

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juli 1995

### 2238. Privater Gestaltungsplan Rietgrabenhang (Opfikon)

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

Für das gemäss Zonenplan den Zonen W2/50 und E2/35 zugeteilte Gebiet Rietgraben ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 6. Februar 1995 stimmte diesem der Grosse Gemeinderat der Stadt Opfikon zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. April 1995 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 20. Juni 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

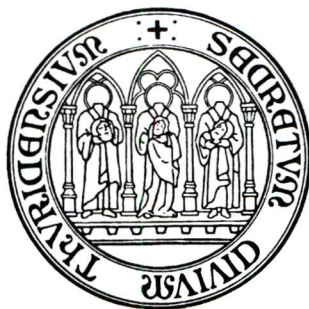
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Rietgraben die Erstellung eines dichten Wohnquartiers ermöglicht werden. Da dieses Projekt von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Rietgrabenhang, dem der Grosse Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 6. Februar 1995 zugestimmt hat, 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  
Rietgrabenhang  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1:500

Mit Zustimmung der Grundeigentümerin vom 12. Juli 1994 und vom 28. September 1994:

Stadt Opfikon, Der Stadtpräsident: *[Signature]*, Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Mit Zustimmung des Gemeinderates Opfikon vom 6. Februar 1995

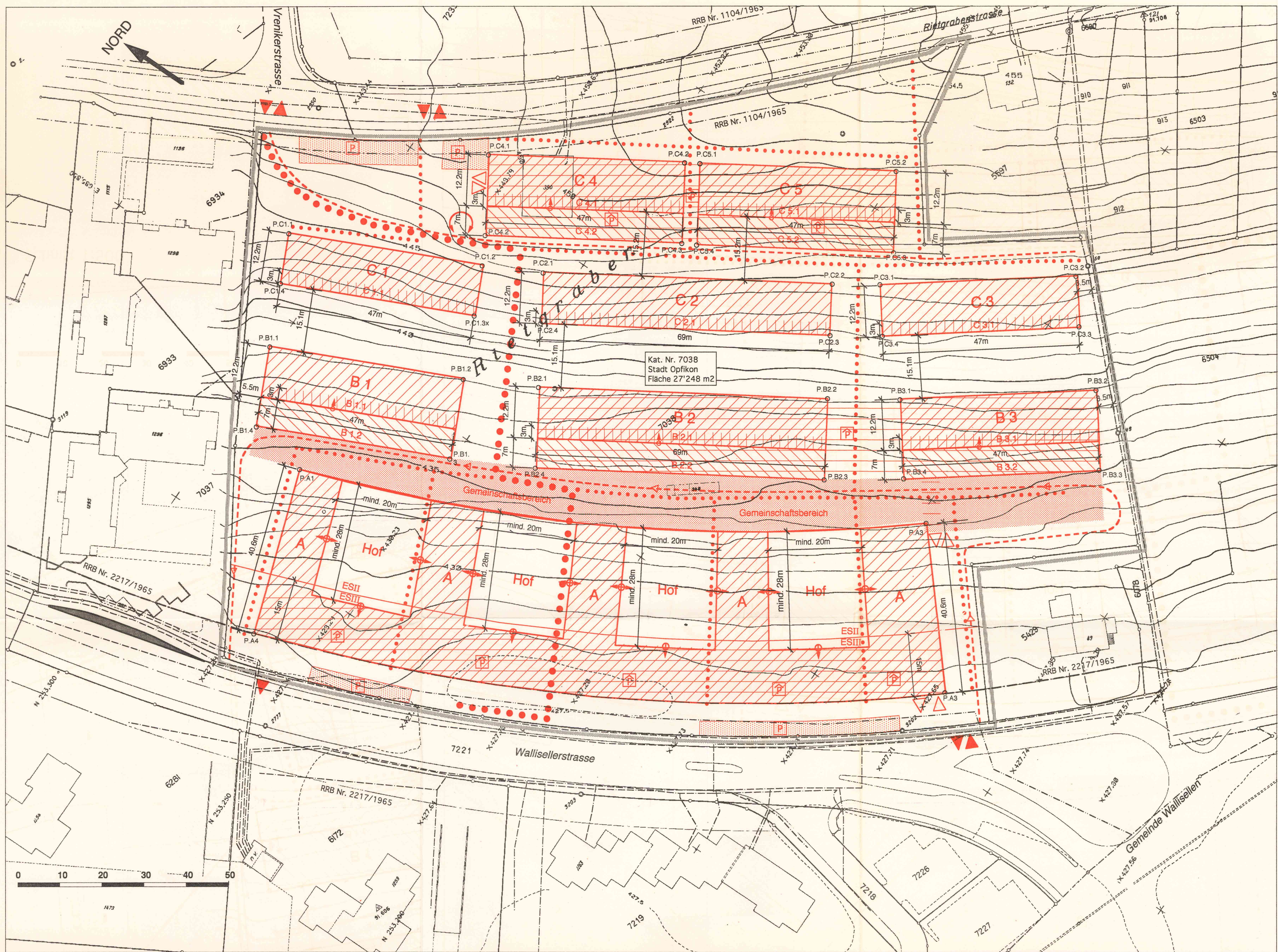
Namens des Gemeinderates, der Präsident: *[Signature]*, der Ratssekretär: *[Signature]*  
Vom Regierungsrat am 26. Juli 1995 mit Beschluss Nr. 2238 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate, der Staatschreiber: *[Signature]*  
In Vertretung: *[Signature]*  
Hirschi

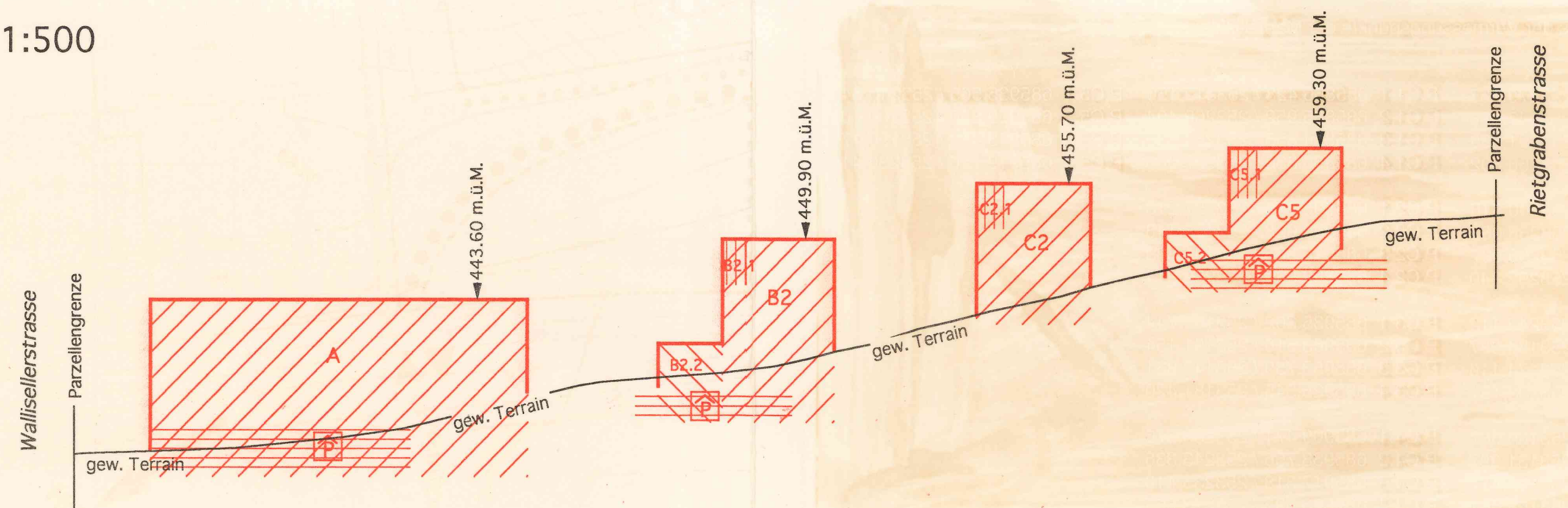
Planpartner AG  
Raumplanung Städtebau Gestaltung  
Klausstrasse 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Datum: 13. Juli 1994  
Rev.: 28. Sept. 1994

Plan Nr. 4652/01  
Gez. pa  
Grösse: 60 / 84  
Archiv Nr.



Schnitt 1:500



Koordinatenverzeichnis der Vermessungspunkte der Mantellinien:

Kod	Y	X	Y	X	Y	X	
P.A	5822.198	/ 253279.267	P.C1.1	685866.428	/ 253312.156	P.C5.1	685935.565 / 253240.340
P.A	5894.763	/ 253147.686	P.C1.2	685885.952	/ 253269.404	P.C5.2	685959.850 / 253200.100
P.A	5863.604	/ 253121.659	P.C1.3	685874.855	/ 253264.336	P.C5.3	685943.412 / 253190.179
P.A	5783.559	/ 253266.802	P.C1.4	685855.330	/ 253307.088	P.C5.4	685919.126 / 253230.419
P.B	5841.595	/ 253300.816	P.C2.1	685893.375	/ 253257.218		
P.B	5861.119	/ 253258.063	P.C2.2	685929.028	/ 253198.143		
P.B	5843.654	/ 253250.087	P.C2.3	685918.583	/ 253191.839		
P.B	5824.130	/ 253292.840	P.C2.4	685882.930	/ 253250.914		
P.B	5870.002	/ 253243.112	P.C3.1	685935.302	/ 253188.744		
P.B	5905.655	/ 253184.037	P.C3.2	685963.516	/ 253151.154		
P.B	5889.216	/ 253174.116	P.C3.3	685953.759	/ 253143.831		
P.B	5853.564	/ 253233.191	P.C3.4	685925.545	/ 253181.420		
P.B	5915.547	/ 253169.587	P.C4.1	685909.471	/ 253283.576		
P.B	5943.761	/ 253131.997	P.C4.2	685933.756	/ 253243.336		
P.B	5928.405	/ 253120.471	P.C4.3	685917.318	/ 253233.416		
P.B	5900.191	/ 253158.061	P.C4.4	685893.033	/ 253273.655		

**Legende**

- Gestaltungsplanperimeter
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Gebäudemantellinie
- Gebäudemantellinie verschiebbar
- Baubereiche A, B1-3, C1-5
- Ein- und Ausfahrten, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung, Lage schematisch
- Oberirdische Parkierung, Lage schematisch
- Unterrirdische Parkierung, Lage schematisch
- Fussweg, Lage schematisch
- Fussweg behindertengängig, Lage schematisch
- Wendemöglichkeit
- Notzufahrt
- Vermessungspunkt Mantellinie
- Gemeinschaftsbereich
- ESII, ESIII
- Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

**Technische Erschliessung**

- Wasser
- Kanalisation
- Gas
- Elektrizität

**Information:**

- Bushaltestelle bestehend



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan Rietgrabenhang

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

## Vorschriften

Mit Zustimmung der Grundeigentümerin vom 12. Juli 1994 und vom  
28. September 1994

Stadt Opfikon Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Mit Zustimmung des Gemeinderates Opfikon vom 6. Februar 1995

Namens des Gemeinderates,  
der Präsident:

der Ratssekretär:

25. Juli 1995



Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. 2238 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,  
der Staatsschreiber :

in Vertretung

Hirschi



	<b>Planpartner AG</b> Raumplanung Städtebau Gestaltung Klausstrasse 26, Postfach, 8034 Zürich Tel. 01 383 28 28 Fax 01 383 92 01		
	Archiv Nr.	Dat.: 12.07.1994 Rev.: 28.09.1994	Auftrag Nr. 4652
			4652/05/40929/12Titelblatt

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Massstab 1:500 vom 12.07.1994 und vom 28.09.1994 mit nachfolgenden Bestimmungen:

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art.1 Zweck / Grundlage**

Der Private Gestaltungsplan "Rietgrabenhang" bezweckt die Schaffung eines dichteren Wohnquartiers zwischen der Walliseller- und Rietgrabenstrasse im Gebiet Rietgraben.

Eine beschränkte Fläche für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe soll realisiert werden können.

### **Art. 2 Bestandteile**

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

### **Art. 3 Geltungsbereich**

Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. Nr. 7038).

### **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 folgende Bereiche eingeteilt:

- Baubereiche A, B1-3, C1-5 für oberirdische Gebäude
- Baubereiche B1.2, B2.2, B3.2, C4.2, C5.2 für eingeschossig in Erscheinung tretende Sockelgeschosse (siehe Schnitt)
- Gemeinschaftsbereich

### **Art. 6 Äussere Abmessungen, Bauweise**

- <sup>1</sup> Die Mantellinien gelten nur für oberirdische Gebäude. Die Mantellinien werden durch Koordinatenpunkte definiert.
- <sup>2</sup> Der Gebäudemantel für die oberirdischen Gebäude wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien für Grundrisse und Schnitte und die in den Vorschriften aufgeführten Höhenkoten bestimmt.

- 3 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile mehr als 2 m über die Mantellinien und Höhenkoten hinausragen, ausser Aussentreppen, Treppenhäuser, Vordächer, Gebäudevorsprünge, wie Balkone und Erker, sowie Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer. Auf der Seite zur Gemeindegrenze von Wallisellen hin dürfen die Mantellinien nur mit Vordächern überragt werden.
- 4 In den Teilbaubereichen B1.1, B2.1, B3.1 und C1.1, C2.1, C3.1, C4.1, C5.1 ist im obersten Wohngeschoss (Terrassengeschoss) eine durchgehende, mindestens 3m breite begehbare Dachterrasse zu erstellen.
- 5 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind ausserhalb der Mantellinien für oberirdische Hauptgebäude besondere Gebäude, sowie Gemeinschafts- und Bastelräume und ein Kindergartenlokal zulässig. In einem Abstandsbereich von 6 m von der Gemeindegrenze Wallisellen sind keine besonderen Gebäude zulässig.
- 6 Geschlossene Bauweise ist innerhalb der Mantellinien zulässig.
- 7 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 8 Die Bauten im Baubereich A längs der Baulinie an der Wallisellerstrasse sind in geschlossener Bauweise zu erstellen. Abweichungen sind zulässig, sofern mit anderen lärmtechnischen und gestalterischen Massnahmen ebenbürtige Lösungen nachgewiesen werden.

## Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen A, B1-3, C1-5 gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	maximale Gesamthöhe in m.ü.M.	Anzahl der Geschosse <sup>1)</sup>	Gesamtnutzflächen (GNF)		%
			Wohnen + G u. DL <sup>2)</sup>	Nur G u. DL <sup>2)</sup>	
A	443.60	1 SG, 4 VG	7'960	238	39.70
B1, B2, B3	449.90	1 SG, 3 VG, 1 TG	5'174	-	26.13
B1.2, B2.2, B3.2	1 Geschoss	1 SG		157	
C1, C2, C3	455.70	3 VG, 1 TG	6'766	-	34.17
C4, C5	459.30	1 SG, 2 VG, 1 TG		-	
C4.2, C5.2	1 Geschoss	1SG		205	
Zwischentotal			19'900	600	
Gesamttotal			20'500		100

1) Legende: SG = Sockelgeschoss; VG = Vollgeschoss; TG = Terrassengeschoss (oberstes Geschoss mit talseitig durchgehender Dachterrasse)

2) G u. DL = Gewerbe und Dienstleistungen

- 2 Die zulässige anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF) ohne Aussenmauern und Brandmauern in oberirdischen Geschossen beträgt insgesamt 20'500 m<sup>2</sup>. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume

unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär-räume samt inneren Trennwänden.

- 3 Gemeinschaftsräume, Bastelräume und der Kindergarten sind nicht anrechenbar.

#### **Art. 8 Nutzweise**

- 1 In allen Baubereichen, ausser den Baubereichen B1.2, B2.2, B3.2, C4.2, C5.2 (Sockelgeschoss), ist Wohnnutzung zulässig.
- 2 Im Baubereich A sind auf 13% der Nutzflächen und in den Baubereichen B1-3 sowie C1-5 auf 18% der Nutzflächen, Gewerbe, Läden und Dienstleistungen zulässig.
- 3 In einer Gebäudetiefe von 15 m östlich der Wallisellerstrasse sind im Baubereich A mässig störende Betriebe zulässig.
- 4 Die Verschiebung von Gesamtnutzflächen (GNF) zwischen den Baubereichen ist zulässig.
- 5 Der Gemeinschaftsbereich ist für allgemeine Siedlungsaktivitäten, sowie Spiel- und Erholungszwecke bestimmt.
- 6 Die Etappierung ist zulässig.

#### **Art. 9 Gestaltung**

Bauten, Anlagen 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. Dieser hat sich auf ein gemeinsames Umgebungsgestaltungskonzept aus einer Hand, in Absprache mit dem Masterplaner abzustützen.
- 2 Dieser enthält Aussagen über folgende Punkte:
  - Gestaltung des Gemeinschaftsbereiches
  - Bepflanzung und übrige Aussenraumgestaltung
  - Ersatzpflanzung für die wegfallenden bestehenden Hecken
  - Fussgängerrampen und Wege
  - Besucherparkierung
  - Spielflächen im Umgebungskonzept
  - Geeignete Standorte und Anlagen für die Abfallbewirtschaftung
  - Geeignete Standorte für Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Kindergarten sowie besondere Gebäude.

## D Verkehr

### Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt in den im Plan bezeichneten Bereichen über die Wallisellerstrasse, sowie über die Rietgrabenstrasse.
- 2 Für die Erschliessungs- und Parkierungsanlagen im Baulinienbereich entlang der Walliseller- und Rietgrabenstrasse ist bei deren Abbruch Ersatz im GP-Perimeter zu schaffen.
- 3 Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) erfolgt von der Wallisellerstrasse und der Rietgrabenstrasse.
- 4 Die Zufahrt für die Parkierung erfolgt ausschliesslich und direkt von der Wallisellerstrasse und der Rietgrabenstrasse über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zufahrten und Rampenanlagen.
- 5 Oberirdische Parkierung ist nur am Siedlungsrand zulässig, längs der Wallisellerstrasse auf der Hälfte der Anstosslänge unter Vorbehalt der Zustimmung des Kt. Tiefbauamtes, sowie an der Rietgrabenstrasse in den dafür bezeichneten Bereichen.
- 6 Die genaue Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze und der Besucherparkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 7 Für die Festlegung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen im Anhang; diese bilden integrierenden Bestandteil der Vorschriften. Die Bestimmungen gelten bis zum Inkrafttreten der Revision der Parkplatz-Verordnung vom 5. Juni 1989 und werden durch diese ersetzt. Wird im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung (Teil 1) auf die Revision der Parkplatz-Verordnung verzichtet, gelten die Bestimmungen bis zum Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision.

### Art. 12 Fussgänger, Zweiräder

- 1 Zwischen der Wallisellerstrasse und der Rietgrabenstrasse ist eine rollstuhlgängige Fussgängerhauptverbindung mit Rampe (max. 6%) zu schaffen. Die Rampe längs der Wallisellerstrasse darf, unter Vorbehalt der Zustimmung des Kt. Tiefbauamtes, im Baulinienbereich erstellt werden.
- 2 Die Zugänge zu den Hauptgebäuden sind nach Möglichkeit behindertengerecht zu erstellen.
- 3 An geeigneten Stellen sind Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

## E Lärmschutz

### Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV vom 15. Dezember 1986. In einer Tiefe von 15 m östlich der Baulinie längs der Wallisellerstrasse sind mässig störende Betriebe zulässig. In diesem Bereich gilt die ES III.

## **F Ver- und Entsorgung**

### **Art. 14 Wasser und Abwasser**

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen.
- 2 Das Meteorwasser ist durch geeignete Massnahmen versickern zu lassen oder über eine Retention dem Trennsystem zuzuführen.

### **Art. 15 Energie**

- 1 Bauweise und Ausrüstung der Bauten sind im Hinblick auf eine sparsame Energienutzung und geringe Schadstoffemissionen zu optimieren.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die vorgesehenen Massnahmen und in Frage kommende Alternativen darstellt sowie ein Urteil über deren Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit ermöglicht.
- 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 zu schaffen.

### **Art. 17 Inkrafttreten**

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



**STADT OPFIKON**

**Anhang zum privaten  
Gestaltungsplan  
Rietgrabenhang**

**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 den GP Rietgrabenhang.

**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, 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.

<u>Wohnungstyp</u>	<u>Bedarf Abstellpl.</u>	<u>Bemerkungen</u>
Einfamilienhaus	3	Garagenvorpl. anrechenbar
Reihen-EFH/ Doppel-EFH	2	dito
Mehrfamilienhaus	1,35 pro Whg. mind 2 Stk. pro Haus	<b>zus. 0,15 pro Whg. für Besucher</b>
Appartementhäuser	0,9 pro Wohneinheit	<b>zus. 0,2 pro Wohneinheit für Besucher</b>
Personalthäuser, Einzelzimmer	0,9 pro 3 Betten	<b>zus. 0,1 pro 3 Betten für Besucher</b>
Alterssiedlung	0,9 pro 4 Whg.	<b>zus. 0,1 pro 4 Whg. für Besucher</b> (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	<b>zus. 0,15 pro Whg. für Besucher</b>
Appartementhäuser	0,9 pro Wohneinheit	<b>zus. 0,2 pro Wohneinheit für Besucher</b>

(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.

Artikel 3, Tabelle 2

Industrielle gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe

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 Verkaufsf lächen	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 Verkaufsf lächen	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 Service- anlagen	2 ausserhalb dem für die Zu- und Weg- fahrt benötigten Platz	1		
		Gewerbliche Garagen (Autorepa- raturwerk- stätten)	0,7 pro 20m2 GNF	0,3 pro 20m2 GNF		
Gastge- werbe	Hotel	0,1 pro 3 Gäste- betten	0,9 pro 3 Gäste- betten	Gastge- werbe	Hotel	0,1 pro 3 Gäste- betten  0,9 pro 3 Gäste- betten
	Motel	0,1 pro Schlaf- raum	1 pro Schlaf- raum			
	Restaurant Tea-Rooms, Bars	0,1 pro 6 Sitz- plätze	0,9 pro 6 Sitzplätze		Restaurant Tea-Rooms, Bars	0,1 pro 6 Sitz- plätze  0,9 pro 6 Sitzplätze
	Saalbauten	0,1 pro 12 Sitz- plätze	0,9 pro 12 Sitzplätze			
Verschie- dene Bau- ten	Theater, Kino	0,1 pro 12 Sitz- plätze	0,9 pro 12 Sitz- plätze	Verschie- dene Bau- ten		
			allfällig sich ergebende Restflächen sind aufzu- runden			allfällig sich ergebende Restflächen sind aufzu- runden

**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 - 60
C	80	50 - 75	50 - 80

\* 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.

---

	<b>Artikel 6</b>		<b>Artikel 6</b>
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.	Lage	Von den vorgeschriebenen Parkplätzen dürfen höchstens 30% ausserhalb des Gebäudes angeordnet sein.
	<b>Artikel 7</b>		<b>Artikel 7</b>
Verbot der Zweckentfremdung	Die erstellten Abstellplätze und Einstellgaragen sind in ihrer Zahl beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet oder gewerblich genutzt werden.	Verbot der Zweckentfremdung	Die erstellten Abstellplätze und Einstellgaragen sind in ihrer Zahl beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet oder gewerblich genutzt werden.
	<b>Artikel 8</b>		<b>Artikel 8</b>
Ausführung	Die oberirdischen Abstellplätze sind <b>in der Regel</b> in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sie sind durch Bepflanzung mit entsprechender Terraingestaltung ansprechend zu gestalten. Ausgenommen sind die Grundwasserschutzzonen.	Ausführung	Die oberirdischen Abstellplätze sind <b>in der Regel</b> 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, ~~ausgenommen Wohnbauten~~, 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 Personewagen 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 Bauge- suchssteller 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.