

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. Juni 1989

1732. Privater Gestaltungsplan Oberhausen-Glattwiesen, Opfikon

Die Stadt Opfikon besitzt eine mit RRB Nr. 1845/1987 genehmigte Nutzungsplanung.

Für das gemäss Zonenplan grösstenteils der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung sowie zu einem geringen Teil der Kernzone zugeteilte Gebiet Glattwiesen ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem hat der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 14. Dezember 1987 zugestimmt; an der durch das Behördenreferendum notwendig gewordenen Volksabstimmung vom 6. März 1988 wurde dem Gestaltungsplan Oberhausen-Glattwiesen zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Juli 1988 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 19. Juli 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Realisierung einer Gewerbebaute anstelle des bestehenden provisorischen Lärmschutzwalles ermöglicht werden. Mit dem projektierten Gebäude ist der Lärmschutz entsprechend dem Auflageprojekt der N 20.1.1 gewährleistet; dies wird auch mit dem Lärmgutachten vom 16. Februar 1989 nachgewiesen. Vorabklärungsweise hat das Bundesamt für Strassenbau der Überschreitung der Baulinien der Nationalstrasse zugestimmt. Die Vorlage steht mit den in der Nutzungsplanung verfolgten Zielen in Einklang, so dass der Genehmigung nichts entgegensteht.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Oberhausen-Glattwiesen, Stadt Opfikon, dem an der Volksabstimmung vom 6. März 1988 zugestimmt wurde, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon, 8152 Glattbrugg (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 14. Juni 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

GESTALTUNGSPLAN OBERHAUSEN / GLATTWIESEN

Die Grundeigentümer erlassen, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 07. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Oberhausen:

1. GESTALTUNGSPLAN

Art. 1

Zweck Der Gestaltungsplan und die dazugehörenden Vorschriften bezwecken die bauliche Nutzung des Areales des Lärmschutzwalles längs der Nationalstrasse N 20 bei Gewährleistung des Lärmschutzes gegenüber dem angrenzenden Baugebiet von Oberhausen.

Art. 2

Bestandteile 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan M 1:500
- Grundrissplan M 1:200
- Erschliessungsplan M 1:500
- Fassaden- und Schnittplan M 1:200
- Gestaltungsplanvorschriften

2 Das in den Plänen dargestellte Vorprojekt ist nicht verbindlich.

Art. 3

Gestaltungsbereich Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan M 1:500 umgrenzte Gebiet des Gestaltungsplanperimeters.

2. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4

Mantellinien Gebäude und Aufschüttungen auf solchen dürfen nur innerhalb der im Grundriss- und Schnittplan eingetragenen Mantellinien erstellt werden.

Art. 5

Lärmschutz 1 Gebäude, Gebäudeteile und Aufschüttungen auf solchen haben auf der ganzen Länge der Gebäudeabwicklung mindestens die Höhe der im Situations- und Schnittplan eingetragenen Lärmschutzebene zu erreichen.

2 Das Anschlussgelände ist auf der Ost- und Westfassade auf die Höhe des Lärmschutzwalles aufzuschütten.

3 Bei Gebäudeöffnungen wie Durchfahrt, Eingängen, Fenstern, Oblichtern und dgl. sind die notwendigen, baulichen Massnahmen zu ergreifen, welche den gleichen Lärmschutz gewährleisten, wie ihn der Lärmwall bewirkt hätte.

- 4 Hofseitig sind für Gebäudeteile, welche zu Büro- oder Wohnzwecken genutzt werden, Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände, Lärmschutzfenster zu ergreifen, um diese von den direkten Lärmeinwirkungen hinreichend abzuschirmen.

Art. 6

- Erscheinung
Gestaltung
- 1 Auf der West- und Nordseite dürfen nur die im Grundriss- und Fassadenplan dargestellten Gebäudeteile nach aussen in Erscheinung treten.
 - 2 Diese Gebäudeteile haben in ihrer Gestaltung sinngemäss die Vorschriften von Art. 7 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom zu erfüllen.
 - 3 Der im Grundrissplan speziell bezeichnete Gebäudetrakt ist nordseits anzuschütten und mit Humus zu überdecken. Oblichter sind unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 3 gestattet.
 - 4 Das Vorgelände bei der Zufahrt, die seitlichen Anschüttungen an die Gebäude sowie die Gebäudeüberdeckungen sind angemessen zu begrünen.

Art. 7

- Ausnützung
- 1 Die Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen darf das Mass von 6'800 m² nicht übersteigen.

Art. 8

- Nutzung
- 1 Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Gestattet ist ferner der Einbau einer Abwartwohnung in jenem Gebäudeteil, der nach Aussen in Erscheinung tritt.
 - 2 Von den für gewerbliche Zwecke genutzten Bruttogeschossflächen dürfen höchstens 30 % als Büros genutzt werden.
 - 3 Im Untergeschoss sind lediglich Abstellräume für Motorfahrzeuge, Lagerräume ohne Arbeitsplätze sowie technische Räume zulässig.

Art. 9

- Erschliessung
Parkplätze
- 1 Die Verkehrserschliessung hat von der Zunstrasse her zu erfolgen gemäss Grundrissplan M 1:200.
 - 2 Die Erschliessung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers hat nach den Angaben des Erschliessungsplanes M 1:500 zu erfolgen.
 - 3 Die Anzahl Parkplätze bestimmt sich nach den Art. 2 und 3 der Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vom
 - 4 Genügen bei Nutzungsänderungen die für Besucher reservierten Parkplätze vor dem Haupteingang nicht, sind die zusätzlich nötigen Parkplätze im Hof und/oder in der Tiefgarage auszuscheiden und speziell zu bezeichnen.

3. INKRAFTTRETEN

Diese Gestaltungsplanvorschriften treten, zusammen mit den dazugehörigen Gestaltungsplänen gemäss Art. 2, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Namens des Kantons Zürich

Namens der Erbgemeinschaft

Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Landerwerb

Der Leiter:
Dr. H. Bopp

H. Bopp

P. Bachmann

Vom Gemeinderat genehmigt am:

14. 12. 1987

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Der Schreiber:

R. Hauer

H. Heimann

Vom Regierungsrat am: *14. Juni 1989*

mit Beschluss Nr. *1732* genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

N. Müller



gestaltungsplan oberhausen
glattwiesen

november 1986

grundriss erdgeschoss m. 1:200

von den grundeigentümern festgesetzt am:
namens des kantons zürich: namens der erbengemeinschaft:
Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Länderverwerb
Der Leiter:
Dr. H. Bopp
vom gemeinderat genehmigt am: 14.12.1987

namens des gemeinderates
der präsident: P. Kneuer
der sekretär: H. Fleming
vom regierungsrat am: 14. Juni 1989
mit beschluss nr: 1732 genehmigt:

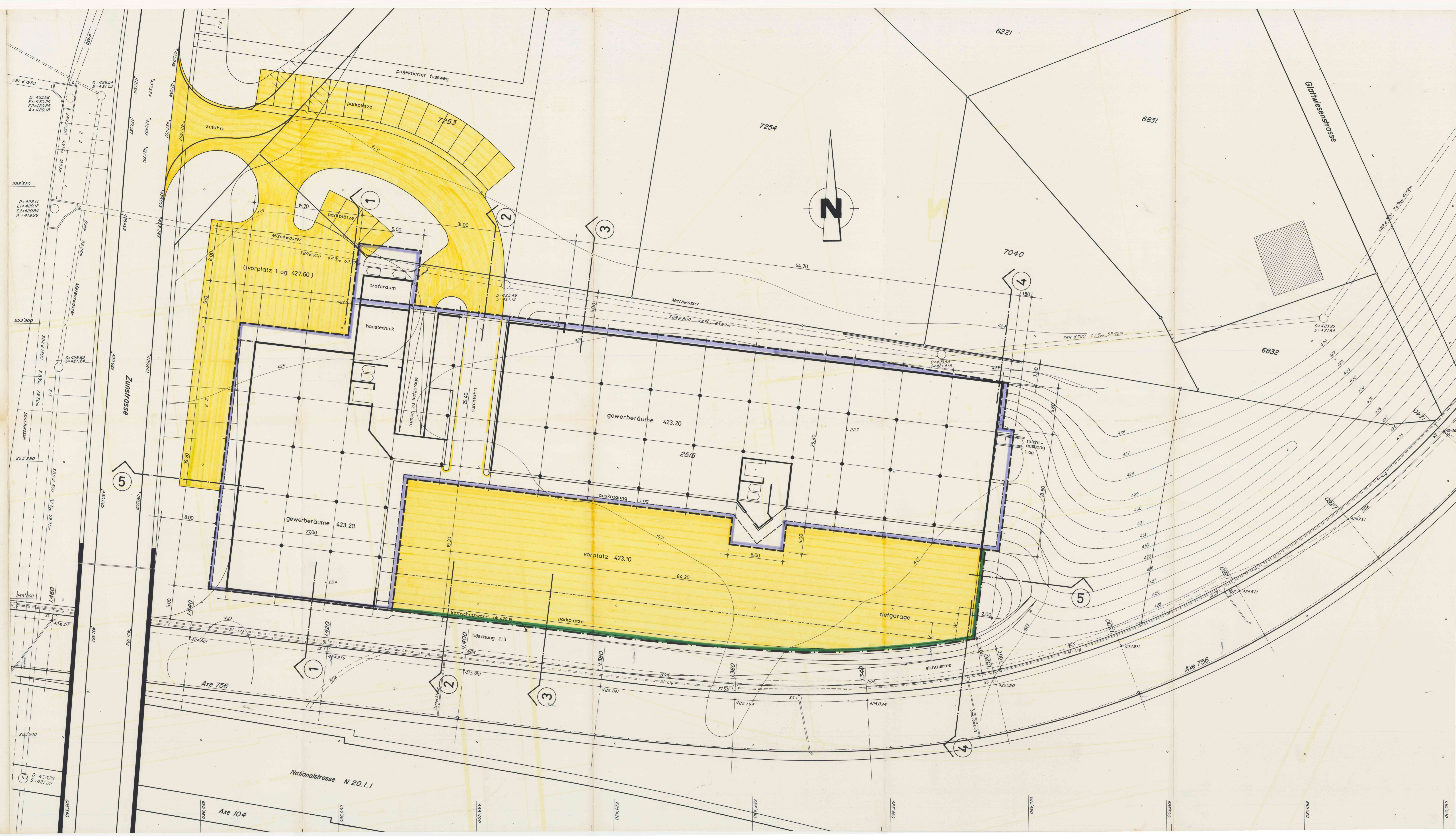
vor dem regierungsrat,
der staatschreiber:



der verfasser: Lüthi und mengolli architekten
kalchengasse 7, 8302 kloten

legende :

- gebäude - begrenzungslinie
- tiefgarage - begrenzungslinie



interessengemeinschaft gewerbegebäude oberhausen

gestaltungsplan oberhausen
glattwiesen

november 1986

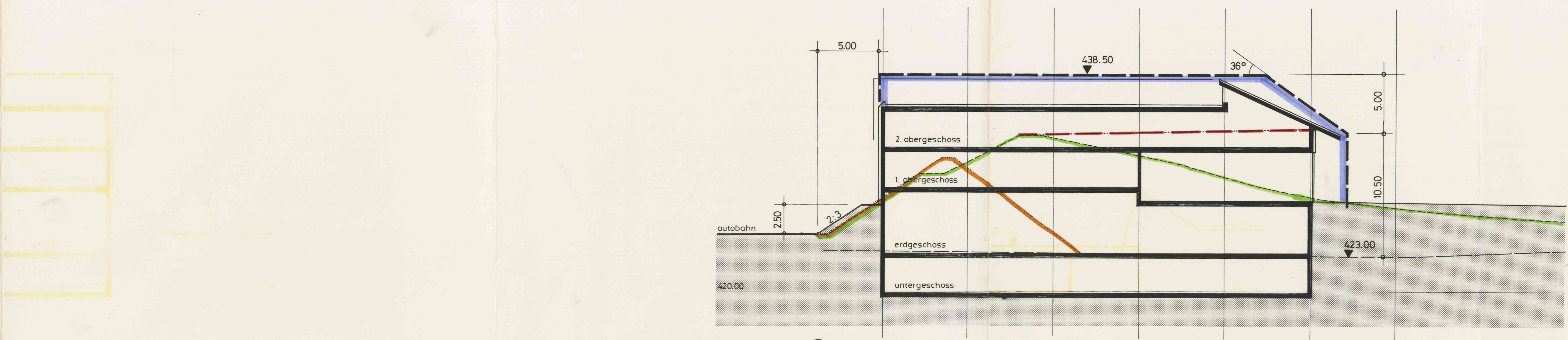
schnitte und fassaden m. 1:200

von den grundeigentümern festgesetzt am:
namens des kantons zürich: namens der erbgemeinschaft:
Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Landerwerb
Die Leiter:
Dr. H. Bopp
vom gemeinderat genehmigt am: 14.12.1987

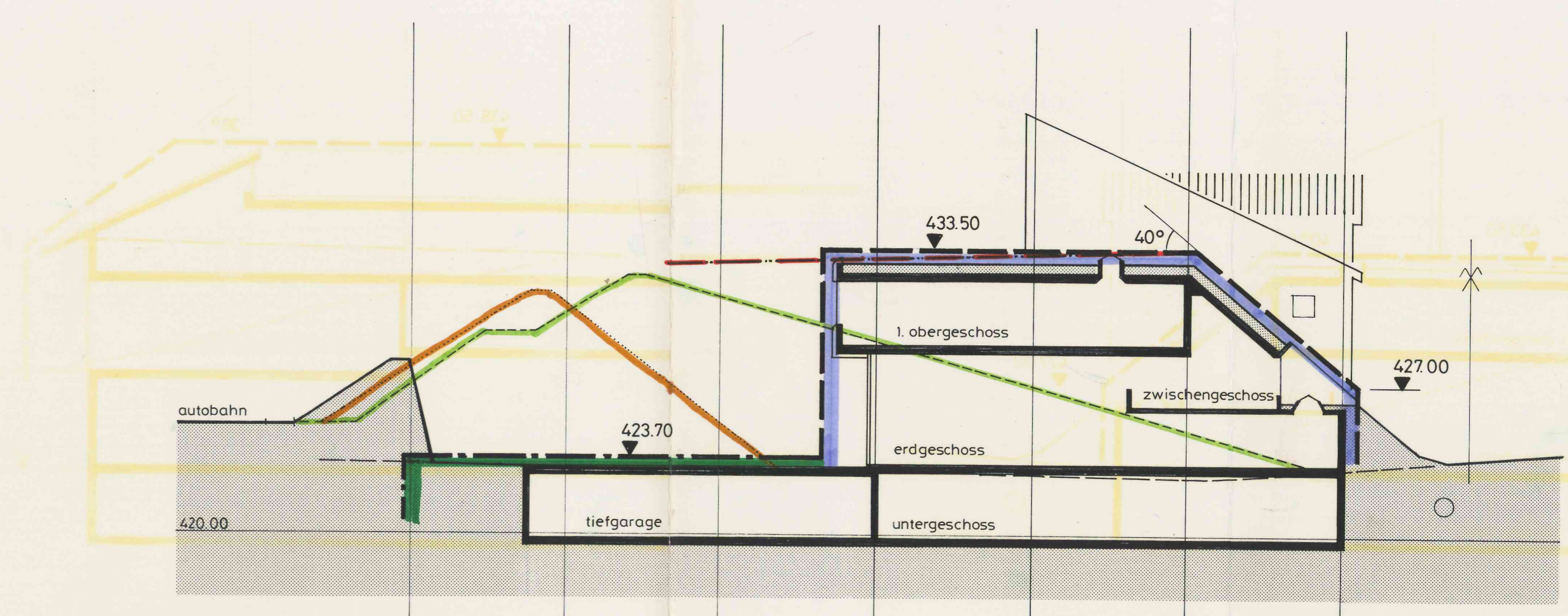
namens des gemeinderates
der präsident: P. Kaiser
der sekretär: H. Bremberg
vom regierungsrat am: 14. Juni 1989
mit beschluss nr. 1732 genehmigt:
vor dem regierungsrate,
der staatschreiber:

der verfasser: Lüthi und Mengolli Architekten
Kalchengasse 7, 8302 Kloten

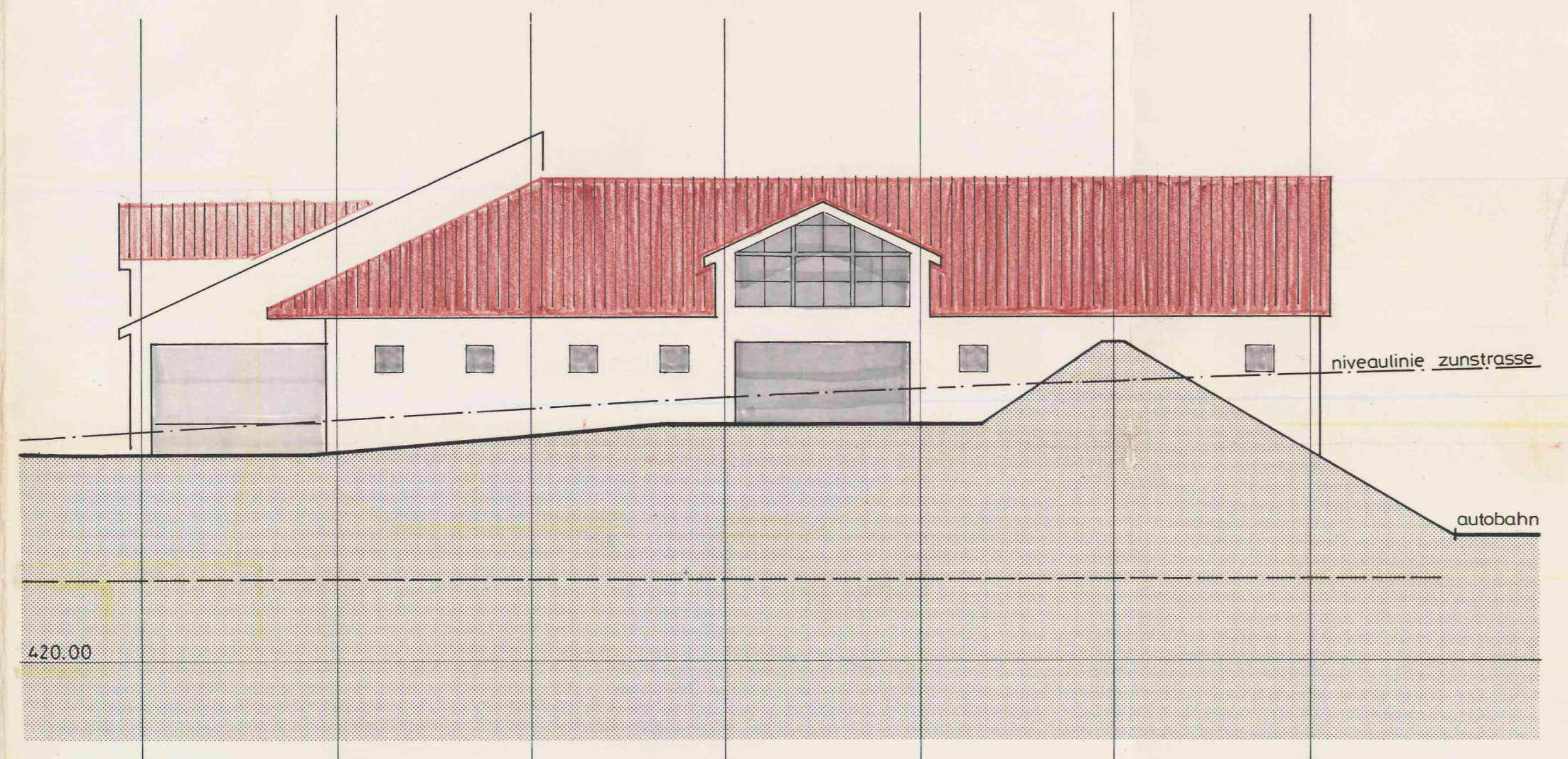
- legende:
- gewachsenes terrain
 - ursprünglich projektierter lärmschutzhügel
 - bestehender provisorischer hügel
 - lärmschutzebene
 - gebäude - begrenzungsprofil
 - tiefgarage - begrenzungsprofil



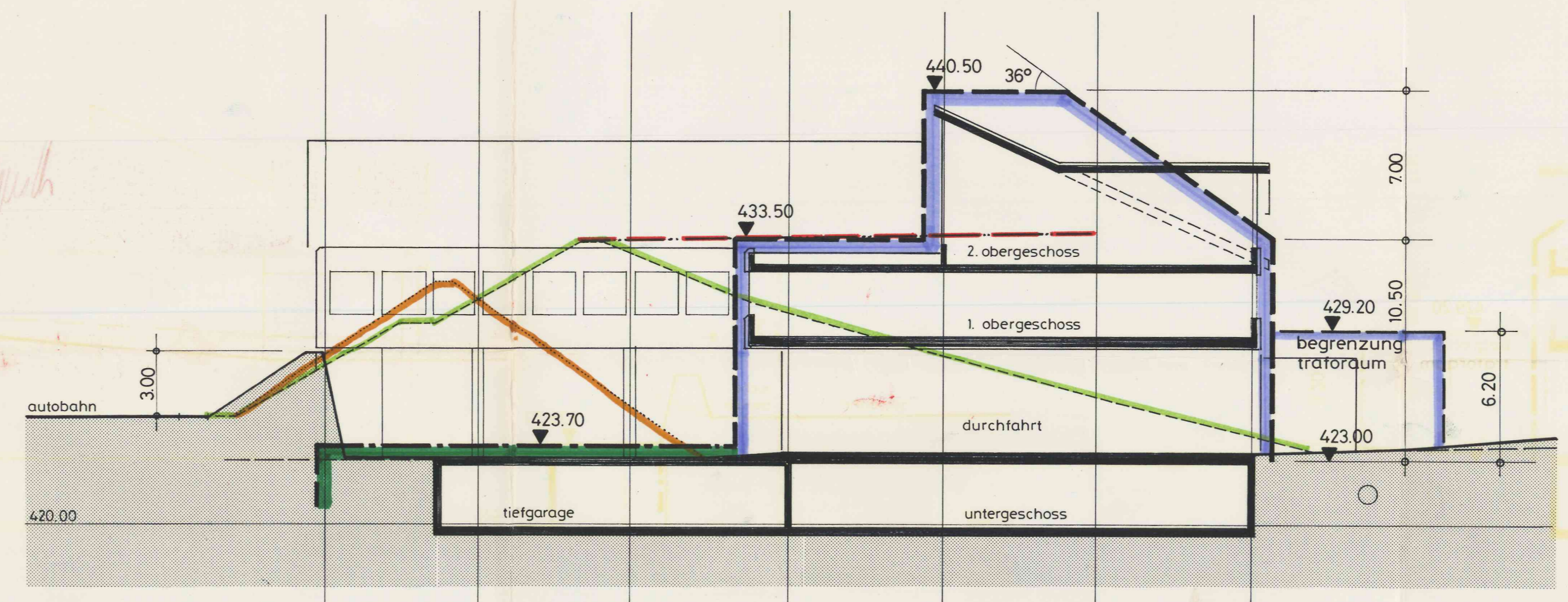
schnitt ①



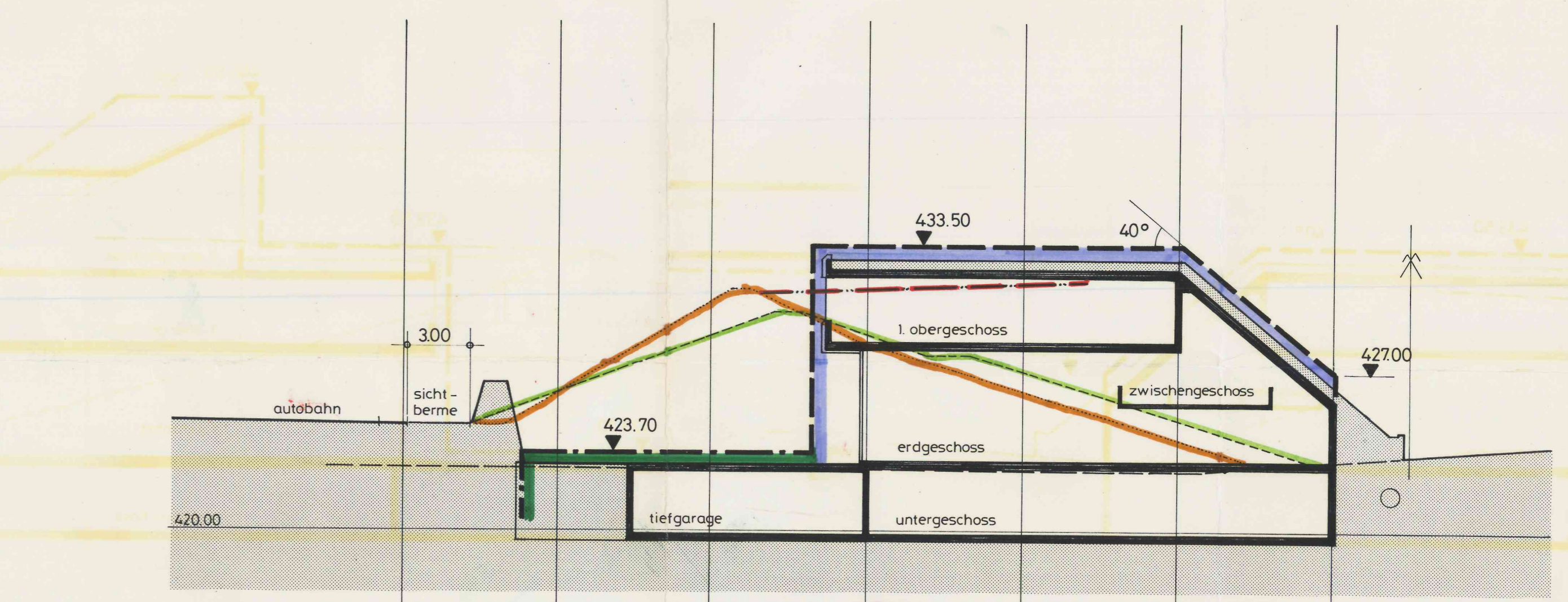
schnitt ③



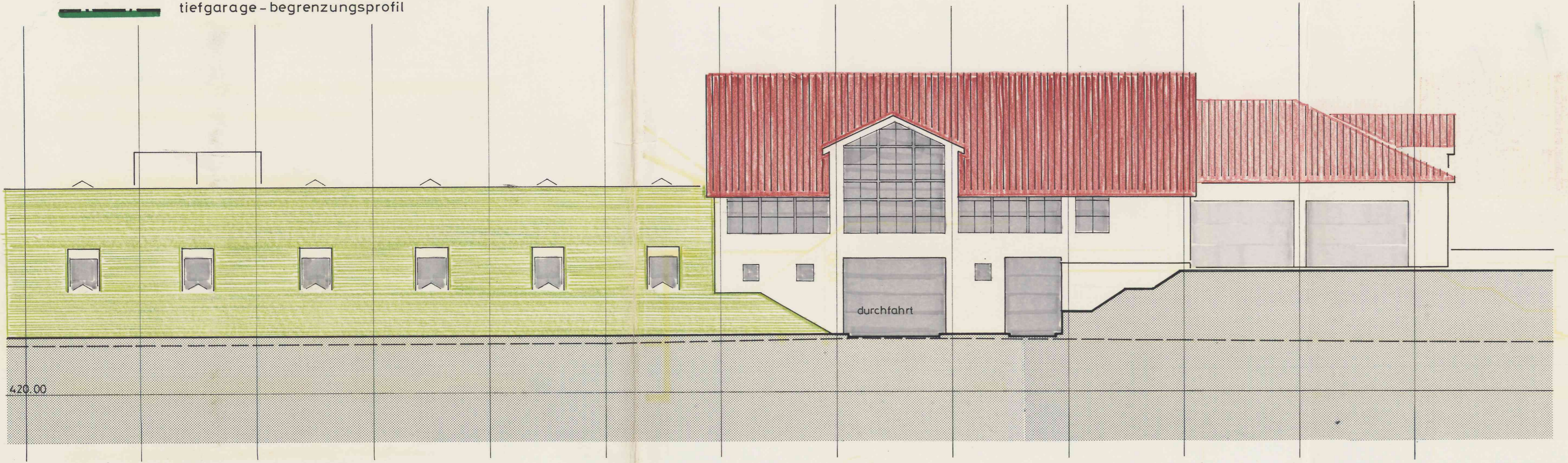
westfassade



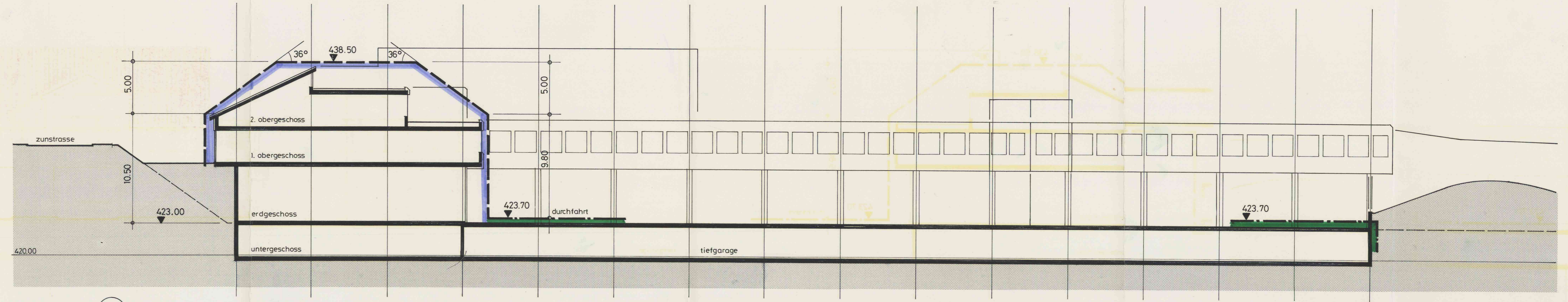
schnitt ②



schnitt ④



nordfassade



schnitt ⑤

INTERESSENGEMEINSCHAFT GEWERBEGEBÄUDE OBERHAUSEN

GEWERBEGEBÄUDE OBERHAUSEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN

ZÜRICH, NOVEMBER 1986

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Veranlassung

Bedingt durch den Nationalstrassenbau (N 20.1.1) ist zwischen Nationalstrasse und dem Ortsteil Oberhausen, auf einer durch den Kanton zu diesem Zwecke erworbenen Landfläche, ein bis zu 12 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

Wie bereits verschiedentlich praktiziert, könnte dieser künstlich aufgeschüttete Hügel im Sinne einer Doppelnutzung für den Einbau eines Gebäudes sinnvoll genutzt und die knappen Bau-landreserven der Stadt Opfikon geschont werden.

Bisherige Entwicklung

1982

- Projektstudie für ein Mehrzweckgebäude (Städtische Werke, Gemeindesaal, Jugendhaus, Zivilschutzanlage) im Auftrage der Stadt Opfikon.
- Ausarbeitung einer Vorlage an den Gemeinderat.
- Im Dezember 1982 Rückweisung der Vorlage an den Stadtrat mit Auflage zur Durchführung eines Projektwettbewerbes für ein Mehrzweckgebäude mit verschiedenen Raumprogrammvarianten.

1983

- Durchführung des Projektwettbewerbes durch die Stadt Opfikon.
- Auswahl eines Projektes durch eine Jury zur Weiterbearbeitung.
- Ueberweisung einer Motion durch den Gemeinderat Opfikon mit dem Auftrag ein Werkgebäude mit Zivilschutzanlage (im Sinne des Wettbewerbprojektes) ausarbeiten zu lassen.

1984

- Projekt- und Kreditvorlage an den Gemeinderat für die Erstellung eines Mehrzweckgebäudes. Ablehnung des Projektes durch den Gemeinderat (aus Kostengründen).
- Im Juni 1984 Gründung einer privaten Interessengemeinschaft zur Erstellung eines Gewerbegebäudes.
- Einreichung eines baurechtlichen Vorentscheides.
- Vorentscheid der Behörden im September 1984. (Mangels planungsrechtlicher Baureife konnte zu diesem Zeitpunkt keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.)
- Im Dezember 1984 erklärt sich das Kantonale Tiefbauamt Zürich bereit, der Interessengemeinschaft auf seiner Parzelle eine Konzession (Baurecht) für die Realisierung eines Gewerbegebäudes in Aussicht zu stellen.

1985

- Der Regierungsrat ordnet an, dass das Grundstück (Lärmschutzhügel) in den Quartierplan Oberhausen aufgenommen werden soll, um dem Grundstück eine angemessene Erschliessung zu ermöglichen.
- Der Stadtrat Opfikon beantragt dem Gemeinderat eine Umzonung in die Zone WG 3 mit Gestaltungsplanpflicht.
- Abschluss einer Vereinbarung (Interessengemeinschaft/P. Bachmann) zur vorzeitigen Benützung des im Quartierplanverfahren dem Kanton Zürich zugeführten Grundstückes (heute P. Bachmann). Dies ermöglicht Verwirklichung des Objektes vor Abschluss des Quartierplanverfahrens.
- Einreichung eines öffentlichen Gestaltungsplanes durch die Interessengemeinschaft an den Stadtrat Opfikon (27.11.1985).

1986

- . Ueberweisung des Gestaltungsplanes an das ARP zur Vorprüfung (28.1.1986).
- . Stellungnahme des ARP zuhanden Stadtrat Opfikon in positivem Sinne mit einigen Aenderungsanregungen, insbesondere zu den Gestaltungsplanvorschriften und zum Verfahren (27.5.1986).
- . Mitteilung der Baukommission Opfikon an die Interessengemeinschaft mit der Aufforderung um Ueberarbeitung des Gestaltungsplanes inkl. Vorschriften gemäss Anregungen ARP (10.6.1986).

Stellungnahme bzw. Auflagen des Grundeigentümers (Kanton Zürich)

Die Auflagen sowie die Rahmenbedingungen des Grundeigentümers (Kanton Zürich), welche gegenüber dem Bauvorhaben der Stadt Opfikon (Mehrzweckgebäude) gestellt wurden, haben auch für das private Bauvorhaben weiterhin Gültigkeit.

Die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich steht der vorgesehenen Doppelnutzung äusserst positiv gegenüber. Sie würde im Falle einer Realisierung unter folgenden Auflagen zustimmen:

- Gewährleistung des Lärmschutzes wie im Auflageprojekt N 20.1.1 vorgesehen.
- Uebernahme der vollen Baukosten für Gebäude, Lärmschutz und Erschliessung.
- Als Konzessionsgebühr muss der halbe Landpreis vergütet werden.
- Abschluss eines Konzessionsvertrages zwischen Bauherr Gewerbehause und Kanton vor Baubeginn.
- Abstand Gebäude-Aussenflucht bis Bankettrand mindestens 5 m.
- Blendschutz zwischen Vorplatz und Nationalstrasse mit einer Mindesthöhe von 1,5 m.
- Einhalten der Sichtberme.

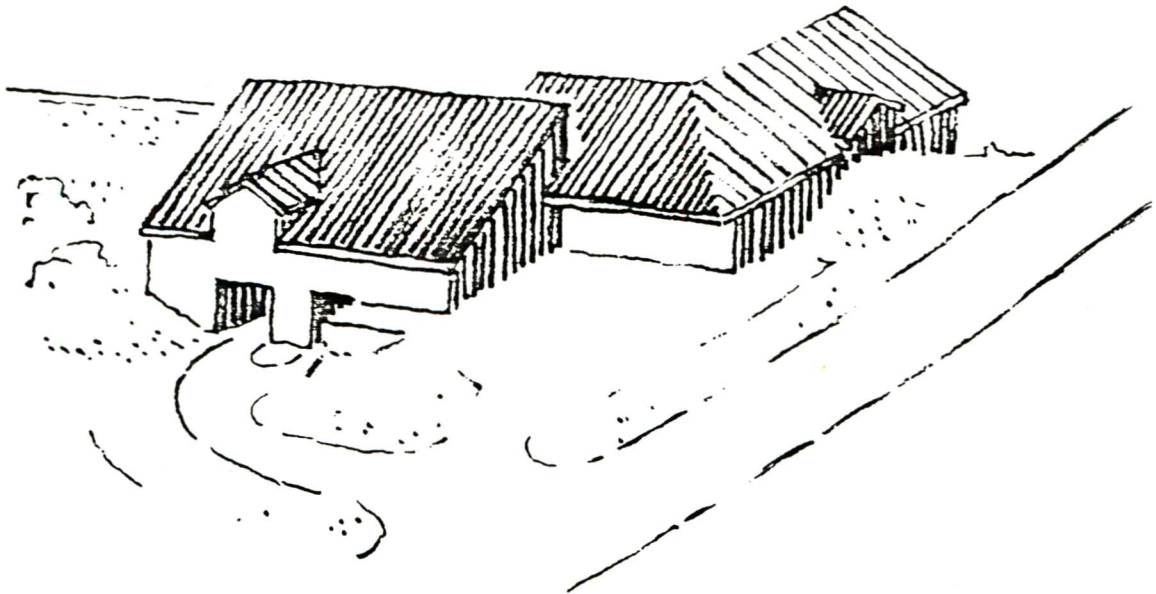
Das Bundesamt für Strassenbau hat im Rahmen des Vorentscheidgesuches in einem Bericht zur Ueberschreitung der Nationalbaulinie Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich möglich, ein Gesuch um Ueberschreitung der Baulinien zu genehmigen, sofern den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene und eines allfälligen späteren Ausbaues der Nationalstrasse Rechnung getragen wird.

PROJEKT BESCHRIEB

Architektonisches Konzept

Durch die topologische Situation des aufgeschnittenen Hügels ergibt sich je eine markant unterschiedliche Vorder- und Rückseite der Anlage.

In der Gestaltung der sichtbaren Bauteile wird diese Grundsituation verdeutlicht, indem die der Autobahn zugewandte Seite als strenger Zweckbau erscheint, die der Zunstrasse und Oberhausen zugewandte Seite jedoch in Anlehnung an die formale Sprache traditioneller Oekonomiegebäude in Erscheinung tritt.



Konstruktion

Die Tragkonstruktion wird in konventioneller Ortsbeton-Skelettbauweise mit vorgehängter Fassade erstellt. Die Flachdächer sind begrünt, die Schrägdächer sind mit Ziegel gedeckt.

Bauablauf

Das Gebäude kann grösstenteils erstellt werden, ohne dass der provisorisch erstellte Schutzhügel abgetragen werden muss, d.h. der Lärmschutz ist auch während der Bauzeit gewährleistet.

Ausnahmen

Für die Realisierung des Projektes sind lediglich folgende Ausnahmen nötig:

- Ueberschreiten der zulässigen Gebäudelänge von 40 m auf der Seite der Autobahn (die gegen Oberhausen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile sind zonenkonform).
- Ueberschreiten der zulässigen Gebäudetiefe von 16 m (tritt nicht in Erscheinung).
- Ueberschreiten des maximalen Gewerbeanteiles von 40% (Wohnanteil von 60% würde dem Sinn eines Lärmschutzbauwerkes widersprechen).

Schallschutz

Durch das vorliegende Projekt wird der Lärmschutz für die dahinterliegenden Baugebiete gegenüber dem ursprünglichen Erdwallprojekt eher verbessert.

BAUPOLIZEILICHE ASPEKTE

Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m (WG 3) ab gewachsenem Terrain wird bei den Fassaden gegen die Zunstrasse und gegen Oberhausen eingehalten, obwohl das Strassenniveau von der Zunstrasse und der Autobahn wesentlich über dem gewachsenen Terrain liegt.

Das Profil des Hügels liegt sogar unter der Höhenentwicklung einer denkbaren Bebauung gemäss Kernzone.

Abstände

Gegenüber der Autobahn gilt ein Abstand von 5 m gemäss Absprache mit den Kantonalen Instanzen.

Gegenüber der Zunstrasse wurde von der Gemeinde ein Abstand von 6 m festgelegt, der projektierte Abstand ist aus bautechnischen Gründen deutlich grösser.

Gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück wird von den sichtbaren Gebäudeteile der Grenzabstand von 5 m eingehalten, die unter dem Hügel liegenden Gebäudeteile halten den minimalen Grenzabstand von 3,5 m ein.

UEBERSTELLUNG DER BAULINIE NATIONALSTRASSE

Im Rahmen des Vorentscheidungsgesuches der Interessengemeinschaft Gewerbehaus Opfikon vom Juni 1984 hat das Eidgenössische Amt für Strassenbau über das Kantonale Tiefbauamt (Brief vom 20.9.1984 an Stadt Opfikon, Baukommission) zur Baulinienüberstellung wie folgt Stellung genommen (auszugsweise):

- Grundsätzlich ist es möglich, ein Gesuch um Ueberschreitung der Nationalstrassenbaulinie zu genehmigen. Im Genehmigungsfalle müsste dem Gesuchsteller mittels eines im Grundbuch eingetragenen Revers die Verpflichtung auferlegt werden, die innerhalb der Baulinien stehenden Gebäudeteile auf erstes Begehren auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen. Dabei hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass diese Massnahme technisch möglich ist und ihn nicht unverhältnismässig hart treffen würde.
- Eine Bewilligung zum Bau innerhalb von Baulinien ist jedoch in jedem Falle eine Ausnahmbewilligung und soll nur erteilt werden, wenn der Gesuchsteller den Bau nicht anderweitig realisieren kann.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

- Für die Realisierung des Gebäudes steht nur die Kat. Nr. 7416 (Eigentümer Kanton Zürich) zur Verfügung. Der Teil des Grundstückes Kat. Nr. 7253 (Bachmann), welcher im Quartierplan dem Kantonsgrundstück zugeteilt wird, dient der Erschliessung und wird von dieser vollständig beansprucht. Da es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um die Verwirklichung der Idee einer Doppelnutzung (Lärmschutz verbunden mit Nutzung) wie andersorts (Heizkraftwerk Aubrugg, Gewerbehalle Wallisellen, Ge-

werbehaus Weiningen) bereits realisiert, handelt, kann das Gebäude nicht andernorts, also auf einem anderen Grundstück, gebaut werden. Eine Realisierung auf einem Nachbargrundstück ist auch aus zonenrechtlichen Gründen unmöglich.

- Der geplante Baukörper muss die Lärmschutzfunktion des im Auflageprojektes der N 20 vorgesehenen Lärmschutzhügels vollständig erfüllen. Der parallel zur Zunstrasse stehende und die Baulinie überschreitende Gebäudeteil übernimmt die Lärmschutzfunktion bezüglich der Emission der N 20 (Rampe Aubrugg bis Seebach) in Richtung Quartier Böschenwiese (neue Bauzone WG 3). Ein Zurückstellen dieses Gebäudeteils hinter die Baulinie der N 20 würde eine Beeinträchtigung des Lärmschutzes bewirken, indem zwischen der Ueberführung Zunstrasse und dem geplanten Gebäude eine Lücke entstehen würde. Das parallel zur Zunstrasse angeordnete Gebäude bewirkt sogar eine erwünschte Verbesserung des Lärmschutzes gegenüber dem Auflageprojekt im kritischen Schnitt BW 642 - Böschenwiesen.
- Die allfällig betroffene Verbindungsrampe N 11 - N 20 ist heute einspurig mit Standspur im Betrieb. Sollte das Bedürfnis nach einer Leistungserhöhung in dieser Verbindungsrampe entstehen, so ist vorgesehen, dass diese Rampe zweispurig befahren werden könnte. Das Projekt Gewerbegebäude nimmt Rücksicht auf die dadurch notwendig werdende Sichtberme.
- Der in Diskussion stehende Halbanschluss Opfikon tangiert das Konzessionsgebiet Gewerbegebäude Oberhausen nicht.

- Es muss also auch langfristig nicht damit gerechnet werden, dass das Grundstück von nationalstrassenbedingten Erweiterungsbauten tangiert wird. Sollte dies trotzdem der Fall sein, so kann dannzumal im Zuge der Erweiterungsbauarbeiten das Gebäude um eine Achse (Achsabstand Stützenraster 7/7 m) mind. im EG und in den Obergeschossen zurückversetzt werden. Diese Möglichkeit wird statisch bereits im Rohbau berücksichtigt.