sechs Vollgeschossen, die Gebäudebreiten im Zusammenspiel mit der Umgebung und unter Berücksichtigung der Einpassung ins Quartier als auch das Quartier insgesamt.

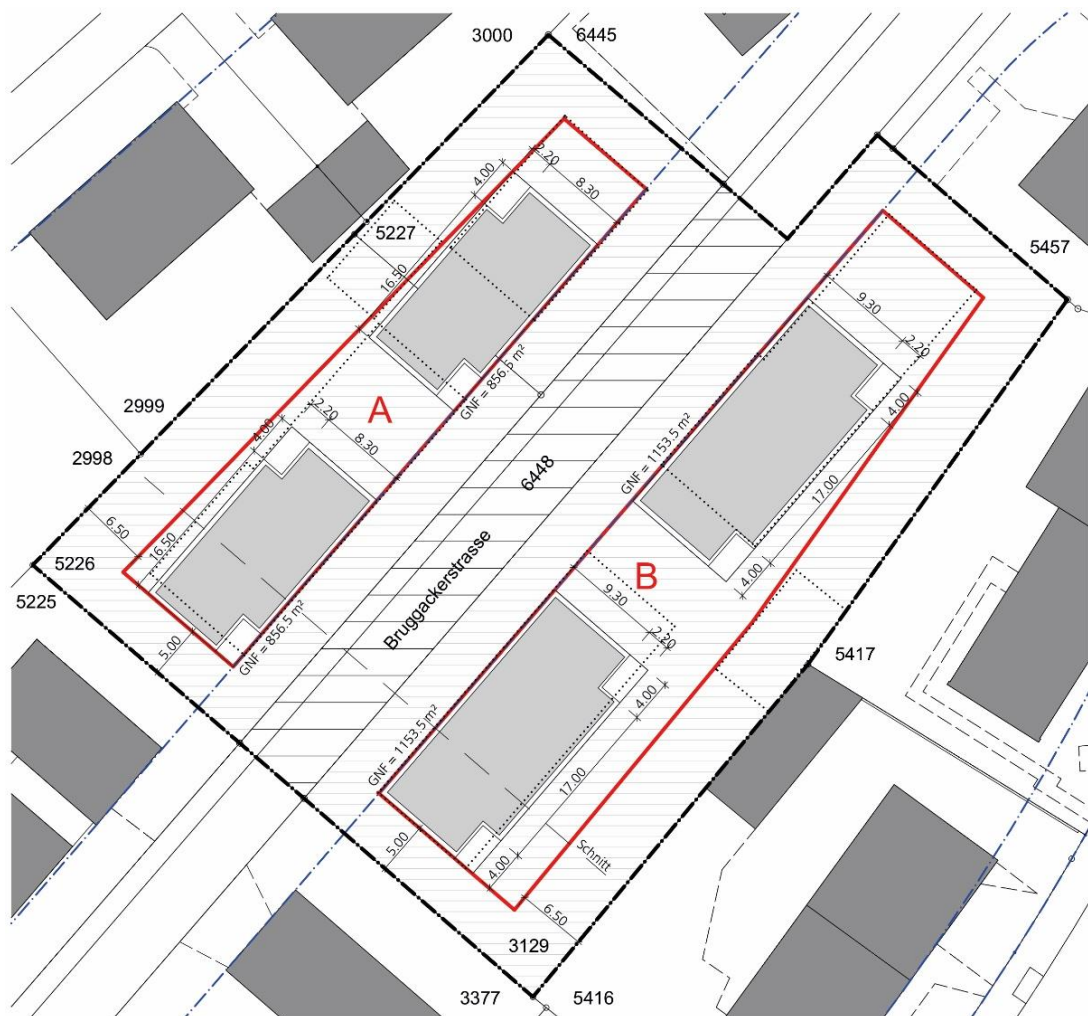
Die Analyse der vertieften Themen und die daraus begründeten Schlussfolgerungen wurden an einer 2. Baukollegiumssitzung am 23. Juni besprochen. Es zeigte sich anhand der Studien, dass schlankere, höhere Gebäude zu guten Resultaten führen können und eine Erhöhung der Mantellinie und der Geschossigkeit den Projektierungsspielraum positiv erweitern. Weitere Hinweise zur Geschossigkeit und maximalen Gesamthöhe folgen im Kap. 4.3.2.

### 3.8.4. Parameter Gestaltungsplan

In Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium wurde beschlossen, dass als Basis für den Gestaltungsplan folgende Parameter zweckmässig sind:

- Ersatzneubauten mit Plafonierung bei maximal 48 Wohneinheiten
- eine Ausnützungserhöhung von 10% gegenüber der Regelbauweise (Gesamtnutzfläche 4020 m<sup>2</sup>; Herleitung gemäss nachfolgender Tabelle)
- fünf Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhe 15.5 m
- Verzicht auf grossen Grundabstand
- maximale Gebäudelänge 60 m

| Berechnungsgrundlage<br>Gesamtnutzfläche<br>Gestaltungsplan | Fläche<br>Baube-<br>reiche<br>A und B | Aus-<br>nüt-<br>zungs-<br>ziffer<br>W3 | Anrechen-<br>bare Ge-<br>schossfläche<br>Vollge-<br>schosse | Geschoss-<br>fläche in<br>den 2<br>Dachge-<br>schossen | Gesamt-<br>nutzfläche<br>Regelbau-<br>weise | Flächen-<br>erhöhung<br>GP 10% | Gesamt-<br>nutzfläche<br>Gestal-<br>tungsplan |
|---|---------------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------|---|
|   | 3'790 m <sup>2</sup>                  | 65%                                    | 2'464 m <sup>2</sup>  | 1'191 m <sup>2</sup>                                   | 3'655 m <sup>2</sup>                        | 365 m <sup>2</sup>             | <b>4'020 m<sup>2</sup></b>                    |

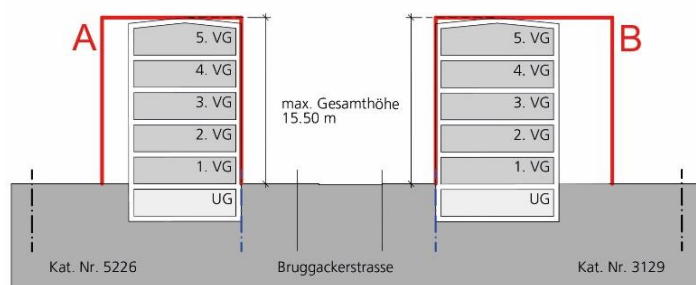


Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche A und B gemäss GP
- Strassenbereich
- Parzellen Kat. Nr. 5226, 5227, 3129

Informationsinhalte

- Verkehrsbaulinie
- Abbruch bestehende Bauten
- Beispiel gemäss Machbarkeitsstudie
- bestehende Gebäude Nachbarschaft



| Daten (Kat. Nr. 5226,5227,3129)  | Total               |
|----------------------------------|---------------------|
| Gesamtnutzfläche (1.VG bis 5.VG) | 4020 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Wohnungen Total           | 48 Stk.             |

Grundriss und Schnitt, Mst. 1:500



Abb. Nr. 24; Grundriss und Schnitt Mst. 1:500, Variante mit Gestaltungsplan gemäss den mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium ausgearbeiteten Parametern vom 23.06.20

(im Anhang [Kap. 6] ist die Variante Gestaltungsplan massstäblich dargestellt)

### 3.8.5. Fazit Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan

- Zweckmässigkeit** Angesichts der Tatsache, dass die aktuelle BZO keine zweckmässige Erneuerung zulässt und über den Gestaltungsplan städtebauliche Qualitäten und eine gute Einordnung ins Quartier gesichert werden können, unterstützen die Stadt Opfikon, das Amt für Raumentwicklung und die Fachstelle Lärmschutz den privaten Gestaltungsplan, welcher gut ins Quartier eingebettete Ersatzneubauten mit attraktiven Wohnungen (hochwertigem Lärmschutz, attraktiven Grundrissen, gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und gut nutzbarem Aussenraum) sichert.
- Ziele GP** Mit dem Gestaltungsplan bzw. dem nachfolgenden Konkurrenzverfahren können die Qualitäten des Städtebaus als auch der Freiräume gesichert und eine gute Einbettung und zweckmässige Weiterentwicklung im Gebiet erreicht werden. Der Gestaltungsplan soll für die Identität des Quartiers einen wichtigen Beitrag leisten. Die Graphis möchte damit ein Projekt entwickeln, welches die Gemeinschaft als Ganzes stärkt und sowohl gesellschaftlich als auch sozial einen Beitrag für das ganze Quartier leistet.
- Qualitätssicherung** Die Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan zeigt keine städtebauliche und architektonische Setzung auf. Sie dient lediglich der Überprüfung der verträglichen Dichte und guten Einordnung im Quartier. Es ist sowohl für die Graphis als auch für die Stadt Opfikon klar, dass das Neubauprojekt nach der Festsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens erarbeitet werden soll. Ziel des Konkurrenzverfahrens soll sein, den eher geringen Anordnungsspielraum auf den Parzellen bestmöglich mit städtebaulich qualitätvollen Neubauten und hochwertigen, durchgrüntem und gemeinschaftsfördernden Aussenräumen zu gestalten.

## 4. Bestimmungen

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

### 4.1. Geltendes Recht (Art. 3 Abs. 2)

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

### 4.2. Nutzweise (Art. 4)

Die heutige Siedlung hat 48 Wohneinheiten. Aufgrund des überschrittenen Alarmwerts (Fluglärm) wird die heutige Anzahl Wohneinheiten plafoniert. Es dürfen innerhalb des Gestaltungsplangebiets maximal 48 Wohnungen erstellt werden. Gewerbe ist analog Art. 19 BZO zulässig.

Es sollen qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Preisen entstehen. Angestrebt wird ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen. Gemeinschaftsfördernde Begegnungsorte, insbesondere beim Zugang zum Haus, im Treppenhaus, bei den Veloabstellplätzen, in der Waschküche und in den Freiräumen beispielsweise in Form von Spiel- oder Grillplätzen sollen im Siedlungskonzept und Wettbewerbsentwurf mitgedacht werden.

### 4.3. Grundmasse Baubereiche (Art. 5)

#### 4.3.1. Baubereiche (Art. 5 Abs. 1)

**Verzicht grosser Grundabstand** Im Gestaltungsplan wird bei der Festlegung des Baubereichs auf die Einhaltung des grossen Grundabstands verzichtet. Gemäss Art. 18 lit. 1 BZO ist in der W3 ein grosser Grundabstand von 14.5 m und ein kleiner Grundabstand von 5.0 m einzuhalten. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass mit Einhaltung des grossen Grundabstands (14.5 m) keine zweckmässige Bebauung möglich ist.

**Festlegung Grenzabstand** Mit dem Gestaltungsplan werden die beiden längsseitigen Grenzabstände auf 6.5 m (und nicht auf den gemäss BZO zulässigen minimalen Grundabstand von 5 m) festgelegt. Der vergrösserte Grenzabstand trägt einerseits einer Grunddienstbarkeit auf den Parzellen Kat. Nr. 5226 und Kat. Nr. 5227 Rechnung, welche zur Westgrenze ohnehin einen Grenzabstand von 6.5 m vorgibt. Andererseits wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass mit Art. 5 Abs. 7 GP kein Mehrhöhenzuschlag angewendet wird. Der Mehrhöhenzuschlag würde bei einem 15.5 m hohen Gebäude zu einem Grenzabstand von 10 m führen (5 m Grundabstand zuzüglich 5 m Mehrhöhenzuschlag). Weitere Hinweise zur Nichtanwendung des Mehrhöhenzuschlags folgen im Kap. 4.3.6.

Bei den kurzseitigen Grenzabständen wird der reguläre Grundabstand von 5 m gemäss BZO angewendet.

**Baulinien** Entlang der Strasse folgen die Baubereiche den festgesetzten Baulinien.

**Radweg** Der im regionalen Richtplan vorgesehene Radweg kann innerhalb des Baulinienbereichs der Bruggackerstrasse erstellt werden. Die Baubereiche verunmöglichen oder erschweren einen Ausbau nicht.

#### 4.3.2. Bestimmungen zu den Baubereichen (Art. 5 Abs. 2)

**Maximale Gesamthöhe** Um mehr Projektierungsspielraum zu erhalten, wird die Gesamthöhe auf maximal 15.5 m festgelegt. Dies bietet genügend Spielraum für verschiedene Gebäude- und Dachformen (Hochparterre, Flachdach, flache Giebedächer und Terrainanpassungen).

Mit der Regelbauweise nach Art. 18 BZO wäre eine Gebäudehöhe von 10.5 m sowie zwei Dachgeschosse mit einer maximalen Giebelhöhe von 7 m und somit eine Gesamthöhe von 17.5 m möglich. Die Gesamthöhe wird nun im Gestaltungsplan auf 15.5 m beschränkt, was

für die Nachbarschaft vorteilig ist. Gleichzeitig werden die Baubereiche gegenüber benachbarten Baugrundstücken mit einem längsseitig erhöhten Grundabstand von 6.5 m statt nur 5 m festgelegt.

oberirdische  
Geschosse Der Gestaltungsplan erlaubt maximal fünf Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika. Es werden kompakte Baukörper und eine ruhige Erscheinungsform der Dachlandschaft angestrebt. Die Möglichkeit eines fünften Vollgeschosses vergrössert die seitens Baukollegium und der Stadt Opfikon gewünschten gestalterischen Optionen. Die damit verbundene mögliche Vergrösserung der Freifläche erlaubt neue Lösungsansätze und wirkt stärkend für die gemeinschaftlichen Flächen. Ob das fünfte Vollgeschoss vollflächig, partiell oder gar nicht ausgebildet wird, ist projektabhängig und soll im Rahmen des Konkurrenzverfahrens ausgelotet werden. Für die Entscheidungsfindung soll die Balance zwischen einer gelungenen Einbindung ins städtebauliche Gefüge und einem optimalen Freiflächenanteil ausschlaggebend sein.

Gesamtnutzfläche Anstelle einer Ausnützungsziffer wird das maximale Mengengerüst mit einer Gesamtnutzfläche anhand der maximal anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG über alle Geschosse hergeleitet. Ausgegangen wird von einem Projekt nach Regelbauweise mit zwei Dachgeschossen. Daraus resultiert eine Gesamtnutzfläche von 3'655 m<sup>2</sup>. Das ARE hat eine Erhöhung des Bauvolumens von maximal 10% zur Grundordnung als zulässig festgesetzt. Daher ist im Gestaltungsplangebiet eine maximal zulässige Gesamtnutzfläche von 4'020 m<sup>2</sup> zulässig (3'655 m<sup>2</sup> + 10%). Die Tabelle mit der Berechnungsgrundlage befindet sich im Kapitel 3.8.4 dieses Berichts. Die Erhöhung der Ausnützung um 10% hat nicht zum Ziel, mehr Wohnungen, mehr Zimmer oder mehr Bewohner zu ermöglichen. Die Flächenerhöhung dient primär der Ermöglichung zeitgemässer Wohnungsgrundrisse und Flächen sowie einer hindernisfreien Erschliessung mittels Aufzugsanlagen. In der bestehenden Siedlung aus den 50er Jahren ist eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung noch ca. 55 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gross – zeitgemässe 3-Zimmer-Wohnungen weisen mindestens 70 m<sup>2</sup> HNF auf. Mit einer gegenüber der Regelbauweise um 10% erhöhten Gesamtnutzfläche kann bei einer Umsetzung von 48 Wohnungen eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von rund 70 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche erreicht werden.

nicht lineare Verteilung Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer von max. 10% zulässig. Damit wird eine massvolle Nutzungsverschiebung über die Strasse zwecks Projektoptimierung in einem städtebaulich gut verträglichen Ausmass ermöglicht. Die nachfolgende Tabelle zeigt die rechnerische Herleitung der maximalen GNF bei nicht linearer Verteilung. Die Gesamtnutzflächen sind je Baubereich in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen:

| Bau-<br>be-<br>reich | Par-<br>zel-<br>flä-<br>che | Aus-<br>nüt-<br>zungs-<br>ziffer<br>W3 | Anre-<br>chen-<br>bare GF<br>Vollge-<br>schosse | GNF in<br>den 2<br>Dachge-<br>schos-<br>sen | GNF<br>Regel-<br>bau-<br>weise | GNF-<br>erhö-<br>hung<br>GP<br>10% | Max.<br>GNF<br>GP bei<br>linearer<br>Vertei-<br>lung | Max.<br>Ausnüt-<br>zungs-<br>transfer<br>10% | Max.<br>GNF bei<br>nicht li-<br>nearer<br>Vertei-<br>lung |
|----------------------|-----------------------------|--|---|---|--------------------------------|------------------------------------|--|--|---|
|                      | m2                          | %                                      | m2  | m2  | m2                             | m2                                 | m2   | m2   | m2  |
| A                    | 1'615                       | 65%                                    | 1'050   | 507   | 1'557                          | 156                                | 1'713  | 171  | <b>1'884</b>  |
| B                    | 2'175                       | 65%                                    | 1'414   | 683   | 2'097                          | 210                                | 2'307  | 231  | <b>2'538</b>  |
| Total                |                             |  |   |   |                                |                                    | <b>4'020</b>   |  | <b>4'020</b>  |

#### 4.3.3. Maximale Gebäudelänge (Art. 5 Abs. 4)

Es ist eine maximale Gebäudelänge von 60 m zulässig, wie es gemäss Art. 43 BZO bei einer Arealüberbauung erlaubt ist. Bei Baulängen über 40 m sollen mindestens zweigeschossige Unterbrüche den Baukörper mit einem ortsüblichen Gebäudeabstand gliedern, um die gewünschte Durchlässigkeit im Quartier zu gewährleisten. Die Gebäudelängen im Bereich der zweigeschossigen Unterbrüche müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden.

Eingeschossige Zwischenbauten sind unabhängig von der maximalen Gebäudelänge zulässig und werden nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet. Damit sollen beispielsweise Zwischenbauten zugunsten von fluglärmgeschützten Spiel- und Aufenthaltsbereichen (gedeckte Innenhöfe und Zwischenbauten) ermöglicht werden.

#### 4.3.4. Mehrlängenzuschlag (Art. 5 Abs. 5)

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 5 Abs. 5 GP entspricht jenem der BZO. Der Mehrlängenzuschlag wird im Gestaltungsplan spezifisch geregelt, weil der Grundabstand der Baubereiche grösser ist als der minimale Grundabstand gemäss BZO. In der BZO (Art. 18 Abs.1) gilt ein Grundabstand von 5 m und ein Mehrlängenzuschlag von 1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m. Da beim Gestaltungsplan der Grundabstand 6.5 m beträgt (1.5 m mehr als in der BZO), wird der Mehrlängenzuschlag erst ab einer Gebäudelänge von 27.5 m «fällig» (1.5 m x 5 ergibt 7.5 m Mehrlänge).

#### 4.3.5. Fassadenlänge (Art. 5 Abs. 6)

Balkone und Balkonüberdachungen gemäss Figur 7.12 ABV (§ 260 PBG / § 27 ABV) werden bei der massgeblichen Fassadenlänge nicht angerechnet. Balkone sollen als solche erkennbar sein, können aber mit vollflächigen Verglasungen versehen werden, um den Lärmschutz im privaten Aufenthaltsbereich zu verbessern.

#### 4.3.6. Kein Mehrhöhenzuschlag (Art. 5 Abs. 7)

Angesichts der geringeren Gesamthöhe (15.5 m im GP statt 17.5 m mit Regelbauweise), dem vergrösserten längsseitigen Grundabstand (6.5 m mit GP statt 5.0 m mit Regelbauweise) sowie der Absicherung, dass das Neubauprojekt mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren erarbeitet wird, wird angemessen Rücksicht auf nachbarliche Interessen genommen, sodass von einem zusätzlichen Mehrhöhenzuschlag abgesehen werden kann. Mit Regelbauweise wären zudem auf einem Drittel der Fassadenlänge Lukarnen von 17.5 m Höhe zulässig. Die nachfolgenden Schemaschnitte zeigen die Situation mit Regelbauweise und Gestaltungsplan:

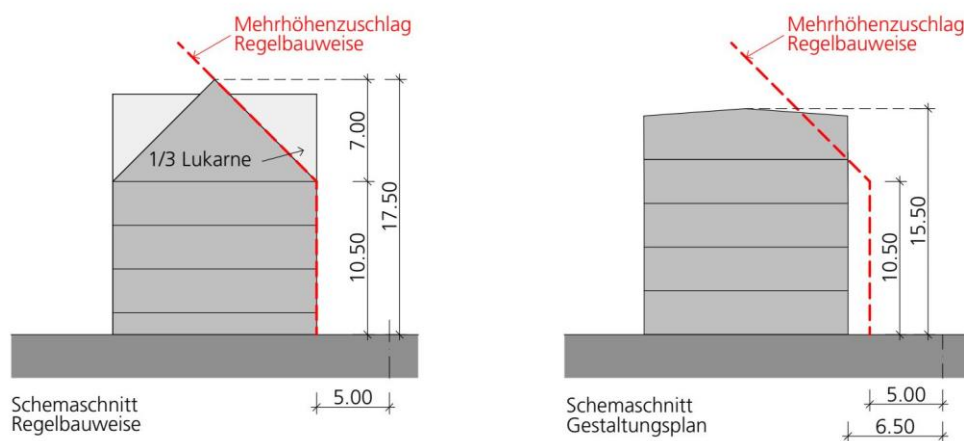


Abb. Nr. 25; Schemaschnitte Regelbauweise mit Mehrhöhenzuschlag und Gestaltungsplan

#### 4.4. Abweichung vom Gebäudemantel (Art. 6)

Gebäudevorsprünge über die Baulinien gemäss § 100 PBG sind zulässig.

Abweichungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG (Anhang) kommen nicht zur Anwendung, um den Grenzabstand nicht zusätzlich zu beanspruchen.

#### 4.5. Gestaltung (Art. 9)

Die Gestaltungsplanparameter wurden basierend auf einer Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Studienergebnisse selbst haben keine rechtlich verbindliche Wirkung im Gestaltungsplan. In den Gestaltungsplan-Vorschriften wird 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 PBG gute Gesamtwirkung zu erreichen. Um der Einbettung der Siedlung in den übergeordneten Kontext der städtebaulichen Visionen gerecht zu werden und deren Umsetzung zu erreichen,

ist im Beurteilungsgremium eine Vertretung der Stadt Opfikon mit Stimmrecht vorzusehen. Ziel des Wettbewerbs ist es, den relativ bescheidenen Anordnungsspielraum auf den Parzellen bestmöglich mit städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Neubauten und Freiräumen zu gestalten. Der Quartiercharakter soll, basierend auf der bestehenden Bauungsstruktur, erhalten bleiben und entsprechend weiterentwickelt werden. Die Gebäudestruktur soll grundsätzlich offen und durchlässig bleiben, um raumöffnende Blickbezüge zu ermöglichen. Die Siedlung soll Teil des Quartiers sein und sich räumlich ins Quartiergefüge einordnen. Hervorhebungen und Inselbildungen sind nicht erwünscht. Besondere Aufmerksamkeit ist der Einbindung der Bruggackerstrasse und der Adressierung der Gebäude zu schenken. Der Strassenraum soll durch die Volumen klar gefasst werden.

Es wird ein nachbarschaftsförderndes Siedlungskonzept mit einer parzellenübergreifenden Aussenraumgestaltung angestrebt. Die Terraingrenzen zu den Nachbarparzellen sollen dementsprechend offen und fließend gestaltet werden. Um dem Ziel eines durchgrüneten Stadtkörpers auch in Zukunft gerecht zu werden, sollen 2/3 der Freiflächen begrünt sein, vorzugsweise mit einheimischen Arten. In Zusammenarbeit mit der Stadt soll die Setzung von Grossbäumen ausgearbeitet werden. Die Unterbauung des Freiraums ist möglichst einzuschränken, um Wurzelraum für grosse Bäume zu sichern. Die nutzbaren Gemeinschaftsbereiche sind mit genügend Spielflächen und qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen vorzusehen, dabei ist auf eine ausreichend grosse, zusammenhängende Freifläche zu achten, welche im Sinne von Art. 38 BZO 20% der Bruttogeschossfläche entspricht. Die Hierarchisierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenbereiche ist sorgfältig zu planen und eine frühzeitige Zusammenarbeit der ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen anzustreben. Zur nachhaltigen Unterstützung des familienfreundlichen Wohnens im Quartier soll beispielsweise ein Spielplatz oder eine andere Nutzung mit gleichwertiger Aufenthaltsqualität mitgeplant werden, welche die ganze Nachbarschaft miteinschliesst. Zur Förderung der Zusammengehörigkeit innerhalb der Genossenschaft ist ein siedlungsinterner Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität, beispielsweise in Form eines gemeinsamen Grillplatzes, zu planen. Der gemeinsam benutzte Aussenraum soll 200 m<sup>2</sup> betragen und einen räumlichen Bezug zum allfälligen Gemeinschaftsraum haben. Zur Stärkung der Vernetzung im Quartier und Förderung des Fussverkehrspotenzials sollen sekundäre Fusswegverbindungen untersucht werden. Mögliche zusätzliche Verbindungen, beispielsweise zur Talackerstrasse hin werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon im Rahmen des Konkurrenzverfahrens konkretisiert.

#### 4.6. Parkierung (Art. 10)

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der allfälligen oberirdischen Parkplätze soll integral mit der Setzung der Neubauten im Rahmen des nachfolgenden Konkurrenzverfahrens ermittelt werden. Die Lage wird im GP nicht vorgegeben. Die Zu- und Wegfahrten sind gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) auszubilden.

Es besteht die Möglichkeit, die Bewohnerparkplätze beider Baubereiche in einer gemeinsamen Sammelgarage konzentriert anzuordnen. Die Bauherrschaft sieht vor, den Parkplatzbedarf am Minimum zu orientieren. Massgebend ist die gültige Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

Die Aussenräume sollen nicht durch Nebengebäude wie Velohäuschen übermässig zugestellt werden. Deshalb sind mindestens 60% der witterungsgeschützten Veloabstellplätze im Gebäude an zweckmässiger, gut erreichbarer Lage zu realisieren.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen wird analog der VSS-Norm «Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» (SN 640 065) vom Oktober 1996 berechnet. Die Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge resp. Velos sind beim Festlegen des Wettbewerbsprogramms zu prüfen.

#### 4.7. Energie (Art. 11)

Die Energievorgaben im GP entsprechen den Vorgaben bei Arealüberbauungen (Art. 44 Abs. 2 BZO) oder entsprechen mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf des Minergie-P-Standards.

#### 4.8. Umwelt (Art. 12)

Gemäss den Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet I um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Die Wärmebelastung auf dem Areal wird bereits heute als stark eingestuft. Um der voraussichtlich stärkeren Wärmebelastung aufgrund der Zunahme des Gebäudevolumens entgegenzuwirken, sollen die im Sinne von Art. 1 USG notwendigen, lokalklimatischen Anforderungen bei den Planungsprozessen beachtet, und einer übermässigen Aufwärmung entgegengewirkt werden. Die Anforderungen sollen auf der «Strategie zum Umgang mit Hitze in der Stadt Opfikon» basieren, welche aktuell durch die Stadt Opfikon erarbeitet wird und im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt werden.

Die Begrünung soll möglichst naturnah mit standortgerechter Bepflanzung und versickerungsfähigen Freiflächen gestaltet werden.

Die Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Richtungsweisend sollen das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden», die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» als auch die «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005) vom BAFU sein.

## 5. Gestaltungsplanverfahren

### 5.1. Vorbemerkung / Verfahrensablauf

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Kontakte Ämter                  | Wie im Bericht bereits erwähnt, wurden Vorabklärungen mit dem Amt für Raumentwicklung, mit der Fachstelle Lärmschutz sowie mit der Stadt Opfikon vorgenommen.   |
| Nachbargespräche                | Mit den angrenzenden zehn Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt. Eine Mehrheit der Eigentümer zeigt Interesse an einer gemeinsamen Planung. Aus terminlichen Gründen hat die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft entschieden, den Gestaltungsplan nur über die eigenen drei Grundstücke zu erarbeiten. |
| Einreichung GP                  | Der Gestaltungsplanentwurf wurde im August 2020 zur Vorprüfung und Mitwirkung eingereicht.  |
| Anhörung Nachbargemeinden / ZPG | Wallisellen, Kloten und Rümlang wurden zur Stellungnahme eingeladen, haben aber keine Einwendungen vorgebracht. Die ZPG (Zürcher Planungsgruppe Glattal) wurde ebenfalls zur Stellungnahme eingeladen und hat das Projekt positiv beurteilt.  |

### 5.2. Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde am 09.11.2020 mit folgenden Auflagen zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV erstellt.

- Das Kapitel 2.2 «Übergeordnete Planungsinstrumente» ist in Bezug auf die Umsetzung und Erreichung der übergeordneten Zielsetzungen zu vertiefen. (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 2.2)
- Im Kapitel 3.2 «Zielformulierung» ist das Thema Freiraum vertieft aufzugreifen. (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 3.2)

Die Revisionsvorlagen wurden gemäss den kantonalen Vorgaben revidiert.

Folgende Empfehlungen wurden geprüft und mehrheitlich in den Gestaltungsplan aufgenommen:

- Empfehlung Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» (siehe Ergänzung im Bericht Kapitel 2.3)
- Dimensionierung Spezialvelos (siehe Art. 10 Abs. 4 GPV)
- Trennung Abstellvelos / Kinderwagen etc. (siehe Art. 10 Abs. 5 und Abs. 6 GPV)
- Überprüfung Lademöglichkeit Elektrofahrzeuge resp. Velos (siehe Ergänzung im Bericht Kapitel 4.6)

- Allgemein Thema Freiraum um Bericht (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 3.2, 4.5 und 4.8)
- Lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 2.2.1 Abschnitt Lokalklima und Kapitel 4.8 Umwelt)
- Beleuchtung (siehe Kap. 4.8 Umwelt)
- Die Empfehlung, das Konkurrenzverfahren vor dem Gestaltungsplan durchzuführen, wird nicht aufgenommen. Der Grund besteht darin zuerst über den Gestaltungsplan die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen / zu klären und alsdann eine möglichst grosse Freiheit in der Gestaltung zu haben.

### 5.3. Mitwirkung / Öffentliche Auflage

#### 5.3.1. öffentliche Auflage / Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan wurde vom 31. August bis 29. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Die interessierte Bevölkerung wurde eingeladen, Anträge zu stellen und sich zum Gestaltungsplan-Entwurf zu äussern.

#### 5.3.2. Einwendungen

Es sind während der Einwendungsfrist keine schriftlichen Einwendungen an den Stadtrat Opfikon gerichtet worden. Demzufolge wurde seitens des Stadtrats auf ein Einwendungsbericht und im Anschluss auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet.

### 5.4. Stadtratsbeschluss

Der Stadtratsbeschluss mit Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats ist voraussichtlich auf Mitte Januar geplant.

### 5.5. Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden per Juli 2021 erwartet.

Unter Voraussetzung, dass keine Rekurse eingehen, wird die Publikation voraussichtlich per September 2021 erwartet. Am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private «Gestaltungsplan Bruggacker» rechtskräftig.

## 6. Anhang: massstäblicher Plan Machbarkeitsstudie Var. Gestaltungsplan







Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

## Impressum

### Auftraggeber:

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern

### Auftragnehmer:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

### Bearbeitung:

- Regula Arpagaus, dipl. Arch. ETH
- Kathrin Schnellmann, dipl. Arch. ETH



arc Consulting, Binzstrasse 39, CH 8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 00, [arc@arc-consulting.ch](mailto:arc@arc-consulting.ch), [www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

## Inhaltsverzeichnis

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b> .....                                  | <b>5</b>  |
| 1.1.      | <b>Anlass / Zielsetzung</b> .....                        | <b>5</b>  |
| 1.2.      | <b>Perimeter / Grundeigentum</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 1.3.      | <b>Grunddienstbarkeiten</b> .....                        | <b>6</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen</b> .....                                  | <b>7</b>  |
| 2.1.      | <b>Projektgrundlagen</b> .....                           | <b>7</b>  |
| 2.2.      | <b>Planungsgrundlagen</b> .....                          | <b>8</b>  |
| 2.2.1.    | Übergeordnete Planungsgrundlagen .....                   | 8         |
| 2.2.2.    | Kommunale Planungsgrundlagen .....                       | 12        |
| 2.3.      | <b>Fluglärmsituation</b> .....                           | <b>13</b> |
| <b>3.</b> | <b>Machbarkeitsstudie</b> .....                          | <b>14</b> |
| 3.1.      | <b>Bestehende Situation</b> .....                        | <b>14</b> |
| 3.2.      | <b>Zielformulierung</b> .....                            | <b>16</b> |
| 3.3.      | <b>Ausgangslage Bau- und Zonenordnung</b> .....          | <b>17</b> |
| 3.4.      | <b>Heutige Ausnützung</b> .....                          | <b>19</b> |
| 3.5.      | <b>Maximale Gesamtnutzfläche mit Regelbauweise</b> ..... | <b>19</b> |
| 3.6.      | <b>Überprüfung Regelbauweise</b> .....                   | <b>20</b> |
| 3.6.1.    | Regelbauweise mit grossem Grundabstand .....             | 20        |
| 3.6.2.    | Regelbauweise ohne grossen Grundabstand.....             | 20        |
| 3.6.3.    | Fazit Machbarkeitsstudie Regelbauweise .....             | 21        |
| 3.7.      | <b>Überprüfung Arealüberbauung</b> .....                 | <b>21</b> |
| 3.8.      | <b>Überprüfung Gestaltungsplan</b> .....                 | <b>22</b> |
| 3.8.1.    | Motivation .....   | 22        |
| 3.8.2.    | Kontakte Ämter .....                                     | 22        |
| 3.8.3.    | Stellungnahme Baukollegium der Stadt Opfikon .....       | 23        |
| 3.8.4.    | Parameter Gestaltungsplan .....                          | 24        |
| 3.8.5.    | Fazit Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan .....           | 26        |
| <b>4.</b> | <b>Bestimmungen</b> .....                                | <b>26</b> |
| 4.1.      | <b>Geltendes Recht (Art. 3 Abs. 2)</b> .....             | <b>26</b> |
| 4.2.      | <b>Nutzweise (Art. 4)</b> .....                          | <b>26</b> |
| 4.3.      | <b>Grundmasse Baubereiche (Art. 5)</b> .....             | <b>27</b> |
| 4.3.1.    | Baubereiche (Art. 5 Abs. 1).....                         | 27        |
| 4.3.2.    | Bestimmungen zu den Baubereichen (Art. 5 Abs. 2).....    | 27        |
| 4.3.3.    | Maximale Gebäudelänge (Art. 5 Abs. 4).....               | 29        |
| 4.3.4.    | Mehrlängenzuschlag (Art. 5 Abs. 5).....                  | 29        |
| 4.3.5.    | Fassadenlänge (Art. 5 Abs. 6) .....                      | 29        |

|        |   |           |
|--------|---|-----------|
| 4.3.6. | Kein Mehrhöhenzuschlag (Art. 5 Abs. 7) .....                                    | 30        |
| 4.4.   | <b>Abweichung vom Gebäudemantel (Art. 6) .....</b>                              | <b>30</b> |
| 4.5.   | <b>Gestaltung (Art. 9).....</b>   | <b>30</b> |
| 4.6.   | <b>Parkierung (Art. 10).....</b>  | <b>31</b> |
| 4.7.   | <b>Energie (Art. 11) .....</b>  | <b>32</b> |
| 4.8.   | <b>Umwelt (Art. 12).....</b>  | <b>32</b> |
| 5.     | <b>Gestaltungsplanverfahren .....</b>   | <b>33</b> |
| 5.1.   | <b>Vorbemerkung / Verfahrensablauf .....</b>                                    | <b>33</b> |
| 5.2.   | <b>Kantonale Vorprüfung .....</b>   | <b>33</b> |
| 5.3.   | <b>Mitwirkung / Öffentliche Auflage .....</b>                                   | <b>34</b> |
| 5.3.1. | öffentliche Auflage / Mitwirkung .....  | 34        |
| 5.3.2. | Einwendungen .....  | 34        |
| 5.4.   | <b>Stadtratsbeschluss .....</b>   | <b>34</b> |
| 5.5.   | <b>Publikation .....</b>  | <b>34</b> |
| 6.     | <b>Anhang: masstäblicher Plan Machbarkeitsstudie Var. Gestaltungsplan... 35</b> | <b>35</b> |

# 1. Einleitung

## 1.1. Anlass / Zielsetzung

**Ausgangslage** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft plant im bestehenden, fluglärmbelasteten Wohnquartier Bruggacker Ersatzneubauten für ihre Siedlung, um zu einer zukunftsgerichteten Quartiererneuerung beizutragen. Sie beabsichtigt, auch zukünftig kostengünstigen Wohnraum für alle Altersstufen anzubieten und somit einen Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung der Quartieridentität zu leisten.

Die Graphis ist eine gesamtschweizerisch seit 1945 tätige, gemeinnützige Genossenschaft, welche 18 Siedlungen in 9 Kantonen besitzt. Sie bewirtschaftet rund 1'300 Wohnungen. Die Graphis verfügt über ausgewiesene Erfahrung in Projektentwicklungen und setzt sich für nachhaltige und innovative Themen ein.

**Anlass** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die anvisierten Ersatzbauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Aufgrund des in der W3 vorgeschriebenen grossen Grundabstandes von 14.5 m und der schmalen Parzellentiefe resultieren nach Regelbauweise nur äusserst schmale Baubereiche, in denen zeitgemässe und kostenoptimierte Wohnungsgrundrisse nur sehr eingeschränkt realisierbar sind.

**Zielsetzungen** Aus diesen Gründen strebt die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft an, für die Siedlung Glatbrug einen privaten Gestaltungsplan durchzuführen, um zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubauten zu schaffen. Die Stadt Opfikon, das Amt für Raumentwicklung als auch die Fachstelle Lärmschutz haben nach Anfrage die Unterstützung dieses Gestaltungsplans bestätigt. Mit dem Gestaltungsplan kann die gewünschte Quartiererneuerung im Fluglärm unter Berücksichtigung der Vorgabe, keine neuen Wohneinheiten zu realisieren, ermöglicht werden.

## 1.2. Perimeter / Grundeigentum

**Perimeter** Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat. Nr. 3129, 5226 und 5227 (3'790 m<sup>2</sup>) sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Bruggackerstrasse (Teil von Kat. Nr. 6448; ca. 543 m<sup>2</sup>). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 4'333 m<sup>2</sup>.

**Grundeigentum** Die Bruggackerstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Opfikon. Die bebaubaren Grundstücke sind im Eigentum der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft. Die Siedlung umfasst vier Gebäude mit sieben Hauszugängen an der Bruggackerstrasse Nr. 31 bis 38 mit gesamthaft 48 Wohneinheiten.

Parzellenflächen

| Baubereich A  |               | Baubereich B  | Baubereich A und B | Strasse                |                 |
|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Kat. Nr. 5226 | Kat. Nr. 5227 | Kat. Nr. 3129 | Total              | Teil von Kat. Nr. 6448 | Fläche ca.      |
| 1'039 m2      | 576 m2        | 2'175 m2      | <b>3'790 m2</b>    | 543 m2                 | <b>4'333 m2</b> |

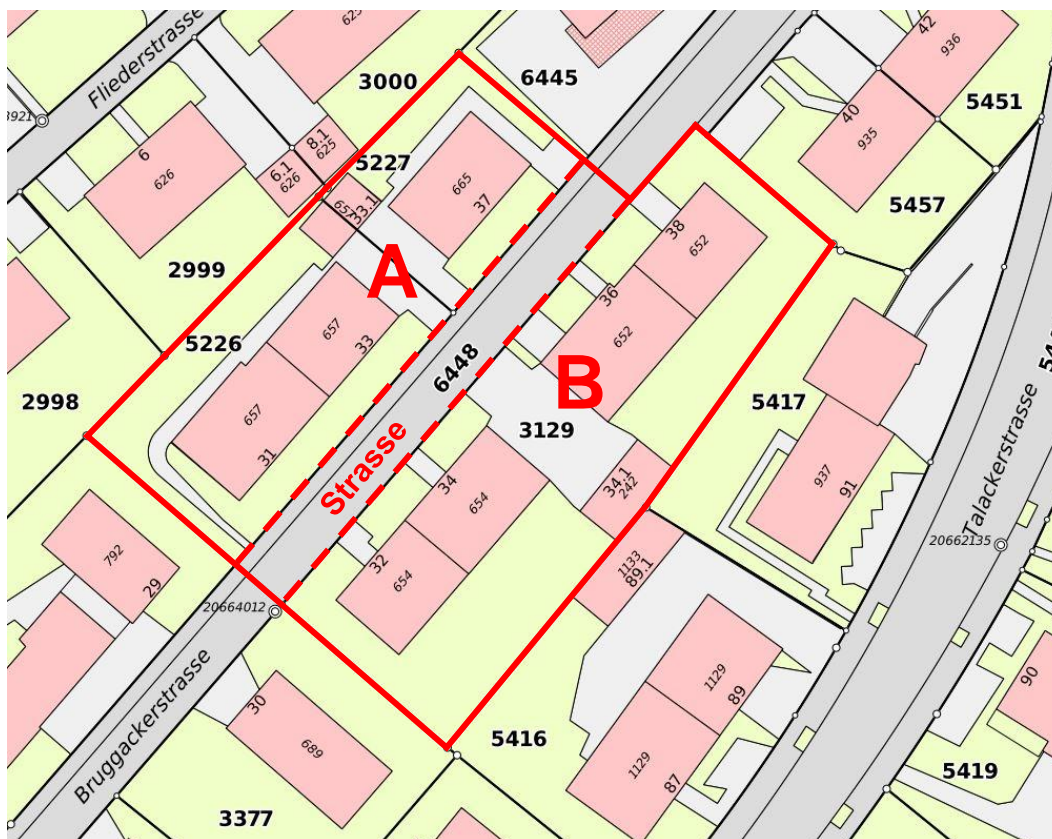


Abb. Nr. 1; Auszug GIS mit GP-Perimeter (rot), 25.11.19

Anpassung Parzellen Spätestens mit dem Bauprojekt wird die Parzellierung geklärt und voraussichtlich angepasst (Parzellenzusammenlegung von Kat. Nr. 5226 und 5227).

### 1.3. Grunddienstbarkeiten

Auf den Grundstücken sind folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

SP Art. 768 Es gibt eine Baubeschränkung zulasten von Kat. Nr. 5226 und 5227 zugunsten von Kat. Nr. 2999, 3000 und 2998. Der Eigentümer der belasteten Grundstücke (Graphis) verpflichtet sich gegenüber den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke, allfällige Bauten nicht näher als 6.50 m von der gemeinsamen Westgrenze zu erstellen.

SP Art. 1313, 1314, 1315 Es gibt ein Grenz- und Näherbaurecht zulasten von Kat. Nr. 3129, 5226 und 5227 zugunsten von Kat. Nr. 2999, 3000, 5416 und 5417. Die Eigentümer der begünstigten Liegenschaften (Nachbarn) sind berechtigt, unentgeltlich eingeschossige Hofgebäude an die rückwärtigen, an der Grenze stehenden Mauern der auf den belasteten Liegenschaften stehenden Garagenbauten anzulehnen.

Die Regelungen des Gestaltungsplans sollen diese Grunddienstbarkeiten beachten und nicht aufheben.

## 2. Grundlagen

### 2.1. Projektgrundlagen

- Machbarkeitsstudie** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat 2017 bis 2018 von arc Consulting eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die anvisierten Ersatzneubauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Die Machbarkeitsstudie legt beispielhaft mögliche Umsetzungen der Ziele der Bauherrschaft dar und dient der grundsätzlichen Überprüfung der städtebaulichen und betrieblichen Machbarkeit. Sie zeigt konzeptionell und volumetrisch Überbauungsvorschläge auf, welche ausschliesslich der Illustration dienen, ohne Rechtsverbindlichkeit. Haupterkennnis aus der Machbarkeitsstudie ist, dass weder mit Regelbauweise noch mit einer Arealüberbauung die Zielsetzungen der Bauherrschaft erreichbar sind und somit nur ein Gestaltungsplan eine zweckmässige Planung ermöglicht.
- Grundlagen für GP** Die Resultate der Machbarkeitsstudie sowie die planungsrechtlichen Parameter für den Gestaltungsplan wurden mit der Stadt Opfikon, dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und der Fachstelle Lärmschutz erörtert und daraufhin die Vorschriften für den Gestaltungsplan erarbeitet.
- Konkurrenzverfahren** Da der Gestaltungsspielraum innerhalb der Baubereiche eher gering ist, wird das konkrete Neubauprojekt erst nach Festsetzung des Gestaltungsplans mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren ermittelt. Deshalb wurden im Gestaltungsplan die Baufelder und die zulässigen Gebäudehöhen so festgelegt, dass sie einen angemessenen Spielraum für das nachfolgende Verfahren offenlassen. Die in der Machbarkeitsstudie erarbeitete Variante «Gestaltungsplan» zeigt auf, dass das maximale Mengengerüst auf dem GP-Perimeter städtebaulich und architektonisch gut umsetzbar ist.

## 2.2. Planungsgrundlagen

### 2.2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

**Richtpläne** Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) ist Opfikon dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen. Die «Stadtlandschaft» Glattal zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Für den Perimeter «Gestaltungsplan Bruggacker» ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf: Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern sowie unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern.

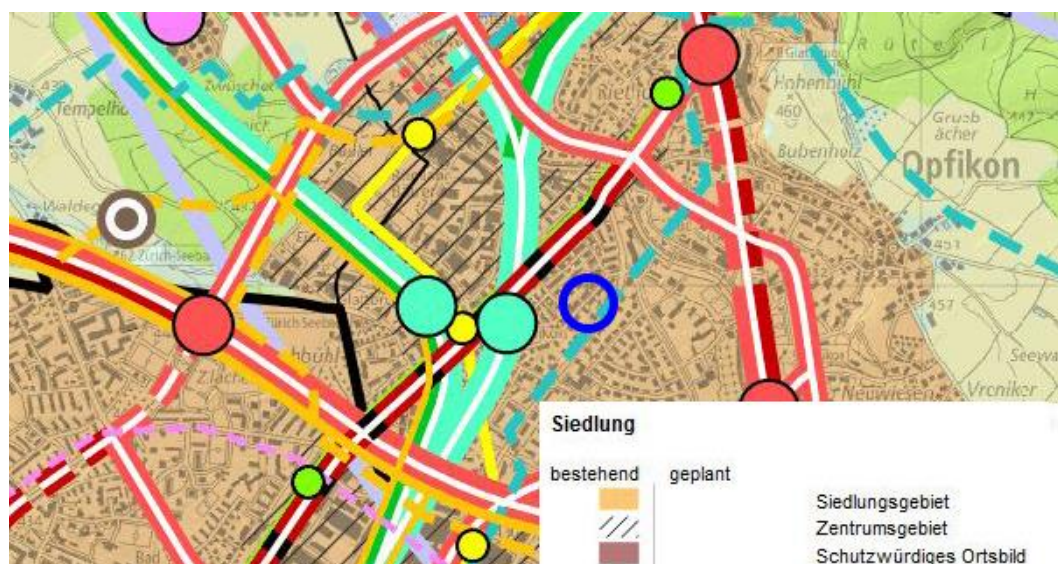


Abb. Nr. 2; Lage GP-Gebiet (dunkelblaue Kreislinie), Kantonaler Richtplan vom 28.10.2019

Der regionale Richtplan «Siedlung und Landschaft» weist das Gebiet der hohen baulichen Dichte als auch einer hohen Nutzungsdichte zu (Nutzungsdichte 150-300 K/ ha üBZ). Damit gehört das Gestaltungsplangebiet zu jenen Gebieten, welche sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) und eine qualitative und quantitative Forderung der Verdichtung grundsätzlich erwünscht sind.

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für max. ca. 4020 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF) oder einer Bruttoausnutzungsziffer (bAZ) von ca. 106 % geschaffen. Gemäss der Umrechnungshilfe im regionalen Richtplan werden in der Kombination von hoher Nutzungsdichte und einer Regelgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen eine bAZ von 100–125% erwartet. Die Anforderungen an eine hohe bauliche Dichte sind somit erfüllt. Ausgehend von der Bruttolandfläche (inkl. Groberschliessung) i.H.v. 0,43 ha, den maximal zulässigen 48 Wohneinheiten und der durchschnittlichen Belegungsziffer im Glattal von

2,25 Personen pro Haushalt (kantonale Statistik 2018) lässt sich eine Nutzungsdichte von 251 Personen / ha üBZ herleiten. Dementsprechend liegt die zu erwartende Dichte im GP-Perimeter innerhalb der regionalen Vorgaben zur Nutzungsdichte und es besteht noch Spielraum bis zur Obergrenze von 300 K/ha üBZ, welche jedoch aufgrund der Restriktionen innerhalb der AGL nur für Beschäftigte zur Verfügung steht. Diese Beurteilung wurde mit der Zürcher Planungsgruppe Glattal ausgetauscht und präzisiert.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Eventualgebiet für Hochhäuser (HH bis 40 m zulässig). Wegen der Höhenbeschränkung aufgrund des Sicherheitszonenplans vom Flughafen Zürich (siehe Abschnitt «Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich S. 9) sind die Gebäude maximal ca. 24.5 m - 25.5 m hoch möglich. Da die Höhenbeschränkung auch für Baugeräte gilt, wäre eine Umsetzung von Hochhäusern gemäss dem Begriff von § 282 PBG von mehr als 25 m kaum umsetzbar.

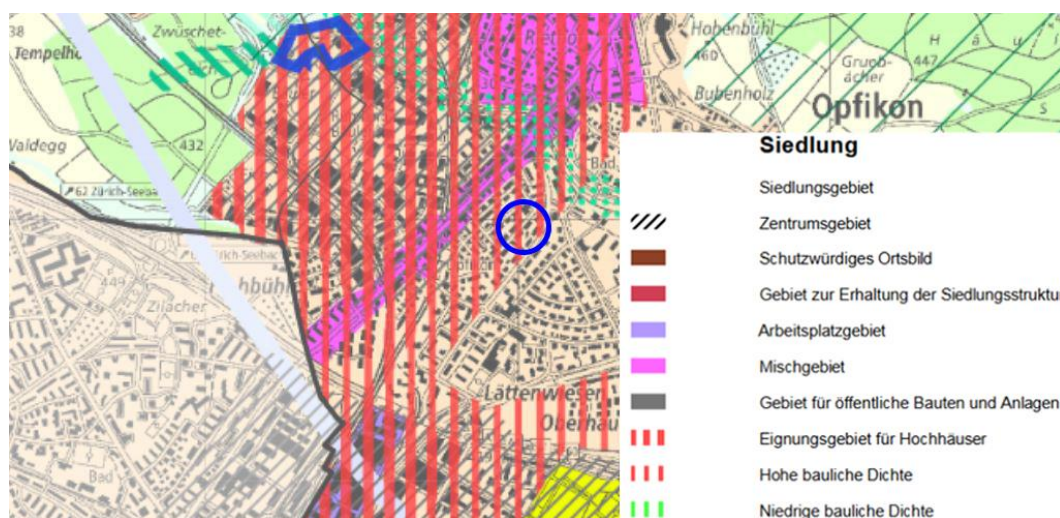


Abb. Nr. 3; Lage GP-Gebiet (dunkelblaue Kreislinie), Regionaler Richtplan Glattal vom 14.02.2018

Der regionale Richtplan «Verkehr» sieht auf der Bruggackerstrasse einen Radweg vor. Im Katasterplan für SchweizMobil-Routen ist zusätzlich eine regionale Skatingroute eingetragen.

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben der übergeordneten Richtpläne.

**Baulinien** Für die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter gelten die Verkehrsbaulinien Nr. 2244/1949.

**Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich** Der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 03.12.2020 stellt für die An- und Abflugkorridore des Flughafens Zürich die maximalen Bauhöhen dar. Diese liegt je nach Lage im Baubereich bei ca. 455 m.ü.M resp. ca. 456 m.ü.M. Diese Koten gelten auch für die Höhenkoten der Baugeräte (Baukräne, Autokräne, Rammgeräten etc.) und Aufbauten. Ausnahmen können in diesem Bereich keine gemacht werden. Grössere Höhen können nur nachts ausserhalb Flugbetrieb zwischen 23:30 und 05:30 Uhr bewilligt werden.

Der Gestaltungsplan lässt eine maximale Gesamthöhe von 15.5 m zu. Am höchsten Terrainpunkt des Baubereiches beträgt die maximale Bauhöhe demzufolge ca. 446 m.ü.M. (430.5 m.ü.M. + 15.5 m), womit diese Sicherheitszonen durch die Regelung des Gestaltungsplans nicht tangiert werden. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Meldestelle für Zonenschutz.

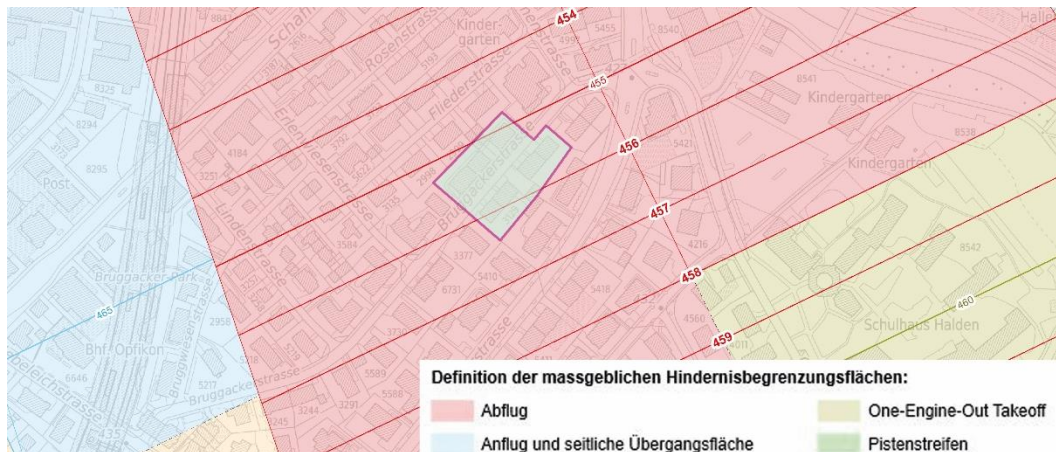


Abb. Nr. 4; Auszug Sicherheitszonenplan des Flughafens Kloten vom 03.12.2020

**Boden** Für den Gestaltungsplanperimeter sind im Kataster der belasteten Standorte keine Einträge vorhanden. Ebenso wird im Areal keine landschaftliche Nutzungseignung zugeschrieben.

Die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke sind aufgrund der ausgewählten Nutzungszone im Stadtkern im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen bezeichnet. Allfällig erforderliche Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren, resp. im kommunalen Bodenverschiebungsverfahren bestimmt.

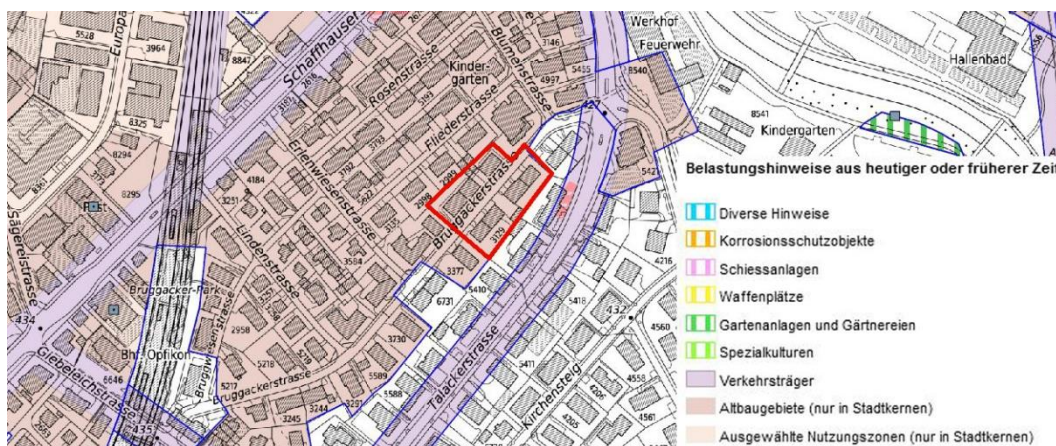


Abb. Nr. 5; Auszug Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

**Lokalklima** Gemäss Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet I um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Im Kataster Klimamodell ist bei der Planhinweiskarte im Siedlungsraum die Wärmebelastung (PET) am Tag als stark bis sehr stark eingetragen. Die

Stadt Opfikon erarbeitet aktuell eine Strategie zum Umgang mit Hitze, um dem Hitzeinselseffekt im Stadtgebiet mit planerischen Mitteln entgegenzuwirken. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens zum Gestaltungsplan sind die Anforderungen und Massnahmen dieser Strategie zu berücksichtigen. Somit wird der erhöhten Wärmebelastung in Städten Rechnung getragen und die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer der Überbauung werden vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen der Hitze verschont.

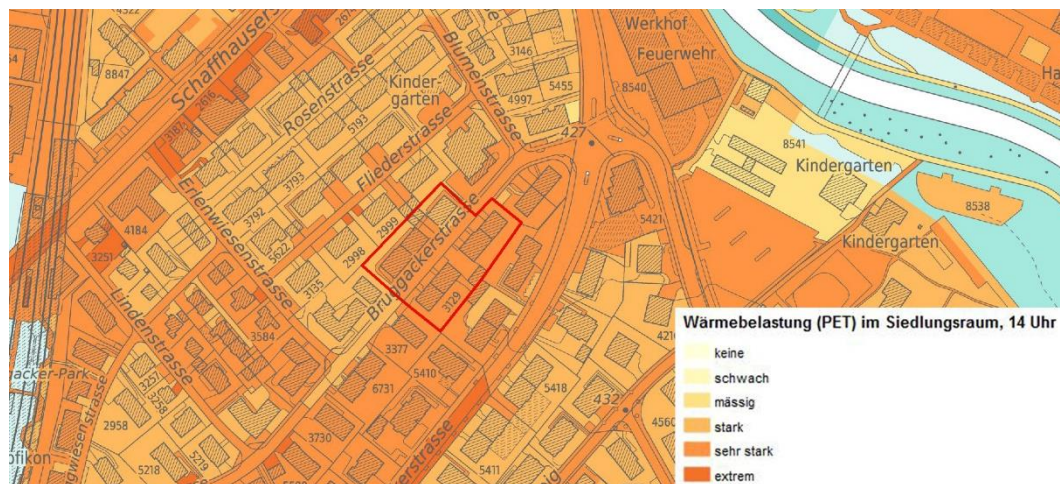


Abb. Nr. 6; Auszug Karte Klimamodell: Planhinweiskarte, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich eine Mobilfunkanlage (Kat. Nr. 5416), von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht: Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiberinnen verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Art. 7 ff. Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz von nichtionisierender Strahlung [NISV]). Die Gemeinde Opfikon wird die Betreiberin über das Bauvorhaben rechtzeitig informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

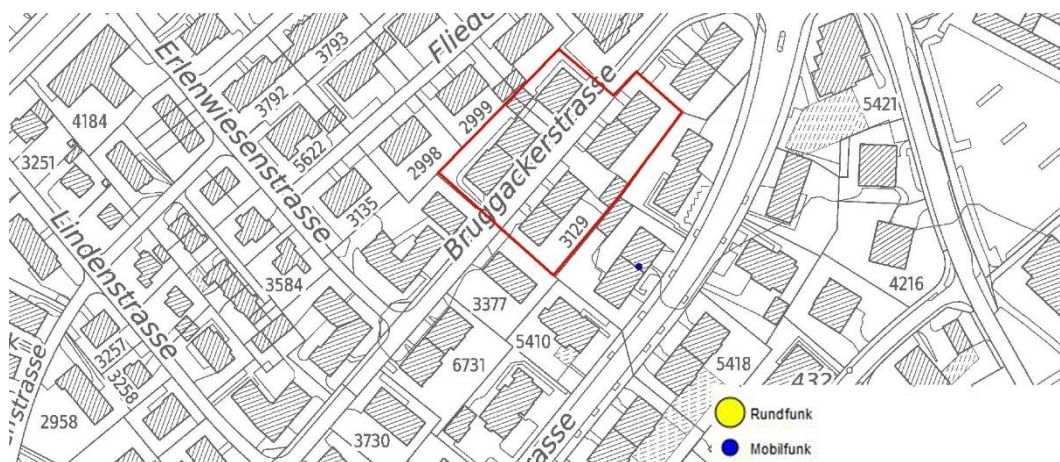


Abb. Nr. 7; Auszug Karte Standorte von Sendeanlagen, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

Wald / Gewässer / Im Gestaltungsplanperimeter sind weder Wälder noch öffentliche Gewässer vorhanden.  
 Grundwasser Das Gebiet befindet sich ausserhalb von Grundwasserschutzzonen und von Grundwasserleitern.

Inventare / Schugebiete Vom Gestaltungsplan sind weder Inventare noch Schutzgebiete betroffen.

### 2.2.2. Kommunale Planungsgrundlagen

Wohnzone Der rechtmässige Zonenplan der Stadt Opfikon weist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone (W3) mit der Empfindlichkeitsstufe (ES II) zu.  
 Empfindlichkeitsstufe

Arealüberbauung Beim Gestaltungsplanperimeter sind Arealüberbauungen zulässig.

Reduktionsgebiet Gemäss dem Plan für Parkplatz-Reduktionsgebiete von der Gemeinde Opfikon (Stand 15.03.2020) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Parkplatzreduktionsgebiet B, welcher gemäss der Parkplatz-Verordnung der Stadt Opfikon Art. 3 einen Mindestbedarf von 55% ohne oberen Grenzwert und für Besucher einen Mindestbedarf von 40% bis 60% des Grenzbedarfs erlaubt.



Abb. Nr. 8; Auszug Plan für Parkplatz-Reduktionsgebiete von der Gemeinde Opfikon (vom 15.03.2020)

Fussverkehrspotenzial Gemäss dem Kataster für Fussverkehrspotenzial, gewichtet nach Gemeindetyp, weist der Gestaltungsplanperimeter und das umliegende Quartier ein relativ grosses Potenzial auf.

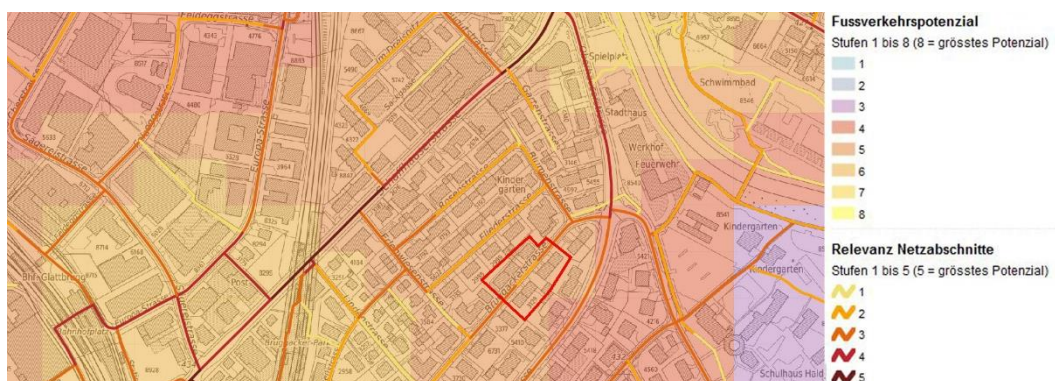


Abb. Nr. 9; Auszug Karte Fussverkehrspotenzial, Stand Dezember 2020 (www.maps.zh.ch)

Weitere Hinweise zur BZO folgen im Kapitel 3.3 dieses Berichts.

### 2.3. Fluglärmsituation

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Bruggacker innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL). Nach Richtplan ist im Sinne des Vorsorgeprinzips innerhalb der AGL keine Erhöhung der Wohnnutzung mittels Aufzonung zulässig. Gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG können mit einem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete grundsätzlich Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie Nutzweise der Bauten – auch in Abweichung von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen – bindend festgelegt werden. Bei einem Gestaltungsplan innerhalb der AGL kann das Bauvolumen, unter Berücksichtigung einer zweckmässigen städtebaulichen Einbettung in den Kontext, erhöht werden. Es ist jedoch zwingend eine Regelung vorzusehen, mit welcher die Anzahl Wohneinheiten auf dem heutigen Stand plafoniert wird.

In Gebieten innerhalb der AGL, wie im Quartier Bruggacker vorliegend, in denen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) am Tag auftreten, sind Aufzonungen für Wohnnutzungen grundsätzlich nicht möglich. Da im vorliegenden Fall eine Erhöhung der bestehenden Wohneinheiten planungsrechtlich ausgeschlossen wird (Plafonierung) und grundsätzlich eine städtebaulich angemessene Einbettung der Neubauten in den Bestand angestrebt ist, ist eine Erhöhung des Bauvolumens mit Augenmass zulässig. Mit dem ARE wurde eine Erhöhung um 10% zur Grundordnung als angemessen beurteilt.

Am Tag werden die Alarmwerte um 4 dB überschritten. Dies hat zur Folge, dass für die Schalldämmung der Aussenhülle der Gebäude die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 gelten. Der Anforderungswert (De – Wert) für lärmempfindliche Wohnräume (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer) beträgt in diesem Fall 39 dB. Bei lärmunempfindlichen Nutzungen (z.B. Bad, WC, Eingangsbereiche, Gang etc.) gilt ein De – Wert von 31 dB. Auf Grund der Grenzwertüberschreitungen muss bei der Baueingabe der Schallschutznachweis (Formular S, Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich) bereits vorliegen.

Die geforderten hohen Schalldämmwerte der Aussenhülle lassen sich typischerweise mit Bauteilen in Massivbauweise sowie mit Fenstern erreichen, die einen schweren Aufbau aufweisen und bezüglich tiefer Frequenzen optimiert sind. Kritisch, auf Grund des geringen spezifischen Gewichts, sind Bauteile aus Holz z.B. für Dachkonstruktionen und Dachaufbauten. Auf Grund der hohen Belastungen durch Fluglärm und den daraus folgenden hohen Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle wird empfohlen, Fassaden auszubilden, welche nicht übermässig aus Fensterelementen bestehen. Die Fensterfläche soll kleiner sein als 50% der Fläche der Aussenhülle eines Raumes. In den Gebäuden muss zudem zwingend eine Komfortlüftung eingebaut werden.

Durch die Stellung der Bauten kann keine Verbesserung im Bereich Lärm- und Schallschutz erreicht werden. Die Gebäude befinden sich im Bereich des Südanflugs respektive eines möglichen Südabflugs. Der Lärm ist auf allen Seiten eines Baukörpers gleichmässig hoch. Allenfalls können für die geplanten Ersatzneubauten Fördergelder im Rahmen des

Förderprogramms «Wohnqualität Flughafenregion» beansprucht werden. Dies soll zu gegebenem Zeitpunkt geprüft werden.

### 3. Machbarkeitsstudie

#### 3.1. Bestehende Situation

**Bestand** Die bestehende «Siedlung Glattbrugg» der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft befindet sich beidseitig der Bruggackerstrasse Nr. 31 bis Nr. 38 auf den Parzellen Kat. Nr. 3129, Kat. Nr. 5226 und Kat. Nr. 5227. Sie umfasst vier Wohngebäude mit sieben Hauseingängen und insgesamt 48 Wohneinheiten.

Die Gebäude der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft entsprechen einer typischen, einfachen Siedlung aus den frühen 50er Jahren. Die vier relativ ähnlichen Bautypen weisen drei Wohngeschosse auf. Zusätzlich verfügen sie über je ein Keller- und Dachgeschoss ohne anrechenbare Nutzungen sowie zwei in den 60er Jahren angebaute Garagen. Die bestehenden Wohnungen sind sehr klein dimensioniert. Die durchschnittliche Hauptnutzfläche pro Wohnung beträgt nur 56 m<sup>2</sup>. Es fehlen zeitgemässe Familienwohnungen und altersgerechte Wohnungen mit hindernisfreien Zugängen. Die klein gehaltenen, ringhörigen und nicht hindernisfreien Wohnungen werden den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht.

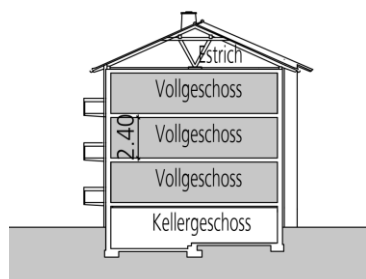


Abb. Nr. 10; Schnitt Bestand



Abb. Nr. 11; Südansicht bestehende Siedlung



Abb. Nr. 12; Nordansicht bestehende Siedlung

**Quartier** Die Siedlung Glattbrugg und das umliegende Quartier sind Teil des ersten Entwicklungsschubes von Opfikon in den 50er Jahren. Das Quartier besteht aus vielen kleinteiligen Parzellen, welche mehrheitlich an Privatpersonen verkauft wurden und meist nur mit einem Mehrfamilienhaus besetzt sind. Trotz dieser heterogenen Ausgangslage wirkt das Quartier, dank der zeitnahen Umsetzung der Gebäude, recht einheitlich. Die einzelnen Zeilenbauten orientieren sich mehrheitlich an der Strassengeometrie und sind mit Hochparterre oder ebenerdigem Sockelgeschoss ausgestattet. Die für diese Zeit typischen, einfach gehaltenen drei- bis viergeschossigen, schmalen Gebäude mit hochkant stehenden Stirnfassaden und Satteldächern verleihen dem Quartier ein mehrheitlich homogenes Aussehen.

In Zukunft wird sich das einheitliche Erscheinungsbild dieser Zeitepoche aufgrund der lebenszyklusbedingten Erneuerungen der Gebäude quartierweit ändern. Die Heterogenität der Bebauungen wird zunehmen. Einige Nachbarliegenschaften wurden bereits saniert, Satteldächer durch Attikageschosse ersetzt (z.B. Rosenstrasse Nr. 6, 8, 10, Talackerstrasse Nr. 87, 89).

**Freiraum** Die den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen werden zur Strasse hin meist schmal gehalten und umspannen die Gebäude bis zur strassenabgewandten Seite, wo sie mit den Freiflächen der Nachbarparzellen hofartige Grünräume aufspannen. Der Aussenraum ist stark durchgrünt, halböffentliche und private Bereiche werden durch Hecken, Zäune und Beläge klar voneinander getrennt. Aufgrund der mehrheitlich als Geschosswohnungen ausgebildeten Gebäude wird der Freiraum grösstenteils halböffentlich genutzt und wird der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt. Der private Bereich beschränkt sich auf Balkone und Terrassen.

Das Quartier wirkt, dank der vielen Querblicke zwischen den Häuserzeilen, offen und durchlässig. Die Durchlässigkeit ist jedoch primär visuell. Vernetzungen der verschiedenen Grünräume über die Parzellen hinaus – verbindende Durchwegungen – gibt es kaum. Auch öffentliche Bereiche wie Spielplätze oder kleine Plätze wurden bei der Quartierentwicklung in den Ursprungsjahren nicht mitgeplant und werden im Quartier vermisst.



Abb. Nr. 13; Modellfoto Bestand



Abb. Nr. 14; Situationsplan Bestand

### 3.2. Zielformulierung

**Siedlungsgemeinschaft** Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft möchte den Grundgedanken – nachhaltiges Wohnen für alle zu bezahlbaren Preisen – auch in Zukunft umsetzen. Ein durchmischtes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnformen, mit einer durchmischten Mieterschaft bezüglich Alter, Haushaltsgrösse und Herkunft analog dem Grundgedanken bei der Realisierung vor über 60 Jahren stehen im Vordergrund. Verstärkt sollen auch Familien wieder in der Siedlung wohnen, deren Zahl aufgrund der nicht zeitgemässen Grundrisse in den letzten Jahren leider abgenommen hat.

Die angestrebte Entwicklung soll sich in verschiedener Hinsicht baulich und sozial positiv auf den Alltag der Umgebung auswirken und eine Bewohnerschaft stärken, welche sesshaft ist und sich mit dem Ort identifiziert.

**Strategie Ersatzneubau** Die Graphis hat sich gezielt und bewusst für die Strategie «Ersatzneubau» entschieden, um Wohnraum mit zeitgemässen Grundrissen und Standards sowie einem hochwertigen Lärmschutz zu realisieren.

**Städtebau, Freiraum** Die offene, durchlässige Siedlungsstruktur soll sowohl im Städtebau als auch im Freiraum erhalten und gestärkt werden. Die Einbindung der Siedlung ins umliegende Quartier und die parzellenübergreifende Vernetzung der Aussenräume soll gefördert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeit des Fussverkehrs ist gemäss dem «Kataster für Fusswegpotenzial» gross. Der Gestaltungsplan sieht deshalb vor die heute vorhandenen mehrheitlich rein visuellen Blickbezüge verstärkt auch räumlich erlebbar zu machen, beispielsweise in Form von sekundären Fusswegverbindungen. Angestrebt werden attraktive, siedlungsinterne und siedlungsübergreifende Wegverbindungen und gemeinschaftsfördernde Plätze. Im Hauptfokus sollen identitätsstiftende Aussenräume gestaltet werden, welche den sozialen Austausch innerhalb der Siedlung fördern und ebenfalls eine Verbindung zur angrenzenden Nachbarschaft herstellen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon werden im Rahmen des Konkurrenzverfahrens sinnvolle Platzierungen für Freiräume und Fusswegverbindungen festgehalten und im Rahmen des Konkurrenzverfahrens mitentwickelt.

Der durchgrünte Stadtkörper des heutigen Quartiers soll – als ortstypisches Element – erhalten bleiben. Der Anteil an Grünräumen ist dementsprechend möglichst gross und zusammenhängend zu halten. Die Erholungs- und Aufenthaltsräume sollen besonders gut und differenziert gestaltet werden, um der durchmischten Bewohnerschaft gerecht zu werden. Die anvisierte räumliche Durchlässigkeit und Verflechtung der Siedlungsstruktur soll auch in den Aussenräumen gestalterisch unterstützt werden. Die Terraingrenzen zu den Nachbarparzellen sind dementsprechend fließend und durchlässig zu halten. Als ökologischer Ausgleich und zur Reduktion der Wärmebelastung soll eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung mit möglichst grossem Anteil an versickerungsfähigen Freiflächen, vorrangig mit grünen Freiräumen und einheimischen Arten ausgestaltet werden.



Nachfolgend sind die wichtigsten Vorschriften gemäss der rechtsgültigen BZO vom 06. Oktober 2011 aufgeführt:

**Art. 18**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

|   | W2 <sub>L</sub>                           | W2 <sub>D</sub> | W3     | W4     |
|---|---|-----------------|--------|--------|
| a) Vollgeschosse  | 2   | 2               | 3      | 4      |
| b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl        | 2   | 2               | 2      | 2      |
| c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl | 1   | 1               | 0      | 0      |
| d) Gebäudelänge im EG/OG  | 24 m                                      | 24 m            | 40 m   | 40 m   |
| e) Ausnützungsziffer  | 30%                                       | 40%             | 65%    | 85%    |
| f) Grundabstände  |   |                 |        |        |
| - grosser Grundabstand  | 12.0 m                                    | 14.0 m          | 14.5 m | 16.5 m |
| - kleiner Grundabstand  | 4.5 m                                     | 4.5 m           | 5.0 m  | 5.0 m  |
| g) Mehrlängenzuschlag   | 1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m |                 |        |        |
| h) Gebäudehöhe  | 7.5 m                                     | 7.5 m           | 10.5 m | 13.5 m |

**Art. 43**

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind zulässig in den nachfolgend aufgeführten Zonen, ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse, folgende Gebäudelängen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:

| Zone | Mindestarealfläche   | höchst zulässige VG | max. GL | max. GH/<br>Höhe bis First |
|------|----------------------|---------------------|---------|----------------------------|
| W3   | 6'000 m <sup>2</sup> | 4                   | 60 m    | 12.0 m                     |

**Art. 44**

Ausnützungsmass

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten sowie der in Absatz 2 definierten Anforderungen um höchstens 10% der Grundaussnützung erhöht werden.

**Art. 45**

Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines allfälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.

### 3.4. Heutige Ausnützung

Die bestehenden Bauten weisen aufgrund früherer, liberalerer Bauvorschriften mehr Ausnützung auf, als heute gemäss aktueller BZO realisierbar wäre. Die aktuelle anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen beträgt ca. 3'150 m<sup>2</sup>, was einer Ausnützungsziffer von ca. 83% entspricht. Gemäss aktueller BZO sind aber nur 65% Ausnützungsziffer möglich.

|                     | Anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen | Ausnützungsziffer |
|---------------------|---|-------------------|
| Bestehende Bebauung | 3'150 m <sup>2</sup>                              | 83%               |
| Regelbauweise BZO   | 2'464 m <sup>2</sup>                              | 65%               |

### 3.5. Maximale Gesamtnutzfläche<sup>1</sup> mit Regelbauweise

Ein Neubau nach Regelbauweise mit drei Vollgeschossen und zwei der Ausnützung nicht anrechenbaren Dachgeschossen unter Schrägdächern erlaubt eine Gesamtnutzfläche (GNF) von ca. 3'655 m<sup>2</sup>. Die Berechnung geht davon aus, dass im 1. Dachgeschoss 85% eines Vollgeschosses und im 2. Dachgeschoss 60% eines Vollgeschosses realisierbar sind. Dies ergibt in den beiden Dachgeschossen total 145% eines Vollgeschosses bei gleichmässiger Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die in der Regelbauweise zulässigen drei Vollgeschosse.

Berechnungsgrundlage  
Gesamtnutzfläche  
Regelbauweise

| Fläche alle Parzellen | Ausnützungsziffer W3 | Anrechenbare Geschossfläche alle 3 Vollgeschosse | Geschossfläche in den 2 Dachgeschossen<br>145% von 2'464/3 | Gesamtnutzfläche (GNF)     |
|-----------------------|----------------------|--|--|----------------------------|
| 3'790 m <sup>2</sup>  | 65%                  | 2'464 m <sup>2</sup>                             | 1'191 m <sup>2</sup>                                       | <b>3'655 m<sup>2</sup></b> |



Abb. Nr. 17; Schemaschnitt und Schemagrundrisse mit Regelbauweise W3 (Gesamtnutzfläche 3'655 m<sup>2</sup> GNF)

<sup>1</sup> Als Gesamtnutzfläche (GNF) sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

### 3.6. Überprüfung Regelbauweise

#### 3.6.1. Regelbauweise mit grossem Grundabstand

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass Neubauten in der Zone W3 bei schmalen Grundstücken aufgrund des heute geltenden, grossen Grundabstands von 14.5 m gemäss BZO Art. 15 lit. 1 kaum möglich sind. Dieser muss nach Süden angeordnet werden, wodurch nur sehr schmale Baubereiche resultieren (vgl. Abb. Nr. 18). Bei der südlich der Bruggackerstrasse liegenden Parzelle der Graphis würde der Baubereich nur ca. 4 – 8 m breit sein. Neubauten mit zweckmässigen Wohnungsgrundrissen sind kaum umsetzbar. Von diesem Problem sind mehrere Parzellen im Quartier betroffen.

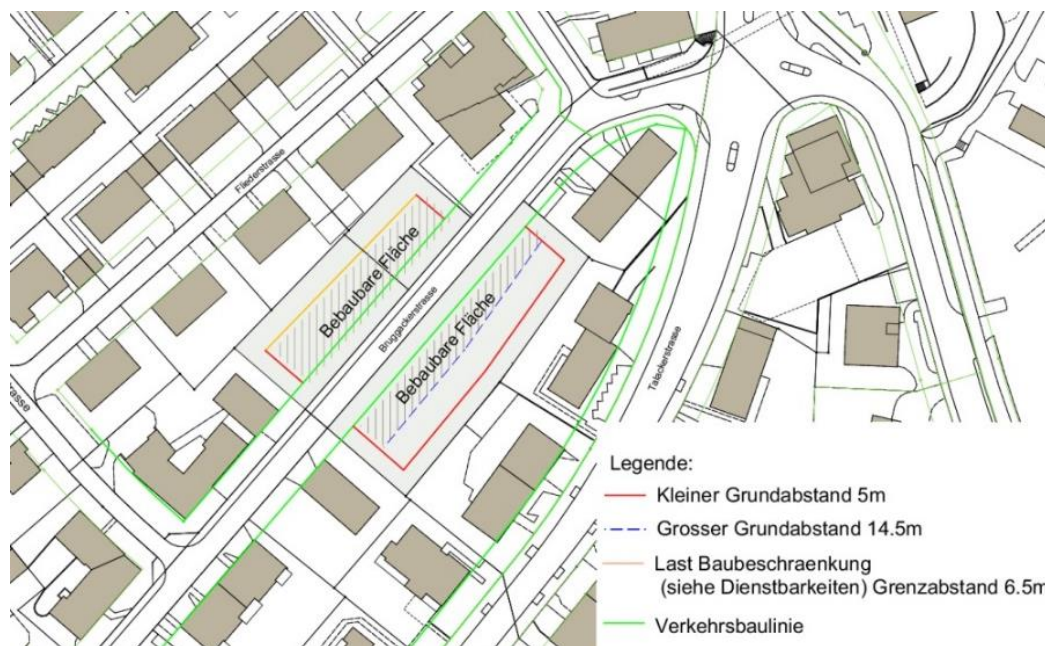


Abb. Nr. 18; Katasterplan mit bebaubarer Fläche mit grossem Grundabstand gemäss BZO, Machbarkeitsstudie vom 20.12.17

#### 3.6.2. Regelbauweise ohne grossen Grundabstand

In der Machbarkeitsstudie wurde nachfolgend aufgezeigt, was mit der Regelbauweise mit Verzicht auf den grossen Grundabstand (allseitig der kleine Grundabstand von 5 m, gemäss Art. 15 lit. 1 BZO) als Neubau realisierbar wäre.



Abb. Nr. 19; Modellfoto

Abb. Nr. 20 Situationsplan

Regelbauweise ohne grossen Grundabstand, Machbarkeitsstudie vom 20.12.2017

Der städtebauliche Ausdruck durch das zweigeschossige Schrägdach mit Lukarnen ist aber wenig zukunftsorientiert und lässt kaum architektonischen Spielraum oder städtebauliche Anordnungsmöglichkeiten zu.

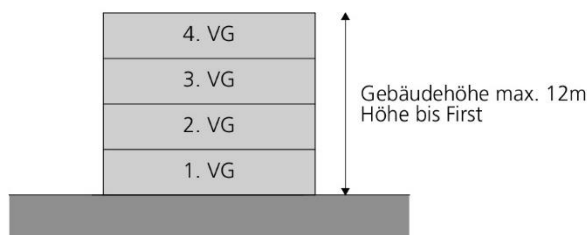
### 3.6.3. Fazit Machbarkeitsstudie Regelbauweise

Die ungünstige Ausgangslage der BZO, insbesondere die Ausnutzungsregelung und die Anwendungspraxis bezüglich des grossen Grundabstands, begleitet mit den Einschränkungen durch den Fluglärm, führen zu einer Stagnation in der Quartierentwicklung. Isoliert umgesetzte Umbauten und Aufstockungen sind die Folge, da Neubauten nur schwer realisierbar sind. Viele Sachverhalte wie Lärmbelastung von aussen (Fluglärm) und innen (Trittschall), Anpassungen betreffend Wohnflächen und Wohnungsspiegel, ökologische Aspekte etc. sind bei Umbauten jedoch viel schwieriger oder gar nicht zu lösen.

## 3.7. Überprüfung Arealüberbauung

In der Absicht, mehr Flexibilität zu erreichen, wurde in der Machbarkeitsstudie als weiteres Szenario ein Ersatzneubau als Teil einer Arealüberbauung geprüft. In diesem Fall wären vier Vollgeschosse zulässig. Weil bei der heutigen BZO gemäss Art. 39 eine maximale Gebäudehöhe von 12 m bis zum First gilt, ist mit der Arealüberbauung kein zusätzliches Attikageschoss möglich, welches nicht der Ausnutzungsnummer anzurechnen wäre. Das Total der möglichen Gesamtnutzfläche ist somit trotz vier Vollgeschossen mit 2'710 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als in der Regelbauweise. Mit der heutigen BZO-Regelung macht dieses Szenario deshalb keinen Sinn und wurde demzufolge auch nicht weiterverfolgt oder vertieft.

| Berechnungsgrundlage             | Fläche alle Parzellen | Ausnutzungs-ziffer W3 Regelbauweise | Anrechenbare Ge-schossfläche Voll-geschosse Regelbauweise | Bonus Areal-überbauung 10% der Grund-ausnutzung | Gesamtnutz-fläche Areal-überbauung |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Gesamtnutzfläche Arealüberbauung | 3'790 m <sup>2</sup>  | 65%                                 | 2'464 m <sup>2</sup>                                      | 246 m <sup>2</sup>                              | <b>2'710 m<sup>2</sup></b>         |



Arealüberbauung Zone W3 - Schemaschnitt  
4 Vollgeschosse

Abb. Nr. 21; Schemaschnitt Arealüberbauung Zone W3 (Gesamtnutzfläche 2'710 m<sup>2</sup> GNF)

### 3.8. Überprüfung Gestaltungsplan

#### 3.8.1. Motivation

Von Seiten der Graphis wird eine Lösung mit grösserem Projektierungsspielraum sowie einem Mengengerüst, das zeitgemässe Wohnungsgrundrisse erlaubt, angestrebt. Damit beabsichtigt die Graphis, mit einem Vorreiterprojekt mit städtebaulichen Qualitäten einen wertvollen Beitrag zur zukünftigen Quartierentwicklung zu leisten und damit dem momentanen Stillstand der Entwicklung sowie dem «Flickwerkteppich» positiv entgegenzuwirken.

Aufgrund der in den Kap. 3.3 – 3.7 erwähnten baulichen und gestalterischen Sachlage wurde der Stadt Opfikon ein privater Gestaltungsplan vorgeschlagen.

#### 3.8.2. Kontakte Ämter

Mit der Fachstelle Lärmschutz und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde frühzeitig Kontakt aufgenommen. Auch sie stehen einem Gestaltungsplan für das Bruggackerquartier unter Beibehaltung der Anzahl Wohneinheiten positiv gegenüber. Folgende gemeinsam mit der Stadt Opfikon eingereichten Parameter der Voranfrage wurden durch das ARE genehmigt:

- Ersatzneubauten mit Plafonierung bei maximal 48 Wohneinheiten in der Alarmwertüberschreitung (Fluglärm)
- Verzicht grosser Grundabstand
- maximale Ausnutzung anhand der anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG über alle Geschosse mit 10% Ausnützungserhöhung
- vier Vollgeschosse ohne Attika
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 13.5 m
- Lockerung der maximalen Gebäudelänge auf maximal 60 m



Abb. Nr. 22; Modellfoto



Abb. Nr. 23; Katasterplan

Variante mit Gestaltungsplan, Machbarkeitsstudie 25.11.19, 4 Vollgeschosse mit 10% Ausnützungserhöhung, (Gesamtnutzfläche 4020 m<sup>2</sup>)

### 3.8.3. Stellungnahme Baukollegium der Stadt Opfikon

Basierend auf den Gestaltungsplan-Parametern des ARE, wurde im Anschluss der Entwurf des Gestaltungsplans ausgearbeitet und am 21. Januar 2020 im Baukollegium behandelt. Das Baukollegium begrüßte die wertvolle Vorarbeit der Verfassenden.

Im Bewusstsein, dass der Gestaltungsplan auch für zukünftige Gestaltungspläne im Quartier richtungsweisend sein kann, wollte das Baukollegium gewisse Themen nochmals detaillierter anschauen. Es schlug vor, eine Erweiterung des Projektierungsspielraums vertiefter zu überprüfen, um mehr gestalterische Möglichkeiten für das spätere Konkurrenzverfahren zuzulassen. Der Spielraum für die Gestaltung sollte so weit ausgedehnt werden, dass gute Ansätze nicht verhindert, jedoch Auswüchse nicht ermöglicht werden sollten. Auf Wunsch des Baukollegiums untersuchten die Verfasser die Mantellinie, eine Erhöhung der Geschossigkeit bis zu sechs Vollgeschossen, die Gebäudebreiten im Zusammenspiel mit der Umgebung und unter Berücksichtigung der Einpassung ins Quartier als auch das Quartier insgesamt.

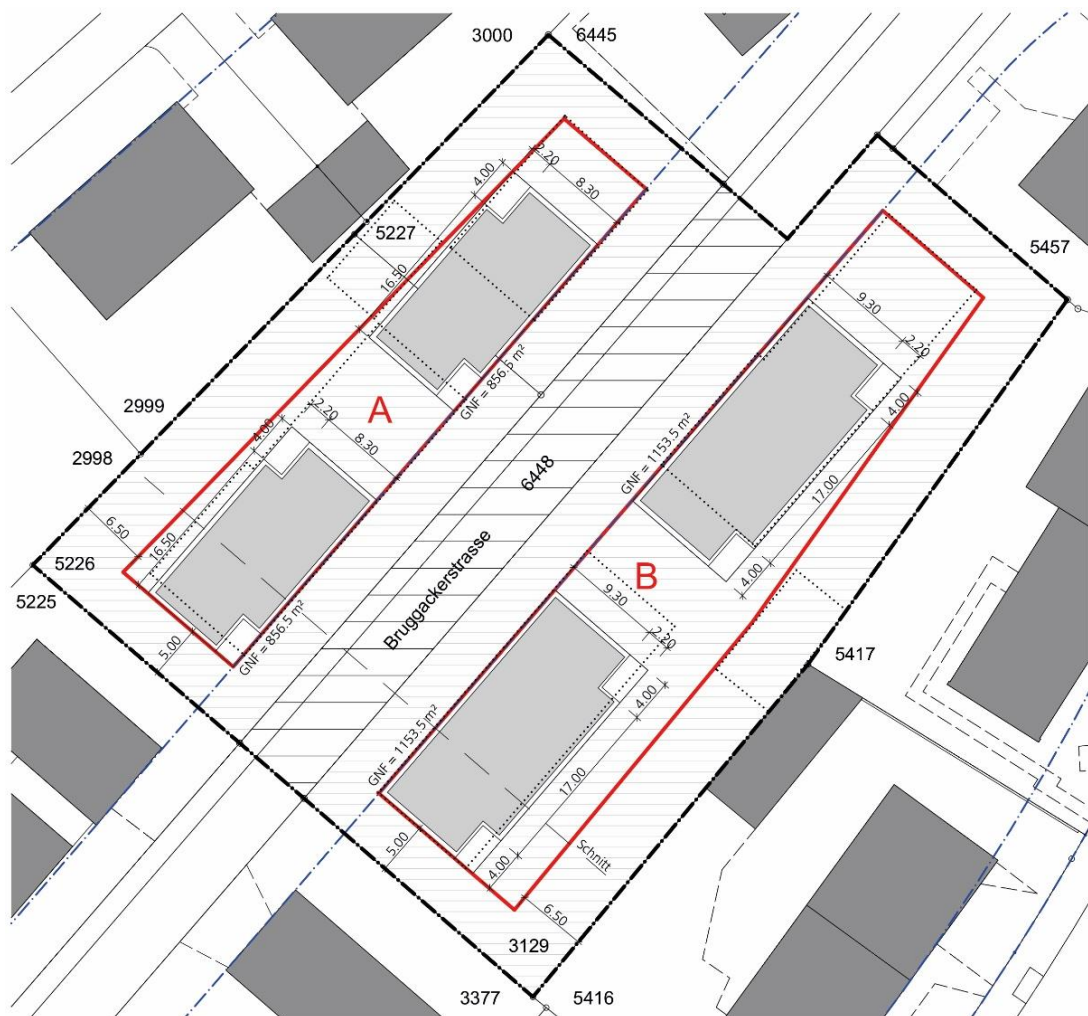
Die Analyse der vertieften Themen und die daraus begründeten Schlussfolgerungen wurden an einer 2. Baukollegiumssitzung am 23. Juni besprochen. Es zeigte sich anhand der Studien, dass schlankere, höhere Gebäude zu guten Resultaten führen können und eine Erhöhung der Mantellinie und der Geschossigkeit den Projektierungsspielraum positiv erweitern. Weitere Hinweise zur Geschossigkeit und maximalen Gesamthöhe folgen im Kap. 4.3.2.

### 3.8.4. Parameter Gestaltungsplan

In Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium wurde beschlossen, dass als Basis für den Gestaltungsplan folgende Parameter zweckmässig sind:

- Ersatzneubauten mit Plafonierung bei maximal 48 Wohneinheiten
- eine Ausnützungserhöhung von 10% gegenüber der Regelbauweise (Gesamtnutzfläche 4020 m<sup>2</sup>; Herleitung gemäss nachfolgender Tabelle)
- fünf Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhe 15.5 m
- Verzicht auf grossen Grundabstand
- maximale Gebäudelänge 60 m

| Berechnungsgrundlage<br>Gesamtnutzfläche<br>Gestaltungsplan | Fläche<br>Baube-<br>reiche<br>A und B | Aus-<br>nüt-<br>zungs-<br>ziffer<br>W3 | Anrechen-<br>bare Ge-<br>schossfläche<br>Vollge-<br>schosse | Geschoss-<br>fläche in<br>den 2<br>Dachge-<br>schossen | Gesamt-<br>nutzfläche<br>Regelbau-<br>weise | Flächen-<br>erhöhung<br>GP 10% | Gesamt-<br>nutzfläche<br>Gestal-<br>tungsplan |
|---|---------------------------------------|--|---|--|---|--------------------------------|---|
|   | 3'790 m <sup>2</sup>                  | 65%                                    | 2'464 m <sup>2</sup>  | 1'191 m <sup>2</sup>                                   | 3'655 m <sup>2</sup>                        | 365 m <sup>2</sup>             | <b>4'020 m<sup>2</sup></b>                    |

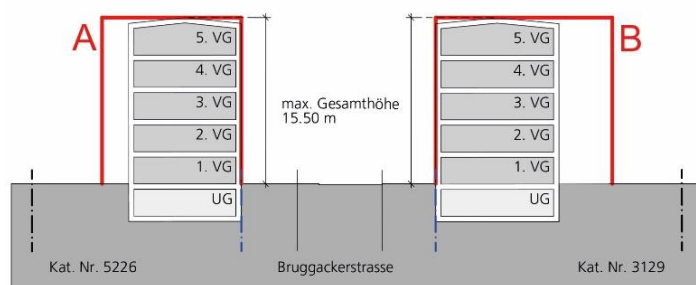


Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche A und B gemäss GP
- Strassenbereich
- Parzellen Kat. Nr. 5226, 5227, 3129

Informationsinhalte

- Verkehrsbaulinie
- Abbruch bestehende Bauten
- Beispiel gemäss Machbarkeitsstudie
- bestehende Gebäude Nachbarschaft



| Daten (Kat. Nr. 5226,5227,3129)  | Total               |
|----------------------------------|---------------------|
| Gesamtnutzfläche (1.VG bis 5.VG) | 4020 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Wohnungen Total           | 48 Stk.             |

Grundriss und Schnitt, Mst. 1:500



Abb. Nr. 24; Grundriss und Schnitt Mst. 1:500, Variante mit Gestaltungsplan gemäss den mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium ausgearbeiteten Parametern vom 23.06.20

(im Anhang [Kap. 6] ist die Variante Gestaltungsplan massstäblich dargestellt)

### 3.8.5. Fazit Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan

- Zweckmässigkeit** Angesichts der Tatsache, dass die aktuelle BZO keine zweckmässige Erneuerung zulässt und über den Gestaltungsplan städtebauliche Qualitäten und eine gute Einordnung ins Quartier gesichert werden können, unterstützen die Stadt Opfikon, das Amt für Raumentwicklung und die Fachstelle Lärmschutz den privaten Gestaltungsplan, welcher gut ins Quartier eingebettete Ersatzneubauten mit attraktiven Wohnungen (hochwertigem Lärmschutz, attraktiven Grundrissen, gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und gut nutzbarem Aussenraum) sichert.
- Ziele GP** Mit dem Gestaltungsplan bzw. dem nachfolgenden Konkurrenzverfahren können die Qualitäten des Städtebaus als auch der Freiräume gesichert und eine gute Einbettung und zweckmässige Weiterentwicklung im Gebiet erreicht werden. Der Gestaltungsplan soll für die Identität des Quartiers einen wichtigen Beitrag leisten. Die Graphis möchte damit ein Projekt entwickeln, welches die Gemeinschaft als Ganzes stärkt und sowohl gesellschaftlich als auch sozial einen Beitrag für das ganze Quartier leistet.
- Qualitätssicherung** Die Machbarkeitsstudie Gestaltungsplan zeigt keine städtebauliche und architektonische Setzung auf. Sie dient lediglich der Überprüfung der verträglichen Dichte und guten Einordnung im Quartier. Es ist sowohl für die Graphis als auch für die Stadt Opfikon klar, dass das Neubauprojekt nach der Festsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens erarbeitet werden soll. Ziel des Konkurrenzverfahrens soll sein, den eher geringen Anordnungsspielraum auf den Parzellen bestmöglich mit städtebaulich qualitätvollen Neubauten und hochwertigen, durchgrüntem und gemeinschaftsfördernden Aussenräumen zu gestalten.

## 4. Bestimmungen

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

### 4.1. Geltendes Recht (Art. 3 Abs. 2)

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

### 4.2. Nutzweise (Art. 4)

Die heutige Siedlung hat 48 Wohneinheiten. Aufgrund des überschrittenen Alarmwerts (Fluglärm) wird die heutige Anzahl Wohneinheiten plafoniert. Es dürfen innerhalb des Gestaltungsplangebiets maximal 48 Wohnungen erstellt werden. Gewerbe ist analog Art. 19 BZO zulässig.

Es sollen qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Preisen entstehen. Angestrebt wird ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen. Gemeinschaftsfördernde Begegnungsorte, insbesondere beim Zugang zum Haus, im Treppenhaus, bei den Veloabstellplätzen, in der Waschküche und in den Freiräumen beispielsweise in Form von Spiel- oder Grillplätzen sollen im Siedlungskonzept und Wettbewerbsentwurf mitgedacht werden.

### 4.3. Grundmasse Baubereiche (Art. 5)

#### 4.3.1. Baubereiche (Art. 5 Abs. 1)

**Verzicht grosser Grundabstand** Im Gestaltungsplan wird bei der Festlegung des Baubereichs auf die Einhaltung des grossen Grundabstands verzichtet. Gemäss Art. 18 lit. 1 BZO ist in der W3 ein grosser Grundabstand von 14.5 m und ein kleiner Grundabstand von 5.0 m einzuhalten. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass mit Einhaltung des grossen Grundabstands (14.5 m) keine zweckmässige Bebauung möglich ist.

**Festlegung Grenzabstand** Mit dem Gestaltungsplan werden die beiden längsseitigen Grenzabstände auf 6.5 m (und nicht auf den gemäss BZO zulässigen minimalen Grundabstand von 5 m) festgelegt. Der vergrösserte Grenzabstand trägt einerseits einer Grunddienstbarkeit auf den Parzellen Kat. Nr. 5226 und Kat. Nr. 5227 Rechnung, welche zur Westgrenze ohnehin einen Grenzabstand von 6.5 m vorgibt. Andererseits wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass mit Art. 5 Abs. 7 GP kein Mehrhöhenzuschlag angewendet wird. Der Mehrhöhenzuschlag würde bei einem 15.5 m hohen Gebäude zu einem Grenzabstand von 10 m führen (5 m Grundabstand zuzüglich 5 m Mehrhöhenzuschlag). Weitere Hinweise zur Nichtanwendung des Mehrhöhenzuschlags folgen im Kap. 4.3.6.

Bei den kurzseitigen Grenzabständen wird der reguläre Grundabstand von 5 m gemäss BZO angewendet.

**Baulinien** Entlang der Strasse folgen die Baubereiche den festgesetzten Baulinien.

**Radweg** Der im regionalen Richtplan vorgesehene Radweg kann innerhalb des Baulinienbereichs der Bruggackerstrasse erstellt werden. Die Baubereiche verunmöglichen oder erschweren einen Ausbau nicht.

#### 4.3.2. Bestimmungen zu den Baubereichen (Art. 5 Abs. 2)

**Maximale Gesamthöhe** Um mehr Projektierungsspielraum zu erhalten, wird die Gesamthöhe auf maximal 15.5 m festgelegt. Dies bietet genügend Spielraum für verschiedene Gebäude- und Dachformen (Hochparterre, Flachdach, flache Giebedächer und Terrainanpassungen).

Mit der Regelbauweise nach Art. 18 BZO wäre eine Gebäudehöhe von 10.5 m sowie zwei Dachgeschosse mit einer maximalen Giebelhöhe von 7 m und somit eine Gesamthöhe von 17.5 m möglich. Die Gesamthöhe wird nun im Gestaltungsplan auf 15.5 m beschränkt, was

für die Nachbarschaft vorteilig ist. Gleichzeitig werden die Baubereiche gegenüber benachbarten Baugrundstücken mit einem längsseitig erhöhten Grundabstand von 6.5 m statt nur 5 m festgelegt.

oberirdische  
Geschosse Der Gestaltungsplan erlaubt maximal fünf Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika. Es werden kompakte Baukörper und eine ruhige Erscheinungsform der Dachlandschaft angestrebt. Die Möglichkeit eines fünften Vollgeschosses vergrössert die seitens Baukollegium und der Stadt Opfikon gewünschten gestalterischen Optionen. Die damit verbundene mögliche Vergrösserung der Freifläche erlaubt neue Lösungsansätze und wirkt stärkend für die gemeinschaftlichen Flächen. Ob das fünfte Vollgeschoss vollflächig, partiell oder gar nicht ausgebildet wird, ist projektabhängig und soll im Rahmen des Konkurrenzverfahrens ausgelotet werden. Für die Entscheidungsfindung soll die Balance zwischen einer gelungenen Einbindung ins städtebauliche Gefüge und einem optimalen Freiflächenanteil ausschlaggebend sein.

Gesamtnutzfläche Anstelle einer Ausnützungsziffer wird das maximale Mengengerüst mit einer Gesamtnutzfläche anhand der maximal anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG über alle Geschosse hergeleitet. Ausgegangen wird von einem Projekt nach Regelbauweise mit zwei Dachgeschossen. Daraus resultiert eine Gesamtnutzfläche von 3'655 m<sup>2</sup>. Das ARE hat eine Erhöhung des Bauvolumens von maximal 10% zur Grundordnung als zulässig festgesetzt. Daher ist im Gestaltungsplangebiet eine maximal zulässige Gesamtnutzfläche von 4'020 m<sup>2</sup> zulässig (3'655 m<sup>2</sup> + 10%). Die Tabelle mit der Berechnungsgrundlage befindet sich im Kapitel 3.8.4 dieses Berichts. Die Erhöhung der Ausnützung um 10% hat nicht zum Ziel, mehr Wohnungen, mehr Zimmer oder mehr Bewohner zu ermöglichen. Die Flächenerhöhung dient primär der Ermöglichung zeitgemässer Wohnungsgrundrisse und Flächen sowie einer hindernisfreien Erschliessung mittels Aufzugsanlagen. In der bestehenden Siedlung aus den 50er Jahren ist eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung noch ca. 55 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gross – zeitgemässe 3-Zimmer-Wohnungen weisen mindestens 70 m<sup>2</sup> HNF auf. Mit einer gegenüber der Regelbauweise um 10% erhöhten Gesamtnutzfläche kann bei einer Umsetzung von 48 Wohnungen eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von rund 70 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche erreicht werden.

nicht lineare Verteilung Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer von max. 10% zulässig. Damit wird eine massvolle Nutzungsverschiebung über die Strasse zwecks Projektoptimierung in einem städtebaulich gut verträglichen Ausmass ermöglicht. Die nachfolgende Tabelle zeigt die rechnerische Herleitung der maximalen GNF bei nicht linearer Verteilung. Die Gesamtnutzflächen sind je Baubereich in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen:

| Bau-<br>be-<br>reich | Par-<br>zel-<br>flä-<br>che | Aus-<br>nüt-<br>zungs-<br>ziffer<br>W3 | Anre-<br>chen-<br>bare GF<br>Vollge-<br>schosse | GNF in<br>den 2<br>Dachge-<br>schos-<br>sen | GNF<br>Regel-<br>bau-<br>weise | GNF-<br>erhö-<br>hung<br>GP<br>10% | Max.<br>GNF<br>GP bei<br>linearer<br>Vertei-<br>lung | Max.<br>Ausnüt-<br>zungs-<br>transfer<br>10% | Max.<br>GNF bei<br>nicht li-<br>nearer<br>Vertei-<br>lung |
|----------------------|-----------------------------|--|---|---|--------------------------------|------------------------------------|--|--|---|
|                      | m2                          | %                                      | m2  | m2  | m2                             | m2                                 | m2   | m2   | m2  |
| A                    | 1'615                       | 65%                                    | 1'050   | 507   | 1'557                          | 156                                | 1'713  | 171  | <b>1'884</b>  |
| B                    | 2'175                       | 65%                                    | 1'414   | 683   | 2'097                          | 210                                | 2'307  | 231  | <b>2'538</b>  |
| Total                |                             |  |   |   |                                |                                    | <b>4'020</b>   |  | <b>4'020</b>  |

#### 4.3.3. Maximale Gebäudelänge (Art. 5 Abs. 4)

Es ist eine maximale Gebäudelänge von 60 m zulässig, wie es gemäss Art. 43 BZO bei einer Arealüberbauung erlaubt ist. Bei Baulängen über 40 m sollen mindestens zweigeschossige Unterbrüche den Baukörper mit einem ortsüblichen Gebäudeabstand gliedern, um die gewünschte Durchlässigkeit im Quartier zu gewährleisten. Die Gebäudelängen im Bereich der zweigeschossigen Unterbrüche müssen nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet werden.

Eingeschossige Zwischenbauten sind unabhängig von der maximalen Gebäudelänge zulässig und werden nicht beim Mehrlängenzuschlag angerechnet. Damit sollen beispielsweise Zwischenbauten zugunsten von fluglärmgeschützten Spiel- und Aufenthaltsbereichen (gedeckte Innenhöfe und Zwischenbauten) ermöglicht werden.

#### 4.3.4. Mehrlängenzuschlag (Art. 5 Abs. 5)

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 5 Abs. 5 GP entspricht jenem der BZO. Der Mehrlängenzuschlag wird im Gestaltungsplan spezifisch geregelt, weil der Grundabstand der Baubereiche grösser ist als der minimale Grundabstand gemäss BZO. In der BZO (Art. 18 Abs.1) gilt ein Grundabstand von 5 m und ein Mehrlängenzuschlag von 1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m. Da beim Gestaltungsplan der Grundabstand 6.5 m beträgt (1.5 m mehr als in der BZO), wird der Mehrlängenzuschlag erst ab einer Gebäudelänge von 27.5 m «fällig» (1.5 m x 5 ergibt 7.5 m Mehrlänge).

#### 4.3.5. Fassadenlänge (Art. 5 Abs. 6)

Balkone und Balkonüberdachungen gemäss Figur 7.12 ABV (§ 260 PBG / § 27 ABV) werden bei der massgeblichen Fassadenlänge nicht angerechnet. Balkone sollen als solche erkennbar sein, können aber mit vollflächigen Verglasungen versehen werden, um den Lärmschutz im privaten Aufenthaltsbereich zu verbessern.

#### 4.3.6. Kein Mehrhöhenzuschlag (Art. 5 Abs. 7)

Angesichts der geringeren Gesamthöhe (15.5 m im GP statt 17.5 m mit Regelbauweise), dem vergrösserten längsseitigen Grundabstand (6.5 m mit GP statt 5.0 m mit Regelbauweise) sowie der Absicherung, dass das Neubauprojekt mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren erarbeitet wird, wird angemessen Rücksicht auf nachbarliche Interessen genommen, sodass von einem zusätzlichen Mehrhöhenzuschlag abgesehen werden kann. Mit Regelbauweise wären zudem auf einem Drittel der Fassadenlänge Lukarnen von 17.5 m Höhe zulässig. Die nachfolgenden Schemaschnitte zeigen die Situation mit Regelbauweise und Gestaltungsplan:

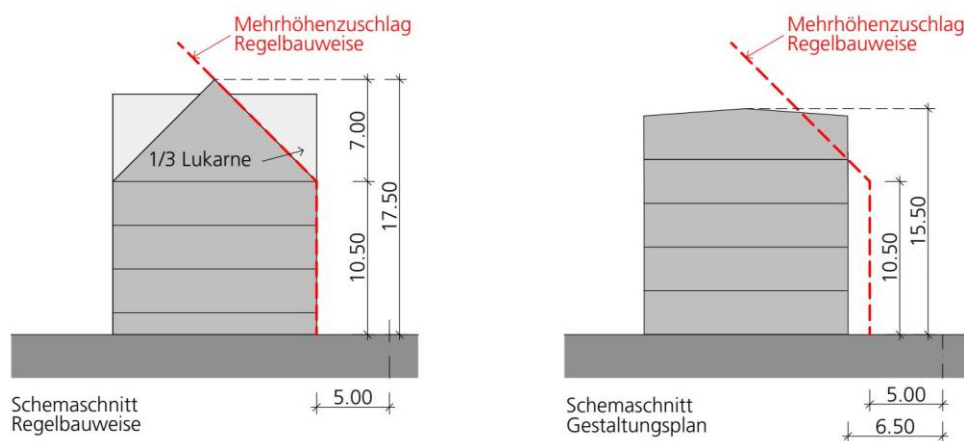


Abb. Nr. 25; Schemaschnitte Regelbauweise mit Mehrhöhenzuschlag und Gestaltungsplan

#### 4.4. Abweichung vom Gebäudemantel (Art. 6)

Gebäudevorsprünge über die Baulinien gemäss § 100 PBG sind zulässig.

Abweichungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG (Anhang) kommen nicht zur Anwendung, um den Grenzabstand nicht zusätzlich zu beanspruchen.

#### 4.5. Gestaltung (Art. 9)

Die Gestaltungsplanparameter wurden basierend auf einer Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Studienergebnisse selbst haben keine rechtlich verbindliche Wirkung im Gestaltungsplan. In den Gestaltungsplan-Vorschriften wird 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 PBG gute Gesamtwirkung zu erreichen. Um der Einbettung der Siedlung in den übergeordneten Kontext der städtebaulichen Visionen gerecht zu werden und deren Umsetzung zu erreichen,

ist im Beurteilungsgremium eine Vertretung der Stadt Opfikon mit Stimmrecht vorzusehen. Ziel des Wettbewerbs ist es, den relativ bescheidenen Anordnungsspielraum auf den Parzellen bestmöglich mit städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Neubauten und Freiräumen zu gestalten. Der Quartiercharakter soll, basierend auf der bestehenden Bauungsstruktur, erhalten bleiben und entsprechend weiterentwickelt werden. Die Gebäudestruktur soll grundsätzlich offen und durchlässig bleiben, um raumöffnende Blickbezüge zu ermöglichen. Die Siedlung soll Teil des Quartiers sein und sich räumlich ins Quartiergefüge einordnen. Hervorhebungen und Inselbildungen sind nicht erwünscht. Besondere Aufmerksamkeit ist der Einbindung der Bruggackerstrasse und der Adressierung der Gebäude zu schenken. Der Strassenraum soll durch die Volumen klar gefasst werden.

Es wird ein nachbarschaftsförderndes Siedlungskonzept mit einer parzellenübergreifenden Aussenraumgestaltung angestrebt. Die Terraingrenzen zu den Nachbarparzellen sollen dementsprechend offen und fließend gestaltet werden. Um dem Ziel eines durchgrünten Stadtkörpers auch in Zukunft gerecht zu werden, sollen 2/3 der Freiflächen begrünt sein, vorzugsweise mit einheimischen Arten. In Zusammenarbeit mit der Stadt soll die Setzung von Grossbäumen ausgearbeitet werden. Die Unterbauung des Freiraums ist möglichst einzuschränken, um Wurzelraum für grosse Bäume zu sichern. Die nutzbaren Gemeinschaftsbereiche sind mit genügend Spielflächen und qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen vorzusehen, dabei ist auf eine ausreichend grosse, zusammenhängende Freifläche zu achten, welche im Sinne von Art. 38 BZO 20% der Bruttogeschossfläche entspricht. Die Hierarchisierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenbereiche ist sorgfältig zu planen und eine frühzeitige Zusammenarbeit der ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen anzustreben. Zur nachhaltigen Unterstützung des familienfreundlichen Wohnens im Quartier soll beispielsweise ein Spielplatz oder eine andere Nutzung mit gleichwertiger Aufenthaltsqualität mitgeplant werden, welche die ganze Nachbarschaft miteinschliesst. Zur Förderung der Zusammengehörigkeit innerhalb der Genossenschaft ist ein siedlungsinterner Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität, beispielsweise in Form eines gemeinsamen Grillplatzes, zu planen. Der gemeinsam benutzte Aussenraum soll 200 m<sup>2</sup> betragen und einen räumlichen Bezug zum allfälligen Gemeinschaftsraum haben. Zur Stärkung der Vernetzung im Quartier und Förderung des Fussverkehrspotenzials sollen sekundäre Fusswegverbindungen untersucht werden. Mögliche zusätzliche Verbindungen, beispielsweise zur Talackerstrasse hin werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon im Rahmen des Konkurrenzverfahrens konkretisiert.

#### 4.6. Parkierung (Art. 10)

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der allfälligen oberirdischen Parkplätze soll integral mit der Setzung der Neubauten im Rahmen des nachfolgenden Konkurrenzverfahrens ermittelt werden. Die Lage wird im GP nicht vorgegeben. Die Zu- und Wegfahrten sind gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) auszubilden.

Es besteht die Möglichkeit, die Bewohnerparkplätze beider Baubereiche in einer gemeinsamen Sammelgarage konzentriert anzuordnen. Die Bauherrschaft sieht vor, den Parkplatzbedarf am Minimum zu orientieren. Massgebend ist die gültige Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

Die Aussenräume sollen nicht durch Nebengebäude wie Velohäuschen übermässig zugestellt werden. Deshalb sind mindestens 60% der witterungsgeschützten Veloabstellplätze im Gebäude an zweckmässiger, gut erreichbarer Lage zu realisieren.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen wird analog der VSS-Norm «Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» (SN 640 065) vom Oktober 1996 berechnet. Die Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge resp. Velos sind beim Festlegen des Wettbewerbsprogramms zu prüfen.

#### 4.7. Energie (Art. 11)

Die Energievorgaben im GP entsprechen den Vorgaben bei Arealüberbauungen (Art. 44 Abs. 2 BZO) oder entsprechen mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf des Minergie-P-Standards.

#### 4.8. Umwelt (Art. 12)

Gemäss den Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet I um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Die Wärmebelastung auf dem Areal wird bereits heute als stark eingestuft. Um der voraussichtlich stärkeren Wärmebelastung aufgrund der Zunahme des Gebäudevolumens entgegenzuwirken, sollen die im Sinne von Art. 1 USG notwendigen, lokalklimatischen Anforderungen bei den Planungsprozessen beachtet, und einer übermässigen Aufwärmung entgegengewirkt werden. Die Anforderungen sollen auf der «Strategie zum Umgang mit Hitze in der Stadt Opfikon» basieren, welche aktuell durch die Stadt Opfikon erarbeitet wird und im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt werden.

Die Begrünung soll möglichst naturnah mit standortgerechter Bepflanzung und versickerungsfähigen Freiflächen gestaltet werden.

Die Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Richtungsweisend sollen das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden», die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» als auch die «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005) vom BAFU sein.

## 5. Gestaltungsplanverfahren

### 5.1. Vorbemerkung / Verfahrensablauf

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Kontakte Ämter                  | Wie im Bericht bereits erwähnt, wurden Vorabklärungen mit dem Amt für Raumentwicklung, mit der Fachstelle Lärmschutz sowie mit der Stadt Opfikon vorgenommen.   |
| Nachbargespräche                | Mit den angrenzenden zehn Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt. Eine Mehrheit der Eigentümer zeigt Interesse an einer gemeinsamen Planung. Aus terminlichen Gründen hat die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft entschieden, den Gestaltungsplan nur über die eigenen drei Grundstücke zu erarbeiten. |
| Einreichung GP                  | Der Gestaltungsplanentwurf wurde im August 2020 zur Vorprüfung und Mitwirkung eingereicht.  |
| Anhörung Nachbargemeinden / ZPG | Wallisellen, Kloten und Rümlang wurden zur Stellungnahme eingeladen, haben aber keine Einwendungen vorgebracht. Die ZPG (Zürcher Planungsgruppe Glattal) wurde ebenfalls zur Stellungnahme eingeladen und hat das Projekt positiv beurteilt.  |

### 5.2. Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung wurde am 09.11.2020 mit folgenden Auflagen zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV erstellt.

- Das Kapitel 2.2 «Übergeordnete Planungsinstrumente» ist in Bezug auf die Umsetzung und Erreichung der übergeordneten Zielsetzungen zu vertiefen. (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 2.2)
- Im Kapitel 3.2 «Zielformulierung» ist das Thema Freiraum vertieft aufzugreifen. (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 3.2)

Die Revisionsvorlagen wurden gemäss den kantonalen Vorgaben revidiert.

Folgende Empfehlungen wurden geprüft und mehrheitlich in den Gestaltungsplan aufgenommen:

- Empfehlung Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» (siehe Ergänzung im Bericht Kapitel 2.3)
- Dimensionierung Spezialvelos (siehe Art. 10 Abs. 4 GPV)
- Trennung Abstellvelos / Kinderwagen etc. (siehe Art. 10 Abs. 5 und Abs. 6 GPV)
- Überprüfung Lademöglichkeit Elektrofahrzeuge resp. Velos (siehe Ergänzung im Bericht Kapitel 4.6)

- Allgemein Thema Freiraum um Bericht (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 3.2, 4.5 und 4.8)
- Lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen (siehe Ergänzungen im Bericht Kapitel 2.2.1 Abschnitt Lokalklima und Kapitel 4.8 Umwelt)
- Beleuchtung (siehe Kap. 4.8 Umwelt)
- Die Empfehlung, das Konkurrenzverfahren vor dem Gestaltungsplan durchzuführen, wird nicht aufgenommen. Der Grund besteht darin zuerst über den Gestaltungsplan die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen / zu klären und alsdann eine möglichst grosse Freiheit in der Gestaltung zu haben.

### 5.3. Mitwirkung / Öffentliche Auflage

#### 5.3.1. öffentliche Auflage / Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan wurde vom 31. August bis 29. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Die interessierte Bevölkerung wurde eingeladen, Anträge zu stellen und sich zum Gestaltungsplan-Entwurf zu äussern.

#### 5.3.2. Einwendungen

Es sind während der Einwendungsfrist keine schriftlichen Einwendungen an den Stadtrat Opfikon gerichtet worden. Demzufolge wurde seitens des Stadtrats auf ein Einwendungsbericht und im Anschluss auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet.

### 5.4. Stadtratsbeschluss

Der Stadtratsbeschluss mit Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats ist voraussichtlich auf Mitte Januar geplant.

### 5.5. Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden per Juli 2021 erwartet.

Unter Voraussetzung, dass keine Rekurse eingehen, wird die Publikation voraussichtlich per September 2021 erwartet. Am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private «Gestaltungsplan Bruggacker» rechtskräftig.

6. Anhang: massstäblicher Plan Machbarkeits-  
studie Var. Gestaltungsplan

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 25.02.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 25.09.2023  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001288

**Publizierende Stelle**  
Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg

## **Privater Gestaltungsplan Bruggacker, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8152 Glattbrugg

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2021 dem privaten Gestaltungsplan Bruggacker zugestimmt und die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 0987/21 vom 22. November 2021 den privaten Gestaltungsplan Bruggacker genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Februar 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Bruggacker tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Stadt Opfikon, Bau und Infrastruktur  
Oberhauserstrasse 27  
8152 Glattbrugg