

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Juli 1995

2082. Privater Gestaltungsplan Marktplatz West (Opfikon)

Die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Opfikon wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1845/1987 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan den Zentrumszonen Z4 und Z3 zugeteilte Gebiet an der Schaffhauser-/Oberhauserstrasse ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 7. November 1994 stimmte diesem der Gemeinderat der Stadt Opfikon zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Mai und 10. Juni 1995 ist der einzige dagegen erhobene Rekurs mit BRKE IV Nr. 0055/1995 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben worden. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 30. Mai 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Schaffhauser-/Oberhauserstrasse die Erstellung eines dichteren Stadtzentrums ermöglicht werden. Da dieses Projekt von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat der Stadt Opfikon am 7. November 1994 verabschiedete private Gestaltungsplan Marktplatz West wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.

Hirschi

Privater Gestaltungsplan
Zentrumsüberbauung Marktplatz West

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1:500

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom 29. November 1993 und Korrekturen der Grundeigentümersammlung vom 31. August 1994 Die Grundeigentümer:

- Edwin Altorfer-Moos
 René Schmid
 Ernst Kohler-Bösch
 Erben von A. Schellenberg:
 - Emma Maag-Schellenberg
 - Ernst Schellenberg
 - Klara Schellenberg
 - Maria Schellenberg
 - Johannes Schellenberg
 M. Schuppisser-Noll
 Stadt Opfikon

Vom Gemeinderat Opfikon festgesetzt am 7. November 1994 Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

F. L...
 12. Juli 1995

Vom Regierungsrat am genehmigt.

Vor dem Regierungsrate, Der Staatschreiber:

Hirschi
 Hirschi

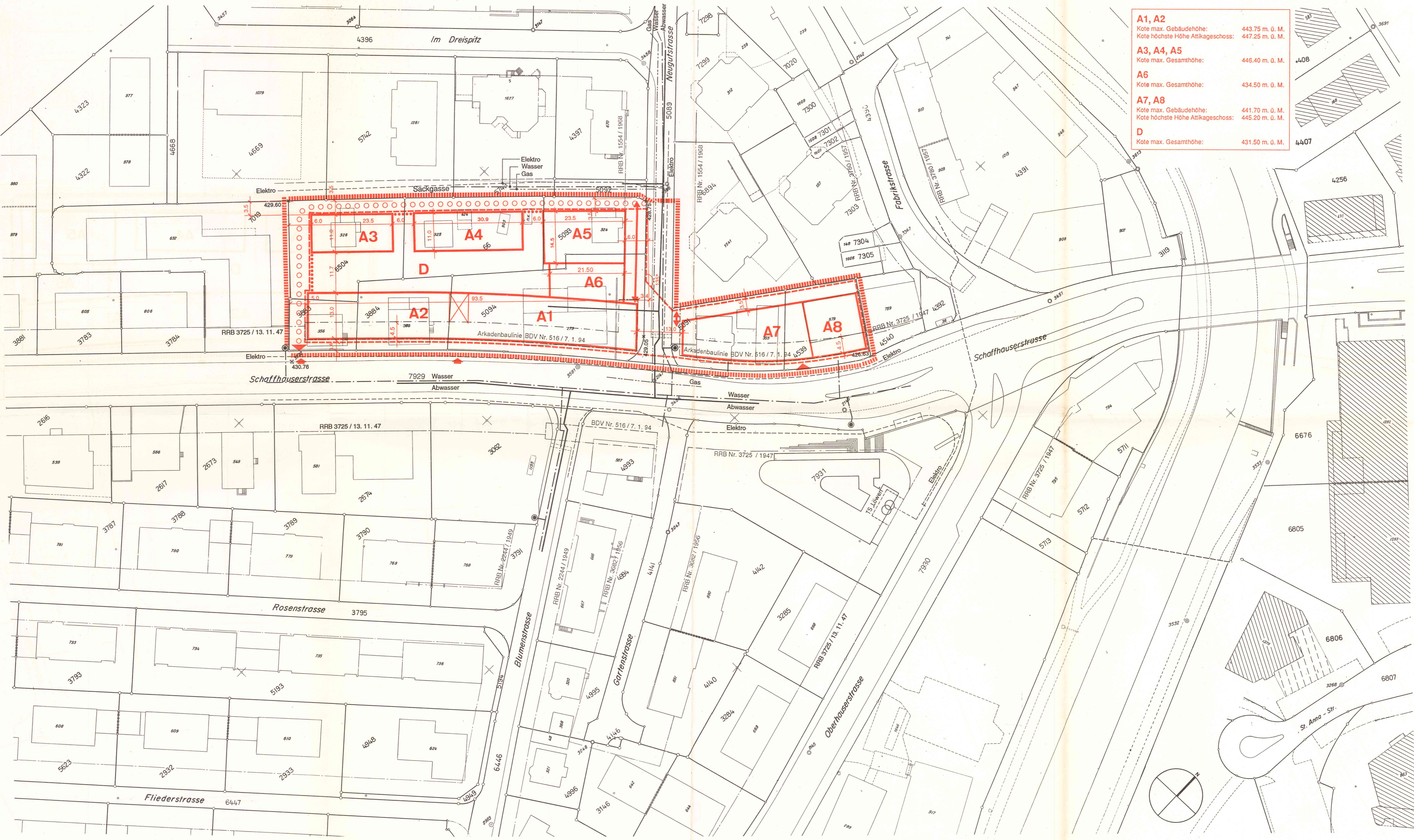
Der Ratssekretär:

P...
 mit Beschluss Nr. 2022



Planpartner AG
 M. Steiger-L. Huber
 dipl. Arch. ETH/SIA
 Planer BSP
 Klausenstrasse 26
 8034 Zürich
 Telefon 01 383 28 28

Plan Nr. 1	Dat.: 7. 6. 1993	Grösse: 60 x 105 cm
Auftrag Nr. 4649	Rev.: 29.11.1993 31.08.1994	



A1, A2	Kote max. Gebäudehöhe: 443.75 m. ü. M.
	Kote höchste Höhe Attikageschoss: 447.25 m. ü. M.
A3, A4, A5	Kote max. Gesamthöhe: 446.40 m. ü. M.
A6	Kote max. Gesamthöhe: 434.50 m. ü. M.
A7, A8	Kote max. Gebäudehöhe: 441.70 m. ü. M.
	Kote höchste Höhe Attikageschoss: 445.20 m. ü. M.
D	Kote max. Gesamthöhe: 431.50 m. ü. M.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Rechtskräftige Baulinie
- Baulinie
- Arkadenbaulinie
- Mantellinie für Bauten
- Begrenzung Hofbereich
- Unterkellerungsmantellinie
- Fussweg
- Durchgang
- Zufahrtbereich
- Notzufahrt
- Einfahrt / Ausfahrt

Technische Erschliessung

- Wasser
- Hydrant
- Abwasser (Kanalisation)
- Elektro
- Gas

Die Festsetzung der Baulinienrevision für die Schaffhauserstrasse S-1 (Verkehrs- und Arkadenbaulinien) bildet nicht Gegenstand vorliegender Gestaltungsplanvorlage. BDV Nr. 516 vom 7. 1. 1994

Zur Information

Die im Plan nebeneinander dargestellten Abgrenzungen, Baulinien etc. sind auf derselben Linie liegend zu verstehen.



Privater Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Marktplatz West

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom 29. November 1993 und
Korrekturen der Grundeigentümersammlung vom 31. August 1994
Die Grundeigentümer:

Edwin Altorfer-Moos
René Schmid
Ernst Kohler-Bösch
Erben von A. Schellenberg:
- Emma Maag-Schellenberg
- Ernst Schellenberg
- Klara Schellenberg
- Maria Schellenberg
- Johannes Schellenberg
M. Schuppisser-Noll
Stadt Opfikon

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

Der Stadtpräsident: *[Handwritten signature]*
Der Stadtschreiber: *[Handwritten signature]*

Vom Gemeinderat Opfikon festgesetzt am 7. November 1994
Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

[Handwritten signature]

12. Juli 1995

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

Der Ratssekretär:

[Handwritten signature]

mit Beschluss Nr. 2082



Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber :
[Handwritten signature]
in Vertretung



Hirschi

Planpartner AG

M.Steiger+L.Huber Klausstrasse 26
dipl.Arch. ETH/SIA 8034 Zürich
Planer BSP Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr.

Dat.: 07.06.1993

Auftrag Nr. 4649

Rev.: 29.11.1993/
31.08.1994

4649/05/50123/1WT/teilblatt

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Massstab 1:500 vom 29.11.1993 und mit Korrekturen der Grundeigentümerversammlung vom 31.08.1994, mit den nachfolgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Grundlage

Der Private Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung Marktplatz West" bezweckt die Schaffung eines dichteren Stadtzentrums in Opfikon entlang der Schaffhauserstrasse. Läden, Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzung sollen einen durchmischten städtischen Schwerpunkt im Zentrum von Opfikon setzen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan Nr. 1 im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. Nrn. 5093, 5094, 66, 3883, 3884, 6504, 5091, 4539, Teil von 5089).
- 2 Die Arealfläche beträgt ca. 5'994 m².

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

B. Bereiche

Art. 5 Einteilung in Bereiche

- Das Gestaltungsplangebiet ist in die folgenden Bereiche eingeteilt:
- Baubereiche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8
 - Unterkellerungsbereich
 - Hofbereich D

Art. 6 Äussere Abmessungen, Bauweise

- 1 Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die in den Vorschriften aufgeführten Höhenkoten bestimmt.
- 2 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien und Höhenkoten hinausragen, ausser Vordächer, Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, sowie Gebäudevorsprünge, Brüstungen und Geländer.
- 3 Ausserhalb der Mantellinien sind besondere Gebäude im Umfang von 5 % der Arealfäche zulässig. Bis auf eine Länge von 8 m dürfen sie innerhalb des GP bis auf die nachbarliche Grenze gestellt werden. Dabei dürfen sie gegenüber der gemeinsamen Grenze die Höhe von 4 m nicht überschreiten.
- 4 Die optimale Versickerung ist im Innenhofbereich D trotz Unterkerlerung zu gewährleisten. Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse.
- 5 Innerhalb der Mantellinien ist geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 7 Grundmasse

Art. 7.1 Bestehende Bauten

- 1 Der Bestand der Baute im Baubereich A8 bleibt gewährleistet. Umbauten innerhalb des Volumens sind zulässig.
- 2 Bei einem Neubau gelten die Grundmasse gemäss Art. 7.2 .

Art. 7.2 Grundmasse für Neubauten

- 1 In den Baubereichen A1 - A8 und D gelten folgende Grundmasse:

Baube- reiche	m.ü.M.	
	maximale Gebäude- höhe	Höchste Höhe Attika- geschoss
A1	443.75	447.25
A2	443.75	447.25
A7	441.70	445.20
A8	441.70	445.20
	maximale Gesamthöhe m.ü.M.	
A3	446.40	
A4	446.40	
A5	446.40	
A6	434.50	
D	431.50	

- 2 Die anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden aber ohne Aussenmauern und Brandmauern.
- 3 Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe oder der Gesamthöhe ergibt, ist mit Ausnahme der Baubereiche A1, A2, A7, A8, wo je nur ein Attikageschoss zulässig ist, die Zahl von Voll- und Dachgeschossen frei.
- 4 Zusätzlich ist im Unterkellerungsbereich ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 8 Nutzweise

- 1 In den Baubereichen A1 - A8 sind Wohnnutzung, sowie mässig störende Gewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 In den Baubereichen A1, A2, A7 und A8 sind mindestens 35% und in den Baubereichen A3, A4, A5, mindestens 55% der oberirdischen Gesamtnutzflächen zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Verschiebung von Wohnanteilen zwischen den Baubereichen ist zulässig.
- 3 Im Hofbereich D sind Anlieferung, Gärten und eine Gartenwirtschaft zulässig.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen, deren äussere Erscheinung und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und städtebaulichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C Aussenraum

Art. 10 Umgebung

- 1 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über folgende Punkte enthält:
 - Individuelle Vorgartenbereiche
 - Bepflanzung und übrige Aussenraumgestaltung
 - Anlage für Abfallentsorgung
 - Besucherparkierung
- 2 Die Auswahl der Bepflanzung ist auf die in der Region natürlicherweise vorkommende Vegetation auszurichten.

D. Verkehr

Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt in den im Plan bezeichneten Bereichen über die Schaffhauser- und Neugutstrasse. (Die Verkehrserschliessung richtet sich nach dem Leitplan Schaffhauserstrasse).
- 2 Auf Kat. Nr. 4539/5091 ist nur eine Einfahrt und auf Kat. Nr. 3883 nur eine Ausfahrt gestattet.
- 3 Die Parkierung ist im Unterkellerungsbereich in Tiefgaragen, sowie oberirdisch entlang der Neugutstrasse für Kunden und Besucher zulässig.
- 4 Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) erfolgt von der Schaffhauserstrasse her entlang der Grenze zu Kat. Nr. 7019, und sofern notwendig über eine Notdurchfahrt.
- 5 Für die Festlegung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen im Anhang; diese bilden integrierenden Bestandteil zu den Vorschriften.
- 6 Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes ist die ober- und unterirdisch realisierte Gesamtnutzfläche massgebend.

Art. 12 Fussgänger, Zweiräder

- 1 Im Bereich der Parzellengrenze zwischen Kat. Nrn. 5094 und 3884 ist in den Baubereichen A1-A2 ein offener Fussgängerdurchgang von mindestens 5 m Breite zu erstellen (Höhe durch die Feuerpolizei festzulegen). Die Lage des Durchgangs kann im Bereich von 10 m zu beiden Seiten der Parzellengrenze verschoben werden.
- 2 An geeigneten Stellen sind Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

E. Lärmschutz

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV vom 15. Dezember 1986.

F. Ver- und Entsorgung

Art. 14 Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen.

Art. 15 Energie

- 1 Bauweise und Ausrüstung der Bauten sind im Hinblick auf eine sparsame Energienutzung und geringe Schadstoffemissionen zu optimieren.
- 2 Die Abgabe des Grobenergiekonzeptes und eine allfällige Koordination mit anderen gleichzeitig zu realisierenden Bauvorhaben hat spätestens mit der Baueingabe zu erfolgen.
- 3 Massnahmen, mit denen eine deutliche Verbesserung erreicht werden kann, sind durchzuführen, sofern sie für das Projekt keine unverhältnismässige betriebliche oder wirtschaftliche Belastung mit sich bringen.

Art. 16 Abfallbewirtschaftung

Für die getrennte Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen einzurichten.

G. Schlussbestimmungen**Art. 17 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



STADT OPFIKON

**Anhang zu den privaten
Gestaltungsplänen
Marktplatz Ost
Marktplatz West**

**Parkplatz-Regelung
gemäss Art. 11 der Vorschriften**

Die neue Parkplatz-VO der Stadt Opfikon ist vom Stadtrat fertig beraten. Der Stadtrat wird sie im Dezember 1993 beschliessen und zu Händen des Gemeinderates verabschieden.

Zur Handhabung des Vorschlages

Die **mittlere Spalte** beinhaltet die aufgrund der Revision des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG) nötigen oder möglichen Änderungen und Ergänzungen der Parkplatz-Verordnung vom 5. Juni 1989. Sie sind im folgenden **fett** hervorgehoben.

Die **linke Spalte** beinhaltet die Hinweise zu den Änderungen sowie ergänzende Bemerkungen.

Die **rechte Spalte** beinhaltet die Parkplatzregelung für die GP Markplatz Ost und Marktplatz West.

Verwendete Abkürzungen

PBG 75 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975
revPBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 1. September 1991

Bearbeitung

Planpartner AG, M. Steiger + L. Huber Zürich

L. Huber, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP
A. Paratte, dipl. Arch. ETH/SIA

R. Wolf, Rechtsanwalt, Zürich

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (**revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992**), insbesondere dessen Paragraph 242, und unter Vorbehalt vorhergehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gebiet nachstehende Parkplatz-Verordnung. Als weitere Grundlage gilt die Norm "Parkieren" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, soweit sie der vorliegenden Ordnung nicht widerspricht.

Artikel 1

Wohn-
bauten

Sofern gleichzeitig noch ein Dienstleistungs- oder für die Zone zulässiger Gewerbebetrieb im Wohnhaus besteht, ist der dafür benötigte Parkfeldbedarf separat zu ermitteln.

Soweit sie der vorliegenden Ordnung nicht widerspricht, gilt als weitere Grundlage die Norm "Parkieren" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Artikel 1

Wohn-
bauten

Sofern gleichzeitig noch ein Dienstleistungs- oder für die Zone zulässiger Gewerbebetrieb im Wohnhaus besteht, ist der dafür benötigte Parkfeldbedarf separat zu ermitteln.

zu Artikel 2, Tabelle 1

Dem Normbedarf (in VSS-Normen Grenzbedarf genannt) entspricht diejenige Anzahl Abstellplätze, welche bei ausschliesslicher Erschliessung mit privaten Verkehrsmitteln nötig ist.

Weil sich die Reduktion der Normbedarfswerte bei Bewohnern und Beschäftigten anders auswirkt, als bei Besuchern und Kunden, ist der Bedarf für Besucher neu separat und nicht mehr als Anteil am Gesamtbedarf aufgeführt.

Normbedarf

Artikel 2, Tabelle 1

Normbedarf an Parkfeldern für Personenwagenabstellplätze von Wohnbauten.

Wohnungstyp	Bedarf Abstellpl.	Bemerkungen
Einfamilienhaus	3	Garagenvorpl. anrechenbar
Reihen-EFH/ Doppel-EFH	2	dito
Mehrfamilienhaus	1,35 pro Whg. mind 2 Stk. pro Haus	zus. 0,15 pro Whg. für Besucher
Appartementhäuser	0,9 pro Wohneinheit	zus. 0,2 pro Wohneinheit für Besucher
Personalthäuser, Einzelzimmer	0,9 pro 3 Betten	zus. 0,1 pro 3 Betten für Besucher
Alterssiedlung	0,9 pro 4 Whg.	zus. 0,1 pro 4 Whg. für Besucher (Bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baukommission die erforderliche Anzahl)

Artikel 2, Tabelle 1

Normbedarf an Parkfeldern für Personenwagenabstellplätze von Wohnbauten.

Mehrfamilienhaus	1,35 pro Whg. mind 2 Stk. pro Haus	zus. 0,15 pro Whg. für Besucher
Appartementhäuser	0,9 pro Wohneinheit	zus. 0,2 pro Wohneinheit für Besucher
		(Bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baukommission die erforderliche Anzahl)

zu Artikel 3, Tabelle 2

Aufgrund der geänderten Berechnungsweise der Ausnutzungsziffer beinhaltet der Begriff BGF (Bruttogeschossfläche) nur noch die Nutzflächen in Vollgeschossen. Um auch die Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen zu erfassen ist ein neuer Begriff notwendig. Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossen.

Industrielle gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe

Artikel 3, Tabelle 2

Normbedarf an Parkfeldern für		zus. für Besucher
Büro- und Verwaltungsbauten	0,85 pro 50m2 GNF	0,15 pro 50m2 GNF
Verkaufsläden	0,1 pro 30m2 GNF	0,9 pro 30m2 GNF
Lagerräume zu Verkaufsfächen	1 pro 150m2 GNF	-
Kioske	-	2 pro K.
Kleingewerbe bis 150m2 Nutzfläche pro Betrieb	0,95 pro 40m2 GNF	0,05 pro 40m2 GNF
Lagerräume zu Kleingewerbe	1 pro 150m2 GNF	-
Industrielle Betriebe, Werkstätten, Fabriken	0,95 pro 75m2	0,05 pro 75m2 GNF
Lagerräume	1 pro 300m2 GNF	-
Lagerhäuser	1 pro 180m2 GNF	-
Tankstellen mit Serviceanlagen	0,8 pro 20m2 GNF	0,2 pro 20m2 GNF

Artikel 3, Tabelle 2

Normbedarf an Parkfeldern für		zus. für Besucher
Büro- und Verwaltungsbauten	0,85 pro 50m2 GNF	0,15 pro 50m2 GNF
Verkaufsläden	0,1 pro 30m2 GNF	0,9 pro 30m2 GNF
Lagerräume zu Verkaufsfächen	1 pro 150m2 GNF	-
Kioske	-	2 pro K.
Kleingewerbe bis 150m2 Nutzfläche pro Betrieb	0,95 pro 40m2 GNF	0,05 pro 40m2 GNF
Lagerräume zu Kleingewerbe	1 pro 150m2 GNF	-

		<u>Normbedarf an Parkfeldern für</u>		<u>zus. für Besucher</u>			<u>Normbedarf an Parkfeldern für</u>		<u>zus. für Besucher</u>
		Tankstellen ohne Serviceanlagen	2 ausserhalb dem für die Zu- und Wegfahrt benötigten Platz	1					
		Gewerbliche Garagen (Autoreparaturwerkstätten)	0,7 pro 20m2 GNF	0,3 pro 20m2 GNF					
Gastgewerbe	Hotel	0,1 pro 3 Gästebetten		0,9 pro 3 Gästebetten	Gastgewerbe	Hotel	0,1 pro 3 Gästebetten		0,9 pro 3 Gästebetten
	Motel	0,1 pro Schlafraum		1 pro Schlafraum					
	Restaurant Tea-Rooms, Bars	0,1 pro 6 Sitzplätze		0,9 pro 6 Sitzplätze		Restaurant Tea-Rooms, Bars	0,1 pro 6 Sitzplätze		0,9 pro 6 Sitzplätze
		Saalbauten	0,1 pro 12 Sitzplätze	0,9 pro 12 Sitzplätze					
Verschiedene Bauten	Theater, Kino	0,1 pro 12 Sitzplätze		0,9 pro 12 Sitzplätze	Verschiedene Bauten				
				allfällig sich ergebende Restflächen sind aufzurunden					allfällig sich ergebende Restflächen sind aufzurunden

zu Artikel 3/1

Die Werte in der Tabelle entsprechen der Wegleitung der Baudirektion (vom Juni 1990). Die Definition der Güteklassen und der Bedarfswerte kann im Ermessen der Gemeinde jedoch davon abweichen.

Die Güteklassen der ÖV-Erschliessung werden anhand der Distanzen zu den Haltestellen, vereinfacht nach plausiblen Gründen wie Topographie, Zonenbegrenzungen, Strassennetz, etc. planlich festgelegt.

Mindestbedarf;
zulässige Gesamtzahl

Artikel 3/1

1 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen und deren zulässige Gesamtzahl berechnen sich anhand des Normbedarfs gemäss Artikel 2 und 3 sowie der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs gemäss den im zugehörigen Plan bezeichneten Reduktionsgebieten.

2 Der Mindestbedarf entspricht dem unteren Grenzwert, die zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozenten des Normbedarfes) :

Güteklasse	Bewohner * (%)	Beschäftigte (%)	Besucher, Kunden (%)
B	70	35 - 50	40 - 60
C	80	50 - 75	50 - 80
D	90	70 - 100	70 - 100
keine	100	100 - 120	100 - 120

* ohne oberen Grenzwert

Artikel 3/1

1 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen und deren zulässige Gesamtzahl berechnen sich anhand des Normbedarfs gemäss Artikel 2 und 3 sowie der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs gemäss den im zugehörigen Plan bezeichneten Reduktionsgebieten.

2 Der Mindestbedarf entspricht dem unteren Grenzwert, die zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozenten des Normbedarfes) :

Güteklasse	Bewohner * (%)	Beschäftigte (%)	Besucher, Kunden (%)
B	70	35 - 50	40 - *
C	80	50 - 75	50 - *

* ohne oberen Grenzwert

zu Artikel 4

Gemäss Begründung des Regierungsrates des Kantons Zürich (Protokoll 11. April 1990) kann eine Reduktion der erforderlichen Anzahl Abstellplätze durch die Baukommission nur dann erfolgen, wenn ganz bestimmte, im Gesetz umschriebene Voraussetzungen erfüllt sind. Eine allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Einflussnahme der Baukommission sprengt den Rahmen des nach Gesetz Zulässigen. Artikel 4 der PP-V wurde aus diesem Grund von der Genehmigung ausgeschlossen.

Gemäss § 242, Abs. 2 revPBG kann die Gesamtzahl, welche gemäss Artikel 3/1 errechnet wurde, weiter begrenzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Diese Kompetenz soll der Baukommission mit dem neuen Art. 4 zugewiesen werden.

**Anpas-
sung im
Einzelfall**

Artikel 4

1 Bei einer wesentlichen, dauerhaften Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes können der Mindestbedarf und die Ansätze gemäss Artikel 3/1 mit der Baubewilligung erhöht oder reduziert werden. Aus besonderen Gründen können weitere Reduktionen angeordnet werden.

2 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Grenzwerten gemäss Art. 3/1 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen ganz untersagt werden.

Kompetenz-
bereich
Baukom-
mission

Artikel 4

1 Bei einer wesentlichen, dauerhaften Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes können der Mindestbedarf und die Ansätze gemäss Artikel 3/1 mit der Baubewilligung erhöht oder reduziert werden. Aus besonderen Gründen können weitere Reduktionen angeordnet werden.

2 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Luft und Gewässern, kann von den Grenzwerten gemäss Art. 3/1 abgewichen werden.

Restriktivere Bedarfswerte können z.B. in Gebieten mit übermässiger Schadstoffbelastung der Luft, in solchen mit sehr hoher Zentralität oder in Neubau- und Verdichtungsgebieten mit ungenügenden Strassenkapazitäten angeordnet werden (siehe Wegleitung Baudirektion vom Juni 1990 zur Ermittlung des PP-Bedarfes).

Weiter kann gemäss § 243, Abs. 2 revPBG bei bestehenden Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang mit Änderungen neu auch die Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn die Parkplätze für Beschäftigte die festgesetzte Gesamtzahl erheblich überschreiten.

Artikel 5

Anordnung

Mindestens 60% der Abstellplätze sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen, ausgenommen in den Kernzonen, den Industrie- und Gewerbebezonen.

Artikel 5

Anordnung

Mindestens 60% der Abstellplätze sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.

Artikel 6

Lage

In der Kernzone dürfen von den vorgeschriebenen Parkplätzen höchstens 30% ausserhalb des Gebäudes angeordnet sein.
Die Besucherparkplätze in den Wohnzonen sind in der Regel von den Schlafzimerbereichen fernzuhalten.

Artikel 6

Lage

Von den vorgeschriebenen Parkplätzen dürfen höchstens 30% ausserhalb des Gebäudes angeordnet sein.

Artikel 7

Verbot der Zweckentfremdung

Die erstellten Abstellplätze und Einstellgaragen sind in ihrer Zahl beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet oder gewerblich genutzt werden.

Artikel 7

Verbot der Zweckentfremdung

Die erstellten Abstellplätze und Einstellgaragen sind in ihrer Zahl beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet oder gewerblich genutzt werden.

Artikel 8

Ausführung

Die oberirdischen Abstellplätze sind **in der Regel** in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sie sind durch Bepflanzung mit entsprechender Terraingestaltung ansprechend zu gestalten. Ausgenommen sind die Grundwasserschutzzonen.

Artikel 8

Ausführung

Die oberirdischen Abstellplätze sind **in der Regel** in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sie sind durch Bepflanzung mit entsprechender Terraingestaltung ansprechend zu gestalten.

Artikel 9

Mehrfach-
nutzung

Bei öffentlichen Bauten oder Bauten mit Publikumsverkehr ist bei einer Mehrfachnutzung der Parkplätze und einer entsprechenden vertraglichen Regelung eine Reduktion möglich.

Artikel 9

Mehrfach-
nutzung

Bei öffentlichen Bauten oder Bauten mit Publikumsverkehr ist bei einer Mehrfachnutzung der Parkplätze und einer entsprechenden vertraglichen Regelung eine Reduktion möglich.

Artikel 10

Zweirad-
Park-
plätze

Für Bauten und Anlagen, setzt die Baukommission eine angemessene Anzahl Zweirad-Parkplätze fest.

Artikel 10

Zweirad-
Park-
plätze

Die Baukommission setzt eine angemessene Anzahl Zweirad-Parkplätze fest.

Artikel 11

Inkraft-
treten

Diese Parkplatz-Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die **Parkplatz-Verordnung vom 11. April 1990** wird aufgehoben.

Gemäss Beschluss des Stadtrates Opfikon vom 19. Oktober 1993 soll die Revision für das Quartierplan-Gebiet Oberhauserriet bis auf weiteres zurückgestellt werden.

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon für das Gebiet Oberhauserriet vom 7. Oktober 1992

Artikel 16/5

1 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt :

- für Wohnbauten einen Abstellplatz pro Wohnung;
- für Gewerbebauten 70% der gemäss Parkplatz-Verordnung der Stadt Opfikon vorgesehenen Werte.

2 Es dürfen nicht mehr als 110% des gemäss Abs. 1 errechneten Mindestbedarfs an Parkfeldern errichtet werden.

3 Der für Besucherparkplätze vorgesehene Anteil der Parkfelder darf auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe erstellt werden.

4 Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.

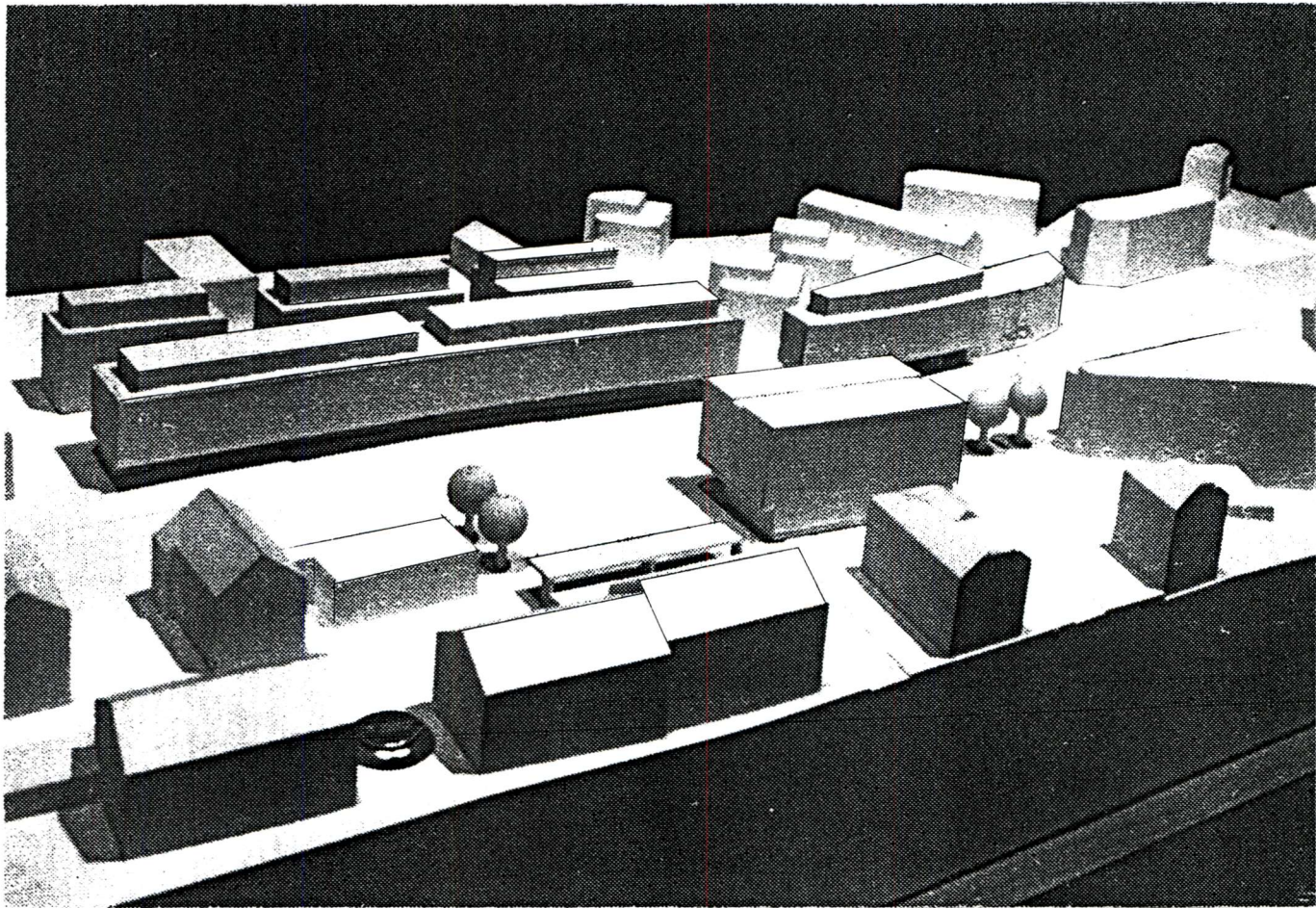
5 Die übrigen Parkfelder der Gewerbebauten sind in Sammelparkierungsanlagen gemäss Verkehrsrichtplan zu erstellen. Der Bauwerkssteller hat seine Anrechte an einer entsprechenden Parkierungsanlage nachzuweisen.

6 Besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann die Erstellung einer geringeren Anzahl Abstellplätze als nach Absatz 1 erforderlich gestattet werden.

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

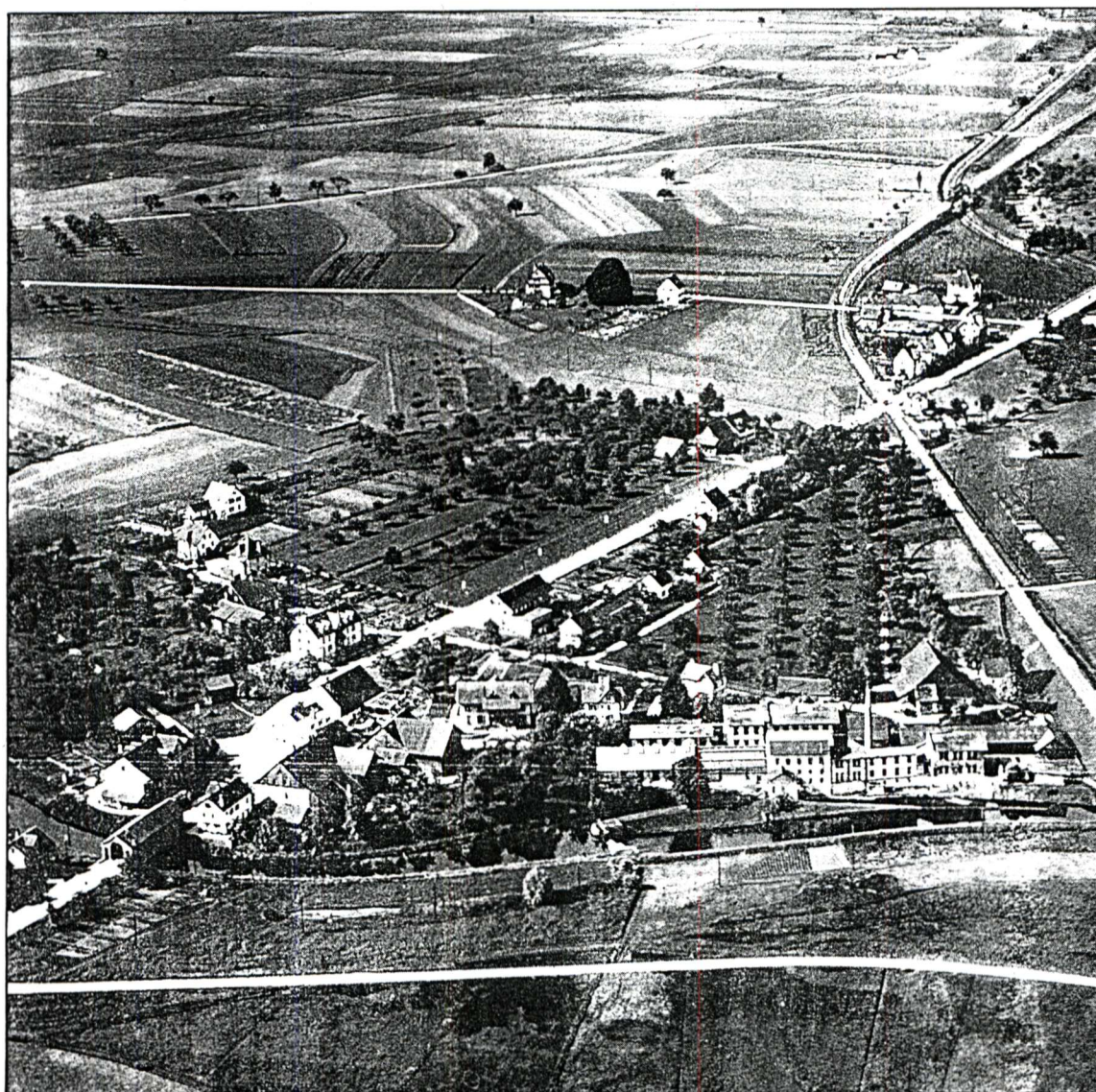
ZENTRUMSÜBERBAUUNG MARKTPLATZ OPFIKON-GLATTBRUGG

GRUNDLAGEN ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN VOM 31.08.94



Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Grundgedanken	4
Nutzungskonzept	5
Ausschnitt Gestaltungspläne	6
Beitragende Grundeigentümer	7
Massgebliche Daten Gestaltungsplan	9
Nutzungsanteil Grundeigentümer	10
Parkplatzbedarf gemäss Anhang Gestaltungsplan	11
Vorgeschlagene Nutzungsverteilung	12
Planunterlagen Vorprojekt:	13
• Erdgeschoss mit Umgebung	
• 1. Obergeschoss	
• 2. Obergeschoss	
• 3. Obergeschoss	
• 4. Obergeschoss/Dachgeschoss	
• 1. Untergeschoss	
• 2. Untergeschoss	
• Längs- und Querschnitt	

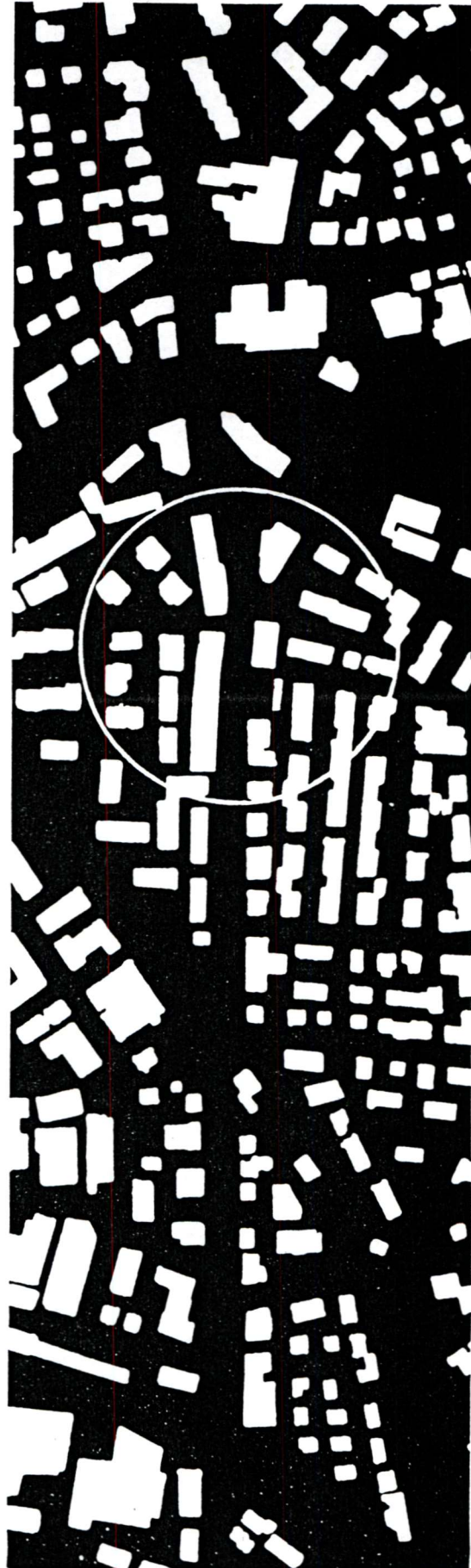


Die Ausarbeitung des Projekts 'Zentrumsüberbauung Marktplatz' ist Bestandteil, des von der Stadt Opfikon verfolgten Ziels, den Bereich zwischen den Bahnhöfen und der Glatt-Brücke zu einem **attraktiven öffentlichen Zentrum** auszubilden. Dieses Ziel ist im Städtebaulichen Leitplan festgehalten.

Die Schaffhauserstrasse, hat in den letzten Jahrzehnten eine starke Verkehrssteigerung erfahren. Gleichzeitig ist entlang der Schaffhauserstrasse ein planloses **Kunterbunt von Solitärbaukörpern** entstanden, deren Stellung untereinander den Strassenraum zum beliebigen Restraum degradiert hat. Dem Anspruch von Opfikon-Glattbrugg als Stadt, steht heute keine entsprechende Ausbildung des Siedlungsraumes gegenüber. Durch **Verdichtung** soll der öffentliche Raum an spezifischen Orten stärker akzentuiert werden, indem durch die Konzentration der Bauvolumen der Aussenraum besser definiert und erlebbar wird.

Der öffentliche Raum im Bereich des Marktplatzes ist einer dieser Orte. Er ist geprägt durch die historisch gewachsene Situation, der **leicht geschwungenen, abfallenden Schaffhauserstrasse** am Glatt-Brückenkopf. In einem ersten Eingriff ist der Strassenraum im glattnahen Bereich vor einigen Jahren ansatzweise aufgewertet worden. Die Zentrumsüberbauung Marktplatz bietet nun die Gelegenheit, in dieser Richtung weiterzugehen. Der Strassenraum als öffentlicher Raum soll bewusst gestaltet werden und so zu einem **Ort mit räumlicher Identität** werden, einem Erkennungszeichen für Opfikon-Glattbrugg.

Beim Projekt 'Zentrumsüberbauung Marktplatz' wird die Form des Aussenraumes durch die gegenseitige Stellung, die Rhythmisierung und Proportionierung der Baukörper bestimmt. In diesen Kontext werden **städtebauliche Einzelemente** zur Bereicherung eingefügt. Die Strassenflucht wird zwischen zwei Baukörpern zurückgezogen, dadurch entsteht ein **gefasster Raum, der Marktplatz**. Dieser wiederum besteht aus dem Ensemble des **freistehenden Baukörpers** mit Öffnung zum Platz, der **Freifläche des Markplatzes**, sowie der **langgezogenen offenen Markthalle** als rückwärtiger Abschluss. Auf der gegenüberliegenden Seite erweitern **Arkaden** den Strassenraum in den Baublock hinein. Die langgezogene, kontinuierliche Fassadenflucht auf der Westseite bildet das Rückgrad der Überbauung und wirkt als Abschluss und Trennung zum dahinterliegenden Wohnquartier.



Nutzungskonzept

Das Planungsgebiet weist eine, seiner Zentrumsfunktion entsprechende **gemischte Nutzung** auf. In den Gestaltungsplänen ist nur der prozentuale Anteil der Wohnfläche fixiert, über Lage und Verteilung bestehen keine Vorgaben. Allerdings ist die Lage der Wohnflächen aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung im wesentlichen vorgegeben.

Nutzflächen:

Auf der publikumsintensiven Fussgänger/Strassenebene sind **Ladengeschäfte** und ein Restaurant geplant. Bei Bedarf kann dieses Flächenangebot durch zusätzliche Flächen im 1. Untergeschoss ergänzt werden. In den Obergeschossen sind vor allem auf der Seite der Schaffhauserstrasse **Büros** und darüber und rückseitig in gut besonnten und lärmgeschützten Bereichen **Wohnungen** geplant.

Der Wohnanteil der Neubauten (ohne bestehendes Gebäude ZKB) beträgt dabei knapp 40 Prozent.

Aussenräume:

Der neu geschaffene **Marktplatz** bietet die Möglichkeit vielfältiger öffentlicher Nutzungen. Die rückwärtige Markthalle dient dabei u. a. auch der Unterbringung von Nebenräumen für den Marktplatz; einem öffentlichen Zugang zur darunterliegenden Parkgarage, öffentlichen Toiletten und eventuell einem Kiosk.

Der Marktplatz soll durch eine grosszügige **Fussgängerverbindung** mit der gegenüberliegenden Seite verknüpft werden (nicht Bestandteil der Gestaltungspläne).

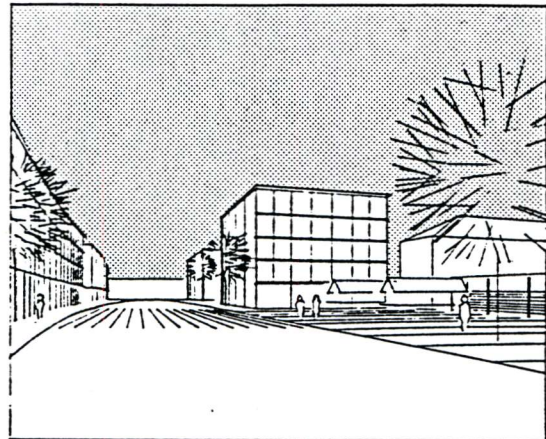
Der **Innenhof** im Westteil bietet einen eher introvertierten, ruhigen öffentlichen Raum, der in einem Teilbereich als Gartenwirtschaft genutzt werden kann.

Erschliessung:

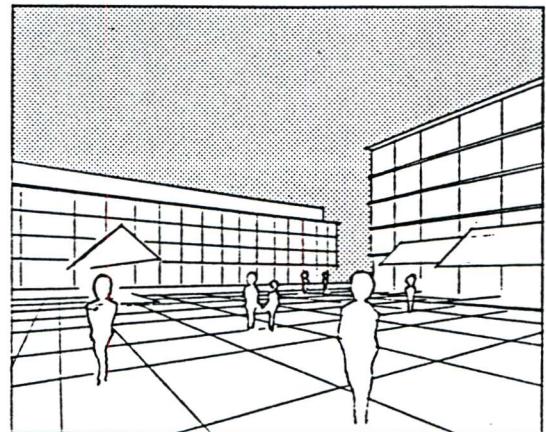
Die **Erschliessung PW** erfolgt im Westteil hauptsächlich über die Neugutstrasse, wobei die Liegenschaft Altdorfer entweder an die gemeinsame Garageneinfahrt angeschlossen, oder rückseitig von der Werkstrasse her erschlossen werden kann. Im Ostteil erfolgt die Erschliessung über eine Einfahrt von der Schaffhauserstrasse und eine Ausfahrt über die bestehende Garage der ZKB in die Oberhauserstrasse.

Besucherparkplätze sind entlang der Neugutstrasse im Westen und entlang der Gartenstrasse im Osten vorgesehen.

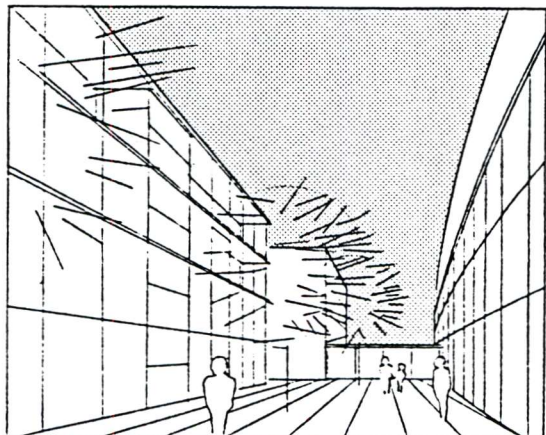
Die **Anlieferung** erfolgt bei den Baufeldern A7 und B2 rückseitig. Bei den Baufeldern A1-A6 erfolgt sie unterirdisch über die entsprechend ausgelegte Parkgarage.



Marktplatz

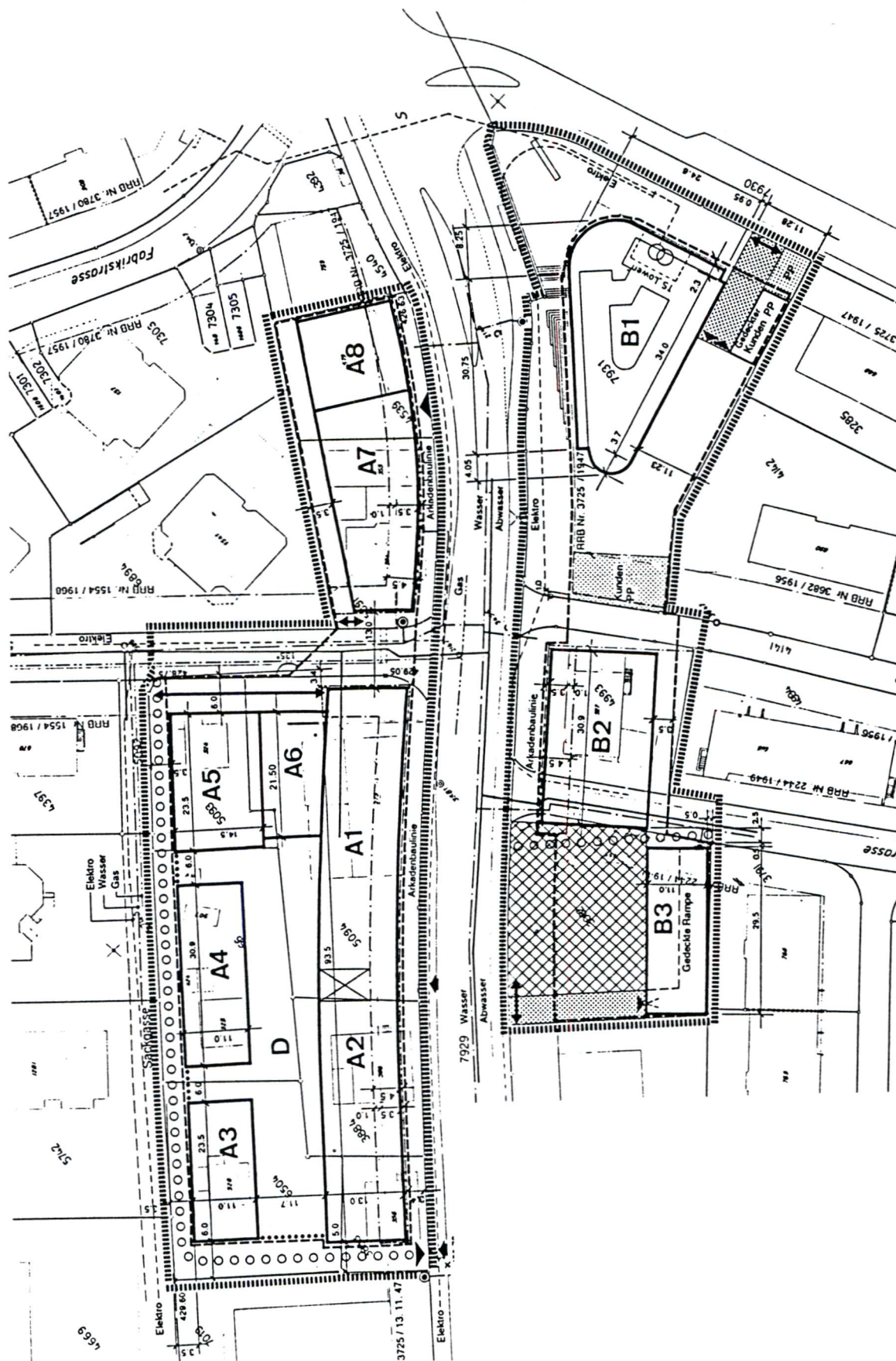


Marktplatz



Innenhof

Ausschnitt Gestaltungspläne



Beteiligte Grundeigentümer West

Edwin Altorfer-Moos
Ifangstrasse 14
8302 Kloten

A7,A8

Kat Nr. 4539/5091

René Schmid
Speerstrasse 11
8942 Oberrieden

A1,A5,A6

Kat Nr. 5093/5094

Ernst Kohler-Bösch
Bünishoferstrasse 1
8706 Meilen

A2

Kat Nr. 3883/3884

Erben von A. Schellenberg-
Schlatter, nämlich:

A3

Kat Nr. 66

- Emma Maag-Schellenberg
Sackgasse 7
8152 Glattbrugg
- Ernst Schellenberg
Wilerstrasse
Istighofen
8575 Bürglen
- Klara Schellenberg
Dufourstrasse 55
8008 Zürich
- Maria Schellenberg
Sackgasse 7
8152 Glattbrugg
- Johannes Schellenberg
Sackgasse 7
8152 Glattbrugg

Erben von Martha Noll-Leuthold
nämlich:

A4

Kat Nr. 6504

- Martha Schuppisser-Noll
Sackgasse 9
8152 Glattbrugg

Stadt Opfikon
vertreten durch:

Kat Nr. 5089 (Strassenparzelle)

- Liegenschaftenverwaltung
Oberhauserstrasse 25
8152 Opfikon

Beteiligte Grundeigentümer Ost

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8022 Zürich

B1

Kat Nr. 7931

René Schmid
Speerstrasse 11
8942 Oberrieden

B2

Kat Nr. 4993

Stadt Opfikon
vertreten durch:

B3

Kat Nr. 3062
Kat Nr. 6446/4141
(Strassenparzellen)

- Liegenschaftenverwaltung
Oberhauserstrasse 25
8152 Opfikon

Massgebliche Daten der Gestaltungspläne

Anlässlich der Grundeigentümersversammlung vom 31.08.94 wurde die GNF-Beschränkung aufgehoben. Die nachfolgenden Zahlen sind somit Richtwerte; basierend auf dem Vorprojekt.

Baufeld	Kat Nr.	Gesamtnutzfläche GNF ¹ m2	minimale Wohnfläche ² m2	minimale Wohnfläche %	Grundstückfläche m2	AZ
---------	---------	---	--	--------------------------	------------------------	----

Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Marktplatz West

A1		2'600	910	35		
A6		235	0	0		
A1+A6	5094	2'835	910	32.1	1'404	2.02
A2	3883/4	1'920	672	35	811	2.37
A3	6504	945	519.75	55	863	1.1
A4	66	1'250	687.5	55	872	1.43
A5	5093/4	1'095	602.25	55	503	2.18
A7	5091	1'465	512.75	35	633	
A8	4539	1'005	351.75	35	523	
A7+A8		2'470	864.5	35	1'156	2.14
Total		10'515	4'256	40.48	5'609	1.87

Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost

B1	7931	2'825	680	24.15	2'519	1.12
B2	4993	2'355	825	35	688	3.42
B3	3062 6446	50	0		1'362	0.04
Total		5'230	1'505	28.78	4'569	1.14

Zentrumsüberbauung Marktplatz West + Ost

Total		15'745	5'761	36.59	10'178	1.55
-------	--	--------	-------	-------	--------	------

¹ Begriffsdefinition gemäss Amt für Raumplanung; Inhalt siehe Vorschriften

² Wohnflächen im Vorprojekt etwas grösser; Reserve für Realisierung

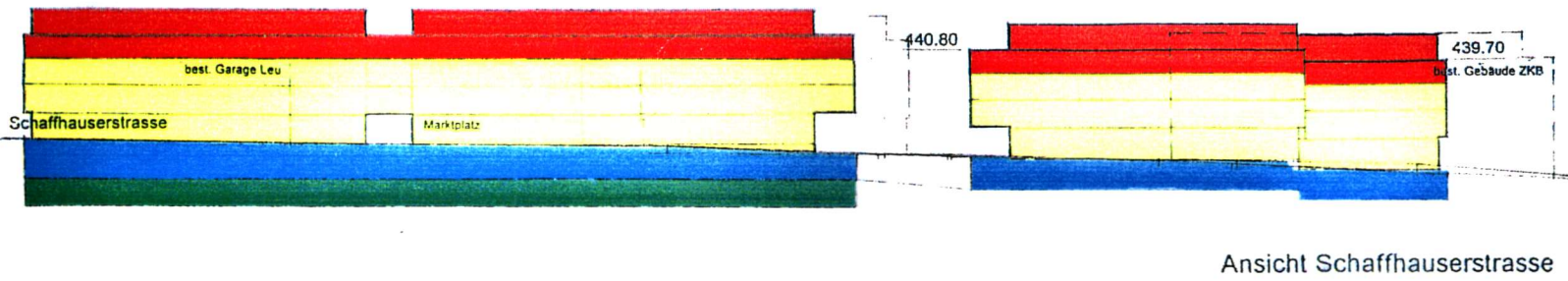
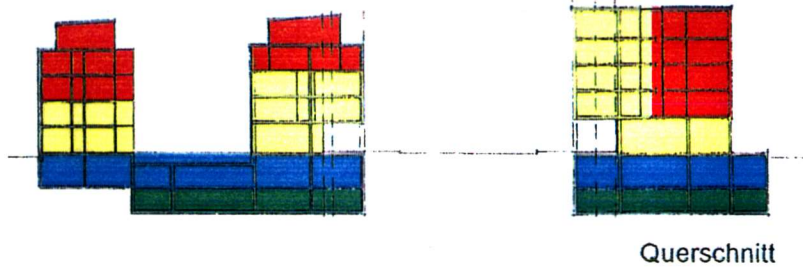
Nutzungsanteil Grundeigentümer

Nutzungsanteil Grundeigentümer	Baufeld	Gesamtnutzfläche m2	Gesamtnutzfläche %
WEST			
René Schmid	A1,A5,A6	3'930	24.96
Ernst Kohler-Bösch	A2	1'920	12.19
Martha Noll Leuthold	A3	945	6.00
A. Schellenberg-Schlatter	A4	1'250	7.94
Edwin Altorfer-Moos	A7,A8	2'470	15.69
OST			
Zürcher Kantonalbank	B1	2'825	17.94
René Schmid	B2	2'355	14.96
Stadt Opfikon	B3	50	0.32
total		15'745	100.00

Parkplatzbedarf gemäss Anhang der Gestaltungspläne

	Normbedarf		Bedarf reduziert entspr. Reduktionsgebiet	
	Benützer	Besucher	Mindestanzahl: Besucher + Benützer (Planungsgrundlage)	Maximalanzahl: Besucher unbeschränkt
A1, A5, A6 (Schmid) <i>Reduktionsgebiet B</i>				
Verkaufsläden	2	12	6	
Restaurant	2	12	6	
Büro	26	5	12	
Wohnen	19	3	15	
Lager	3		1	
total			40	
A2 (Kohler) <i>Reduktionsgebiet B</i>				
Verkaufsläden	1	9	5	
Büro	16	3	7	
Wohnen	8	1	7	
Lager	1		1	
total			20	
A3 (Schuppisser-Noll) <i>Reduktionsgebiet B</i>				
Büro	8	2	4	
Wohnen	6	1	5	
total			9	
A4 (Schellenberg) <i>Reduktionsgebiet B</i>				
Büro	10	2	5	
Wohnen	6	1	5	
total			10	
A7,A8 (Altorfer-Moos) <i>Reduktionsgebiet C</i>				
Verkaufsläden	2	10	8	
Büro	22	5	14	
Wohnen	11	2	11	
Lager	1		1	
total (Minimum A8 : 15PP)			34	
B2 (Konsumverein Zürich) <i>Reduktionsgebiet C</i>				
Verkaufsläden	2	11	7	
Büro	17	3	11	
Wohnen	17	2	10	
Lager	2		1	
total			29	
B3 (Stadt Opfikon) <i>Reduktionsgebiet B</i>				
Kiosk		2	1	
Total Zentrumsüberbauung Marktplatz ohne Ersatz für PP Stadt auf Parz 3062 (28 PP) und ohne best. PP ZKB auf Parz 7931 (65 PP)			143	
Total Zentrumsüberbauung Marktplatz inkl. Ersatz für PP Stadt auf Parz 3062 (28 PP) und inkl. best. PP ZKB auf Parz 7931 (65 PP)			236	

- Wohnen
- mässig störendes Gewerbe
- Parkplätze, Keller, Gewerbe
- Parkplätze, Keller



Die Pläne sind verkleinert und können mass-lich gewisse Abweichungen gegenüber der geplanten Realität aufweisen.

Die Pläne sind als Vorprojektpläne im Sinne der SIA-Definition aufzufassen. Im Vor- projekt noch nicht einbezogene Untersuchungen:

- Geologisches Gutachten
- Genaue Höhenaufnahmen
- Fassadenstudien und deren Einfluss auf die Grundrissgestaltung.
- Verhandlungen mit Behörden bezüglich Eingaben.
- Einbezug der Vorschläge von Spezialisten und Beratern.
- Weitergehende Variantenstudien im Man- tel der Gestaltungsplanmöglichkeiten, so- wie Einbezug genauer Nutzungsanforde- rungen der Bauherrschaften.
- Statische Konzeptlösungen
- Materialvorstellungen

