



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0267

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Glatthof, Glattbrugg» – Genehmigung

Gemeinde **Opfikon**

Lage Kat.-Nrn. 3360, 3361, 3432, 4409, 4168, 4170 und 8804

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 26. September 2023 ✓  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 28. August 2024 ? 26.8.24  
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 26. August 2024 ✓  
- Bericht zu den Einwendungen vom 26. September 2023 ✓

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Grundeigentümerschaft der Grundstücke im Geviert Schueppwiesenstrasse / Rohrstrasse / Schaffhauserstrasse in Opfikon Glattbrugg beabsichtigen das als Glatthof bezeichnete Areal zu entwickeln. Um eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Arealbebauung zu realisieren, wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Richtprojekt sowie ein Freiraumkonzept entwickelt. Aufbauend auf diesen Grundlagen wurde der private Gestaltungsplan erarbeitet.

Zustimmung Der Gemeinderat Opfikon stimmte mit Beschluss vom 4. März 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Glatthof, Glattbrugg» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 16. Mai 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. April 2024 beantragt die Stadt Opfikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 17. Mai 2024 bestätigt die Stadt Opfikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Im Gemeinderatsbeschluss vom 4. März 2024 wird der Stadtrat ermächtigt, Änderungen an der Vorlage in seiner Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese aufgrund von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage im Bereich der Störfallvorsorge nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 25. Juli 2024 wurde die Stadt Opfikon angehört. Der Stadtrat Opfikon nahm mit Schreiben vom 3. September 2024 Stellung.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage	Mit dem privaten Gestaltungsplan «Glatthof, Glattbrugg» sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich besonders gute Gesamtüberbauung zur Stärkung des Stadtzentrums geschaffen werden. Der Gestaltungsplan bezweckt ein identitätsstiftendes Bauensemble mit ortsadäquater Dichte und Nutzung, eine Überbauung von hoher Wohnqualität trotz starker Lärmimmissionen, eine funktionsfähige Gesamtlösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung und einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität als Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Schaffhauserstrasse.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Der Gestaltungsplan weist im Situationsplan den Sockelbaubereich S sowie die drei Oberbaubereiche A, B1 und B2 aus. Der Sockelbaubereich S kann vollständig mit einem Vollgeschoss überbaut werden (Art. 5 Abs. 3 GPV). Im Oberbaubereich A sind bis zu vier Gebäude zulässig. Im Oberbaubereich B sind zwei freistehende Bauten zu erstellen. Die Gesamthöhe des Sockelbaubereichs wird auf 432.20 m.ü.M. begrenzt. Im Baubereich A wird eine maximale Gesamthöhe von 448.20 m.ü.M festgelegt, womit bis zu 23 m hohe Bauten zulässig sind. In den Baubereichen B1 und B2 liegt die maximal zulässige Gesamthöhe bei 443.40 bzw. bei 446.20 m.ü.M (Art. 5 Abs.1 GPV). Im Situationsplan ist entlang der Schaffhauser- und der Rohrstrasse ein Vorzonenbereich festgelegt, in welchem die Eingänge zum Sockelbereich S (vorwiegend) anzuordnen sind (Art. 4 Abs. 5 GPV).</p> <p>An der Ecke Rohr- und Schueppwiesenstrasse ist eine Fläche für die Anlieferung (mit Drehplattform) ausgeschieden. Auch entlang der Schueppwiesenstrasse ist ein Anlieferungsbereich festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt rückwärtig über die Schueppwiesenstrasse an der im Situationsplan schematisch festgelegten Lage. An der Nordgrenze des Gestaltungsplanperimeters ist zwischen Schaffhauser- und Schueppwiesenstrasse eine Langsamverkehrsachse als 3 m breiter Fuss- und Veloweg für die Öffentlichkeit ausgeschieden (Art. 9 Abs.3 GPV).</p> <p>Zulässige Nutzungsarten sind Wohnungen, Hotel-, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsflächen und höchstens mässig störendes Gewerbe (Art. 6 Abs.1 GPV). Entlang der Schaffhauserstrasse ist im Erdgeschoss nach Möglichkeit eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist ausgeschlossen (Art. 6 Abs. 2 GPV).</p> <p>Die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt 9'600 m<sup>2</sup> (Art. 6 Abs. 3 GPV). Die maximale aGF für Wohnungen ist auf 6'100 m<sup>2</sup> begrenzt. Der minimale Gewerbeanteil liegt bei 25% (Art. 6 Abs. 4 GPV). Dem Gestaltungsplangebiet wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen (Art. 10 GPV). Im Situationsplan ist zwischen den Baubereichen A, B1 und B2 eine Fläche als Wohnterrasse ausgewiesen. Diese ist auf dem Sockelbau auf einer Fläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> als Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen oder Grünflächen vorzusehen (Art. 9 Abs. 4 GPV).</p> <p>Die Freiräume und die Umgebung sind im Sinne des Freiraumkonzepts vom 25. Mai 2021 zu gestalten. Die darin vorgesehenen Baumpflanzungen sind zu realisieren. Hochstämmige Bäume sind auf nicht unterbaute oder mit mindestens 1.5 m überdeckte unterirdische Bauten zu pflanzen. Entlang der Rohr- und der Schaffhauserstrasse ist eine hochwertige Bepflanzung, nach Möglichkeit mit grosskronigen Bäumen, vorzusehen (Art. 9</p>



Abs. 1 GPV). Das Richtprojekt und das Freiraumkonzept dienen als Richtlinie in Ermessensfragen (Art. 3 Abs. 3 GPV).

Um eine qualitätsvolle Gestaltung zu gewährleisten, ist geregelt, dass Bauten, Anlagen und Umgebung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht wird. Ferner sollen eine hohe architektonische Qualität, strukturierte Fassadengliederung und -gestaltung zur Adressbildung und zu einem hohem Identitätsgrad beitragen. Zur Sicherung hoher städtebaulicher wie architektonischer Qualitäten der Bauten und der Aussenraumgestaltung ist ein offenes selektives Konkurrenzverfahren mit Begleitung und Beurteilung unter Einbezug der Stadt Opfikon und weiterer Fachstellen und Experten durchzuführen (Art. 15 GPV).

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 23. September 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nicht vollumfänglich entsprochen. Aufgrund gewisser nachträglich vorgenommener Anpassungen sowie gestützt auf die folgende Begründung ist die Planungsvorlage dennoch genehmigungsfähig:

*Störfallvorsorge:*

In der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass dem Antrag zur Konkretisierung von Art. 14 GPV (Störfallvorsorge) und zur Evaluation von Massnahmen zur Risikominimierung nicht nachgekommen wurde. Die in der Vorprüfung vorgeschlagenen Massnahmen wurden nicht in den GPV festgelegt. Die Gestaltungsplanfestlegungen liegen teilweise im Konsultationsbereich der Schaffhauserstrasse, welche aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung (StFV) unterstellt ist. Damit ist gemäss Art. 11a StFV und Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung, 2022) dokumentiert. Aufgrund der grob abgeschätzten Risikolage werden Risiken im oberen Übergangsbereich erwartet. Damit wird das Planungsvorhaben nach aktueller Terminologie als risikorelevant beurteilt. Die in Art. 14 GPV festgelegte Regelung, wonach der Störfallvorsorge angemessene Rechnung zu tragen und dass spätestens mit dem Baugesuch ein Massnahmenkonzept Störfallvorsorge einzureichen sei, wurde als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Die Massnahmenevaluation und -festlegung können gemäss übergeordnetem Recht nicht auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Gestützt auf die im Gemeinderatsbeschluss vom 4. März 2024 erteilte Delegationskompetenz hat der Stadtrat die Vorlage in Rücksprache mit der Grundeigentümerschaft im Bereich Störfallvorsorge konkretisiert. Art. 14 GPV und die Ausführungen im Bericht wurden entsprechend angepasst. Mit der Neuformulierung von Art. 14 GPV sowie den Erläuterungen im Bericht wird nun den Anliegen der Störfallvorsorge ausreichend Rechnung getragen. Die Planungsvorlage erweist sich in diesem Punkt somit als genehmigungsfähig.

*Parkplatzermittlung nach Parkplatzreglement Airport City:*

Im Anhang D1.1 (Erschliessung und Parkierung) des Erläuterungsberichts wird für die Ermittlung der Parkplätze für Motorräder darauf hingewiesen, dass in der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs keine Vorgaben enthalten sind, weshalb eigene Annahmen getroffen wurden. Entsprechend der GPV erfolgt die Parkplatzermittlung

jedoch gemäss Parkplatz-Reglement Airport City, welches hierfür Vorgaben enthält. Demnach ist ein Umfang von 10% der Personenwagen-Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Die eigenen Annahmen im Erläuterungsbericht stehen damit im Widerspruch zu Art. 8 Abs. 2 GPV. Weil der Erläuterungsbericht aber nur erläuternden Charakter hat, sind im Baubewilligungsverfahren die GPV massgebend. Somit ist der Gestaltungsplan in diesem Punkt genehmigungsfähig.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage kann aus den dargelegten Gründen genehmigt werden. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt 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 «Glatthof, Glattbrugg», welchem der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 4. März 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'601.60 (104 103/83100.40.200) 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 Rekursschrift 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 Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf  
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Immofonds Immobilien AG, Immofonds Asset Management AG, Rämistrasse 30,  
8001 Zürich (Rechnungsadressatin)

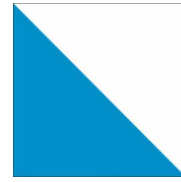
VERSENDET AM 26. SEP. 2024

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Stadt Opfikon



Kanton Zürich

# Privater Gestaltungsplan "Glatthof" Schaffhauserstrasse, Glatthof Situation

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bauherrschaft: Massstab: 1:500 Datum: 26.09.23

Grundeigentümer:  
IMMOFONDS Immobilien AG vertreten durch  
Immofonds Asset Management AG

Peter Jaeggi, JADE property AG

Kurt Wenzinger

Plan Nr.: 745\_GP\_1 Format: 67.7x47.0 +/-0.00 = 425.30 mü.M.

von den GRUNDEIGENTÜMERN aufgestellt am: .....

IMMOFONDS Immobilien AG  
Vertreten durch Gabriela Theus und Kim Riese  
Immofonds Asset Management AG  
Kat.-Nr. 3432, 4168, 4170, 4409

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

Kurt Wenzinger  
Kat.-Nr. 3360

vom GEMEINDERAT zugestimmt am: 4. März 2024 .....

Im Namen des Gemeinderates:  
Gemeinderatpräsidentin: Ratssekretärin: Anya Wernet  
Silvia Messerschmidt .....

von der BAUDIREKTION genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: BDV Nr.: .....

### Verbindliche Festlegungen:

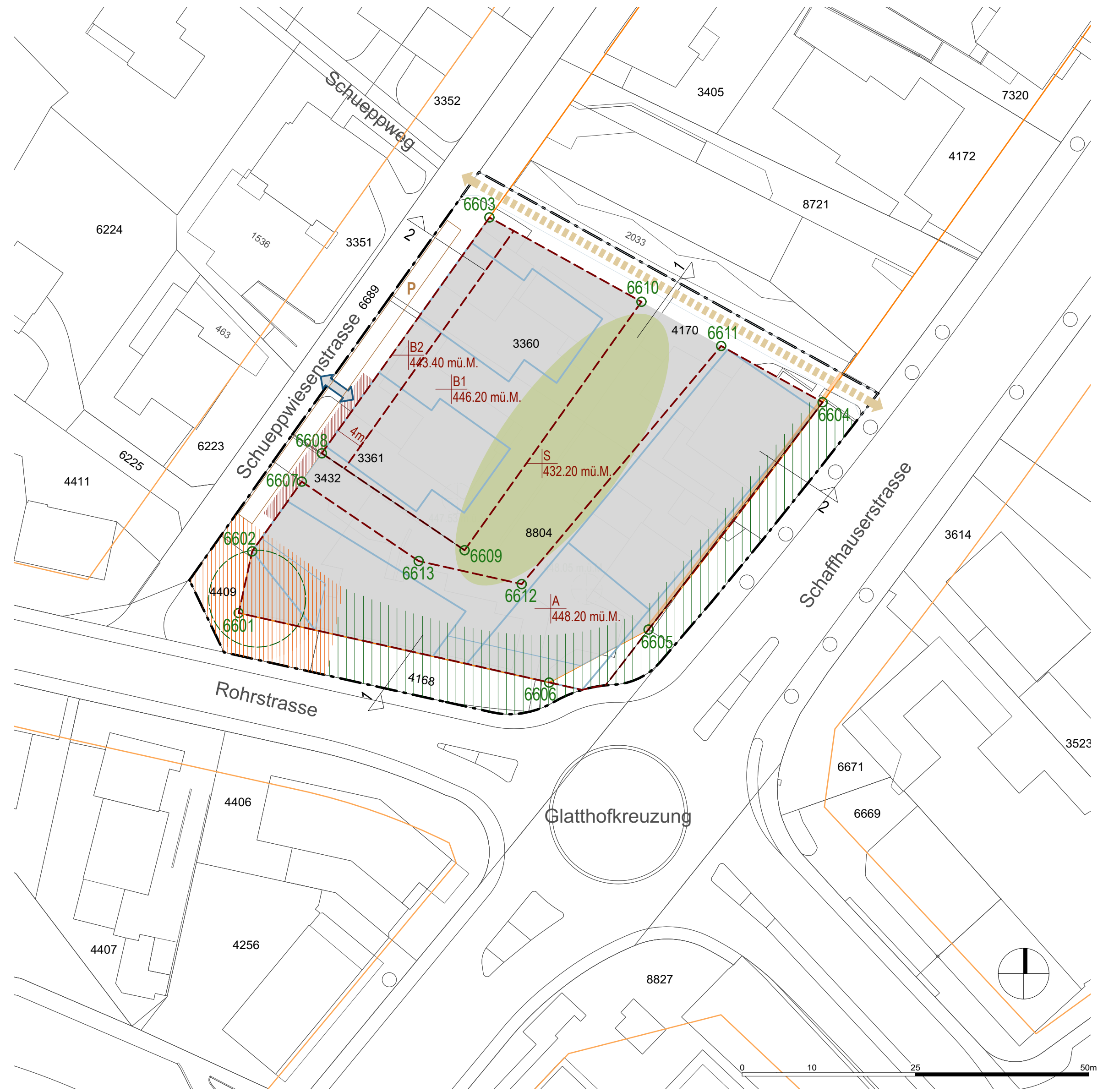
- Gestaltungsplanperimeter Art.1
- Sockelbaubereich S Art.4/5
- Oberbaubereiche A, B1, B2 Art.4
- zulässige Gesamthöhen Art.5<sup>1</sup>
- Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) Art.8<sup>1</sup>
- Anlieferung Art.8<sup>1</sup>
- Wohnterrasse (Lage schematisch) Art.9<sup>4/5</sup>
- Vorzonebereich Art.9<sup>2</sup>
- Langsamverkehrsachse Art.9<sup>3</sup>
- Koordinatenpunkte Art.3<sup>1</sup>
- oberirdische Parkplätze (Lage schematisch) Art.8<sup>3</sup>

### Informativer Inhalt:

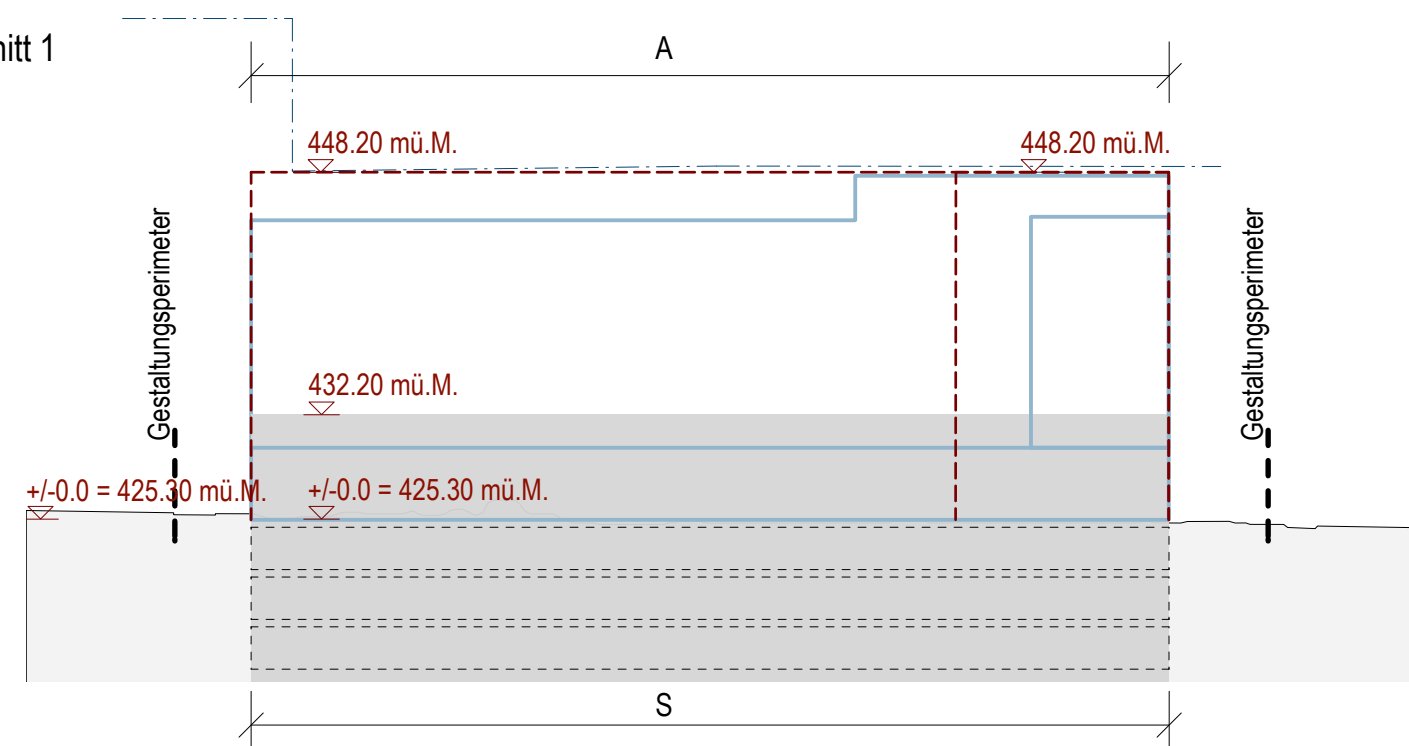
- Bauten der Machbarkeitsstudie
- Sockelgeschoss in der Machbarkeitsstudie
- rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- rechtskräftige Gestaltungsbaulinie gemäss BZO
- Begrenzungslinie der Flugsicherheitshöhe
- Drehplattform
- amtliche Vermessung
- bestehende Bäume im Strassenraum
- Grundstück Kataster-Nummer

### Koordinatenpunkte:

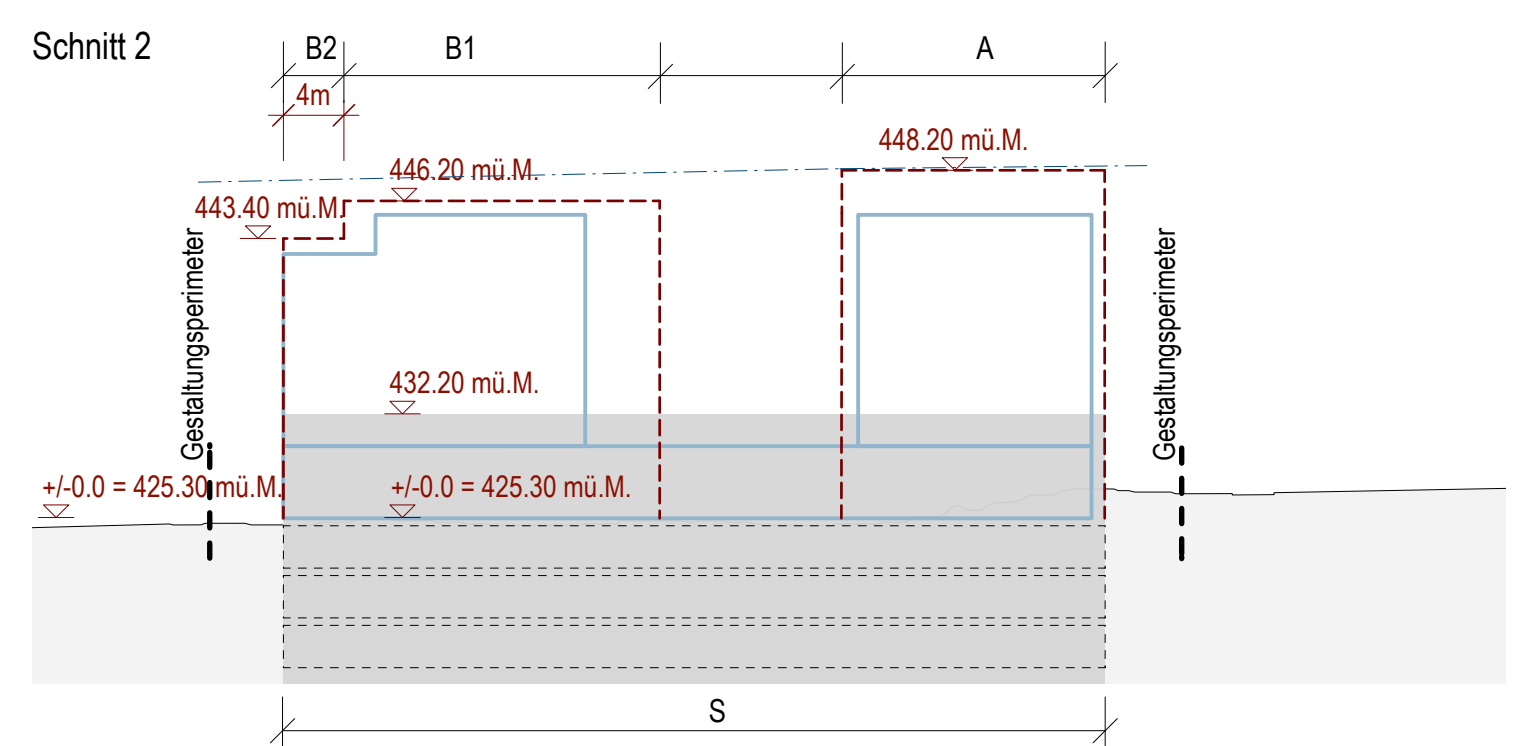
Pos. Nr.	x - Koordinaten	y - Koordinaten
6601	2685076.53	1254417.74
6602	2685078.49	1254426.65
6603	2685112.74	1254474.86
6604	2685160.85	1254448.17
6605	2685135.72	1254415.34
6606	2685121.36	1254407.70
6607	2685085.64	1254436.71
6608	2685088.54	1254440.80
6609	2685109.15	1254426.80
6610	2685134.69	1254462.68
6611	2685146.20	1254456.30
6612	2685117.40	1254421.91
6613	2685102.53	1254425.24



Schnitt 1



Schnitt 2



Kanton Zürich

Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg



mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Vorschriften

von den GRUNDEIGENTÜMERN aufgestellt am: 22.03.2024

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Kurt Wenzinger  
Kat. Nr. 3360

vom GEMEINDERAT zugestimmt am:  
Im Namen des Gemeinderates  
Die Gemeinderatspräsidentin

4. März 2024  
Die Gemeinderatssekretärin

\_\_\_\_\_  
Silvia Messerschmidt

\_\_\_\_\_  
Sara Schöni

vom STADTRAT genehmigt am:  
Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtratspräsident

3. September 2024  
Der Stadtschreiber

\_\_\_\_\_  
Roman Schmid

\_\_\_\_\_  
Willi Bleiker

von der BAUDIREKTION genehmigt am:

Für die Baudirektion

\_\_\_\_\_  
BDV Nr. \_\_\_\_\_

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für:

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

### Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

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

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus

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

### Art. 3 Geltendes Recht, Richtprojekt

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung<sup>2</sup>, des Parkplatzreglementes AIRPORT CITY (Parkplatzreglement)<sup>3</sup> in der Fassung vom 20. Oktober 2022 und des PBG in der Fassung mit den bis am 28.02.2017 geltenden Baubegriffen anwendbar.

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

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

## 2. Nutzungs- und Bauvorschriften

### Art. 4 Baubereiche

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

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche dürfen Container, Veloabstellplätze usw. angeordnet werden.

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

---

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

<sup>2</sup> Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom Juni 2022

<sup>3</sup> Parkplatzreglement AIRPORT CITY, Fassung vom 20. Oktober 2022

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

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

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

<sup>7</sup> Im Oberbaubereich B sind zwei freistehende Bauten zu erstellen.

## **Art. 5 Grundmasse**

<sup>1</sup> In den Baubereichen dürfen die folgenden Gesamthöhen nicht überschritten werden:

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

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

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

<sup>4</sup> Die Anzahl der Untergeschosse ist frei. Vorbehalten bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 6 Art und Mass der Nutzung**

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

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

<sup>3</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt 9'600 m<sup>2</sup>. In den Voll-, Unter- und Dachgeschossen sind sämtliche anrechenbaren Flächen an die zulässige aGF anzurechnen.

<sup>4</sup> Die maximale aGF für Wohnungen beträgt 6'100 m<sup>2</sup>. Diese darf frei im Gestaltungsplanperimeter angeordnet und auch dann erstellt werden, wenn die maximale Ausnützung nicht ausgeschöpft wird. Der Gewerbeanteil hat jedoch mindestens 25% zu betragen. Hotelnutzung gilt für die Berechnung des Wohnanteils nicht als Wohnnutzung, kann aber an den Gewerbeanteil angerechnet werden.

## **Art. 7 Gestaltung**

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

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

<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

<sup>4</sup> Es ist ein übergeordnetes einheitliches Signaletik- und Informationssystem zu realisieren.

### **3. Erschliessung, Parkierung und Aussenraum**

#### **Art. 8 Erschliessung / Parkierung / Mobilität**

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

<sup>2</sup> Die zulässige Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der AIRPORT CITY, wobei die maximal zulässige Anzahl Parkplätze erstellt werden darf.

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

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

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

#### **Art. 9 Freiraum und Umgebung**

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

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

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

<sup>4</sup> Die Freiflächenziffer richtet sich nach Art. 38 BZO. Von der erforderlichen Freifläche ist für die Wohnterrasse auf dem Sockelbau oder zwischen den Gebäuden eine Fläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> als Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen oder Grünflächen vorzusehen, nach Möglichkeit als zusammenhängende Fläche.

<sup>5</sup> Es sind attraktive und nach Möglichkeit direkte Fusswegverbindungen vorzusehen.

### **4. Umwelt**

#### **Art. 10 Lärm**

<sup>1</sup> Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung<sup>4</sup> zugewiesen.

---

<sup>4</sup> Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41).

<sup>2</sup> Mindestens ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung muss in Bezug auf den Strassenverkehrslärm über ein zum Lüften geeignetes Fenster mit einer Belastung unter 60 db(A) am Tag und 50 db(A) in der Nacht verfügen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung dieser lärmrechtlichen Vorgaben nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) sodann aufzuzeigen.

### **Art. 11 Energie**

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

### **Art. 12 Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung<sup>5</sup> zu optimieren. Die Begrünung erfolgt mit einer standortgerechten Bepflanzung, mit vorwiegend einheimischen und insektenfreundlichen Arten.

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

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

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

<sup>5</sup> Der ökologische Ausgleich ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens einzufordern und zu bewerten. Der Umgang mit den Themen begrünte Fassade, Grünflächenzimmer, Wasserfläche und Biodiversität sind in einem Konzept darzulegen.

### **Art. 13 Abfall**

An geeigneter Stelle ist eine Abfallsammelstelle für das Areal vorzusehen.

### **Art. 14 Störfallvorsorge**

Der Störfallvorsorge ist angemessene Rechnung zu tragen.

<sup>1</sup> In Gebäudeteilen entlang der Strasse sind keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen zulässig.

<sup>2</sup> Für Fluchttreppenhäuser entlang der Strasse sind Fluchtmöglichkeiten von der Strasse weg zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Bei strassenzugewandten Fassaden von Fluchttreppenhäusern sind bis zu einer Höhe von 20 m über Terrain die Fenster als zertifizierte Brandschutzsysteme EW30 mit aufschäumendem oder monolithischem Brandschutzglas auszuführen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungs- und Unterhaltszwecken geöffnet werden können.

<sup>4</sup> Lüftungsansaugstellen sind über Dach oder auf der strassenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

---

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

<sup>5</sup> Abweichungen von den Vorschriften Art. 14 Abs.1 bis 4 erfordern einen Nachweis, dass der vergleichbare Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren.

<sup>6</sup> Die Vorschriften Art. 14 Abs. 1 bis 5 werden hinfällig, falls der Konsultationsbereich der Strasse aufgehoben wird (vgl. Karte «Risikokataster» auf <https://maps.zh.ch>)

## **5. Übrige Bestimmungen**

### **Art. 15 Qualitätssicherung**

<sup>1</sup> Zur Sicherung hoher städtebaulicher und architektonischer Qualitäten der Bauten und der Aussenraumgestaltung ist ein offenes selektives Konkurrenzverfahren mit Begleitung und Beurteilung unter Einbezug der Stadt Opfikon und weiterer Fachstellen und Experten durchzuführen.

<sup>2</sup> In der Fachjury sind die Kompetenzen Architektur, Stadtplanung und Freiraum sicherzustellen. Seitens Stadt ist ein:e Umweltverantwortliche:r zu delegieren (Sachjury).

### **Art. 16 Inkrafttreten**

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

Kanton Zürich

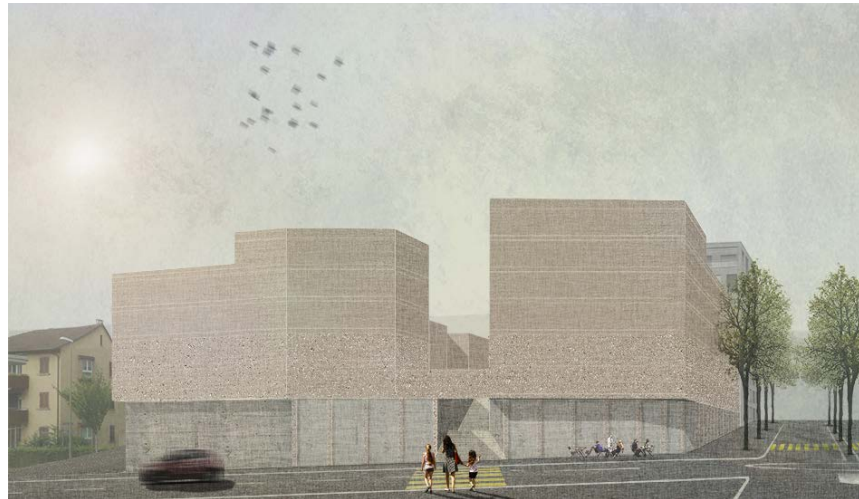
Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan Glatthof Glattbrugg



mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung



Zürich, 26.08.2024

**Grundeigentümer • Auftraggeber**  
IMMOFONDS Immobilien AG, vertreten  
durch Immofonds Asset Management AG  
Peter Jaeggi, JADE property AG  
Kurt Wenzinger

**Verfasser**  
ZANONI Architekten AG  
Breitinger-Strasse 22  
CH-8002 Zürich  
  
+41 44 288 90 40  
beratung@zanoni-architekten.ch  
www.zanoni-architekten.ch

**ZANONI**  
Architekten

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass und Ziele des Gestaltungsplans	6
1.3	Gestaltungsplanverfahren	6
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Kantonales Raumordnungskonzept	7
2.2	Kantonaler Richtplan	7
2.3	Regionaler Richtplan Glattal und regionales Raumordnungskonzept	8
2.4	Entwicklungskonzept „Airport City“	9
2.5	Stadtentwicklungskonzept 2012+	10
2.6	Das „Städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse“	11
2.7	Zonenplan und Bau- und Planungsrechtliche Vorschriften (BZO)	12
2.8	Höhenbeschränkungen / Sicherheitszonenplan	13
2.9	Lärm	13
2.10	Gewässerschutz	13
2.11	Energieplan	14
2.12	Lokalklima	15
2.13	Dienstbarkeiten	16
2.14	Erschliessung	17
2.15	Verkehrsbaulinien	18
2.16	Störfallvorsorge	18
2.17	Mehrwertausgleich	19
2.18	Gebäudebrüter	19
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Gesamtkonzept</b>	<b>20</b>
3.1	Städtebauliche Idee	20
3.2	Nutzungsanordnung	20
3.3	Anbindung und Durchlässigkeit	20
<b>4.</b>	<b>Freiraumkonzept</b>	<b>22</b>

<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>24</b>
5.1	Geltendes Recht, Richtprojekt (Art. 3)	24
5.2	Baubereiche (Art. 4)	24
5.3	Grundmasse (Art. 5)	24
5.4	Art und Mass der Nutzung (Art. 6), Dichte	25
5.5	Gestaltung (Art. 7)	25
5.6	Erschliessung und Parkierung (Art. 8)	26
5.7	Freiraum und Umgebung (Art. 9)	27
5.8	Lärm (Art. 10)	27
5.9	Energie (Art. 11)	28
5.10	Ökologischer Ausgleich (Art. 12)	28
5.11	Störfallvorsorge (Art. 14)	29
5.12	Qualitätssicherung (Art. 15)	29
<b>6.</b>	<b>Einwendungen und Vorprüfung</b>	<b>30</b>
6.1	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	30
6.2	Kantonale Vorprüfung	30
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	<b>33</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Das private, rund 4'476 m<sup>2</sup> grosse Areal mit sieben Parzellen - 3360, 3361, 3432, 4168, 4170, 4409 und 8804 - an der Schaffhauserstrasse 127/129, der Rohrstrasse 2 und der Schueppwiesenstrasse 4/6/8 (Abb.1.) liegt an der wichtigen Kreuzung der Schaffhauser- und der Rohrstrasse (Glatthofkreuzung) im Stadtzentrum von Opfikon, resp. im Ortsteil Glatthof. Die Bebauung mit insgesamt sechs Bauten aus den 1950er-Jahren entspricht nicht mehr den heutigen technischen und städtebaulichen Anforderungen und keine von diesen Bauten ist im Denkmalschutzinventar der kommunalen und überkommunalen Schutzobjekte verzeichnet. Seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die zentrale Lage und die Nähe zum Erholungsgebiet des Stadtparks an der Glatt machen das Areal zu einem wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung von Opfikon. Aus planerischer Sicht muss das Areal zudem die Anbindung an das dahinter liegende Quartier leisten.

Die Stadt Opfikon hat mit dem kommunalen „Stadtentwicklungskonzept 2012+“, dem städtebaulichen „Leitbild Schaffhauserstrasse“ und der gültigen BZO Rahmenbedingungen für die künftige Stadtentwicklung geschaffen. Diese stellen für das Areal und seine Nachbarschaft eine grosse Entwicklungschance dar.

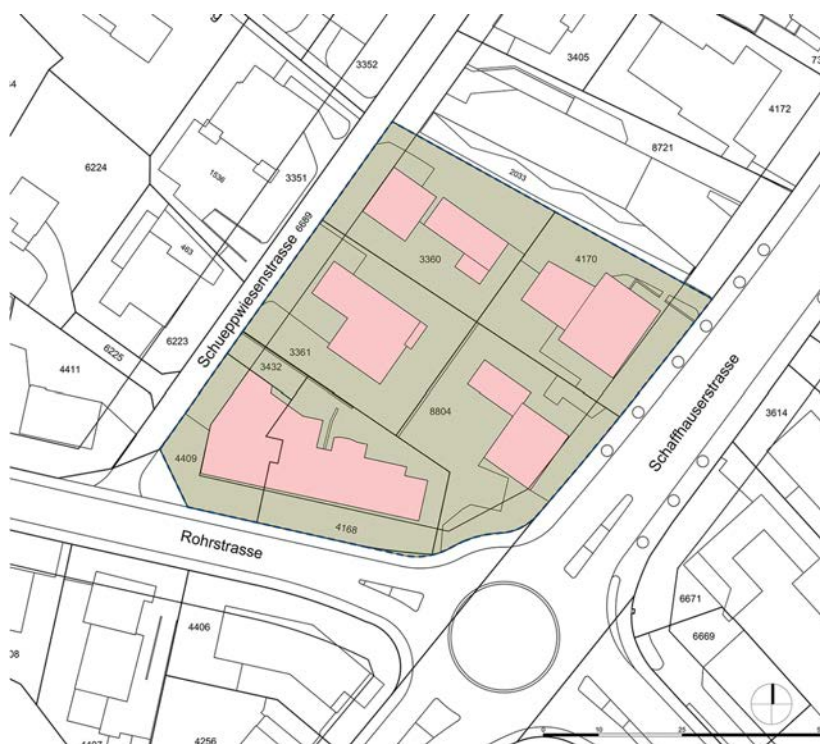


Abb. 1: Gestaltungsplanperimeter

Die Bauherrschaft will die Chance ergreifen, mit ihrem Bauvorhaben einen qualitativ hochstehenden Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Die Stadt Opfikon begrüsst das Vorhaben ausdrücklich.

Der kreative Umgang mit einer städtebaulich komplexen Lage, mit der Lärmbelastung durch Strassen- und Flugverkehr, gepaart mit dem Wunsch nach Durchlässigkeit und hohem Öffentlichkeitsgrad sowie nach qualitativvoller Aussenraumgestaltung sind die Leitthemen und bilden die Herausforderungen in der Planung.

Nach einer gründlichen Prüfung der Lage und der möglichen Entwicklungsoptionen haben die Grundeigentümer den Entschluss gefasst, gemeinsam einen privaten Gestaltungsplan Glatthof (pGP) zu erarbeiten. Sie beabsichtigen, die Entwicklung auf ihren Grundstücken zügig voranzutreiben und die neue Überbauung zu realisieren.

### **1.2 Anlass und Ziele des Gestaltungsplans**

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal innerhalb des Zentrumsgebietes von kantonalen Bedeutung "Kloten/Opfikon". Hier soll eine attraktive Zukunftsperspektive für die Stadt Opfikon geschaffen werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll ein Beitrag zur Stärkung des Zentrums von Opfikon geleistet werden. Dazu werden folgende Ziele angestrebt:

1. adäquate Dichte und geschickter Umgang mit Flug- und Strassenlärm;
2. öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss - Läden, Gastronomie, Gewerbe;
3. anspruchsvolle Gestaltung als unverwechselbare, identitätsstiftende Prägung;
4. öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität, wie auch Durchlässigkeit, Öffentlichkeitsgrad, Orientierung, Attraktivitätssteigerung der Schaffhauserstrasse bzw. des Stadtzentrums;
5. die Anbindung an den angrenzenden Glattraum und dessen Aufwertung zu einem erlebbaren urbanen Ufer- und Naherholungsraum.

Die geplante Verdichtung und Akzentuierung an dieser als städtebaulich empfindlich eingestufteten Lage erfordert erhöhte qualitative Anforderungen und soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

### **1.3 Gestaltungsplanverfahren**

Ziel ist es, im April 2023 den privaten Gestaltungsplan per Stadtratsbeschluss in die öffentliche Auflage zu verabschieden. Nach der Auflagefrist und der Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPG folgt die Bereinigung der Einwendungen. Die bereinigte Vorlage wird wiederum mit Stadtratsbeschluss dem Gemeinderat zur Festsetzung und Inkraftsetzung nach der Genehmigung des Kantons überwiesen.

Das Genehmigungsverfahren der kantonalen Baudirektion wird voraussichtlich Mitte 2024 erfolgen, womit die Festsetzung des Gestaltungsplans im September 2024 möglich sein sollte.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonales Raumordnungskonzept

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) ist Opfikon dem Handlungsraum Stadtlandschaften zugeordnet. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. Im Handlungsraum Stadtlandschaft ist insbesondere folgender Handlungsbedarf definiert: „Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern und attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen.“

### 2.2 Kantonaler Richtplan

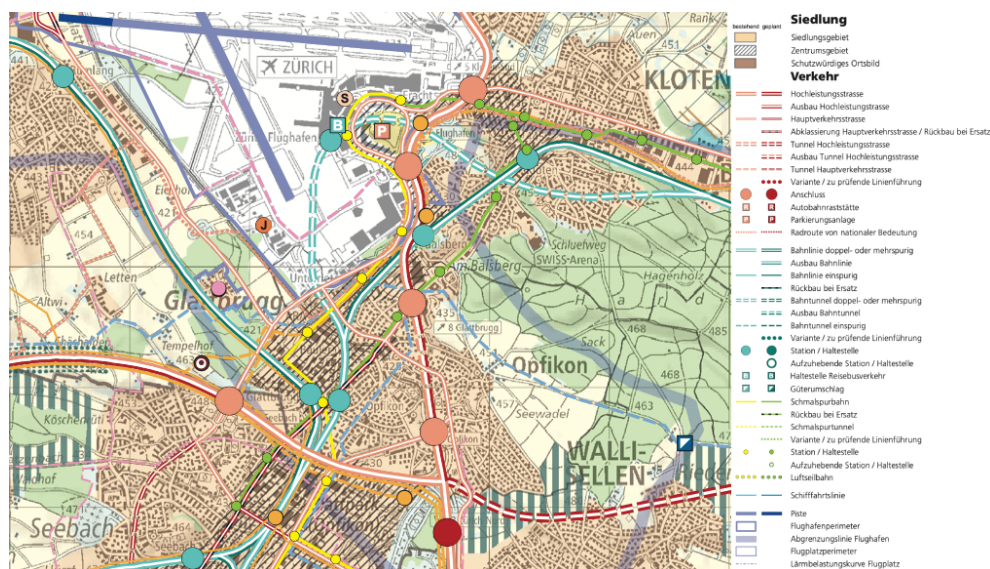


Abbildung 2: kantonaler Richtplan: 6. Februar 2023, Basiskarte: Bundesamt für Landestopografie

Das Areal liegt innerhalb des Zentrumsgebietes „Kloten/Opfikon“ und innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL).

Im Kantonalen Richtplan<sup>1</sup> sind für das kantonale Zentrumsgebiet „Kloten/Opfikon“ (Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung) folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben.
- Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über der in § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgesehenen Ausnützung festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch für individuellen Verkehr.
- Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen.

<sup>1</sup> Kanton Zürich Richtplan Festsetzung 6. Februar 2023

- Für bestehende Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie für das publikumsorientierte Gewerbe ist die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.
- Die Zentrumsgebiete sollen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Die Erschliessung der Zentrumsgebiete ist daher auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten. Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur sind so zu planen und zu projektieren, dass eine zweckmässige Etappierung der Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglicht wird.
- Zur Förderung energiesparender Raumstrukturen, zur Steigerung der Energieeffizienz und mit Blick auf den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien sind entsprechende Energiekonzepte zu erarbeiten. Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzusiedeln.
- Die Umsetzung von massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer und Investoren, insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren. Im Bereich von Gemeinde- oder Regionsgrenzen sind die Entwicklungskonzepte grenzüberschreitend zu erarbeiten.

Im Kantonalen Richtplan innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) wird das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem IGW ES II umfasst. Somit sind die Richtplanvorgaben nach Pt. 4.7.1 zu berücksichtigen, wonach die planerische Schaffung von zusätzlicher Wohnnutzung, im Sinne des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips, ausgeschlossen ist. Ferner ist im kantonalen Richtplan die Verlängerung des Tramnetzes Zürich-Glattal, Tramlinie Seebach-Bhf. Opfikon-Bhf. Kloten mit einem langfristigen Realisierungshorizont eingetragen.

### 2.3 Regionaler Richtplan Glattal und regionales Raumordnungskonzept

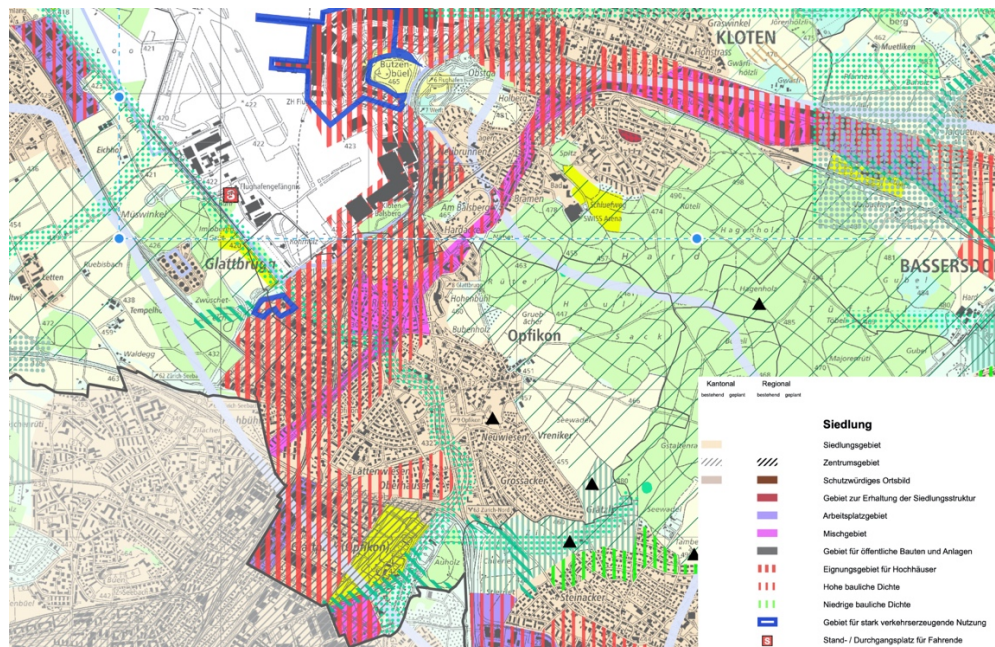


Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, verabschiedet von Delegiertenversammlung der ZPG am 7. Dezember 2022

Der regionale Richtplan<sup>2</sup> wird nach Beschluss durch die Delegiertenversammlung der Region vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt.

<sup>2</sup> Regionaler Richtplan Glattal, Genehmigung 7. Dezember 2022

Der regionale Richtplan weist das Gebiet zudem als regionales Mischgebiet aus. Gemäss Richtplanvorgaben sind in diesen Gebieten mindestens 25 % der Geschossflächen jeweils für Wohnen und Arbeiten eigentümergebunden zu sichern. „Von Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung. In diesen belasteten Gebieten innerhalb kantonaler oder regionaler Zentrumsgebieten ist dennoch zugunsten der urbanen Mischnutzung ein Wohnanteil anzustreben.“ Der Richtplan weist einen Streifen entlang der Schaffhauserstrasse zwischen Opfikon und Kloten als Gebiet mit hoher baulicher Dichte aus. In diesen Gebieten haben die Gemeinden den Auftrag, die jeweiligen, minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a Abs.1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) deutlich zu übertreffen. Zudem legt der regionale Richtplan Verkehr im Gebiet entlang der Schaffhauserstrasse die Umgestaltung des Strassenraums fest.

Im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) ist das Gebiet im Übergangsbereich zwischen einer hohen und einer sehr hohen Nutzungsdichte, d.h. von 150 bis 300 Personen bis über 300 Personen pro Hektare Bauzone, zugeordnet.

## **2.4 Entwicklungskonzept „Airport City“**

Die Airport City ist ein über die Gemeindegrenzen der Städte Opfikon und Kloten sowie Rümlang hinausgehender Raum, dessen Perimeter sich vom Bahnhof Glattbrugg bis zum Balsberg erstreckt und den Bereich zwischen der Birchstrasse/Flughofstrasse und der Schaffhauserstrasse umfasst. Gemeinsames Ziel der Gemeinden, des Kantons und der Grundeigentümer ist es, diesem Gebiet ein Gesicht zu geben, das mit Freiraum- und Aufenthaltsqualität überzeugt und ein vielfältiges und funktionierendes Verkehrsnetz anbietet, um seiner guten und zentralen Lage gerecht zu werden und eine nachhaltige Mobilität zu ermöglichen. Zur Koordination der Aufwertungsmassnahmen haben die Gemeinden zusammen mit dem Grundeigentümergebiet Airport City das Entwicklungskonzept Airport City Verkehr und Freiraum erstellt. Darin werden die Vision für die Mobilität, die öffentlichen und privaten Entwicklungsschwerpunkte dargestellt und mit den Erfordernissen des Gesamtverkehrs im Gebiet abgestimmt. Das Resultat soll in die kommunalen Verkehrsrichtpläne und in die Zonenpläne der Gemeinden einfließen und bei zukünftigen Projekten berücksichtigt werden. Die Glatthofkreuzung bildet ein wichtiges Eingangstor zu „Airport City“ bilden. Hier streben die drei beteiligten Gemeinden Opfikon, Rümlang und Kloten eine gemeindeübergreifende attraktive Gestaltung des an den Flughafen angrenzenden Raumes im Spannungsfeld zwischen Lärmbelastung, Flughöhenbeschränkungen aber auch zentralster Lage zum Flughafen an.



Abbildung 4: Ausschnitt Entwicklungskonzept „Airport City“, 2020 (<http://www.airportcity.ch>)

## 2.5 Stadtentwicklungskonzept 2012+

Die Glatthofkreuzung stellt die Mitte des im kommunalen Stadtentwicklungskonzept 2012<sup>3</sup> definierten Stadtzentrums dar. Gemäss dem Konzept befindet sich der pGP-Perimeter im „primären Stadtzentrum“ und wird aufgrund der lancierten Initiative der drei Grundeigentümer von der Stadt als „Leuchtturmprojekt“ bezeichnet. Der Ort und seine Umgebung sollen durch Massnahmen als Zentrum qualifiziert werden, u.a.:

1. durch die Schaffung und Aufwertung des öffentlichen Raumes,
2. durch die Anbindung an den angrenzenden Glattuferraum und dessen Aufwertung zu einem erlebbaren urbanen Raum,
3. durch publikumsorientierte und die Belebung ankurbelnde Nutzungen in den Erdgeschossen und
4. durch architektonische Akzentuierung und Aufwertung.

Hier soll ein zentraler öffentlicher Stadtraum geschaffen werden, in welchem sich Bewohner, Besucher, Kunden und Beschäftigte treffen, austauschen und versorgen können.

<sup>3</sup> Stadt Opfikon, „Stadtentwicklungskonzept 2012+“, September 2012, Rev. 2016

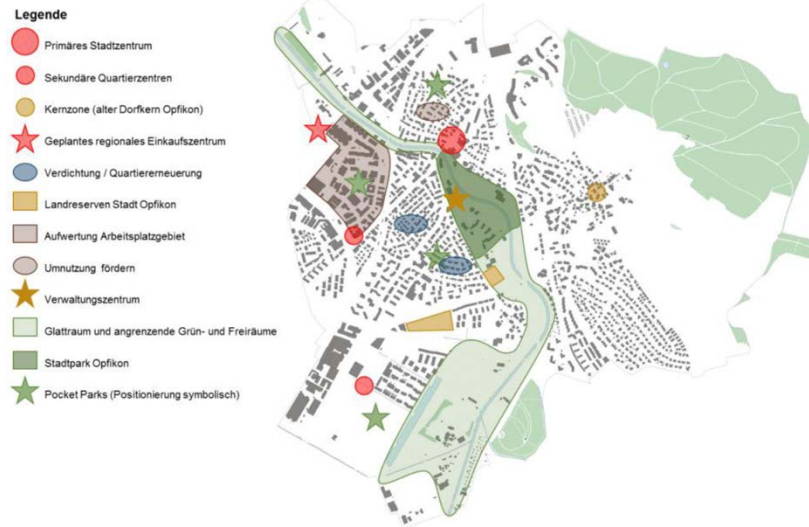


Abbildung 5: Ausschnitt „Stadtentwicklungskonzept 2012+“

### 2.6 Das „Städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse“

Für die angehenden Planungen und Bauvorhaben hat die Stadt Opfikon 2006 (Rev. 2013) das „Städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse“<sup>4</sup> als Hilfsinstrument erarbeitet.

Das Konzept diente als Grundlage des „Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Schaffhauserstrasse“ (BGK, 2020), welches zurzeit noch in Bearbeitung ist. Im BGK werden die Ideen des Leitbilds weiterentwickelt und im Detail festgehalten. Das BGK teilt den Raum entlang der Fahrbahn in drei Teilbereiche:

- eine Zone für öffentliche Infrastruktur (2.5m), hier werden Bepflanzung, Parkierung im Strassenraum, Signalisation, etc. untergebracht,
- einem Gehbereich (2.9m) mit der kantonalen bzw. öffentlichen Strassenparzelle,
- und eine private Vorzone (3.5m) zwischen Gehbereich und Gebäude, welche von den Grundeigentümern gestaltet und bespielt werden kann.

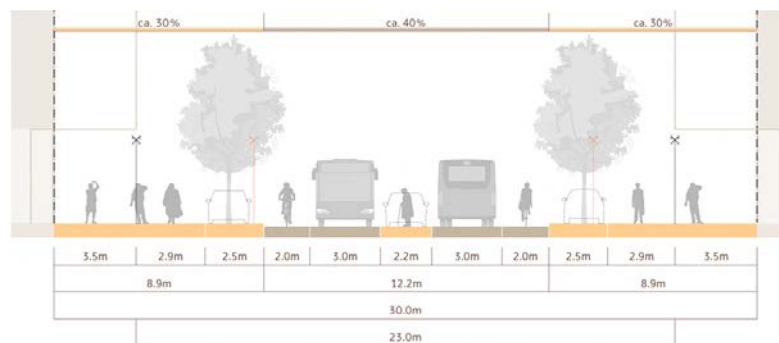


Abb. 6. Schemaschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept 2020

<sup>4</sup> <https://www.opfikon.ch/reglemente/74213>

## 2.7 Zonenplan und Bau- und Planungsrechtliche Vorschriften<sup>5</sup> (BZO)

Die Grundstücke befinden sich gemäss kommunalem Zonenplan (Abb.5) in der Zentrumszone 6 (Z6) mit einer Ausnützung von 150%. Entlang der Schaffhauserstrasse kann die Ausnützung gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO auf 200% erhöht werden.

In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten.

Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben (Art. 11 Abs. 1 BZO). Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.

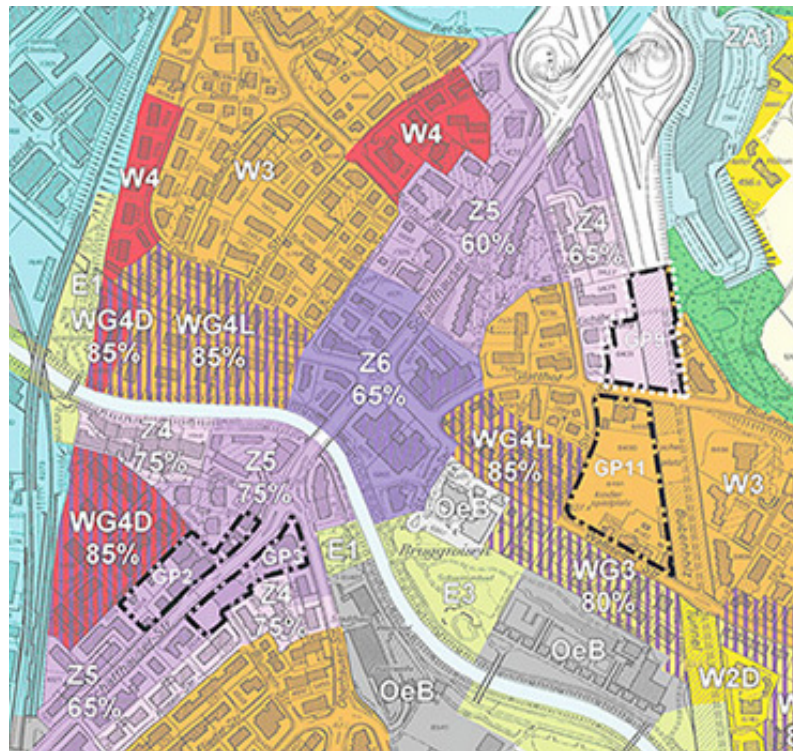


Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan: (WebGis Opfikon)

<sup>5</sup> Stadt Opfikon, bau- und planungsrechtliche Vorschriften (BZO), Stand Juni 2022.

## 2.8 Höhenbeschränkungen / Sicherheitszonenplan

Der Flughafen Zürich verfügt über einen Sicherheitszonenplan<sup>6</sup>. Dieser ist ein raumplanerisches Instrument, um die Entstehung neuer Luftfahrthindernisse zu vermeiden. Aufgrund der Flugsicherheit sind die maximalen Bauhöhen im Sicherheitszonenplan festgesetzt. Die Höhen gelten inklusive Aufbauten und Baugeräten (z.B. Baukräne). Ausnahmen für Baukräne können gemacht werden. Im Norden des Arealen ist die Höhe auf ca. 447.30 m.ü.M. beschränkt, im Süden darf das Niveau von ca. 448.60 m.ü.M. nicht überschritten werden.

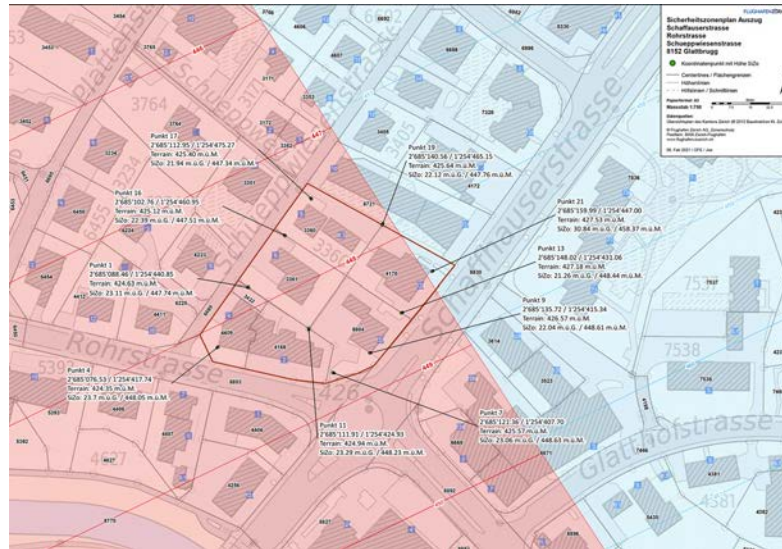


Abbildung 8: Sicherheitszonenplan (2021)

## 2.9 Lärm

Das Areal liegt im Bereich der Empfindlichkeitsstufe III. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von 65db tagsüber und 56dB nachts für Strassenlärm sowie die Planungswerte von 60dB tagsüber und 50dB nachts für Anlagenlärm. Für Räume mit Betriebsbonus gelten die um 5dB höheren Grenzwerte.

## 2.10 Gewässerschutz

Auszug aus dem geologischen Bericht<sup>7</sup>: „Das Projektareal liegt im Randbereich des nutzbaren Grundwasservorkommens von Glatthof (Grundwasserbecken von Wallisellen, Konzessionsgebiet I 8). Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist das Grundwasservorkommen im Bereich des Projektareals grösstenteils eine geringe Mächtigkeit von meist < 2 m auf (Figur 1). Lediglich im Bereich der nordöstlichen Arealgrenze nimmt die Mächtigkeit gemäss Grundwasserkarte auf 2 bis 10 m zu.

Ein eigentlicher Grundwasserleiter wurde im Bereich des Projektareals jedoch mit den Kernbohrungen nicht angetroffen. Dies bedeutet, dass das Projektareal gänzlich dem Randbereich des Grundwasservorkommens zuzuweisen ist (beige Zone, Mächtigkeit meist < 2 m) und dass es sich beim angetroffenen Grundwasser um nicht nutzbares Grundwasser handelt.“

<sup>6</sup> <https://www.flughafen-zuerich.ch/business-und-partner/flugbetrieb/zonenschutz>

<sup>7</sup> Überbauung Schaffhauserstrasse/Schueppwiesenstrasse Opfikon-Glatthof  
Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie, Zürich, 17. April 2020

Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich befindet sich das Areal im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> d.h.:

- in der Bauphase sind das Grundwasser und der Grundwasserleiter vor Verschmutzung zu schützen,
- liegen die Gebäudesohlen unter dem Grundwasserspiegel, ist eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erforderlich. Die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasser muss durch geeignete Ersatzmassnahmen gewährleistet werden.

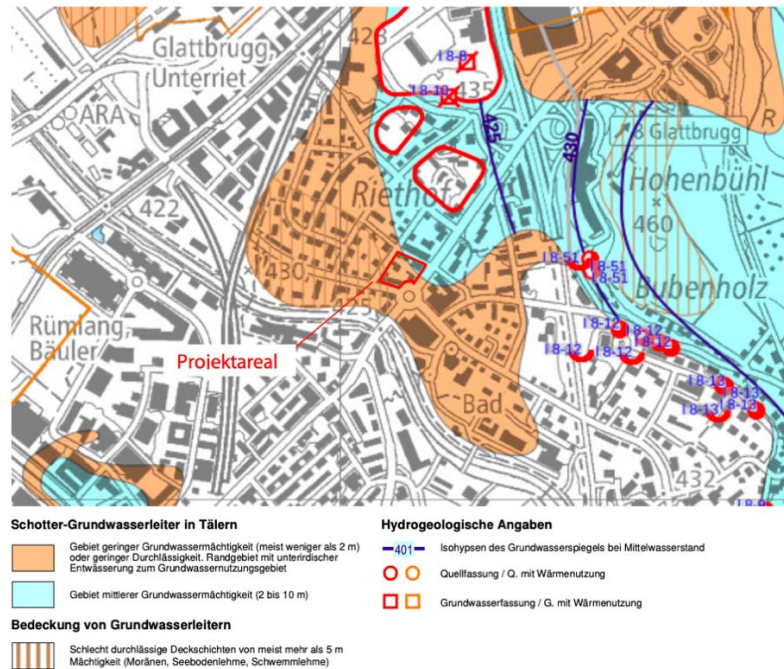


Abbildung 9: Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), Gis.zh.ch 2021

Erdwärmesonden sind im gleichen Gebiet (Zone D GIS Wärmenutzung aus dem Untergrund) grundsätzlich zulässig, es sind jedoch spezielle Auflagen zu beachten.

## 2.11 Energieplan

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Energieplan in der Zone 5b «Wärme-/Kälteverbund» Airport-Zone. Für das Gebiet ist aktuell ein Wärmeverbund in Planung. Sobald ein Wärmeverbund realisiert wird, soll bei fehlenden modernen erneuerbaren Energien die Abwärme des örtlichen Rechenzentrums genutzt, bzw. ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen werden.



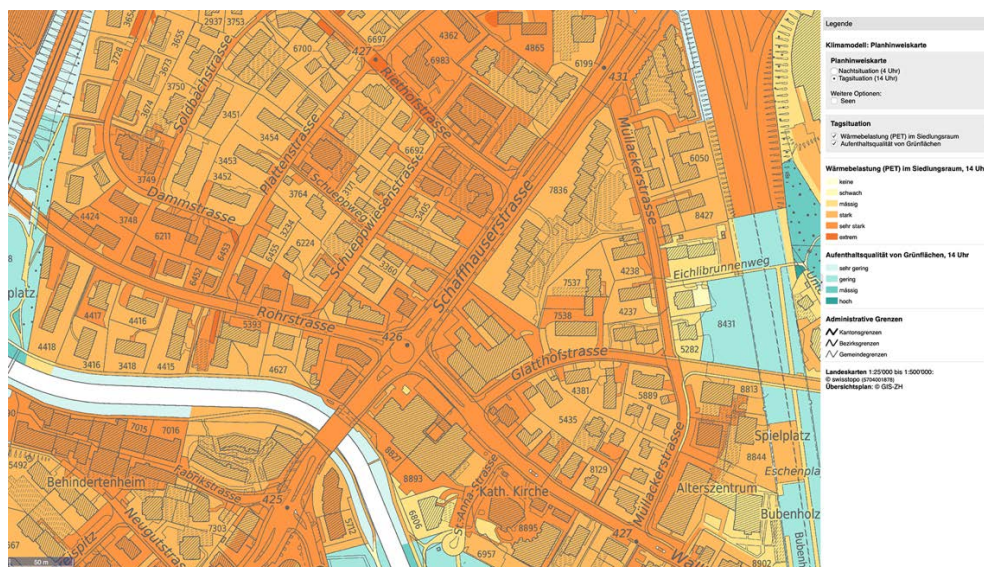


Abbildung 12: Ausschnitt Klimamodell: Planhinweiskarte Tagsituation, Gis.zh.ch. 2021

Die Wärmebelastung (PET) in der Nacht ist mässig, hingegen um 14 Uhr stark bis sehr stark (Schaffhauserstrasse entlang). Deswegen sind Massnahmen zu entwickeln, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungserimeters vermieden werden können (z.B. Sicherung ausreichender Grünflächen, Minimierung Bodenversiegelung, Anforderungen an (Dach-)Begrünungen, Beschattung durch grosskronige Bäume entlang der Rohr- und Schaffhauserstrasse).

Die Stadt Opfikon besitzt eine Strategie zum Umgang mit Hitze, um dem Hitzeinseleffekt im Stadtgebiet mit planerischen Mitteln entgegenzuwirken. Im Zuge des nachgelagerten Konkurrenzverfahrens 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.

### 2.13 Dienstbarkeiten

Heutige privatrechtliche Dienstbarkeiten (Auswahl):

- Das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten von Parz. Nr. 3360 und 4170 (Schueppwiesenweg) mit einer Wegbreite von 3.0 m.

Projektbedingte, noch zu regelnde Dienstbarkeiten:

- Die Drehplattform zur Anlieferung Retail befindet sich teilweise im Baulinienbereich der Schueppwiesen- (Gemeindestrasse) und der Rohrstrasse (Kantonsstrasse). Gemäss Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung kann hier die Beanspruchung des Baulinienbereiches mit sichernden Nebenbestimmungen gestattet werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist noch zu treffen und im Grundbuch einzutragen.

Weiter sind Grundbucheintragungen betreffend Anpassungen an das städtebauliche Leitbild der Schaffhauserstrasse von 2013 zu erwarten. Unterhalt und Erneuerung der dienstbarkeitsbelasteten Flächen gehen zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten.

Im internen Verhältnis wird zwischen den Grundeigentümern ein Einräumen von Dienstbarkeiten auf Basis eines gemeinsamen Konzepts vorgesehen. Die Ausgangslage ist in der Tabelle dargestellt, Flächenteilung nach Grundeigentümer:



Kat. Nr.	Grundeigentümer	Fläche		aGF (BZO)	
		m2	%	m2	%
4409/3432/4168	IMMOFONDS Immobilien AG	1206	27	1'859 m2	25
3361/8804	JADE property AG	1695	38	2'849 m2	39
4170	Urs Walter Tschenett * Rechtsnachfolger: IMMOFONDS Immobilien AG JADE property AG	807	18	1'476 m2	20
3360	Kurt Wenzinger	768	17	1'152 m2	16

Abbildung 13: Areal und Parzellen

\* Die Eigentumsverhältnisse haben sich seit der kantonalen Vorprüfung im Sommer 2021 verändert. Das Eigentum von Urs Tschenett (KTN 4170) wurde von IMMOFONDS und JADE property per 01.11.2022 übernommen. Die Anteile wurden so aufgeteilt, dass IMMOFONDS und JADE property nun zu gleichen Anteilen am Gesamtperimeter teilhaben.

## 2.14 Erschliessung

### Erschliessung und Anlieferung

Das Gestaltungsplanareal stösst im Südosten an die Route 4/Schaffhauserstrasse und im Süden an die Route 351/Rohrstrasse, die beide als Hauptverkehrsstrassen klassiert sind. Von der Rohrstrasse darf nur vorwärts auf das Baugrundstück gefahren werden. Desgleichen darf nur vorwärts vom Privatgrundstück auf die Staatsstrasse ausgefahren werden.

### Parkierung

Im Falle des pGP ist zu beachten, dass sich das Areal im Perimeter der Airport City befindet. Ein Parkplatzreglement für die Airport City, das für die Stadt Opfikon künftig gelten soll, ist derzeit in der Vernehmlassung. Zudem sind immer auch die übergeordneten Ziele, insbesondere des regionalen Richtplans und der Agglomerationsprogramme, zu berücksichtigen. Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans befindet sich das pGP-Areal im Perimeter eines Zentrumsgebiets. Gemäss Pt. 2.3.1 des kantonalen Richtplans sollen Zentrumsgebiete einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Berichte Erschliessung und Parkierung, Mobilität und Verkehr (siehe Anhänge D1.1, D2)

### 2.15 Verkehrsbaulinien

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien entlang der Schaffhauser-, der Rohr- sowie der Schueppwiesenstrasse festgelegt. An der Glatthofkreuzung befindet sich der Abkröpfungsbereich der Verkehrsbaulinien.

### 2.16 Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Schaffhauserstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransports der kantonalen Störfallverordnung StfV unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE/AWEL2017) und Kapitel 3.1.1 des kantonalen Richtplans sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren zu berücksichtigen.

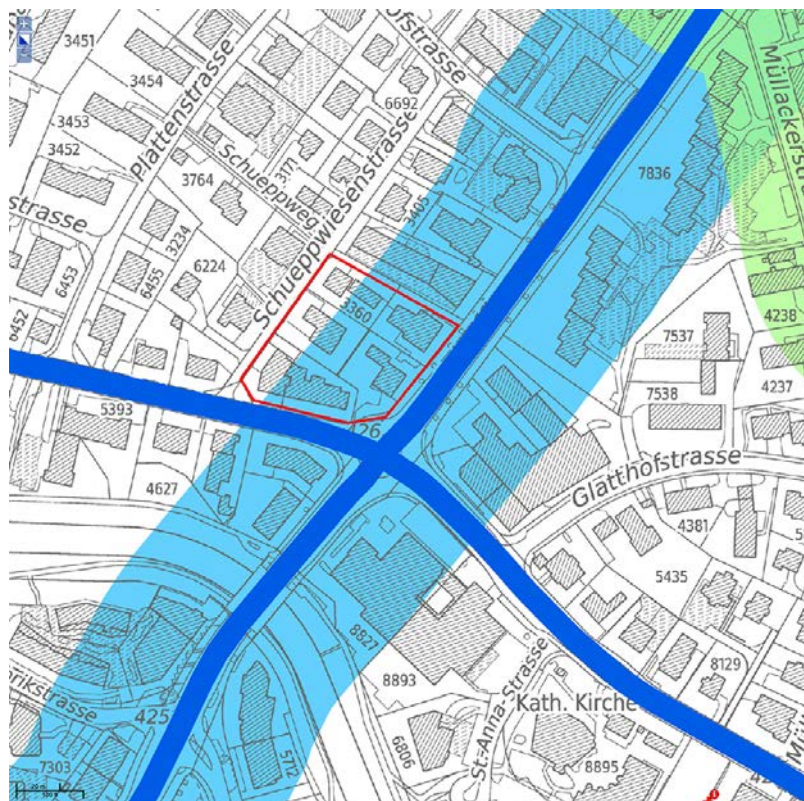


Abbildung 14: Ausschnitt Chemie-Risikokataster, Gis.zh.ch 2021, blau - Konsultation Durchgangsstrasse

Der durchschnittliche Tagesverkehr<sup>8</sup> auf der Schaffhauserstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahr 2018 rund 17'500 Fahrzeuge, der Lastwagenanteil lag bei 4.5 %. Damit liegen die Personenrisiken im heutigen Zustand im akzeptablen Bereich. Grundsätzlich werden entlang der Schaffhauserstrasse im Zentrumsbereich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen angestrebt, was auch durch die kommunale BZO vorgeschrieben wird. Dies entspricht auch dem heute bestehenden Nutzungsangebot (Restaurants, Läden, Bäckerei, Coiffeur usw.). Entlang der Schaffhauserstrasse ist zukünftig mit einer Zunahme des Personenaufkommens von rund 230 Personen zu rechnen (gesamter Planungsperimeter ca. 320 Personen). Weiter wird das Verkehrsaufkommen auf der Schaffhauserstrasse gemäss Gesamtverkehrsmodell im Jahr 2040 auf rund 24'700 Fahrzeuge ansteigen (Lastwagenanteil 4.4%). Gemäss einer groben Risikoabschätzung werden damit auch die Personenrisiken in den oberen Übergangsbereich ansteigen. Damit sind für das Baufeld entlang der Schaffhauserstrasse verhältnismässige Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren.

### 2.17 Mehrwertausgleich

Gestützt auf Art. 54 BZO wird in der Stadt Opfikon auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. Die Abgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Sofern Gestaltungspläne gegenüber der Grundordnung gemäss BZO zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führen, gelten sie als Aufzonungen (§ 1 lit. c MAG).

Die Festlegungen des privaten Gestaltungsplans «Glatthof» erlauben gegenüber einer Bebauung nach Grundordnung eine Mehrausnutzung von rund 760 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, was rund 11 % entspricht. Diese Mehrausnutzung stellt einen Mehrwert von rund Fr. 960'000 dar; davon ausgleichspflichtig sind nach Abzug von Planungskosten im Sinne von § 19 Abs. 5 MAG und der Fr. 100'000 im Sinne von § 19 Abs. 3 MAG Fr. 500'000.

Unter Berücksichtigung des Mehrwertabgabesatzes von 30% entspricht dies einem abzuschöpfenden Ausgleich von Fr. 150'000. Zur Regelung des Ausgleichs wird in Anwendung von § 19 Abs. 6 MAG ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag wird zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG und § 5 Abs. 2 PBG).

### 2.18 Gebäudebrüter

Drei Gebäude sind als Verdachtsgebäude für nistende Mauersegler markiert. Das bedeutet, dass mehrere Nistmöglichkeiten für Mauersegler an den Neubauten zu realisieren sind.



Abbildung 15: Verdachtsgebäude nistende Mauersegler

<sup>8</sup> Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich

### 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

#### 3.1 Städtebauliche Idee

Im Vordergrund steht die Stärkung und Aktivierung des Zentrums, mit Aspekten wie adäquate Dichte und Körnung, Adressbildung, Belebung oder Durchlässigkeit zu den umliegenden Quartieren. Die gegensätzlichen Ansprüche des ruhigen Wohnquartiers (Schueppwiesen) und der stark frequentierten Strassenzüge (Schaffhauser- und Rohrstrasse) prägen Bautypologie, Nutzung und Erschliessung. Die Aussenraumgestaltung schafft Ortsidentität und unterstützt die Idee der Durchlässigkeit zwischen Quartier und dem nahen Erholungsraum der Glatt. Durch die Setzung der Bauvolumen, zwei grosse, längliche an der Schaffhauser- und Rohrstrasse, zwei kleine punktuelle an der Schueppwiesenstrasse, die Ausbildung eines Sockelgeschosses, die Höhensprünge in den drei obersten Geschossen und die Bildung eines rückwärtigen, geschützten Aufenthaltsbereichs auf dem Sockel, vermittelt die neue Überbauung zwischen benachbarten Quartieren und fügt sich in die bestehende städtebauliche Situation ein. Die beiden äusseren Gebäude bilden durch eine L-förmige Grundform einen halböffentlichen/halbprivaten Hof, der optimale Belichtung der Wohnungen und Lärmschutz gewährleistet. Das höchste und den Sockelbaubereich überragende Volumen, direkt an der Glatthofkreuzung, betont die prominente Lage des Ortes und bildet einen adäquaten Rahmen für den Platzraum. Die zwei Bauten an der Schueppwiesenstrasse lehnen sich volumetrisch und typologisch an die Bebauung des Quartiers an. In dieser Art vermittelt die Bebauung zwischen diesen beiden Welten.

#### 3.2 Nutzungsanordnung

Im Erdgeschoss sollen aufgrund der Lage publikumsorientierte Angebote geplant werden. Hier soll auf die Gunst der zentralen Lage gesetzt werden. Die Anforderungen eines Grossverteilers als möglichem Ankermieter sind ausschlaggebend für das Funktionieren der Zentrumsüberbauung in der vorgesehenen Form und dienen als Arbeitshypothese für das Richtprojekt. Mit der Präsenz eines Grossverteilers wird sowohl die Nahversorgung des Quartiers abgedeckt als auch ein Beitrag an die Lebendigkeit des Ortes generiert. Diese Ziele müssen ebenfalls in einem Szenario ohne Grossverteiler erreicht werden. Um das zu erreichen, soll eine starke Vertretung von Kleingewerbe an dieser Stelle ermöglicht werden. Die ersten beiden Obergeschosse entlang der Schaffhauserstrasse sind für Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, wie z.B. Gesundheitszentrum, Arztpraxen usw., vorgesehen. In den oberen Geschossen sind sowohl möblierte Apartments mit beschränkter Aufenthaltsdauer als auch Klein- und Alterswohnungen angedacht. Rückseitig im Hof sind über der Gartenterrasse ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Dort soll ein ausgewogener Wohnungsmix, der ein breiteres Wohnraumangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnungstypologien umfasst, zur Verfügung stehen.

#### 3.3 Anbindung und Durchlässigkeit

Die Bauten an der Schaffhauserstrasse und rund um die Strassenkreuzung weisen einen repräsentativen Charakter auf. Dort soll ein urbaner Bereich entstehen, wo sich zum einen die Eingänge in die Geschäfte befinden und wo man sich zum andern begegnet. Die Bereiche sollen einen öffentlichen Charakter ausstrahlen und eine ideale Schnittstelle zum ÖV gewährleisten.

Anlieferung, Zufahrt und Parkierung sollen möglichst direkt ab der Rohrstrasse (Anlieferung) und über den Knoten Rohr-/Schueppwiesenstrasse (Zufahrt Tiefgarage an der Schueppwiesenstrasse) erfolgen. Frequenzen und Lärm bleiben somit an der befahrenen Rohrstrasse konzentriert und werden nur am Rand ins Quartier verlagert.

Die Erreichbarkeit mit ÖV (Buslinien 759, 762 und 768) ist optimal. Der Platz für Fuss- und Veloverbindung im Norden des Areales muss gesichert werden. Das Richtprojekt bietet im EG, UG und im Aussenraum, jeweils in der Nähe der Eingänge, genügend Velo- und Motorrad-Abstellplätze an.

#### 4. Freiraumkonzept

Im Gesamtkontext der Airport City werden verschiedene Zentrumsbereiche gebildet. Das Zentrum Glattbrugg ist eines davon. Das Gebiet, welches von lokaler Bedeutung ist, befindet sich an der Kreuzung von Schaffhauser- und Rohrstrasse (Glatthofkreuzung). An dem Punkt, wo die Stadtachse und die Quartierstrasse aufeinandertreffen, bilden sie zwei unterschiedliche Frontfassaden für das Areal. Hinter dem Areal geschieht ein Massstabssprung auf ein tieferes Niveau, wo das städtisch geprägte Gebiet entlang der Hauptstrassen beginnt, sich mit dem Wohnquartier zu verbinden. Hier werden zwei weitere Freiraumtypologien geschaffen: die Wohnstrasse und die Wohngasse. Es entsteht ein Bereich mit vier verschiedenen Seiten, welche als Ensemble wirken. Eine weitere besondere Freiraumtypologie befindet sich auf dem Dach des Sockelbaus, wo eine halböffentliche Dachverbindung, als attraktiv gestalteter Terrassengarten bzw. als Wohnterrasse ausgebildet, das Gebiet durchquert.

##### Kreuzung zwischen der Quartierstrasse und der Stadtachse

Um die beiden unterschiedlichen Charaktere der Strassen zu harmonisieren, werden die beiden Seiten mit einer durchgehenden Vorzone, welche gemäss Vorgaben und in Abstimmung mit dem BGK Schaffhauserstrasse gestaltet ist, versehen. Diese kann beispielsweise durch den Einsatz eines einheitlichen Plattenbelags, die Strassen zu einem starken Raum zusammenfassen. Das Thema der Bäume wird auf jeder Seite unterschiedlich behandelt. Die Stadtachse wird mit einer starken Baumreihe bepflanzt, während auf der Quartiersstrasse kleine Baumgruppen platziert werden. An der Kreuzung besteht die Möglichkeit durch besondere öffentliche Nutzungen, wie etwa einem Café zusammen mit einer Treppe zur Terrasse auf dem Sockelbau, den Eingang als besonderen Ort hervorzuheben.

Gemäss Art. 9, Abs.2 ist die Gestaltung der als Vorzonenbereich bezeichneten Fläche in Abstimmung mit den geltenden kommunalen und kantonalen Vorgaben zu realisieren. Hier wird insbesondere auf das Dokument «Opfikon, Betriebs- und Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse» von 2020 hingewiesen, resp. auf dessen Aktualisierungen.

##### Quartierstrasse und Wohngasse

Das Wohnquartier wird von der Wohnstrasse und der Wohnallee begrenzt. Beide werden so stark wie möglich begrünt, um damit die Massstäblichkeit der Strasse zu reduzieren und in die Sprache der Nachbarschaft zu integrieren. An der Wohnstrasse ist die gesamte Fassade begrünt, um ein attraktiveres Gegenüber zu den nördlich gelegenen Wohnungen zu schaffen. Hier finden sich auch andere Nutzungen wie Velo- und Autoabstellplätze im Grünen.

##### Wohnterrasse

Eine besondere Freiraumtypologie, die nicht nur als Knotenpunkt dient, aber auch eine besondere Aufenthaltsqualität bietet, ist auf dem Sockelbau angeordnet. Damit die Terrasse als Teil oder Erweiterung der zusammenhängenden Vorzone gelesen werden kann, wird der gleiche Belagstyp für die Terrasse genutzt. Dort, wo sich die Zugänge zu den Wohnungen befinden, ändert sich der Massstab: hier können z.B. kleinere Platten verwendet werden. Mit den Hochbeeten auf der Terrasse wird Intimität für die Wohnbereiche geschaffen. Gleichzeitig könnten die gleichen Grünstrukturen für die Bespielung des Raumes genutzt werden. Dabei sind verschiedene Nutzungen wie Urban-Gardening oder kleine Spielplätze, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner, vorstellbar. Die Flächen könnten auch anderweitig bepflanzt werden. Durch die geringe Aufbauhöhe werden auf dem Sockelgeschoss keine grossen Bäume gepflanzt. Als grossflächiger Schattenspender fungiert hier die Pergola, die in der Mitte der Terrasse platziert ist. In den Hochbeeten sind kleinere Pflanzen wie Stauden und Sträucher vorgesehen, welche Nischen bildend, als Rückhaltorte genutzt werden können.

Ob die Wohnterrasse öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Charakter hat, ist mit dem Konkurrenzverfahren festzulegen. Wesentlich ist, dass die Überbauung attraktive und direkte Wegebeziehungen in die angrenzenden Quartiere aufweist und die Erschliessung nutzungsgerecht erfolgt.

(Freiraumkonzept – Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, Anhang B)

## 5. Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

### 5.1 Geltendes Recht, Richtprojekt (Art. 3)

Gemäss § 83 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) darf mit einem Gestaltungsplan von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen werden. Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des pGP massgebend. Wenn der pGP nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen BZO und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Die nachfolgenden Bestimmungen gelten eigentümergebunden für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter des pGP.

Die Suspendierung der Verkehrsbaulinie an der Ecke Schaffhauser- und Rohrstrasse (Glatthofkreuzung) gilt nur für den Baubereich A (über dem Sockel), der Sockelbaubereich bleibt innerhalb der bestehenden Verkehrsbaulinie.

Die als Richtlinien dienenden Dokumente, bestehend aus Richtprojekt und Freiraumkonzept, sind im Anhang A und B ersichtlich.

### 5.2 Baubereiche (Art. 4)

Alle Baubereiche sind im Gestaltungsplan durch Koordinatenpunkte definiert. Die Baubereiche entlang der Strassen werden durch die Verkehrsbaulinien definiert. Ausnahme bilden die Baubereichsgrenzen gegenüber Parzelle 8721, die parallel mit 5 m Abstand zur Parzellengrenze verlaufen. Dort gilt der Grenzabstand nach PBG 270 Abs. 2. Die Wirkung der Gestaltungsbaulinie (s. Kap. 2.7) entlang der Schaffhauserstrasse und Glatthofkreuzung ist, um grösseren gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, suspendiert. Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinie ist somit nicht mehr zwingend, jedoch sind die Bauten der Baubereiche S und A auf die Vorgaben des städtebaulichen Leitbilds Schaffhauserstrasse abzustimmen.

Es wird zwischen vier Baubereichen unterschieden - im Erdgeschoss inkl. Untergeschosse der Sockelbaubereich S und in den Obergeschossen die Oberbaubereiche A, B1 und B2. Innerhalb der Baubereiche sind keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; somit wird für die Überbauung ein angemessener Spielraum und eine Planungsflexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet.

Ein grossflächiger Sockelbau – mit publikumsorientierten Nutzungen – stellt eine angemessene Bauform für diese zentrale Lage dar. Für die Ausformulierung des Eckbereichs wird an der Kreuzung Schaffhauser- und Rohrstrasse – Baubereich A – eine besonders urbane Ausprägung des Baus erwartet. Dort wird die wichtigste gestalterische Rolle zugewiesen, nämlich die Schaffung von Identität, Ausdruck städtischer Dichte und räumlicher Definition des Glatthofkreuzungsraums. Der Oberbaubereich A auf dem Sockelbau kann den Abkröpfungsbebereich der Verkehrsbaulinie überstellen. Damit soll für die Gestaltung des Kreuzungsraums ein architektonischer Spielraum sichergestellt werden, der die städtebauliche Idee des "Leitbilds Schaffhauserstrasse" besser zur Geltung bringt. Im Oberbaubereich B sind mind. zwei Bauten zu realisieren, die mit dieser Körnung an das benachbarte Quartier anbinden.

Die Baubereiche sollen genug Spielraum für die weitere Projektierung gewährleisten, zugleich sollen wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse erreicht werden. Mit dieser Bedingung müssen Abstände diesbezüglich automatisch aufeinander abgestimmt werden.

### 5.3 Grundmasse (Art. 5)

Die zulässigen Gesamthöhen in den Baubereichen (in m ü. M.) sind mit maximalen Höhenkoten der Dachränder definiert. Technische Aufbauten sowie Geländer oder geschlossene Brüstungen dürfen, sofern diese unter der Flugsicherheitshöhe liegen, die festgelegten max. Höhenkoten überschreiten. Die Höhenabstufung im Oberbaubereich B reagiert auf die nachbarliche Bebauung - mit niedrigeren Bauteilen im Baubereich B2 direkt entlang der

Schueppwiesenstrasse (Bautiefe 4m) und erst daran angrenzend mit um ein Geschoss höheren Bauteilen im Baubereich B1.

Der höchste Bau (Oberbaubereich A) soll sich direkt an der Glatthofkreuzung befinden. Im Sockelbaubereich S ist nur ein Vollgeschoss zulässig. In Nebenräumen wie Technikräumen, WC-Räumen, Räumen über Erschliessungen und dergleichen sind jedoch zwei Geschosse erlaubt. Die minimale Lichthöhe der Haupträume des Erdgeschosses liegt bei 4.2 m. Die Anzahl der Untergeschosse bzw. die Tiefe der Einbauten ins Grundwasser ist nicht begrenzt. Im Richtprojekt sind drei Untergeschosse geplant.

#### 5.4 Art und Mass der Nutzung (Art. 6), Dichte

Mit der im Gestaltungsplan festgesetzten max. 9'600 m<sup>2</sup> aGF, beträgt die damit mögliche maximale Erhöhung der Ausnutzung rund 30%. Werden die in der Regelbauweise nicht anrechenbaren Attikageschosse von rund 20% miteinbezogen, reduziert sich die effektive Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise im Gestaltungsplan auf etwa 10%. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Abgrenzungslinie (AGL), Pt. 4.7.2, ist eine Erhöhung der rechtskräftigen Wohnnutzung nicht zulässig und die rechtskräftige Wohnnutzung daher plafoniert. Gemäss Regelbauweise sind dies 4'768m<sup>2</sup> (65% aGF Wohnanteil in den VG) und weitere 1'359m<sup>2</sup> mögliche Wohnflächen im Attika (nicht anrechenbar gemäss Regelbauweise). Zusammengerechnet, beträgt die maximale a'GF für Wohnungen gerundet 6'100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht rund 64% der max. festgelegten a'GF des vorliegenden privaten Gestaltungsplans von 9'600 m<sup>2</sup>.

Mit den Nutzungsvorgaben zu Mischgebieten (jeweils 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten zu sichern) ist eine Nutzungsverteilung von 35 bis 75% für höchstens mässig störendes Gewerbe (Retail, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Büros) sowie 25 bis 65% für Wohnnutzungen, als Sicherstellung der adäquaten Mischnutzung, vorgesehen. Damit werden die übergeordneten Vorgaben eingehalten. Um die Belebung und Aufwertung der Schaffhauserstrasse zu gewährleisten, ist eine Wohnnutzung im Sockelgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse ausgeschlossen.

Durch die höhere Ausnutzung (im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) befindet sich das Gebiet im Übergangsbereich zwischen einer hohen und einer sehr hohen Nutzungsdichte) lässt sich die Zielsetzung eines urbanen Hotspots an der Glatthofkreuzung, gemäss kommunalen Leitbildern und Konzepten, erreichen. Zudem wird ein wesentlicher Beitrag zur Belebung und Aufwertung der Schaffhauserstrasse als zentraler Achse der Airport City geleistet. (Die Berechnungen sind im Anhang A, auf Seite 6-8 ersichtlich.)

Die erwartete Nutzungsdichte liegt im Bereich zwischen 307 und 393 K/ha üBZ (Köpfe pro Hektare überbaute Bauzone). Damit wird die im regionalen Richtplan festgelegte hohe Nutzungsdichte von 150-300 überschritten. Da der Perimeter im Stadtentwicklungskonzept 2012+ als primäres Stadtzentrum definiert ist, ist diese höhere Dichte gerechtfertigt und für die Entwicklung essentiell. Eingeordnet in der kommunalen Gesamtschau wird die Dichte im Mittel geringer ausfallen und den Vorgaben des Richtplans entsprechen.

#### 5.5 Gestaltung (Art. 7)

Die lange Fassade an der Schaffhauserstrasse soll eine besondere Gestaltung mit strukturierter Fassadengliederung erhalten. Die Eingänge (öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss) sollen dort nach Möglichkeit an mehreren Orten realisiert werden. Eine attraktive Gestaltung der Fassade mit Eingangsbereichen soll einen Beitrag zur Adressbildung leisten.

## 5.6 Erschliessung und Parkierung (Art. 8)

### Erschliessung

Eine Erschliessung ab einer Hauptverkehrsachse ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht tragbar. Zudem sind die Frequenzen sowohl der Schaffhauser- als auch der Rohrstrasse zu hoch, womit nur rückwärtig über die Schueppwiesenstrasse erschlossen werden kann. Vorgesehen ist eine zusammenhängende Einstellhalle, welche über die Einfahrt von der Schueppwiesenstrasse mittels Rampe erschlossen wird (Abstand ab Rohrstrasse ca. 35 m). (siehe auch 5.8 Anlagenlärm)

Die Zu- und Wegfahrt von der Tiefgarage kann nur in Richtung Rohrstrasse erfolgen, womit das umliegende Wohnquartier nur marginal durch Verkehrsemissionen betroffen wird.

Die Anpassung des Einmündungsbereichs der Schueppwiesen- in die Rohrstrasse (gemäss Vorgaben der VErV) muss im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entsprechend in die Planung integriert werden.

Die Anlieferung Retail erfolgt über die Rohrstrasse mittels Drehplattform. Die Drehplattform stellt sicher, dass die Fahrzeuge ohne Manövrieren auf eigenem Grund wenden und vorwärts wieder auf die Staatsstrasse ausfahren können.

### Parkplatzbedarf (PP und VAP) und Mobilitätskonzept

Für die Ermittlung des Grenzbedarfs an Parkplätzen kommt das Parkplatzreglement AIRPORT CITY mit Stand vom 20. Oktober 2022 zur Anwendung. Aufgrund der Zentrumsfunktion und den damit verbundenen übergeordneten Interessen der Stadt ist für den pGP die maximal mögliche Parkplatz-Zahl gemäss Parkplatzreglement AIRPORT CITY zulässig. Ebenfalls darf das Minimum an PP gemäss Parkplatzreglement AIRPORT CITY nicht unterschritten werden. Die PP-Zuordnung orientiert sich an der Parkplatzverordnung im Verhältnis der realisierten Flächen pro Nutzung. Die oberirdischen Besucherparkplätze befinden sich an der Schueppwiesenstrasse.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen (VAP) wird gemäss der aktualisierten VSS Norm SN 40 065 ermittelt. Die Abstellplätze in den Gebäuden sind gut auffindbar und zugänglich, wie auch hell und freundlich ausgestattet. Oberirdische Veloabstellplätze sind in sinnvoller Gehdistanz zu den Eingängen zu platzieren. Es werden separate Abstellplätze für Kinderwagen in der Nähe der Eingangsbereiche geplant.

Um das Verkehrsverhalten mit verschiedenen Massnahmen in die gewünschte (Gemeinde/Kanton) Richtung zu beeinflussen, wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. (Mobilität und Verkehr IBV Hüsler AG, siehe Anhang D2)

Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen für eine autounabhängige orts- und nutzungsgerechte Mobilität, für Bewohner-, Kunden- und Besucherverkehr, mit Parkplatz- und Bewirtschaftungskonzept sowie Massnahmen zur ÖV- und Veloförderung usw. einzureichen.

Als Mindestanforderungen sind darin festzuhalten:

- Die Parkplätze der Kunden und Beschäftigten sind zu bewirtschaften.
- Mindestens 10% der Parkplätze sind mit Stromladegeräten ausgestattet.
- Ein Sharing-Angebot für Autos wie auch für Spezialvelos ist auszuarbeiten.
- Die Veloräume sind qualitativ, gut auffindbar, zugänglich, sicher, hell und freundlich auszugestalten.
- Ein zweckmässiger Anteil der Veloabstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen, welche dem Wohnen wie auch den publikumsorientierten Nutzungen dienen.
- In den Veloabstellräumen sind Ladestationen für E-Bikes vorzusehen.

### 5.7 Freiraum und Umgebung (Art. 9)

Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten gemäss Art. 38 BZO nach Regelbauweise berechnet, sind über dem Sockelbau zu realisieren und betragen rund 700 m<sup>2</sup>, nach Möglichkeit als zusammenhängende Fläche. Diese Fläche kann Durchwegungen und interne Erschliessungswege enthalten. Es ist möglich die Dachflächen als Reserve für die Freifläche mit Gartenwegen Sitzplätzen usw. auszustatten.

Diese Flächen könnten bei der höheren Wohnnutzungsfläche aktiviert werden. Es sind jedoch Zielpublikum, Lage und Wohnungsarten zu berücksichtigen. An dieser Lage sind eher wenige Familienwohnungen mit Kindern zu erwarten.

Für den Vorzonenbereich sind die kommunalen und kantonalen Grundlagen wegweisend.<sup>9</sup>

Folgende Qualitäten werden im offenen selektiven Konkurrenzverfahren eingefordert:

Schaffhauser-/Rohrstrasse «Vorzone» - Interaktion mit den Strassenräumen, öffentlicher Auftakt, Belegung, hohe Aufenthaltsqualität, hochwertige Begrünung nach Möglichkeit mit Baumbepflanzungen (Hochstämme) – dies in Abstimmung mit BGK Schaffhauserstrasse, Kurzbericht 2020.

Schueppwiesenstrasse/-weg/Gasse – Wohnallee auf Quartierebene, möglichst stark begrünt, sickerfähige Oberflächen und sich wenig aufheizende Materialien verwenden, attraktives Gegenüber zur nördlich gelegenen Nachbarschaft schaffen, Realisierung von gut gelegenen Veloabstellplätzen (bei Wohneingängen).

Wohnterrasse (auf Sockelgeschoss) – hohe Aufenthaltsqualität, nutzungsgerechte Erschliessung, hinsichtlich Mikroklima optimiertes Konzept mit hochwertiger Bepflanzung, Beschattung und idealer Materialwahl schaffen.

Siehe auch Kap. 4 und Freiraumkonzept Anhang B

### 5.8 Lärm (Art. 10)

Die Belastung der Parzellen durch den Fluglärm beträgt 69dB tagsüber und 52dB nachts. Die Anforderungen an den Schallschutz werden verschärft. Für Wohnräume mit Lärmempfindlichkeit «Mittel» ist ein Anforderungswert  $L_{eq}$  von 39dB zu erfüllen. Es muss um eine Ausnahmegewilligung gemäss LSV Art. 31 Abs.2 ersucht werden.

#### Strassenlärm

Die Parzellen sind durch den Strassenlärm der Rohrstrasse und der Schaffhauserstrasse belastet. Es werden die Emissionsdaten für Gestaltungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Fassaden gegen die Strassenseiten werden tagsüber bis zu 3dB und nachts bis zu 6dB überschritten. Für Betriebsräume mit einer ausschliesslichen Beurteilung zur Tageszeit liegen somit keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vor.

Die Lärmsituation wird berücksichtigt:

- Nutzungsanteil von 35 bis 50% Gewerbe. Die weniger lärmempfindlichen Räume liegen an den lärmbelasteten Fassaden
- Gestaltung von Lärmriegeln gegen die Lärmquellen. Bildung von lärmabgewandten ruhigen Gebäudeseiten
- Die Gebäudetiefe lässt bei Wohnnutzungen mit Fenstern gegen die Strassenseiten eine Belüftung über durchgesteckte Zimmer zu
- Schlafzimmer sind nicht zur Strasse hin orientiert

<sup>9</sup>„Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Schaffhauserstrasse“ (BGK, 2020)  
„Städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse“ (2013)

- Für Wohnnutzungen werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen (Beurteilungspegel < 60dB tagsüber)
- Als nicht lärmempfindlich geltende Arbeitsküchen können an der lärmbelasteten Fassade-seite liegen.

#### Optimierungsmöglichkeiten

- Grundrisse und Ausrichtung (durchgesteckte Zimmer, ruhige Aussenbereiche, Laubengänge)
- Bauliche und gestalterische Massnahmen (Erker, Gebäudevorsprünge, Balkone, Loggien)

#### Ausnahmebewilligung

Eine Ausnahmebewilligung gemäss Absatz 2, Art. 31, LSV ist erforderlich, sobald Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an Fenstern von lärmempfindlichen Räumen vorkommen. Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 Abs.2 LSV werden nur erteilt, wenn sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Lärmoptimierung ausgeschöpft wurden.

Es muss dargelegt und begründet werden, welche Massnahmen geprüft, umgesetzt oder verworfen wurden. Für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung muss das überwiegende Interesse an der Errichtung der Gebäude belegt werden.

#### Anlagenlärm

Tiefgarage, geschlossene Rampe:

Für die Einfahrt in die Tiefgarage über die Schueppwiesenstrasse sind die massgebenden Planungswerte an Immissionsorten direkt über der Einfahrt ab 1.OG und vis-à-vis an der Schueppwiesenstrasse 5 mit folgenden Fahrten eingehalten. Eine absorbierende Auskleidung von Wand und Decke mindestens 5m ab Einfahrt ist berücksichtigt.

- DTV (durchschn. täglicher Verkehr) PKW 677 tagsüber, 108 nachts

#### Anlieferung

Für die Anlieferung über die Rohrstrasse können mit den aufgeführten Fahrten und einer Ladetätigkeit innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Toren die Planungswerte am Neubau selbst sowie am Gebäude vis-à-vis eingehalten werden. Eine Drehscheibe für die Anlieferung der LKW strahlt keinen nennenswerten Lärm ab. Einzelgeräusche wie Motorenstart oder Türschlagen vor dem Anlieferungstor wurden berücksichtigt.

- 8 LKW tagsüber (7-19 h), 4 LKW nachts (19-7 h)

(Anhang C: Lärmbeurteilung Bericht zu pGP, BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH)

### **5.9 Energie (Art. 11)**

Aufgrund der sich ständig ändernden Zielwerte wird bewusst auf eine abschliessende Definition von Standards verzichtet. Diese soll spätestens im Programm des vorgesehenen Konkurrenzverfahrens definiert werden. Unabhängig davon sind die Bauten im Grundsatz in energieeffizienter Bauweise zu erstellen.

### **5.10 Ökologischer Ausgleich (Art. 12)**

Der ökologische Ausgleich, soweit im urbanen Kontext möglich, soll insbesondere durch eine Artenvielfalt, möglichst naturnahe Bodennutzung und Biotopen-Vernetzung, realisiert werden.

#### Entwässerung

Bei der Überbauung des Gestaltungsplangebietes sind alle Massnahmen zu treffen, die für eine Regenwasserversickerung technisch und wirtschaftlich möglich sind, um möglichst viel

Meteorwasser versickern zu lassen, z. B. wenn möglich in die Glatt abzuleiten oder auch für die Bewässerung der Grünflächen in der Anlage zu verwenden.

#### Mikroklima

Aus lokal- und mikroklimatischer Sicht – wie auch im Hinblick auf einen angemessenen ökologischen Ausgleich – spielt die Versiegelung und Bepflanzung der Bodenoberflächen und Freiräume eine grosse Rolle. Der grossflächige Sockelbau erschwert die stadtklimatischen Anforderungen.

Es sind jedoch Massnahmen wie:

- Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen,
  - gebäudenahen Aussenraum beschatten,
  - Oberflächen mit hoher Albedo verwenden,
  - Sockeldach – Wohnterrasse klimaökologisch gestalten,
- nach Möglichkeit vorzusehen.

### **5.11 Störfallvorsorge (Art. 14)**

Siehe Kap. 2.16

Die Massnahmen zur Risikominimierung sind sehr eng mit den städtebaulichen und architektonischen Lösungen verbunden, weshalb diese im Rahmen des Konkurrenzverfahrens, unter Abwägung und Priorisierung der Interessen, detailliert evaluiert werden. Es wird jedoch festgehalten, dass in den Gebäudeteilen entlang der Strasse keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen zulässig sind. Zudem sind folgende technische Vorkehrungen zu treffen:

- Für Fluchttreppenhäuser entlang der Strasse sind Fluchtmöglichkeiten von der Strasse weg zu gewährleisten.
- Bei strassenzugewandten Fassaden von Fluchttreppenhäuser sind bis zu einer Höhe von 20 m über Terrain die Fenster als zertifizierte Brandschutzsysteme EW30 mit aufschäumendem oder monolithischem Brandschutzglas auszuführen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungs- und Unterhaltszwecken geöffnet werden können.
- Lüftungsansaugstellen sind über Dach oder auf der strassenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

### **5.12 Qualitätssicherung (Art. 15)**

Eine qualitativ gute architektonische Lösung kann durch ein entsprechendes Konkurrenzverfahren gewährleistet werden. Nach Genehmigung des Gestaltungsplans wird ein offenes selektives Konkurrenzverfahren mit Begleitung und Beurteilung unter Einbezug einer Vertretung der Stadtverwaltung und einer Vertretung aus dem Baukollegium durchgeführt. Das Beurteilungsgremium setzt sich aus vier Fachjuroren und drei Sachjuroren zusammen.

In der Fachjury sind die Kompetenzen Architektur, Stadtplanung und Freiraum, in der Sachjury die Kompetenzen im Bereich Umwelt sicherzustellen.

Die genauen Anforderungen an das Verfahren werden im Wettbewerbsprogramm präzise definiert. Das Programm soll vom Beurteilungsgremium bewilligt werden.

Darüber hinaus ist eine professionelle Wettbewerbsbegleitung vorzusehen.

## 6. Einwendungen und Vorprüfung

### 6.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Innert der Auflagefrist vom 5. Mai 2023 bis 4. Juli 2023 ging eine schriftliche Einwendung mit fünf Anträgen ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und von den Grundeigentümern ganz oder teilweise gutgeheissen. Mit entsprechenden Korrekturen und/oder Ergänzungen wurden diese in den Planungsunterlagen berücksichtigt.

Zudem haben im Rahmen der Anhörung die umliegenden Gemeinden wie auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal zum Gestaltungsplanverfahren Stellung genommen. Seitens Kantonale Kontaktstelle Luftfahrthindernisse ging ebenfalls ein Hinweis ein. Insgesamt gingen ein Antrag und zwei Hinweise ein, welche ebenfalls berücksichtigt wurden.

Der Bericht zu den Einwendungen gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen und den Umgang mit den Hinweisen Auskunft (siehe Anhang G).

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Zu den in der kantonalen Vorprüfung erwähnten Punkten, wird wie folgt Stellung genommen: (siehe Anhang F)

Anlieferung (Vorprüfung, Seite 4)

Gemäss Rücksprache mit dem TBA-Strasseninspektorat, Strassenregion I, vom 18.10.2021: Grundsätzlich müssen die Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) erfüllt sein. Auf Staatsstrassen darf nur vorwärts ausgefahren und von der Staatsstrasse darf auch nur vorwärts auf die Grundstücke gefahren werden. Rückwärtsmanöver auf öffentlichem Grund sind grundsätzlich untersagt. Im Gestaltungsplan (Richtprojekt) ist eine Drehplattform vorgesehen ist, welche diese Rahmenbedingungen erfüllt und somit gemäss Strasseninspektorat eine gute und bewilligungsfähige Lösung darstellt.

Die ganze Anstosslänge gegen das Staatsstrassengebiet (Schaffhauser- und Rohrstrasse) mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten, ist unbefahrbar und dauerhaft abzugrenzen. Dies kann z.B. mit Freiraumelementen, gemäss BGK Schaffhauserstrasse (Kurzbericht 2020) erfolgen. Die Feuerwehr wird sich im Ereignisfall auf der Staatsstrasse positionieren. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind mit abgesenkten Randsteinen zu versehen. Bei der Platzierung von Freiraumelementen und Bepflanzungen sind die Sichtwinkel zu gewährleisten.

Tiefgarage (Vorprüfung, Seite 4)

Aus Sicht des Lärmschutzes sollte die Tiefgaragenabfahrt direkt ab der Rohr- oder Schaffhauserstrasse erfolgen. Gemäss TBA-Strasseninspektorat ist die Tiefgarage jedoch zwingend rückwärtig zu erschliessen. Eine Erschliessung ab einer Hauptverkehrsachse ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht tragbar. Zudem sind die Frequenzen sowohl der Schaffhauser- als auch der Rohrstrasse eindeutig zu hoch, womit die Begründung für die Zufahrt im Bereich der Schueppwiesenstrasse bereits vorliegt.

Wirkung der Baulinie zw. Koordinaten 4 und 6 suspendiert (Vorprüfung, Seite 5)

Es ist zwischen Verkehrsbaulinie und Gestaltungsbaulinie zu unterscheiden.

Verkehrsbaulinie (Kap. 2.15), GPV Art. 3<sup>2</sup>

Die Suspendierung der Verkehrsbaulinie an der Ecke Schaffhauser- und Rohrstrasse (Glatthofkreuzung) gilt nur für den Baubereich A (über dem Sockel), der Sockelbaubereich bleibt innerhalb der bestehenden Verkehrsbaulinie.

Gestaltungsbaulinie (Kap. 2.7, Bauen auf Gestaltungsbaulinien zwingend), GPV Art. 3<sup>2</sup>  
Um für das noch folgende offene selektive Konkurrenzverfahren städtebaulich grösseren gestalterischen Spielraum zu haben (gestalterische hochstehende Umsetzung mit gleichzeitiger Einhaltung der geltenden Lärmvorschriften und Störfallvorsorge), ist die Gestaltungsbaulinie gemäss BZO nicht zwingend einzuhalten, sondern es sind die qualitativen Ziele des städtebaulichen Leitbilds Schaffhauserstrasse bestmöglich umzusetzen.

Art der Nutzung (Vorprüfung, Seite 6), GPV Art. 6<sup>2</sup>

Entlang der Schaffhauserstrasse sollen im Sockelgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden. Auszuschliessen ist die Wohnnutzung. Es gibt immer wieder (Rest)-Flächen, die sich nicht für publikumsorientierte Nutzungen eignen, so dass der Grundsatz Ausnahmen erlauben soll.

Ermittlung massgeblicher Parkplatzbedarf (Vorprüfung, Seite 7), GPV Art. 8

Gemäss Vorprüfung ist der minimale massgebliche Bedarf zulässig.

Aufgrund der Zentrumsfunktion und den damit verbundenen übergeordneten Interessen der Stadt ist im pGP die Realisierung der maximal zulässigen Parkplatz-Zahl gemäss Parkplatzreglement AIRPORT CITY möglich. Gemäss Besprechung vom 08.11.2022 zwischen Stadt, Kanton und Grundeigentümer wurde festgehalten, dass der Mehrwert des Projekts am Glatthof-Kreisel sehr gross ist. Es gibt sehr viele positive Aspekte von der Stadtentwicklung, der Freiraumqualität, der Vernetzung im Quartier, der Belebung des Strassenraums, des GV-Angebots, der weiteren Dienstleistungen bis hin zu den Projektqualitäten (Auswahl im Konkurrenzverfahren), welche in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden müssen. Der Kreisel ist zwar an seiner Leistungsgrenze angelangt, die Mehrbelastung nachweislich, aber sehr marginal. Daher soll das Maximum gemäss PP-Reglement AIRPORT CITY möglich sein. Zudem wird der Modal Split Anteil Kunden, aufgrund der Abschätzung von Kundenströmen und Kundenfahrten, welche mit MIV kommen, bei rund 35% liegen. Dieser Wert liegt klar unter dem vom Kanton angestrebten Split von 50%. Wichtige Punkte des Mobilitätskonzept sind unter Kap. 5.6 aufgeführt

Lärm (Vorprüfung, Seite 9), GPV Art. 10

Die in den Vorschriften formulierten Bestimmungen halten sich an die bundesrechtlichen Bestimmungen, resp. an die derzeit geltenden Lärmschutzbestimmungen gemäss bundesgerichtlicher Praxis. Siehe auch Kap. 5.8. Gemäss Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz vom 17.01.2023 wird auf den in der Vorprüfung aufgeführten ersten Vorschlag (Ausschluss von sog. roten Räumen, was die generelle Zulässigkeit von sog. gelben Räumen assoziiert hätte) verzichtet, um keine unnötige Angriffsfläche für Rekurse zu schaffen.

Der zweite Vorschlag wird als neuer Abs. 2 von Art. 10 wie folgt übernommen:

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

Dies stellt eine zulässige Verschärfung der geltenden Lärmschutzbestimmungen dar und soll der Situation Rechnung tragen, dass dem GP-Perimeter die ES III zugewiesen wird, die Wohnungen aber eine Belüftungsmöglichkeit haben sollen, die auch die strengeren Anforderungen der ES II erfüllen.

Unter Kap. 5.8 sind zu berücksichtigende planerische Massnahmen aufgeführt, um qualitätsvolle Wohnungen zu sichern. Im Rahmen des Varianzverfahrens sind diese Qualitäten einzufordern. (siehe auch GPV Art. 15)

Die Zulässigkeit der Belastung durch den Fluglärm wird gemäss der bestehenden festen Praxis zu diesem Thema erfolgen (s. oben Ziff. 5.8).

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge (Vorprüfung, Seite 11), GPV Art. 14  
Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind projektabhängig und können noch nicht anhand des vorliegenden Richtprojektes festgesetzt werden. Die konkreten Massnahmen werden erst mit dem Konkurrenzverfahren und in Abstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild Schaffhauserstrasse zu evaluieren sein. Dabei ist der Interessenskonflikt von Städtebau, Belebung und Zentrumsaktivierung den Massnahmen der Störfallvorsorge sorgfältig einander gegenüberzustellen und zu optimieren. Gemäss Störfallverordnung ist das Massnahmekonzept mit dem Baugesuch einzureichen.  
Siehe auch Kap. 5.11

## 7. Anhang

- A Machbarkeitsstudie/Richtprojekt, ZANONI Architekten AG, 14.06.21
- B Freiraumkonzept, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, 25.05.21
- C Lärmbeurteilung Bericht zu pGP, BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, 02.03.21
- D1 wird ersetzt (Erschliessung und Parkierung, Bericht zu pGP, IBV Hüsler, 08.03.21)
- D1.1 Erschliessung und Parkierung, Bericht zu pGP, IBV Hüsler AG, 02.12.22
- D2 Mobilität und Verkehr, IBV Hüsler AG, 03.11.22
- E Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie AG, 17.04.20
  
- F Opfikon. Privater Gestaltungsplan «Glattbrugg Zentrum» - Vorprüfung
- G Bericht zu den Einwendungen, ZANONI Architekten AG, 26.09.23

Kanton Zürich

Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg



mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Bericht zu den Einwendungen

von den GRUNDEIGENTÜMERN aufgestellt am: \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Kurt Wenzinger  
Kat. Nr. 3360

vom GEMEINDERAT zugestimmt am:

4. März 2024

Im Namen des Gemeinderates  
Die Gemeinderatspräsidentin

Die Gemeinderatssekretärin

\_\_\_\_\_  
Silvia Messerschmidt

\_\_\_\_\_  
Anya Wernet

von der BAUDIREKTION genehmigt am: \_\_\_\_\_

Für die Baudirektion  
\_\_\_\_\_

BDV Nr. \_\_\_\_\_

**Grundeigentümer • Auftraggeber**  
IMMOFONDS Immobilien AG, vertreten  
durch Immofonds Asset Management AG  
Peter Jaeggi, JADE property AG  
Kurt Wenzinger

**Verfasser**  
ZANONI Architekten AG  
Breitinger-Strasse 22  
CH-8002 Zürich

+41 44 288 90 40  
beratung@zanoni-architekten.ch  
www.zanoni-architekten.ch

**ZANONI**  
Architekten

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Öffentliche Auflage und Anhörung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
<b>2.</b>	<b>Einwendungen</b>	<b>5</b>
2.1	EinwenderIn	5
<b>3.</b>	<b>Anhörung</b>	<b>7</b>
3.1	Stadt Kloten	7
3.2	Gemeinde Rümlang	7
3.3	Stadt Wallisellen	7
3.4	Zürcher Planungsgruppe Glattal	7
3.5	Kantonale Kontaktstelle Luftfahrthindernisse, Zonenschutz	7
<b>4.</b>	<b>Anhang</b>	<b>8</b>

## 1. Öffentliche Auflage und Anhörung

### 1.1 Ausgangslage

Die Vorlage wurde gestützt auf §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Anhörung bei den neben und nachgeforderten Planungsträgern.

Öffentliche Auflage	Innert der Auflagefrist vom 5. Mai 2023 bis 4. Juli 2023 ging eine schriftliche Einwendung mit fünf Anträgen ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und von den Grundeigentümern ganz oder teilweise gutgeheissen. Mit entsprechenden Korrekturen und/oder Ergänzungen wurden diese in den Planungsunterlagen berücksichtigt.
Anhörung	Im Rahmen der Anhörung haben die umliegenden Gemeinden wie auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal zum Gestaltungsplanverfahren Stellung genommen. Seitens Kantonale Kontaktstelle Luftfahrt-hindernisse ging ebenfalls ein Hinweis ein. Insgesamt gingen ein Antrag und zwei Hinweise ein.
Bericht	Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen und den Umgang mit den Hinweisen Auskunft.

## 2. Einwendungen

### 2.1 EinwenderIn

Die private Bauherrschaft erhält von der Stadt Opfikon für die Überbauung des Glatthofs eine Mehrausnützung von 11% im Wert von 150 000 Franken. Dieser Mehrwertausgleich ist in Form von besonders hoher Qualität in der Bauweise zu leisten. Diese besonderen Anforderungen an die gestalterische und ökologische Ausgestaltung sollte im Gestaltungsplan präzisiert werden. Die detaillierten Anträge finden Sie im Folgenden:

#### Ökologischer Ausgleich

Begründung	Natur gehört in die Stadt: Grüne Gärten und Vorgärten, Bäume für Schatten, Blumenwiesen und Hecken tragen erheblich zur Lebensqualität bei. Sie sind notwendig für das Überleben von Tieren und Pflanzen sowie die Verbesserung der Luftqualität und helfen gegen Hitzeperioden anzukommen. Dabei spielen auch private Überbauungen eine wichtige Rolle. Der Gestaltungsplan Glatthof nimmt an diesem zentralen Ort eine Vorreiterrolle ein. Im Gestaltungsplan sind bereits verschiedene Vorschläge gemacht, wie dieser Rolle gerecht werden kann. Diese gilt es nun zu präzisieren:
<b>Antrag 1</b>	Die verfügbare Fläche für einen ausgewogenen ökologischen Ausgleich ist auf diesem Bauland gering. Die vorgeschlagene Alternative - eine begrünte Fassade - ist deshalb verbindlich vorzugeben. Die Grünflächenziffer ist zu konkretisieren. Ökologisch wertvolle Wasserflächen sind verbindlich vorzugeben. Der Grünraum - Boden, wie Fassade - ist in ausgewiesener Biodiversität-Qualität zu planen und zu bewirtschaften.
Stellungnahme	Gemäss Eigentümerschaft sollen bestmögliche Lösungen für die jeweiligen Projektbeiträge gesucht werden, ohne dabei diese vorweg zu quantifizieren und fix vorzugeben (gemäss Antrag). Um diesen ökologischen Aspekten mehr Gewicht zu verleihen, werden die Vorschriften noch präzisiert. <i>Ergänzung der Vorschriften Art. 12</i> <i>Der ökologische Ausgleich ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens einzufordern und zu bewerten. Der Umgang mit den Themen begrünte Fassade, Grünflächenzimmer, Wasserfläche und Biodiversität sind in einem Konzept darzulegen.</i>
Beschluss	Um dem Antrag 1 gerecht zu werden, werden die Vorschriften in Art. 12 ergänzt.

#### Energie

Begründung	Opfikon hat die bestehende Energieplanung 2018 überarbeitet. Mit der Energieplanung will die Energiestadt Opfikon den Verbrauch von fossilen Energien senken und die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien fördern. Diese sieht insbesondere vor, den Anteil erneuerbarer Energien bei Raumwärme und Warmwasser bis 2035 auf 50% und bis 2050 auf 80% zu erhöhen. Der Energieplan dient als behördenverbindliche Grundlage für Planungs- und Vollzugsinstrumente. Insbesondere Sonderbauvorschriften, Gestaltungs- und Quartierpläne oder Arealüberbauungen berücksichtigen den Energieplan. Teil dieses Energieplan ist der Anschluss an den Wärmeenergieverbund, der in diesem Gestaltungsplan bereits angedacht, jedoch noch nicht verbindlich festgelegt ist. Das soll entsprechend angepasst werden:
<b>Antrag 2</b>	Wenn ein Wärmeenergieverbund besteht, muss das Bauprojekt zwingend daran angebunden werden. Eine PV-Anlage ist soweit technisch und rechtlich möglich einzuplanen.
Stellungnahme	Die Eigentümerschaft weist darauf hin, dass Wärmeenergieverbunde nicht per se die ökologischste Energiegewinnung sind. Insbesondere bei Neubauten könnten Erdsonden kombiniert mit PVA die bessere Lösung darstellen. Daher ist in den Vorschriften die Wahl von gleichwertigen oder besseren energetischen Lösungen noch offengelassen. Das Ziel der Eigentümerschaft ist, bis spätestens 2045 die CO2-Emissionen auf Netto-null zu senken. <i>GP-Vorschriften Art. 11 wird wie folgt angepasst: Der Anschluss ans Fernwärmenetz ist vorzusehen, sofern im Zeitpunkt der Planung des Bauvorhabens ein Wärmeverbund besteht und die Nutzung der Fernwärme wesentlich ökologischer und wirtschaftlich vertretbar gegenüber anderen zulässigen Formen der Energiegewinnung ist.</i>
Beschluss	Um dem Antrag 2 gerecht zu werden, werden die Vorschriften in Art. 11 ergänzt.

- Antrag 3** Eine PV-Anlage ist soweit technisch und rechtlich möglich einzuplanen.  
Stellungnahme In Art. 12 Abs. 3 ist die PV-Nutzung erwähnt. Diese steht in Abhängigkeit mit den ökologischen Ausgleichsflächen (Forderungen Grünflächen) und ist daher projektspezifisch abzuwägen. Zudem sind die geltenden Gesetze ohnehin einzuhalten. Gemäss Art. 45a Art. 1 EnG ist eine PV-Anlage beim Bau neuer Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300m<sup>2</sup> Pflicht.  
Beschluss Antrag 3 ist über das EnG abgedeckt.

### Öffentlicher Raum

- Begründung Die Eigentümer und Entwickler sind sich dessen bewusst, dass die geplante Entwicklung «Glatthof» eine wichtige Initialzündung für die Zentrumsentwicklung der Stadt Opfikon-Glatthof und ein Impulsgeber und Magnet für weitere Entwicklungen darstellt. Die besondere Lage der Überbauung erfordert eine hohe Aufenthaltsqualität. Diese gilt es im Gestaltungsplan zu präzisieren.  
**Antrag 4** Die hohe Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit soll in Form von attraktiven Sitzgelegenheiten (wie beispielsweise Sitztreppe) ausgestaltet sein, und nicht an eine Konsumation gebunden sein. Sitzgelegenheiten bei einem möglichen Café sind also nicht ausreichend.  
Stellungnahme Im Freiraumkonzept sind diverse Arten von attraktiven Sitzgelegenheiten bereits aufgezeigt (Referenzen Wohnterrasse und Strassenraum). Diese sind losgelöst von jeglicher gastronomischen Einrichtung, also ohne Konsumationspflicht. Die hohe Aufenthaltsqualität für Mieter, Nutzer und Öffentlichkeit ist ein wichtiges Beurteilungskriterium für den Wettbewerb. Im Wettbewerbsverfahren wird nochmals explizit darauf hingewiesen.  
Beschluss Antrag 4 ist bereits berücksichtigt.

### Prozess

- Begründung Glatthof fehlt ein Zentrum, wo man einkauft, sich trifft und miteinander verweilt. Dies zu ändern, haben sich die Eigentümer der Parzellen um den Glatthof zum Ziel gesetzt. Der Eigentümerschaft soll an dieser Stelle das grosse Engagement verdankt werden. Nicht immer können hoch gesetzte Ziele in der Praxis umgesetzt werden: Kostendruck, widersprüchliche Interessen, Konflikte in der Zusammenarbeit können dem entgegenstehen. Aus diesem Grund erachte ich es als wichtig, dass die Jury für die Ausschreibung des Wettbewerbs breit aufgestellt ist und darin Mitglieder der Stadt Opfikon vertreten sind. Um die Ziele im Bereich ökologischer Ausgleich und öffentliche Aufenthaltsqualität sicherzustellen, sind entsprechende Juror:innen für den Wettbewerb auszuwählen, die in diesen Bereichen ausreichend qualifiziert sind.  
**Antrag 5** Bei der Auswahl der Juror/innen sind eine Umweltverantwortliche/r der Stadt Opfikon, sowie ein/e Stadtplaner/in mit Schwerpunkt Landschaftsarchitektur zu berücksichtigen.  
Stellungnahme Gemäss Vorschriften Art. 15 ist der Einbezug der Stadt Opfikon und weiterer Fachstellen und Experten bereits festgehalten.  
*Dieser Artikel 15 wird wie folgt ergänzt: In der Fachjury sind die Kompetenzen Architektur, Stadtplanung und Freiraum sicherzustellen. Seitens Stadt ist ein:e Umweltverantwortliche:r zu delegieren (Sachjury).*  
Beschluss Um dem Antrag 5 gerecht zu werden, werden die Vorschriften in Art. 15 ergänzt.

### 3. Anhörung

#### 3.1 Stadt Kloten

Mit E-Mail vom 15.05.23 wird mitgeteilt, dass die Stadt Kloten nicht direkt betroffen ist und auf eine Eingabe verzichtet.

#### 3.2 Gemeinde Rümlang

Die Gemeinde Rümlang teilt mit Schreiben vom 22.05.23 mit, dass der Private Gestaltungsplan «Glatthof, Glattbrugg Zentrum» kommunale Bedeutung für Opfikon hat, die Interessen der Gemeinde Rümlang aber nicht tangiert. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind daher keine Einwendungen anzubringen.

#### 3.3 Stadt Wallisellen

Mit Schreiben vom 06.06.23 hält die Stadt Wallisellen fest, dass der private Gestaltungsplan «Glatthof» keine unmittelbaren Berührungspunkte oder Auswirkungen auf die Stadt Wallisellen hat, weshalb sie auf eine Stellungnahme oder auf Anträge verzichten.

#### 3.4 Zürcher Planungsgruppe Glattal

Der Gestaltungsplan entspricht den regionalen Zielen und Vorgaben. Vorbehalten bleiben ergänzende Aussagen gemäss folgendem Antrag.

<b>Antrag</b>	Die ZPG beantragt, dass die Berichterstattung mit Aussagen / Nachweisen betreffend die erwartete Nutzungsdichte in Köpfen je Hektar überbauter Bauzone ergänzt und der ZPG erneut zur Beurteilung zugestellt wird. Ohne entsprechenden Nachweis kann die ZPG nicht abschliessend beurteilen, ob die angestrebte Entwicklung auf dem Areal Glatthof mit dem regionalen Richtplan vereinbar ist.
Stellungnahme	Der gewünschte Nachweis Köpfe pro Hektare überbaute Bauzone (K/ha üBZ) wurde nachgereicht. Die erwartete Nutzungsdichte liegt im Bereich zwischen 307 und 393 K/ha üBZ. Damit wird die im regionalen Richtplan festgelegte hohe Nutzungsdichte von 150-300 überschritten. Da der Perimeter im Stadtentwicklungskonzept 2012+ als primäres Stadtzentrum definiert ist, ist diese höhere Dichte gerechtfertigt und für die Entwicklung essentiell. Eingeordnet in der kommunalen Gesamtschau wird die Dichte im Mittel geringer ausfallen und den Vorgaben des Richtplans entsprechen.
Beschluss	Der Nachweis zur Nutzungsdichte (Beilage) wurde nachgereicht und seitens ZPG gutgeheissen. Gemäss Rückmeldung ZPG vom 05.09.23 können die ergänzten Aussagen als dem Antrag der ZPG vom 21.06.23 genügend gelten. Die Begründung zur Verdichtung an diesem Standort ist plausibel.
<b>Empfehlung</b>	Die ZPG empfiehlt, die Formulierung der Parkierungsvorgaben in Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplan-Vorschriften zu überprüfen.
Stellungnahme	Die GP-Vorschriften werden präzisiert, sodass es eindeutig ersichtlich ist, dass sich die Parkierungsvorgaben auf die Richtwerte des PP-Reglements der AIRPORT CITY beziehen.
Beschluss	Die Empfehlung wurde berücksichtigt.

#### 3.5 Kantonale Kontaktstelle Luftfahrthindernisse, Zonenschutz

Die Parzellen des Gestaltungsplans liegen direkt unter dem Abflug Piste 16 vom Sicherheitszonenplan (SiZo) des Flughafens Zürich. Daher weist die kantonale Kontaktstelle Luftfahrthindernisse auf den Sicherheitszonenplan (SiZo) Flughafen hin.

<b>Hinweis</b>	Die Höhen gemäss Planauszug im Anhang gelten sowohl für OK Gebäude inkl. Aufbauten als auch für Baugeräte und sind unbedingt einzuhalten. Grössere Höhen bzw. Durchstossungen können nur nachts ausserhalb des Flugbetriebs zwischen 23:30 und 05:30 Uhr bewilligt werden.
Stellungnahme	Die gemäss Zonensicherheitsplan maximal möglichen Höhen sind berücksichtigt und die Nicht-Überschreitung unter Art. 5 erwähnt. Im Wettbewerbsverfahren wird nochmals explizit darauf hingewiesen.
Beschluss	Der Hinweis wurde dankend zur Kenntnis genommen.

#### **4. Anhang**

Nachweis Köpfe pro Hektare überbaute Bauzone (K/ha üBZ)  
ZANONI Architekten, 21.07.23

Ort • Datum Zürich, 21.07.2023  
 Referenz 745 • TZ/KJ  
 Objekt • Adressat Glattbrugg • pGP Glattthof • Grundeigentümer KTN 3360, 3361, 3432, 4168, 4170, 4409, 8804  
 Betreff **Nachweis Köpfe pro Hektare überbaute Bauzone (K/ha üBZ)**

<b>massgebende Fläche</b>	GF	<b>Fläche</b>
Perimeter	4'476	<b>4'924</b>
10% Strassenfläche	448	

<b>Bewohner und Angestellte</b>	Spannbreite von bis	<b>151</b>	<b>Köpfe</b>
gemäss nachfolgender Aufstellung			<b>193</b>

<b>Köpfe pro Hektare überbauten Bauzone</b>	Spannbreite von bis	<b>307</b>	<b>K / ha üBZ</b>
			<b>393</b>

**Nutzungszuordnung, -dichte** max. aGF  
**gemäss Richtprojekt vom 14.06.21** 9'600

**Bewohner (Nutzung Wohnen)** aGF **Bewohner**  
 Richtwerte 2.1 Bewo/Wgh. oder 50m<sup>2</sup> GF/Bewo 1 Bewo à 50m<sup>2</sup>

<b>Total GF Wohnen</b>	<b>4'589</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
OG 1	460		
OG 2	460		
OG 3	923		
OG 4	1'391		
OG 5	1'122		
OG 6	233		

*Abschätzung über Anzahl Wohnungen* 62 *2.1 Bewo / Whg* 130  
*Anmerkung:* *1.5 Bewo / Whg* 93  
*Anteil an Kleinwohnungen hoch > Wertkorrektur 1.5 Bewo / Whg*

**Angestellte (Nutzung Büro/DL, Verkauf/Gewerbe)** **Angestellte**

<b>Total GF Büro/DL Verkauf/Gewerbe</b>	<b>5'045</b>	<b>59</b>	<b>102</b>
EG Verkauf 1 Angest. à 150-200m <sup>2</sup>	2'499	12	17
OG 1 DL 1 Angest. à 30-60m <sup>2</sup>	1'013	17	34
OG 2 DL/Büro, 1 Angest. à 30-60m <sup>2</sup>	1'013	17	34
OG 3 Büro, 1 Angest. à 30-40m <sup>2</sup>	519	13	17

Total aGF Wohnen und Büro/DL/Gewerbe 9'634  
 max. mögl. 9'600

Gemäss oben aufgeführten Annahmen und Berechnungen liegt die künftige Nutzungsdichte im Bereich zwischen 307 und 393 K / ha üBZ. Damit wird die im regionalen Richtplan festgelegte hohe Nutzungsdichte von 150-300 überschritten. Gemäss Stadtentwicklungskonzept 2012+ liegt der Perimeter im Bereich des primären Stadtzentrums, womit eine höhere Dichte gerechtfertigt ist. Eingeordnet in der kommunalen Gesamtschau wird die Dichte im Mittel liegen.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 14.11.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 14.11.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002628

**Publizierende Stelle**

 **STADT OPFIKON**

Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg

## **Teilrevision Nutzungsplanung "privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum", Bekanntmachung des Inkrafttretens: Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8152 Glattbrugg

**Angaben zum Inhalt:**

Diese Genehmigung wurde am 03. Oktober 2024 öffentlich bekannt gemacht und die Verfügung der Baudirektion, der Gemeinderatsbeschluss sowie die genehmigte Planung aufgelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. November 2024 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 0267/24

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 25.09.2024

**Kontaktstelle:**

Stadt Opfikon  
Oberhauserstrasse 27  
8152 Glattbrugg