

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teil B

Sonderbauvorschriften

für das Gebiet Glattpark

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
13. April 2011 (ARE / 55 / 2011)

Festsetzung Teilrevision durch den Gemeinderat am 07.12.2020
Verfügung Baudirektion Kanton Zürich 0534/21 vom 09.07.2021

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79-82, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Glattpark.

1. GRUNDLAGEN

Art. 1

Zweck

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:

- die Erschliessung des Gebietes in der Weise zu ergänzen, dass eine dichtere Überbauung gegenüber der Grundbauordnung Glattpark ermöglicht wird;
- das Gebiet mit einem dichten Netz von Fuss- und Fahrradwegen auszustatten;
- den Wohnungsbau an geeigneten Standorten mit geringen Verkehrsimmissionen zusammenzufassen;
- die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung der Wohn- und Gewerbequartiere zu schaffen.

Art. 2

Pläne

¹ Die Sonderbauvorschriften Glattpark setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen und den Plänen 1 bis 4 im Massstab 1: 5'000 zusammen.

² Die Pläne bezeichnen den massgebenden Perimeter für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften.

³ Im Plan 1 sind die Baubereiche und Freiräume im öffentlichen Interesse dargestellt. Bezeichnet ist auch die generelle Lage der Verkehrswege für die interne Erschliessung sowie die Lage der gemeinsamen Einfahrten ab Stichstrassen zu den Grundstücken in den Bereichen Da und Ma.

⁴ Plan 2 legt die Unterteilung der Baubereiche in unterschiedliche Nutzungsbereiche sowie die Bauetappen fest.

⁵ Im Plan 3 sind die städtebaulichen Prinzipien festgehalten.

⁶ Plan 4 zeigt die Gebiete, wo erhöhte Erdgeschosse vorgeschrieben sind.

Art. 3

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten zusätzlich zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Wo sie diesen widersprechen, gehen die Sonderbauvorschriften vor.

Art. 4

Gestaltungs-Richtlinien

1 Der Stadtrat legt Gestaltungs-Richtlinien für Glattpark fest.
 2 Die Gestaltungs-Richtlinien dienen als ergänzende Beurteilungsgrundlage bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften Glattpark und der gesetzlichen Einordnungsvorschriften.

2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 FÜR DAS GESAMTE GEBIET

Art. 5

Wohnanteile und Quartiersversorgung

1 Es gelten folgende Wohnanteile:

Zone	WGlp	Da	Db	Dc, Ma	Mb, Mc, Md, Me
Wohnanteil min.	100%	0%	0%	–	60%
Wohnanteil max.	–	35%	0%	–	–

2 Eine Bautiefe ab der Baulinie entlang der Thurgauerstrasse ist keine Wohnnutzung zugelassen.

3 In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen (SBV Art. 10 Abs. 1) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen.

4 Für den Dienstleistungsbereich Dc wird ein angemessener Wohnanteil im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festgelegt (SBV Art. 6).

5 Die Mindestwohnanteile in der WGlp können bis max. 15% durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

⁶ Für Neubauten gilt: Eine Verlegung der Wohnanteile auf andere Grundstücke ist innerhalb des Dienstleistungsbereiches Da im jeweiligen Geviert zwischen Stichstrasse, Grünkorridor, Thurgauerstrasse und Zonengrenze zum Mischbereich Mb zulässig. Die Verlegung von Wohnanteilen ist bei den beteiligten Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen gem. Art. 24 Bau- und Zonenordnung.

Art. 6

Gestaltungsplanpflicht

¹ Im Dienstleistungsbereich Dc gemäss Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² Der Gestaltungsplan mit beschränktem Inhalt regelt Lage und Mass des Wohnanteils und die Abweichungen von der Bau- und Nutzweise gemäss SBV Art. 24. Weitere Abweichungen sind nicht zulässig.

Art. 7

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind zum Ausnützungstransfer aus dem Dienstleistungsbereich Da zum Mischbereich Mb zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 5'000 m²; die Ausnützungsziffer und die Vollgeschosszahl kann nicht erhöht werden.

² Im Übrigen sind Arealüberbauungen ausgeschlossen.

Art. 8

Geschlossene Bauweise

¹ Die Gebiete mit vorgeschriebener und erlaubter geschlossener Bauweise sind in Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften dargestellt.

² Die geschlossene Bauweise ist bis auf eine Tiefe von 15 m, gemessen ab der Baulinie, ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet. Im Wohnbereich WGlp ist die geschlossene Bauweise nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Art. 9

Zeilenbebauung

Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften bezeichnet jene Gebiete, wo Ost-West verlaufende Gebäudezeilen vorzusehen sind.

Art. 10

Erdgeschosse

¹ In den im Plan 4 zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Gebieten müssen die Erdgeschosse eine lichte Höhe im Rohbau (OK Boden / UK Decke) von mindestens 4.5 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

² In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen ist ein zusätzliches Galeriegeschoss für gewerbliche Zwecke und für Wohnen zulässig.

³ Die Grundfläche des Galeriegeschosses darf max. 30% der Erdgeschossfläche betragen. Das Galeriegeschoss muss mehrheitlich vom Boulevard abgewandt angeordnet werden.

Art. 11

Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind nur im Wohnbereich WG_{lp}, in den Dienstleistungsbereichen Db, Dc und im Industriebereich IG_{lp} zulässig.

² Im Wohnbereich WG_{lp} darf das Attikageschoss die massgebliche Profillinie (45° ab Schnittlinie Längsfassade/Dachfläche) auf 2/3 der Fassadenlänge durchstossen, falls auf der gegenüberliegenden Seite die Profillinie eingehalten wird.

Art. 12

Gedeckte Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mind. 400 m² bei einer lichten Höhe von mind. 7.0 m aufweisen erhöht sich die zulässige Ausnützung um 50% der Fläche des Innenhofes.

Art. 13

Höhenlage der Bauten

¹ Als gewachsenes Terrain gilt das „geplante neue Terrain“ (neue Höhenkurven) gemäss Quartierplan Oberhauserriet, Plan 03, Werkleitungen.

² Der gestaltete Boden ist mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten im Sinne von § 293 Abs. 2 PBG, auf das Niveau gemäss Absatz 1 anzupassen.

Art. 14

Freiraumgestaltung

¹ Die Freiräume im öffentlichen Interesse sind in Plan 1 zu den Sonderbauvorschriften dargestellt.

² Die öffentlichen Freiräume umfassen den Opfikerpark sowie die öffentlichen Strassenräume. Die Gestaltung richtet sich nach den Gestaltungs-Richtlinien Glattpark.

³ Die privaten Freiräume entlang Boulevard Lilienthal, Thurgauer- und Glattparkstrasse sowie die Grünkorridore inkl. Servitutsstreifen sind gemäss den Gestaltungs-Richtlinien Glattpark zu gestalten.

2.2 FÜR EINZELNE BEREICHE**Art. 15**

Dienstleistungsbereiche

¹ In den Dienstleistungsbereichen gelten folgende Masse:

	Da	Db	Dc
Vollgeschosse	7	7	7
Gebäuelänge	unbeschränkt		
Ausnützungsziffer	265%	168%	168%
Gebäudehöhe	25 m	25 m	25 m

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 23 Bau- und Zonenordnung.

Art. 16

¹ In den Mischbereichen gelten folgende Masse:

	Ma	Mb	Mc	Md	Me
Vollgeschosse max.	7	7	6	6	7
Gebäuelänge	unbeschränkt				
Ausnützungsziffer max.	253%	188%	188%	188%	188%
Gebäudehöhe max.	25 m	25 m	20 m	20 m	25 m

² In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen östlich des Boulevard Lilienthal kann die maximale Gebäudehöhe um 1.0 m erhöht werden.

³ Im Mischbereich Ma sind Hochhäuser zulässig.

⁴ Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 23 Bau- und Zonenordnung.

Art. 17

Wohnbereich

¹ Im Wohnbereich gelten folgende Masse:

Vollgeschosse	5
Gebäudelänge	unbeschränkt
Ausnützungsziffer	96 %
Gebäudehöhe	16.5 m

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 22 Bau- und Zonenordnung.

Art. 18

Industriebereich

¹ Im Industriebereich gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	10 m ³ /m ²
-----------------	-----------------------------------

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 30 Bau- und Zonenordnung.

Art. 19

Öffentliche Bauten

¹ Im Bereich der ersten Bautiefe zum Wohnbereich (15 m ab Zonengrenze) gelten die Abstands-, Höhen- und Immissionsschutzvorschriften der Mischzone Mc. Für das restliche Gebiet gelten die Masse gemäss PBG.

² Die Zeilenbauweise gem. Art. 9 kommt nicht zur Anwendung.

³ Bei der Projektierung ist ein ausreichender Immissionsschutz des angrenzenden Wohnbereichs mit planerischen und architektonischen Massnahmen im Sinne der Vorsorge sicher zu stellen.

⁴ Werden keine öffentlichen Bauten realisiert, gelten die Vorschriften des Mischbereiches Mc.

3. ERSCHLIESSUNG

Art. 20

Parkierung 1 Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

Nutzungsart	Baubereiche	Massgeblicher Bedarf (mGF) [1]	
		Minimum	Maximum
Wohnnutzung	Wohnbereich WG _{lp}	1 PP / 80 m ²	1 PP / 70 m ²
	Mischbereiche (Wohnanteil bis 50%)	1 PP / 80 m ²	1 PP / 70 m ²
	Mischbereiche (Wohnanteil über 50%),	1 PP / 240 m ²	1 PP / 210 m ²
	Dienstleistungsbereiche Da und Dc	1 PP / 160 m ²	1 PP / 140 m ²
Dienstleistung-/ Gewerbenutzungen	Alle Baubereiche	30% des Grenzbedarfs [2]	33% des Grenzbedarfs [2]
Kunden-PP Quartiersversorgung [3]	Alle Baubereiche	60% des Grenzbedarfs [2]	66% des Grenzbedarfs [2]

[1] mGF = massgebliche Geschossfläche (gesamte anrechenbare Fläche gemäss PBG § 255 Abs. 1 in Voll-, Dach- und Untergeschossen)

[2] Grenzbedarf gemäss Art. 2 Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon

[3] Quartiersversorgung umfasst Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, die Bewohner und Arbeitende im Quartier mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgen.

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

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

4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann für grössere Anlagen der Quartiersversorgung für die entsprechenden Kundenparkplätze eine Bewirtschaftungspflicht festgelegt werden.

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

Art. 21

Erschliessung

1 Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen zwischen Thurgauerstrasse und Boulevard Lilienthal haben innerhalb der Zufahrtsbereiche gemäss Plan 1 zu den SBV zu erfolgen.

4. ETAPPIERUNG

Grundsätze

Art. 22

¹ Bauten in den Dienstleistungs- und Mischbereichen werden zunächst in den als 1. Etappe bezeichneten Gebieten bewilligt.

² In den folgenden Etappen werden Bauten zugelassen, sofern in den vorangehenden Etappen für ein Bauvorhaben dieser Art nicht mehr genügend freier Raum verfügbar ist.

³ Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke können vorzeitig bewilligt werden, sofern dies den Zielsetzungen der Sonderbauvorschriften nicht widerspricht.

⁴ Der Stadtrat ist ermächtigt, die Etappierung neu festzulegen, sofern dadurch bessere Voraussetzungen geschaffen werden und eine geordnete Überbauung des Gebietes gewährleistet bleibt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Verkehrslärm

Art. 23

An den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume dürfen gegenüber Strassen-, Bahnlärm und dem Lärm von Parkieranlagen folgende Lärmbelastungspegel nicht überschritten werden: 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht

Gewerbezulässigkeit

Art. 24

In den Dienstleistungs- und Mischbereichen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Entlang der Thurgauer- und Glattparkstrasse sind auf einer Tiefe von 40 m, gemessen ab der Baulinie, auch mässig störende Betriebe zulässig.

6. INKRAFTTRETEN

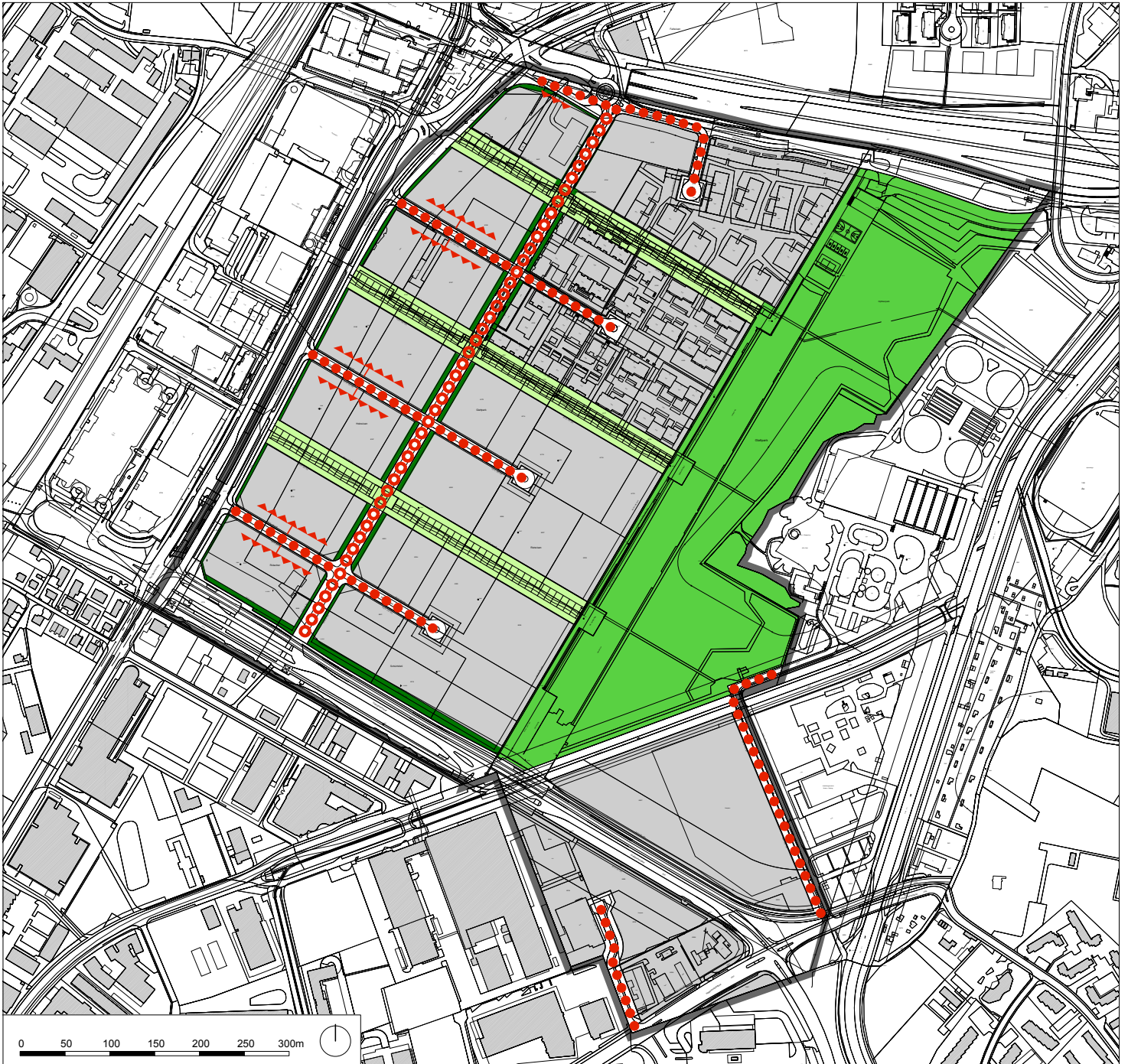
Inkrafttreten

Art. 25

Diese Anpassung der Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Plan 1 zu den Sonderbauvorschriften für den Stadtteil Glattpark (gem. Art. 2, Abs. 3)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)



Baubereiche, Freiräume und interne Erschliessung

Öffentliche Freiräume (Art. 14, Abs. 2)

- Opfikerpark
- Quartierstrassen
- Boulevard Lilienthal

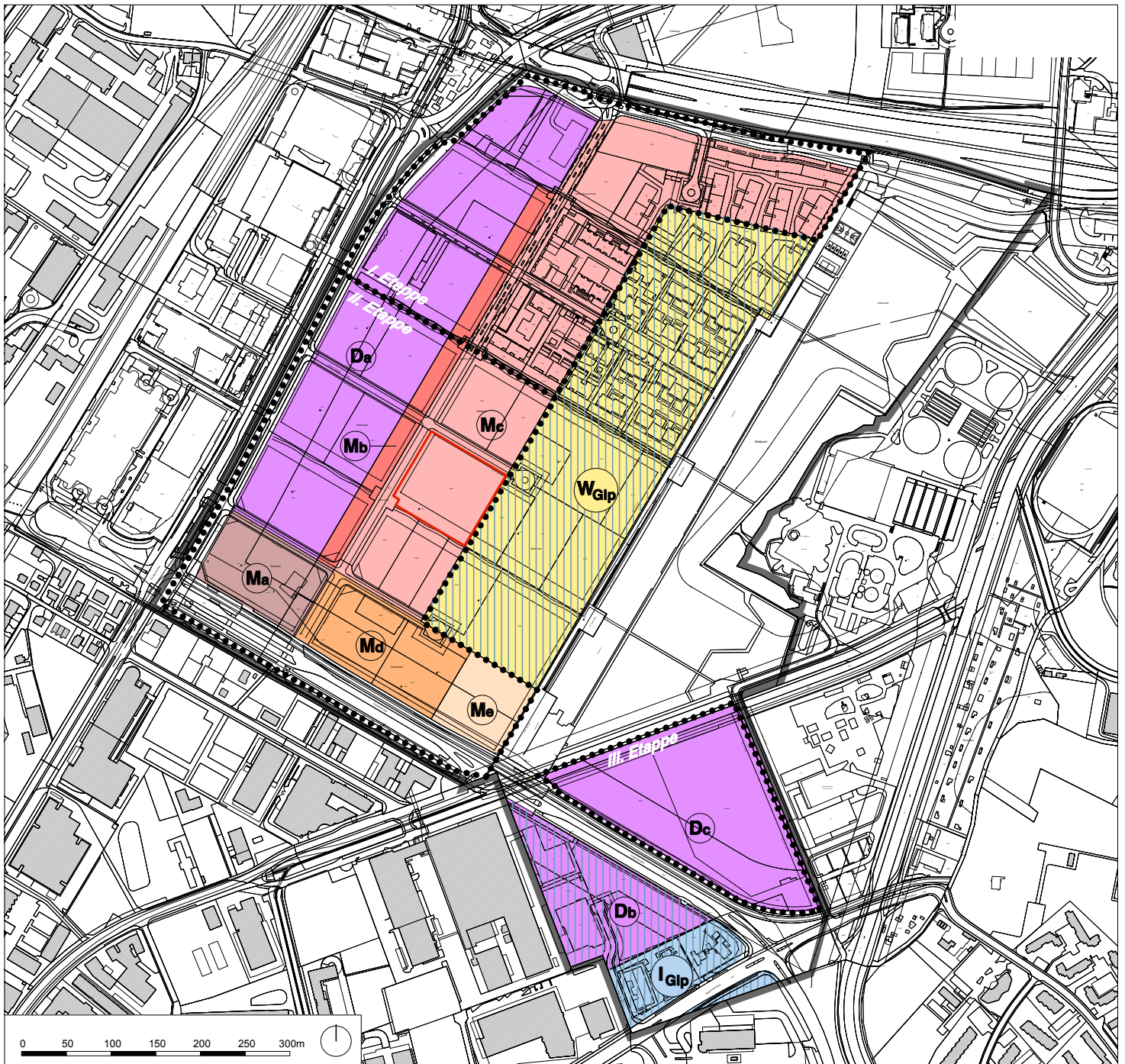
Private Freiräume (Art. 14, Abs. 3)

- Grünkorridore inkl. Servitutsstreifen (gem. QP)
- Private Freiräume entlang Boulevard Lilienthal, Thurgauer- und Glattparkstrasse














- Übergeordnete Freiräume (Verkehrsflächen, Gewässer)
- Baubereiche
- Bereiche für Hauptzufahrt Parkierungsanlagen (Art. 21), Lage schematisch
- Perimeter Sonderbauvorschriften

**Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften
für den Stadtteil Glattpark**
(gem. Art. 2, Abs. 4)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)

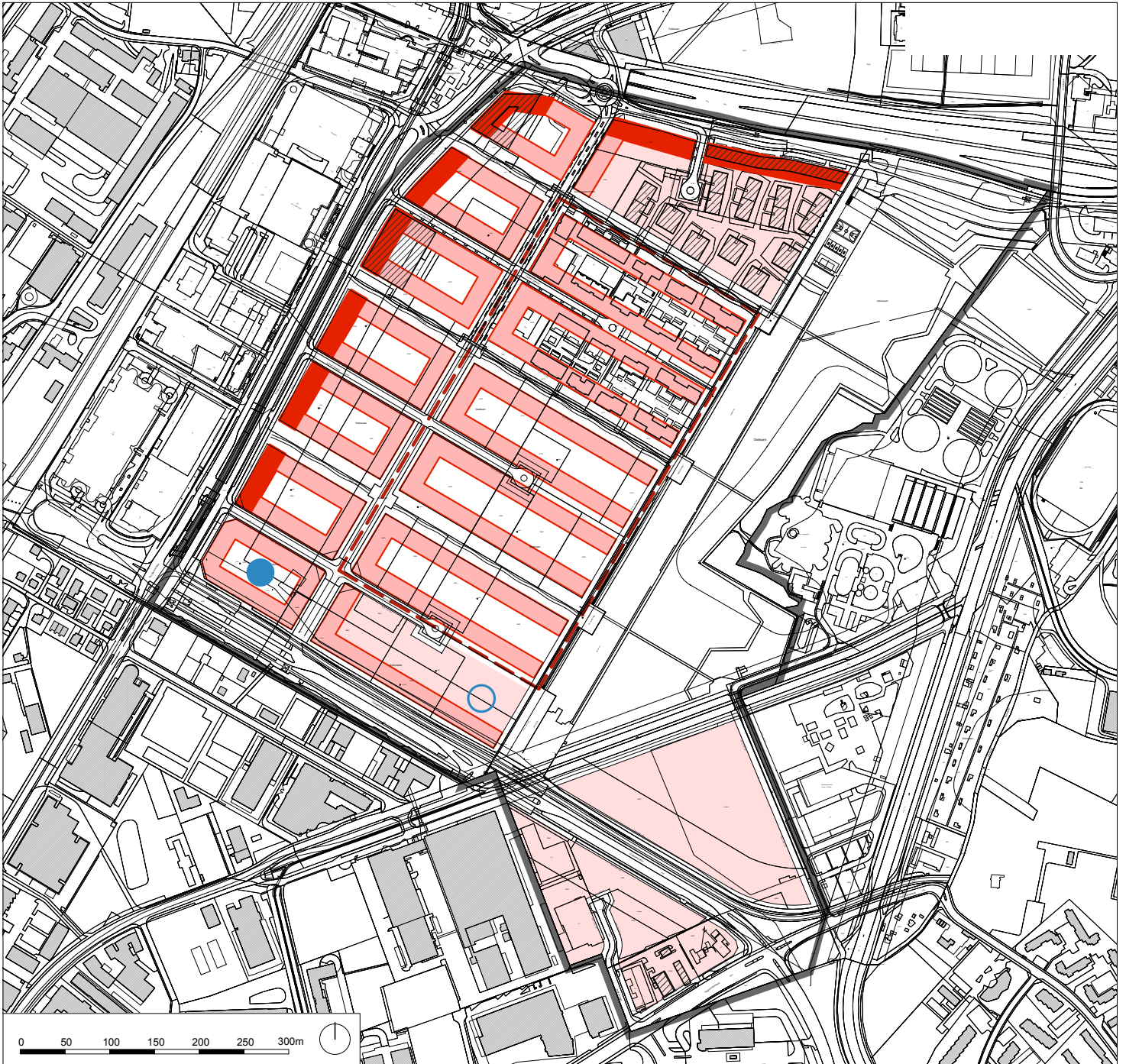


Nutzungsaufteilung und Etappierung










- | | | | |
|--|---------------------------------------|---|---|
|  | Dienstleistungsbereiche Da, Db und Dc |  | Industriebereich I _{Glp} |
|  | Mischbereich Ma |  | Öffentliche Bauten (Art. 19) |
|  | Mischbereich Mb |  | Nichtbaubereiche |
|  | Mischbereich Mc |  | Etappenbereiche (Art. 22)
(Gestaltungsplanpflicht im Bereich der
3. Etappe gem. Art. 6) |
|  | Mischbereich Md |  | Gebiete ohne Etappierung |
|  | Mischbereich Me |  | Perimeter Sonderbauvorschriften |
|  | Wohnbereich W _{Glp} | | |

Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften für den Stadtteil Glattpark (gem. Art. 2, Abs. 5)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)

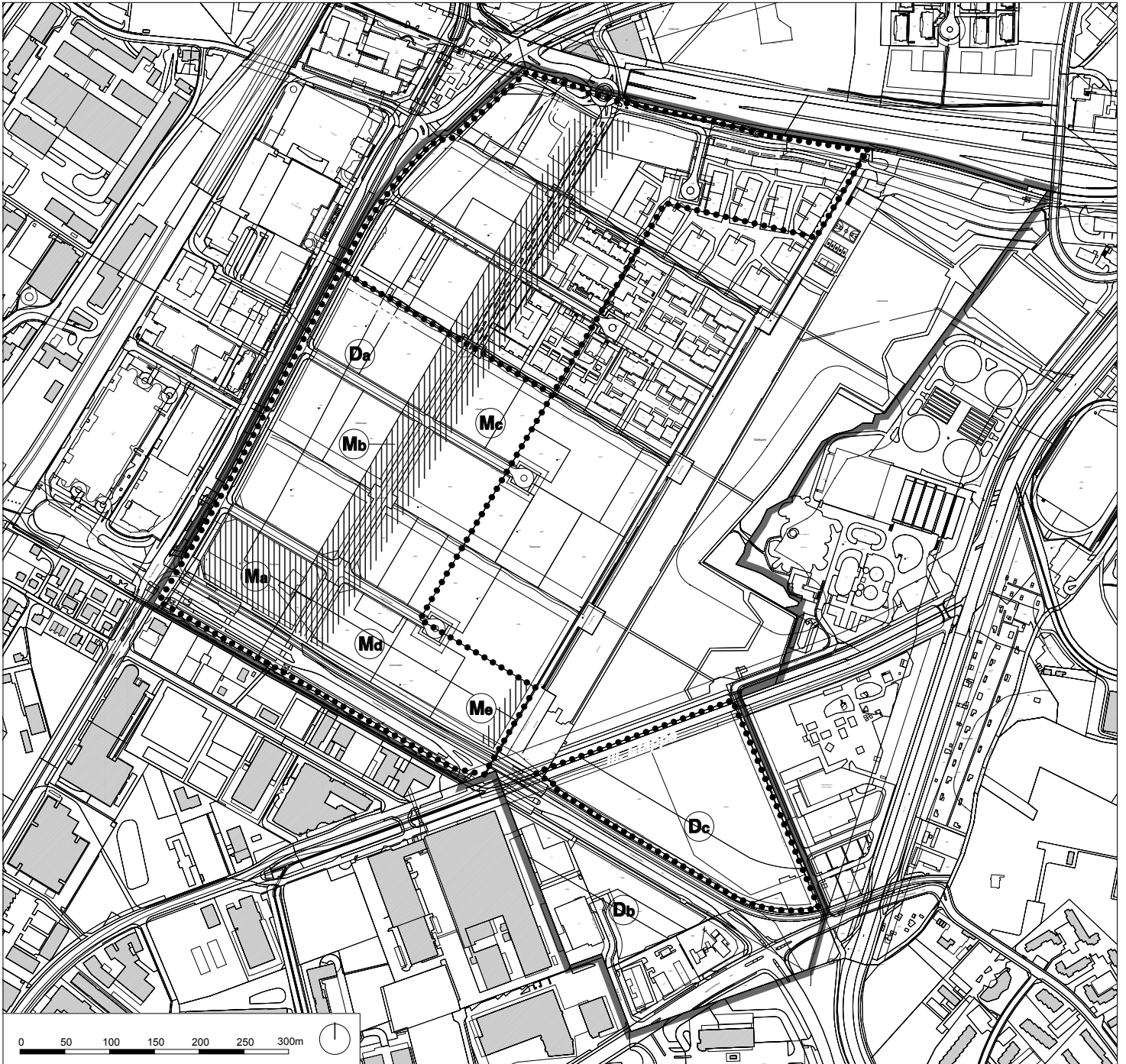


Städtebauliche Prinzipien



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Geschlossene Bauweise vorgeschrieben (Art. 8) |  | Hauptzentrum, Hochhausbebauung möglich (Art. 16, Abs. 3) |
|  | Geschlossene Bauweise gestattet (Art. 8) |  | Nebenzentrum, freie Bebauungsform |
|  | Bereich mit Zeilenbebauung, geschlossene Bauweise gestattet (Art. 8 und 9) |  | Perimeter Sonderbauvorschriften |
|  | Freie Bebauungsformen |  | Bestehende Bauten Glattpark in Zeilenüberbauung |
| | |  | Übrige bestehende Bauten Glattpark |

**Plan 4 zu den Sonderbauvorschriften
für den Stadtteil Glattpark**
(gem. Art. 2, Abs. 6)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)



Erhöhte Erdgeschosse

-  Erdgeschoss-Raumhöhe mind. 4.5 m (Art. 10, Abs. 1)
-  Perimeter Sonderbauvorschriften