



VERFÜGUNG

vom 19. Februar 2002

Opfikon. Revision Privater Gestaltungsplan Marktplatz Ost

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1052/1995 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Marktplatz Ost. Am 1. Oktober 2001 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon der Revision des privaten Gestaltungsplans Marktplatz Ost zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. November 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Januar 2002 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan sind in den verschiedenen Baubereichen für die Wohnnutzung minimale Flächen zu Wohnzwecken vorgeschrieben. Mit der vorliegenden Revision werden diese Mindest-Wohnanteile gestrichen. Nach heute anwendbarem Plan über die Fluglärmbelastung sind im Gestaltungsplangebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III überschritten. Es ist deshalb richtig, dass die Wohnnutzung im Gestaltungsplangebiet nicht mehr mit der Festlegung von Mindest-Wohnanteilen gefördert wird.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Marktplatz Ost, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 1. Oktober 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

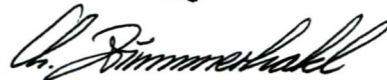
(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 19. Februar 2002
02 0202/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. April 1995

1052. Privater Gestaltungsplan Marktplatz Ost, Opfikon

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

Für das gemäss Zonenplan den Zentrumszonen Z 4 und Z 3 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 Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 1995 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 13. März 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 mit Beschluss vom 7. November 1994 verabschiedete private Gestaltungsplan Marktplatz Ost 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:

Roggwiller

**Privater Gestaltungsplan
Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost**

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:

Zürcher Kantonalbank
René Schmid
Stadt Opfikon

Vom Gemeinderat Opfikon festgesetzt am 7. November 1994

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

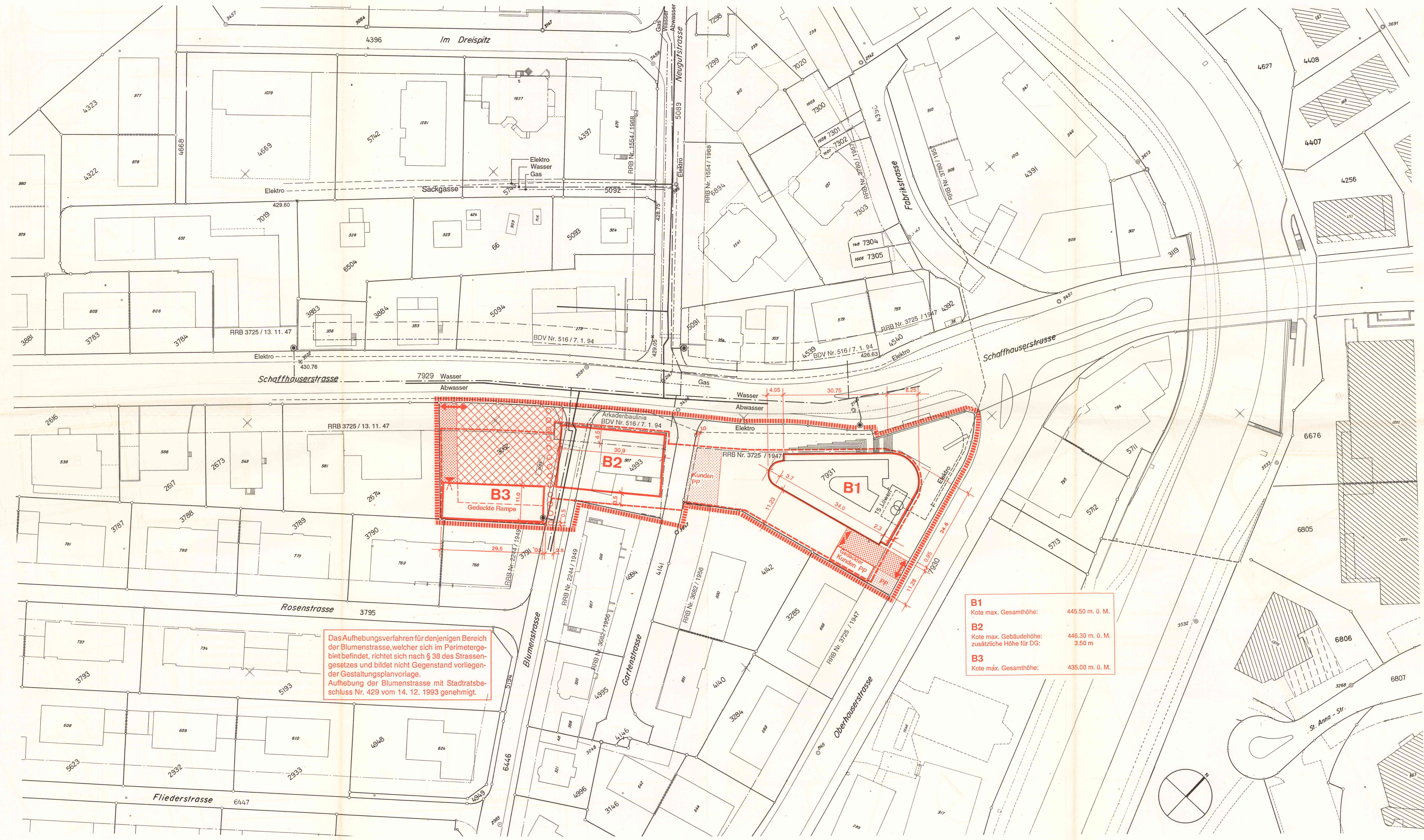
Der Ratssekretär:
12. April 1995
mit Beschluss Nr. 1052

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatschreiber:



Planpartner AG M. Steiger, L. Huber dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP		Klausstrasse 26 8034 Zürich Telefon 01 383 28 28	
Plan Nr. 2	Dat.: 7. 6. 1993	Grösse: 60 x 105 cm	
Auftrag Nr. 4649	Rev.: 29. 11. 1993 31. 08. 1994	4649/18/4081/1/10/1/1	



Das Aufhebungsverfahren für denjenigen Bereich der Blumenstrasse, welcher sich im Perimetergebiet befindet, richtet sich nach § 38 des Strassengesetzes und bildet nicht Gegenstand vorliegender Gestaltungsplanvorlage.
Aufhebung der Blumenstrasse mit Stadtratsbeschluss Nr. 429 vom 14. 12. 1993 genehmigt.

B1
Kote max. Gesamthöhe: 445.50 m. ü. M.

B2
Kote max. Gebäudehöhe: 446.30 m. ü. M.
zusätzliche Höhe für DG: 3.50 m

B3
Kote max. Gesamthöhe: 435.00 m. ü. M.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Rechtskräftige Baulinie
- Baulinie
- Arkadenbaulinie
- Mantellinie für Bauten
- Unterkellerungsmantellinie
- Erschliessungsfläche
- Oberirdische Parkierung
- Marktplatzbereich
- Zufahrtsbereich
- Fussweg

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

Technische Erschliessung

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

Zur Information

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



Kanton Zürich

Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost Revision Vorschriften

Mit Zustimmung der Grundeigentümer:

Zürcher Kantonalbank:

[Signature] pp. T. SK

René Schmid:

[Signature]

Stadt Opfikon:

[Signature]

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. Oktober 2001

Im Namen des Gemeinderates: 17. DEZ. 2001

Der Ratspräsident:

W. Erni



Der Ratssekretär:

R. Würsch

[Signature]

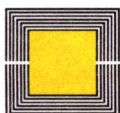
[Signature]

Von der Baudirektion verfügt am **19. Feb. 2002**

Für die Baudirektion:

[Signature]

ARV Nr. 185



Planpartner AG

Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Telefon 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Zürich, 19. November 2001

Verabschiedung durch Stadtrat **Stadtrat Opfikon**
Am 2. Mai 2001 hat der Stadtrat Opfikon mit Beschluss Nr. 79 die bereinigte Vorlage zuhanden des Gemeinderates Opfikon verabschiedet.

Verabschiedung durch Gemeinderat **Gemeinderat Opfikon**
Mit Beschluss vom 1. Oktober 2001 hat der Gemeinderat Opfikon die bereinigte Vorlage des Gestaltungsplanes Marktplatz Ost, Opfikon festgesetzt.

Auftraggeber **René Schmid, Speerstrasse 11, 8942 Oberrieden**

Administrative Begleitung **Bauamt Opfikon**

Auftragnehmerin **Planpartner AG, Zürich**
Bearbeitung: Walter Gottschall, dipl.Arch. ETH/SIA, Planer FSU

Rechtliche Beratung:
Norbert Mattenberger, Rechtsanwalt, Zürich

Revisionsvorlage

Auf Mindestwohnanteile soll verzichtet werden. Artikel 8 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost“, vom Gemeinderat Opfikon festgesetzt am 7. November 1994 (Genehmigung Regierungsrat vom 12. April 1995) wird wie folgt geändert:

Art. 8 Nutzweise

- 1 In den Baubereichen B1, B2, B3 sind Wohnnutzung, sowie mässig störende Gewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 ~~Im Baubereich B1 sind mindestens 24,07 %, und im Baubereich B2 mindestens 35 % der oberirdischen Gesamtnutzflächen zu Wohnzwecken zu nutzen.~~
- 3 ~~Die Verschiebung von Wohnanteilen zwischen den Baubereichen ist zulässig.~~

Einwendungsbericht

- Öffentliche Auflage* Mit Beschluss vom 12. Dezember 2000 hat der Stadtrat Opfikon vom Revisionsvorschlag zuhanden des Einwendungsverfahrens gemäss § 7 PBG zustimmend Kenntnis genommen. Die Auflage fand vom 11. Januar bis 12. März 2001 statt. Innert Frist sind **keine Einwendungen** eingetroffen.
- Kantonale Vorprüfung* Mit Schreiben vom 30. März 2001 hat die Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung zustimmend zur Vorlage Stellung genommen.

Erläuterungsbericht

Verlegung von Wohnanteilen

In Art. 8 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans „Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost“ werden für einzelne Baubereiche Mindestwohnanteile vorgeschrieben, wobei eine Verschiebung der Wohnanteile innerhalb des Gestaltungsplangebietes Marktplatz Ost zulässig ist. Eine von Grundeigentümern erwünschte Nutzungsübertragung zwischen den Gestaltungsplangebietes Marktplatz Ost und Marktplatz West ist jedoch rechtlich nicht möglich. Diese soll daher mit einer entsprechenden Revision der beiden Gestaltungspläne ermöglicht werden.

Verschärfte Fluglärm-situation

Aufgrund der aktuellen Fluglärmsituation werden politische Vorstösse zur Revision der Bau- und Zonenordnung eingereicht, mit dem Ziel, in den Zentrumszonen Schaffhauserstrasse (Z3 und Z4) auf die heute geltenden Mindestwohnanteile zu verzichten. Diese Frage ist auch bei den beiden Gestaltungsplänen Marktplatz Ost und West zu prüfen.

Erwägungen

Im Gebiet des GP Marktplatz Ost (Empfindlichkeitsstufe III) sind gemäss den aktuellen Grenzwertkurven Fluglärm¹ die Immissionsgrenzwerte überschritten. Das Gebiet ist bei dieser Fluglärmbelastung für die Wohnnutzung nicht mehr geeignet. Baubewilligungen für neue Wohnbauten dürfen nur erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse an der Erstellung eines Gebäudes mit Wohnnutzung besteht und die kantonale Behörde der Bewilligung zustimmt (Art. 31 LSV).

Es widerspricht dem Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes, wenn an Mindestwohnanteilen festgehalten wird, wenn feststeht, dass die Fluglärmbelastung die Immissionsgrenzwerte überschreitet und damit das Wohlbefinden der künftigen Bewohner in diesem Gebiet beeinträchtigt ist. Das früher einmal angestrebte Ziel, Wohnen und Arbeiten im Gleichgewicht zu halten, kann klar nicht erreicht werden. Es ist unter den heutigen Rahmenbedingungen auch nicht sinnvoll, dieses Ziel weiter zu verfolgen und hier weiterhin Wohnraum zu verlangen. Auf das Festschreiben eines Wohnanteils soll deshalb verzichtet werden. Die Realisierung von Wohnnutzung bleibt nach der vorliegenden Revision im Rahmen von Art. 31 LSV und mit Zustimmung des Kantons weiterhin möglich.

¹ Kant. Baudirektion: Grenzwertkurven vom 23.2.01, Basis: Eidg. Expertenkommission, Lärmprognose 2010, Betriebsvariante gemäss UVB 5. Bauetappe



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost

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:

Zürcher Kantonalbank

René Schmid

Stadt Opfikon

Zürcher Kantonalbank

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

.....STADT OPFIKON.....
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

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

Der Präsident:

[Handwritten signature]

12. April 1995

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber :

[Handwritten signature]

Der Ratssekretär:

[Handwritten signature]

mit Beschluss Nr.

1052



Planpartner AG

M.Steiger+L.Huber
dipl.Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr.

Dat.: 07.06.1993

Auftrag Nr. 4649

Rev.: 29.11.1993/
31.08.1994

4649/05/50123/10Titeblatt

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 nachfolgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Grundlage

Der Private Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost" 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. 2 im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. Nrn. 7931, 4993, 3062, Teile von 6446, 4141).
- 2 Die Arealfläche beträgt ca. 4'724 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 B1, B2, B3
- Unterkellerungsbereich
- Marktplatzbereich

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 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind besondere Gebäude im Ausmass von 5 % der Arealfläche zulässig. Bis auf eine Länge von 8 m dürfen sie innerhalb des Gestaltungsplanes 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 für das ganze Perimetergebiet ist trotz Unterkellerung zu gewährleisten. Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse.
- 5 Für das besondere Gebäude mit Parkierung süd-östlich Baubereich B1 gilt Bestandesgarantie.

Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen B1, B2, B3 gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	m.ü.M.		
	maximale Gesamthöhe	max. Gebäudehöhe	zusätzl. Höhe für DG
B1	445.50	-	-
B2	-	446.30	3.50
B3	435.00	-	-

- 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 für die Baubereiche B1 und B3 aufgrund der zulässigen maximalen Gesamthöhe ergibt, ist die Zahl von Voll- und Dachgeschossen frei.
Im Baubereich B2 ist innerhalb der Gebäudehöhe die Zahl der Vollgeschosse frei. In der zusätzlichen Höhe von 3.50 m ist ein Dachgeschoss zulässig.
- 4 Zusätzlich ist im Unterkellerungsbereich ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 8 Nutzweise

- 1 In den Baubereichen B1, B2, B3 sind Wohnnutzung, sowie mässig störende Gewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Im Baubereich B1 sind mindestens 24,07 %, und im Baubereich B2 mindestens 35 % der oberirdischen Gesamtnutzflächen zu Wohnzwecken zu nutzen.
- 3 Die Verschiebung von Wohnanteilen zwischen den Baubereichen ist 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:
 - Gestaltung des Marktplatzes
 - 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 Schaffhauserstrasse, Kat. Nr. 7364, sowie über die Oberhauserstrasse Kat. Nr. 5447. (Die Verkehrserschliessung richtet sich nach dem Leitplan Schaffhauserstrasse)
- 2 Die Parkierung ist in den Unterkellerungsbereichen in Tiefgaragen, sowie oberirdisch in den im Plan bezeichneten Bereichen für Kunden- und Besucherparkierung zulässig.
- 3 Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) und oberirdische Besucherparkierung erfolgt von der Schaffhauserstrasse und der Oberhauserstrasse.

- 4 Für die Festlegung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen im Anhang; diese bilden integrierenden Bestandteil zu den Vorschriften.
- 5 Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes ist die ober- und unterirdisch realisierte Gesamtnutzfläche massgebend.

Art. 12 Fussgänger, Zweiräder

- 1 Zwischen der Schaffhauserstrasse und der Blumenstrasse ist eine öffentliche Fussgänger- und Zweiradverbindung von mindestens 3 m Breite zu schaffen.
- 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 Marktplatz 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 Verkaufsflächen	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 Verkaufsflächen	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.

Artikel 3/1

Mindestbedarf; zulässige Gesamtzahl

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.

Anpassung 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.

Kompetenzbereich
Baukommission

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

Anord-
nung

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

Artikel 5

Anord-
nung

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 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 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 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 Publi-
kumsverkehr ist bei einer Mehrfachnutzung der
Parkplätze und einer entsprechenden vertrag-
lichen 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 11

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

Artikel 9

Mehrfach-
nutzung Bei öffentlichen Bauten oder Bauten mit Publi-
kumsverkehr ist bei einer Mehrfachnutzung der
Parkplätze und einer entsprechenden vertrag-
lichen Regelung eine Reduktion möglich.

Artikel 10

Zweirad-
Park-
plätze Die Baukommission setzt eine angemessene
Anzahl Zweirad-Parkplätze fest.

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 Bauversuchssteller 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.

