



VERFÜGUNG

vom 6. Februar 2004

Opfikon. Öffentlicher Gestaltungsplan und Quartierplan N 11 Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Opfikon hat den öffentlichen Gestaltungsplan Überdeckung N 11 Nord am 7. April 2003 festgesetzt. Der Stadtrat Opfikon hat den Quartierplan N 11 Nord am 30. September 2003 festgesetzt. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2003 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung dieser beiden Vorlagen.

A. Öffentlicher Gestaltungsplan

Der Festsetzungsbeschluss des öffentlichen Gestaltungsplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Oktober 2003 veröffentlicht. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Dezember 2003 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Gestaltungsplan bezweckt auf dem nördlichen Teil der Überdeckung N 11 die Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Anlage mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und ev. Wohnnutzungen mit einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung.

Dem gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W3 65% zugeteilte und in der Empfindlichkeitsstufe ES II LSV gelegene Gestaltungsplangebiet wurde infolge Lärmvorbelastung durch Fluglärm die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Trotzdem ist es aber von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. Damit Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erteilt werden können, ist es deshalb erforderlich, dass das Gebiet weitgehend erschlossen ist (Art. 30 LSV) und dass an der Erstellung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen ein überwiegendes Interesse besteht (Art. 31 Abs. 2 LSV). Das Gestaltungsplangebiet ist erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG. Gemäss bisheriger Praxis der Baudirektion kann davon ausgegangen werden, dass für Bauten in der Stadt Opfikon generell ein überwiegendes Interesse angenommen werden kann.

Dem Gestaltungsplan kann deshalb – trotz Überschreitung der IGW – die Genehmigung erteilt werden.

B. Quartierplan

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Oktober 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Dezember 2003 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die nördlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 4242 und 7398 (neu: 8427) und das Portal der Nationalstrassenüberdeckung, im Osten durch die Waldgrenze entlang der verlängerten Unteren Bubenholzstrasse, im Süden durch die Glatthofstrasse sowie im Westen durch die Müllackerstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt (mit Ausnahme einer kleinen Waldfläche) im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die Hauptschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt direkt von der Glatthofstrasse her (Art. 8 der Vorschriften im öffentlichen Gestaltungsplan). Der Eichlibrunnenweg wird begradigt. Im öffentlichen Gestaltungsplan sind ebenfalls die Fusswegverbindungen und die Parkierung geregelt.

Bezüglich Autobahnüberdeckung wird auf die Konzession vom 6. September 2000 (RRB Nr. 1400 / 2000) verwiesen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Mit dem Quartierplan werden keine neuen Verkehrsbau- und Niveaulinien festgelegt oder rechtskräftige aufgehoben.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Umbau Eichlibrunnenweg, Kanalisation) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat der Stadt Opfikon mit Beschluss vom 7. April 2003 festgesetzte öffentlichen Gestaltungsplan Überdeckung N 11 Nord wird genehmigt.
- II. Der vom Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 30. September 2003 festgesetzte Quartierplan N11 Nord wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- III. Für diese Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Opfikon separat in Rechnung gestellt:

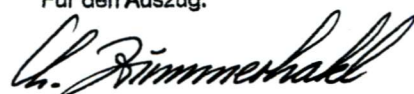
Staatsgebühr	Fr.	896.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	968.00	Konto 8300.43100000

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers Quartierplan und vier Dossiers öffentlicher Gestaltungsplan), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier öffentlicher Gestaltungsplan) an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers öffentlicher Gestaltungsplan).

Zürich, den 6. Februar 2004
032553/032554/Oki/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan
Überdeckung N11 Nord

Situationsplan 1 : 500
21. Januar 2003

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 7. April 2003

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: - 6. Feb. 2004

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 102 104

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH
TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25444/058/30602/GP Sit.plan
Ebenen: 01 - 10
Grundlage: 25444/29E/21011/altneube.dxf

Legende:

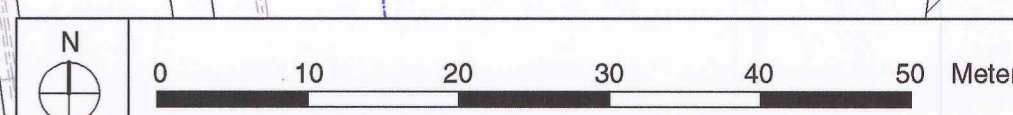
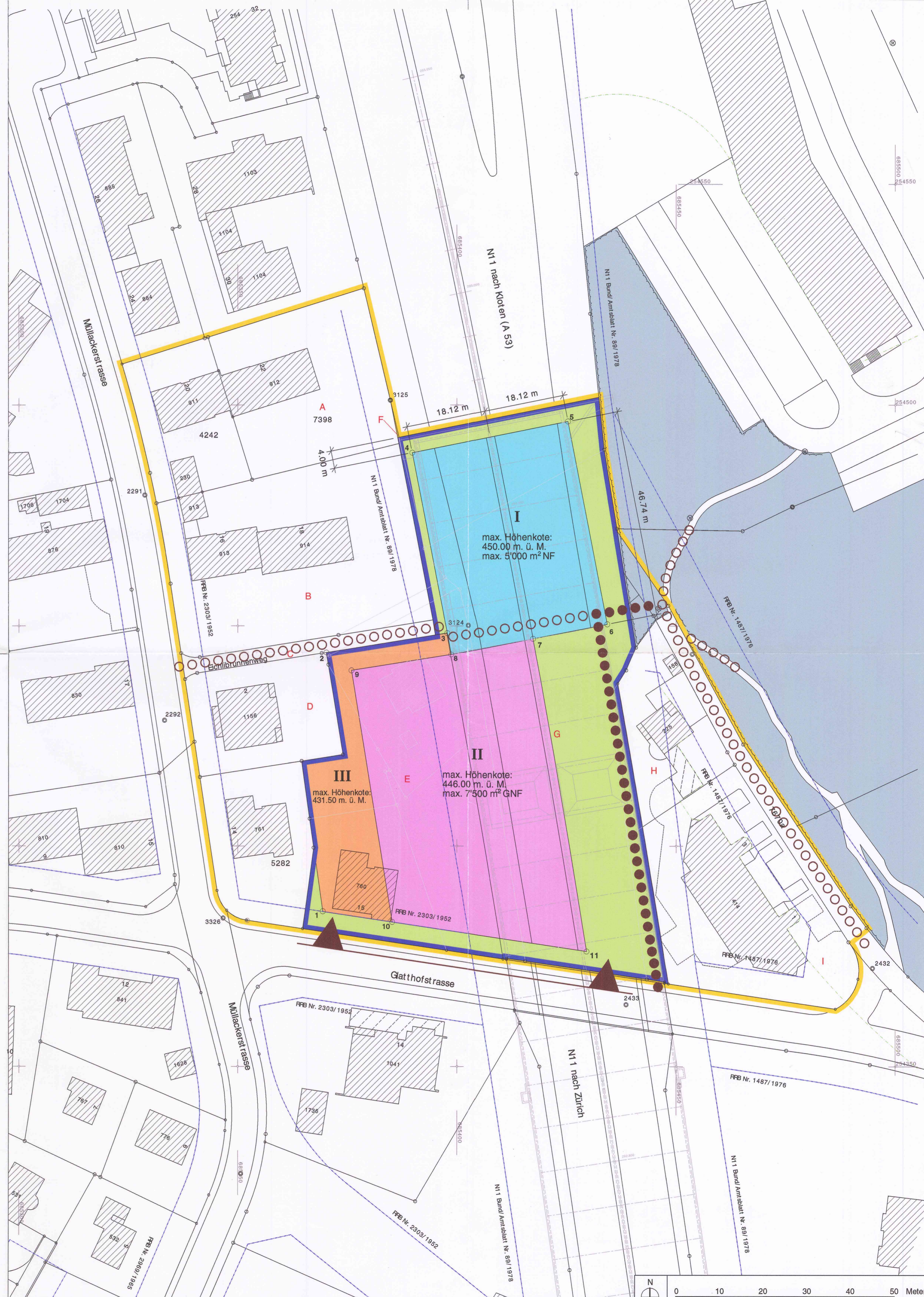
Inhalt des Gestaltungsplanes:

- Perimeter Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord
- Baufeld I (max. Höhenkote 450.00 m. ü. M., max 5'000 m² NF)
- Baufeld II (max. Höhenkote 446.00 m. ü. M., max 7'500 m² NF)
- Baufeld III (max. Höhenkote 431.50 m. ü. M.)
- Freihaltebereich
- Haupterschliessungsbereich für Motorfahrzeuge
- Öffentliche Fusswegverbindungen (zwingend)
- Öffentliche Fusswegverbindungen (Option)

Informationsinhalt:

- Rechtskräftige Baulinien
- Waldabstandslinien
- Gesamtperimeter Quartierplan N11 Nord
- Wald

Koordinaten der Baubereiche und Vermessungspunkte		
Baub.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	685369.362	254385.189
2	685370.199	254443.917
3	685397.774	254448.378
4	685389.793	254489.185
5	685425.330	254496.289
6	685434.300	254450.423
7	685417.368	254447.111
8	685398.734	254443.467
9	685375.915	254439.798
10	685385.191	254382.755
11	685429.554	254376.103
Verm.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
PP2432	685494.777	254372.278
PP3125	685384.773	254501.084
PP3326	685346.596	254383.633





Öffentlicher Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord

Vorschriften 21. Januar 2003

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 7. April 2003

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: - 6. Feb. 2004

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 102 104

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25444/05A/30602/Vorschriften
Ebenen: 01
Titelblatt: 25444/05A/30602/TB Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Mit dem Überdeckungsbauwerk der Autobahn N11 wird ein wirksamer Lärmschutz ermöglicht sowie die trennende Wirkung des Autobahngrabens aufgehoben.

Der Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord bezweckt auf dem nördlichen Teil der Überdeckung die Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Anlage mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und ev. Wohnnutzungen, einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung.

Art. 2

Bestandteile,
Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1 : 500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. E und G.

Art. 3

Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon, die Regelungen des Quartierplans Überdeckung N11 Nord, der Nutzungs- und Sicherheitsplan zum Bauwerk sowie der zugehörige Konzessionsvertrag. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4

Gebäudemantel und
Höhenkoten

Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Baufelder und die folgenden Höhenkoten (Oberkante oberstes Voll- resp. Dachgeschoss) bestimmt:

- Baufeld I: max. 450.00 m. ü. M.
- Baufeld II: max. 446.00 m. ü. M.
- Baufeld III: max. 431.50 m. ü. M.

- Bauweise**
- 2 Die Geschosshöhe innerhalb des Gebäudemantels ist frei.
 - 3 Bauten können bis auf die Grenze des Baufeldes gestellt werden; Grenzabstände kommen nicht zur Anwendung.
 - 4 Hauptbauten auf den Baufeldern I und II haben untereinander einen Gebäudeabstand von mind. 12.0 m einzuhalten. Auf dem Überdeckungsbauwerk ist zwischen diesen Hauptbauten ein eingeschossiger und in transparenter Bauweise ausgeführter Verbindungsbau zulässig. In den Obergeschossen sind transparente Verbindungen (Passerellen) zulässig.
 - 5 Es ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Gebäudelänge ist frei.
 - 6 Auf dem Überdeckungsbauwerk sind Hauptgebäude nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.
 - 7 Die Nordfassade des Hauptgebäudes im Baufeld I muss zwingend auf die nördliche Abgrenzung des Baufeldes I sowie über die ganze Länge der nördlichen Baufeldbegrenzung gestellt werden. Die minimale Höhenkote des obersten Geschosses liegt dabei bei mind. 447.50 m. ü. M.

Art. 5

- Abweichungen vom Gebäudemantel**
- 1 Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
 - Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlage sowie allfällige vertikale Verbindungen Parkgeschoss – Obergeschosse Hauptgebäude;
 - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Vordächer und dergleichen; im Baufeld I dürfen Vordächer gegenüber dem Wald den Gebäudemantel nur untergeordnet durchstossen.
 - 2 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Vorsprünge, Balkone, Erker und dergleichen gem. § 260 PBG Abs. 3 sind ausserhalb der Baufelder nicht zulässig.

Art. 6

Nutzweise innerhalb
der Baufelder

1 Innerhalb der Baufelder ist folgende Nutzweise möglich:

Baufeld	zulässige Nutzweise	anrechenbare resp. nicht anrechenbare Flächen gem. PBG § 255 Abs. 1
Baufeld I	Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	Max. 5'000 m ² anrechenbar max. 500 m ² <u>nicht</u> anrechenbar (Lager, Parkierung)
Baufeld II	Dienstleistungs-, Gewerbe- und ev. Wohnnutzung, Lager, Parkierung	Max. 7'500 m ² anrechenbar
Baufeld III	Unterirdische Parkierung	Keine anrechenbaren Nutzflächen

- 2 Anrechenbar sind alle Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Vollgeschossen, Dach- und Untergeschossen.
- 3 Zwischen den Baufeldern I und II ist eine angemessene Verlagerung der anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 zulässig.
- 4 Innerhalb der Baufelder gilt die Beschränkung des Gewerbeanteils gemäss Art. 20 BZO der Stadt Opfikon nicht.
- 5 Im Baufeld I dürfen waldseits keine lärmempfindlichen Räume gem. LSV Art. 2 Abs. 6 angeordnet werden.
- 6 Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr auslösen sind ausgeschlossen.

Art. 7

Freihaltebereich

In den im Situationsplan bezeichneten Freihaltebereichen sind keine Bauten zulässig. Sie dienen ausschliesslich als Erschliessungsfläche sowie der Aussenraumgestaltung.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 8

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

Die HAUPTerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt gemäss dem Situationsplan 1 : 500 von der Glatthofstrasse her. Die Zufahrt darf auf der ganzen Länge der gemeinsamen Grenze mit der Glatthofstrasse angeordnet werden.

Art. 9

Fussgänger-
erschliessung

- 1 Die Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan 1 : 500 müssen gewährleistet werden.
- 2 Die im Situationsplan 1 : 500 eingetragene Fussgänger Verbindung Eichlibrunnenweg – Überdeckungsbauwerk – Untere Bubenhofstrasse ist wenn möglich zu gewährleisten.

Art. 10

Parkierung

- 1 Die Parkplatzzahl für die Baubereiche I und II beträgt zusammen maximal 150 Parkplätze. Dabei ist der Grossteil unterirdisch zu plazieren.
- 2 Die Parkierung wird im Baufeld II und III plaziert. Die unterirdischen Parkplätze dienen hauptsächlich der Langzeitparkierung für die Bauten der Baufelder I und II.
- 3 Im Baufeld II können Kurzzeitparkplätze plaziert werden. Im östlich gelegenen Freihaltebereich sind im Zusammenhang mit einer guten Gestaltung des Aussenraums eine beschränkte Anzahl weiterer Kurzzeitparkplätze möglich. Insgesamt können in diesen beiden Bereichen max. 20 Kurzzeitparkplätze erstellt werden.
- 4 Im übrigen gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

D. Lärmschutz und Energie

Art. 11

Lärmempfindlich-
keitsstufe ES II resp.
ES III

- 1 Innerhalb des Gesamtperimeters des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II; für den Fluglärm sind die Grenz-

- werte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu beachten.
- 2 Die Nordfassade im Baubereich I ist so zu gestalten, dass eine optimale Schallabsorption gewährleistet ist (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II resp. ES III für den Fluglärm). Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis einzureichen.
 - 3 Für die Realisierung der Hochbauten wird die Anwendung des MINERGIE-Standards empfohlen.

E. Aussenraum

Art. 12

Aussenräume

- 1 Im Freihaltebereich auf dem Überdeckungsbauwerk sind die Vorgaben aus der Oberflächengestaltung gemäss kantonalem Projekt zu berücksichtigen.
- 2 Gegenüber den Nachbarparzellen B, D und Kat.-Nr. 5282 ist mit gestalterischen Massnahmen der Sicht- und Lärmschutz sowie eine attraktive Freiraumgestaltung zu gewährleisten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 13

Inkrafttreten

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



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Öffentlicher Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord

Planungsbericht
21. Januar 2003



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25444/05G/30211/Planungsbericht
Ebenen: 01
Titelblatt: 25444/05G/30211/TB Planungsber.



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
Bestehende Zonierung	3
Fluglärmsituation	3
Gestaltungsplan-Verfahren	4
2. Übergeordnete Randbedingungen.....	5
Bauprojekt Überdeckung.....	5
Quartierplan-Verfahren	5
3. Öff. Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord.....	6
Voraussetzungen.....	6
Planerisches Konzept	6
Vorschriften.....	7
Abbildungen	9

Auftraggeber: **Bauamt Opfikon**
Begleitung:
- Urs Tritschler, Architekt Bauamt

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Bearbeitung:
- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
- Patrick Völlm, dipl. Kulturingenieur ETH/FSU



1. Ausgangslage

Bestehende Zonierung

Zonenplan und Quartierpläne

Das Gebiet der im Bau befindlichen, 600 Meter langen Überdeckung der Flughafenautobahn N11 wurde im Rahmen der OPL-Revision 1996 neu eingezont:

- Teilgebiete Nord und Mitte: Wohnzone W3/65% mit Gestaltungsplanpflicht im Portalbereich N11;
- Teilgebiet Süd: W2D/40% und Erholungszone E2.
- Für alle drei Gebiete gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Fluglärmsituation

Verschärfte Fluglärmsituation

Die Grenzwerte gemäss LSV vom 12. April 2000 sind aufgrund eines Urteils des Bundesgerichts vom Bundesrat verschärft worden (in Kraft seit 1. Juni 2001); sie entsprechen bei den Immissions- und den Alarmgrenzwerten den ursprünglich von der Eidgenössischen Expertenkommission festgelegten Werten.

Bauzonen ES II:
Grossflächige Alarmwert-Überschreitung

Die aktuellen Grenzwertkurven¹ bedeuten für Opfikon, dass der Grossteil der Bauzonen der ES II (so auch die Baugebiete im Bereich der Autobahnüberdeckung) über den Alarmwerten liegen. In diesen Gebieten können keine neuen Wohnungen oder Wohnerneuerungen mehr bewilligt werden.

OPL-Revision:
Aufstufung ES II zu ES III für Fluglärm

Um so rasch als möglich wieder handlungsfähig zu werden, hat die Stadt Opfikon im laufenden Revisionsverfahren der Ortsplanung eine Aufstufung aller von einer Alarmwertüberschreitung betroffenen Bauzonen mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in eine ES III für Fluglärm vorgesehen. Die Festsetzung ist vorläufig auf Anraten des Kantons sisitiert worden, bis die genauen Auswirkungen des künftigen Betriebsreglementes des Flughafens bekannt sind.

¹ Die kantonale Baudirektion hat am 23.2.01 neue Grenzwertkurven veröffentlicht (Basis: Werte gemäss Eidg. Expertenkommission; Lärmprognose 2010, Betriebsvariante gemäss UVB 5. Bauetappe). Der Verlauf der Kurven kann noch durch ausstehende Entscheide ändern (z.B. Staatsvertrag mit Deutschland und resultierendes Betriebsreglement).

Gestaltungsplan-Verfahren

Quartierpläne als Grundlage für öffentliche Gestaltungspläne

Um das neu gewonnene Land auf dem Autobahndeckel überbauen zu können, sind 1996 resp. 1998 drei Quartierpläne eingeleitet worden. Darauf basierend werden drei **öffentliche Gestaltungspläne** mit beschränktem Inhalt (§ 83 Abs. 4, § 84 Abs. 1 PBG) festgelegt. Damit sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die optimale Überbaubarkeit des Autobahndeckels ermöglicht werden. Für das Gebiet des Quartierplans N11 Nord gilt ohnehin zwingend eine Gestaltungsplan-Pflicht (Lärmschutz gegenüber der Autobahn).

„Legislative“ Gestaltungspläne

Bei den betreffenden Gestaltungsplänen handelt es sich gemäss § 88 Abs. 1 PBG um „**legislative**“ **Gestaltungspläne**, d.h. sie werden durch das Parlament festgesetzt. Es ist vorgesehen, die jeweils zusammengehörigen Quartier- und Gestaltungspläne gleichzeitig öffentlich aufzulegen (§33 Quartierplan-Verordnung) und gemeinsam zur Genehmigung einzureichen.

Von der Grundordnung abweichende Nutz- und Bauweise

Mit den Gestaltungsplänen wird die (vom Wohnen abweichende) **Nutzweise** der Bauten (§ 83 Abs. 1 PBG) festgelegt. Damit in bestimmten Gebieten Wohnungen (als Ausnahme) zugelassen werden können, wird die Empfindlichkeitsstufe entsprechend angepasst². Ebenso wird auch die neu zulässige **Bauweise** festgelegt (z.B. Bau- und Freihaltebereiche, maximal zulässige Nutzflächen sowie weitere Bestimmungen zur Bauweise).

Angepasstes Erschliessungskonzept

Da **mehrheitlich Nichtwohnnutzungen** zu erwarten sind, muss auch das bisherige **Erschliessungskonzept** überdacht und zum Teil neu definiert werden. Die Gestaltungspläne machen dazu Aussagen, sofern Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen (z.B. Lärmschutz-, Parkieranlagen) nicht durch den entsprechenden Quartierplan geregelt werden (§ 83 Abs. 3 PBG).

Koordination

Die Durchführung der drei Gestaltungsplan-Verfahren erfolgt in **Koordination** mit den entsprechenden QP-Verfahren und dem Projekt des Überdeckungsbauwerks.

² Im Rahmen der laufenden OPL-Revision ist eine Aufstufung von ES II auf ES III für Fluglärm vorgesehen.

2. Übergeordnete Randbedingungen

Bauprojekt Überdeckung

Hochbauten
ca. ab 2005

Die Bauarbeiten sind im Juli 2001 angelaufen. Die Bauzeit wird auf 4 Jahre geschätzt. Die Baufreigabe für allfällige Hochbauten auf dem Überdeckungsbauwerk ist frühestens gegen Ende 2004 zu erwarten.

Quartierplan-Verfahren

Rahmenplan und
Masterplan: Leitlinie
für Quartierpläne

Als Leitlinie für die Quartierpläne galt bisher der vorgängig erarbeitete behördenverbindliche **Rahmenplan** (15.1.1996). Der zugehörige **Masterplan** schlägt dabei ein Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept für zonenkonforme Wohnnutzungen vor. Das im Masterplan 1996 vorgegebene Siedlungskonzept ist mehrheitlich auf Wohnnutzung ausgerichtet; die heutige Siedlungsstruktur wird dabei ergänzt. Da neu von anderen Nutzungen ausgegangen werden muss (Dienstleistungen, stilles Gewerbe, ev. Mehrzweckhalle), ist das Siedlungskonzept in der vorliegenden Form in Frage gestellt. Auf eine formelle Revision des Masterplans wird aber verzichtet.

Waldabstand
QP N11 Nord

Für das Waldstück beim Hotel Hilton wurde innerhalb der N11-Baulinien keine Waldabstandslinie festgelegt. In Absprache mit dem Kanton wird ein Gesuch um Unterschreitung des Waldabstandes als bewilligungsfähig erachtet; die entsprechenden Kriterien „Standortgebundenheit“ (Statik Deckelbauwerk) und „öffentliches Interesse“ (Lärmschutz) sind gegeben.

Erweiterter
Lärmschutz

Für den QP N11 Nord wurden verschiedene Varianten für einen erweiterten Lärmschutz studiert (Verlängerung Lärmschutz-Wand ins Waldgebiet resp. Erstellung Verbindungsbau in Richtung Hotel Hilton). Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Realisierungschancen für einen Portalbau dadurch eher eingeschränkt werden (zusätzlicher Zeitaufwand, rechtliche Unsicherheiten). Auf diese Optionen wurde deshalb verzichtet.

Lärmgutachten

Es liegen für das Gestaltungsplangebiet zwei Gutachten mit akustischen Berechnungen der Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs sowie aufgrund des zusätzlichen Erschliessungsverkehrs infolge der Überbauung des Deckels vor.

3. Öff. Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord

Voraussetzungen

GP N11 Nord wird vorgezogen	Es hat sich gezeigt, dass sowohl der Quartierplan wie auch der Gestaltungsplan N11 Nord in erster Priorität festgesetzt werden sollen. Die übrigen Quartier- und Gestaltungspläne werden mit zeitlicher Verzögerung parallel bearbeitet.
Gestaltungsplanpflicht	Für das Gebiet des Gestaltungsplans Überdeckung N11 Nord gilt zwingend eine Gestaltungsplan-Pflicht. Mit dieser Pflicht soll vor allem der Lärmschutz gegenüber der Autobahn bewerkstelligt werden. Dazu soll über dem Nordportal der Autobahnüberdeckung eine entsprechende Reiterbaute erstellt werden.
Andere Nutz- und Bauweise	Der vorliegende Gestaltungsplan regelt zusätzlich aus Lärmschutzgründen auch die zur Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon abweichende Nutz- und Bauweise (Dienstleistung/Gewerbe sowie Grundmasse der künftigen Überbauung).

Planerisches Konzept

Definition von Baufeldern und Freihaltebereichen	Es werden für die Bebauung der Überdeckung sowie der angrenzenden Gebiete drei Baufelder definiert, wo Bauten mit unterschiedlichen Volumen und Nutzungen erstellt werden können. Die übrigen Gebiete innerhalb des GP-Perimeters werden einem Freihaltebereich zugewiesen.
Nutzweise und Bebauung	Über dem Nordportal wird auf der gesamten Breite der Überdeckung eine markante Portalbaute plaziert (Baufeld I). Hier steht vor allem Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzung im Vordergrund. Im südlich anschliessenden Gebiet (Baufeld II) können auf der westlichen Hälfte der Überdeckung sowie im benachbarten Gebiet neben der Autobahn ein oder mehrere Baukörper erstellt werden. Hier ist sowohl Dienstleistungs- und Gewerbe- wie auch Wohnnutzung denkbar. Westlich des eigentlichen Überdeckungsbauwerks (Baufeld II und III) ist eine unterirdische Parkieranlage vorgesehen.
Erschliessung und Freiraum	Die Haupterschliessung erfolgt von der Glatthofstrasse her. Die östliche Hälfte der Überdeckung wird gemäss kantonalem Projekt mit

einem entsprechendem Aussenraum (inkl. öffentlicher Fussweg) gestaltet. Eine beschränkte Anzahl oberirdischer Parkplätze ist auf dem Deckelbauwerk vorgesehen (Baufeld II und östlich davon gelegener Freihaltebereich). Es sind zwei öffentliche Fusswegerschliessungen vorgesehen, je eine in Längsrichtung auf dem Überdeckungsbauwerk und eine zweite als Option in Querrichtung dazu.

Vorschriften

Bauweise: Gebäudemantel	Der Gestaltungsplan definiert für die drei Baufelder mittels Baufeldflächen, maximalen Höhenkoten ³ und maximal anrechenbaren Nutzflächen einen maximalen Gebäudemantel, innerhalb dessen Ausdehnung Hauptgebäude plaziert werden können (siehe Abb. 1 und 2).
Bauweise: Gebäuelänge	Um überlange Gebäude zu vermeiden (Riegelwirkung), ist zwischen den Bauten auf Baufeld I und II ein minimaler Gebäudeabstand von 12.0 m einzuhalten. Dabei ist aber ein transparent gestalteter, eingeschossiger Zwischenbau bei Bedarf zulässig.
Portalbaute	Die Nordfassade der „Portalbaute“ muss aus Lärmschutzgründen zwingend auf die nördliche Baufeldbegrenzung sowie über deren gesamte Länge gestellt werden. Auf weitere Festlegungen wie Geschosszahl, Gebäudebreite, etc. wird verzichtet; die Gebäudeausdehnung wird v.a. auch durch die Statik des Überdeckungsbauwerks wesentlich mitbestimmt.
Nutzweise	Generell soll Dienstleistungs- und Gewerbenutzung realisiert werden; falls rechtlich möglich (Fluglärm) und eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist, kann gegen Süden auch Wohnnutzung vorgesehen werden.
Freihaltebereich	Im Freihaltebereich sind keine Bauten zulässig; er dient ausschliesslich der Erschliessung und Freiraumgestaltung.
Parkierung	Westlich der Überdeckung wird eine unterirdische Parkgarage vorgesehen, wo der Grossteil der (Langzeit)Parkplätze unterirdisch untergebracht wird. Die maximale Zahl der Parkplätze wird auf 150 festgelegt; diese Zahl entspricht in etwa der geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon für gewerbliche Nutzung ohne gros-

³

- Baufeld I: max. Höhenkote 450.00 m. ü. M.
- Baufeld II: max. Höhenkote 446.00 m. ü. M.
- Baufeld III: max. Höhenkote 431.50 m. ü. M.

Fussweg-
erschliessung

sen Publikumsverkehr. Eine beschränkte Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze kann auf dem Überdeckungsbauwerk (Baufeld II und östlich davon gelegener Freihaltebereich) vorgesehen werden.

Es sind zwei öffentliche Fusswegerschliessungen vorgesehen: 1. Nord-Süd-Verbindung über das gesamte Überdeckungsbauwerk gemäss kantonalem Projekt und 2. als Option eine Querverbindung via Eichlibrunnenweg - Überdeckung - Hilton resp. Untere Bubenzholzstrasse⁴.

⁴ Das Überdeckungsbauwerk ragt an dieser Stelle über 2.0 Meter über das gewachsene Terrain hinaus. Eine allfällige Fusswegverbindung ist über eine Vertikalverbindung (Treppe, Lift) zu bewerkstelligen.

Abbildungen

Abb. 1: Situation Baufelder (und Lage Schnitte gem. Abb. 2)

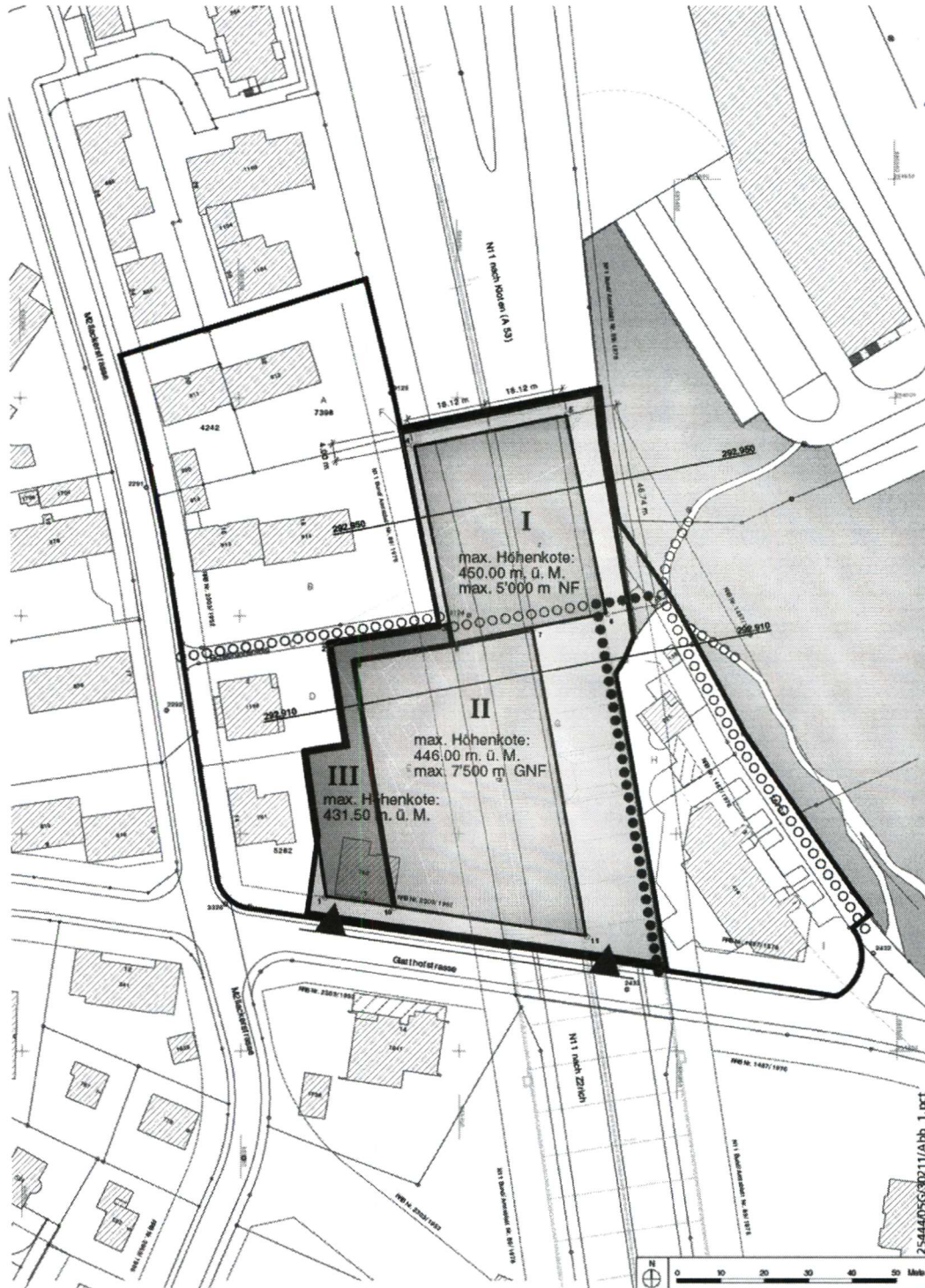


Abb. 2: Schemaschnitte km 292.910 und km 292.950

