

Schutzverordnung Industrieareal Fabrikstrasse



Luftbild (2021) Industrieareal Fabrikstrasse, Quelle: geoWEB Opfikon

Erstelldatum: 21. Juli 2023

Vom Stadtrat festgesetzt am: **22. AUG. 2023**

Präsident
Roman Schmid

Stadtschreiber
Willi Bleiker

I DENKMALPFLEGERISCHE WÜRDIGUNG

Beim Areal an der Fabrikstrasse handelt es sich um eine in sich geschlossene Industriebebauung. Sie entfaltet sowohl in sich als auch gegenüber dem Glattufer eine siedlungsprägende Wirkung. Das Areal bildet ein eigenständiges Gebiet in der zentralen Stadtstruktur Opfikons. Die zwei Gebäudezeilen bilden zusammen mit dem Strassenraum ein identitätsstiftendes Ensemble. Gerade aufgrund der baulichen Veränderung in der Umgebung ist die Wirkung des Objektes enorm.

Das Areal ist gegenüber dem Glattufer gut einsichtig und präsentiert sich prägnant. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Mühle, wurde damals diese Lage an der Glatt gewählt. Dies ist ein wichtiger Bestandteil der Schutzwürdigkeit.

Das Objekt bildet zudem um einen der ältesten Zeitzegenen der Industriegeschichte der Stadt Opfikon. Die Fabrikstrasse, welche zwischen den Bauten verläuft, hat nicht nur eine einzigartige Wirkung, sie weist auch trotz dem Fehlen gewisser ursprünglicher Elemente (wie der Mühle oder des Hochkamins) gerade in der äusseren Erscheinung immer noch viele zeittypische Elemente auf. Die historisch-industrielle Weiterentwicklung vom ursprünglichen Mühlebetrieb bis hin zur heutigen Nutzungsvielfalt ist trotz Änderungen an den Gebäuden ablesbar geblieben und bildet einen wichtigen Teil der Geschichte der industriellen Entwicklung der Stadt Opfikon.

Die Ursprünge des Areals (Mühle) gehen dabei auf das 14. Jahrhundert zurück. Seither hat es sich entlang der industriellen Geschichte weiterentwickelt. Das Industriearéal Fabrikstrasse in seiner heutigen, schützenswerten Form stammt aus dem 19. Jahrhundert. Das Areal wies zu dieser Zeit mit einheitlichen Flachdachbauten und Backsteinfassaden eine homogene Gestaltung auf. Seit den 1980er-Jahren wurde der Ausdruck durch Überformungen mit Satteldachbauten und Fassadenputzen verändert und teilweise überdeckt. Die ursprüngliche Substanz ist jedoch grösstenteils noch vorhanden.

Der Grad der Schutzwürdigkeit ist aufgrund des hohen bis sehr hohen Situationswertes und des hohen wirtschafts- und industriegeschichtlichen Ensemblewertes als hoch zu bewerten. Es bietet sich hier die Möglichkeit, diese oben erwähnten Werte im Rahmen des Denkmalschutzes zu erhalten.

Mit dieser Schutzverordnung gemäss § 205 lit. b Planungs- und Baugesetz (PBG) wird die Substanz und Struktur der vor dem Jahr 1960 erstellten Gebäude des Industriearéals an der Fabrikstrasse geschützt.

Die vestigia GmbH erstellte am 4. Oktober 2019 ein denkmalpflegerisches Gutachten zum Industriearéal an der Fabrikstrasse. Bei der Ausarbeitung der Schutzverordnung diente das Gutachten als zentrale Grundlage.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Industriearéals 1918



Abbildung 2: Orthofoto 2019, Quelle: maps.zh.ch

II ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Areal Fabrikstrasse, bestehend aus den nachfolgenden Grundstücken gemäss Tabelle mitsamt den Vorbereichen und der Freifläche im Westen, ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Grundstück (Kat.-Nr.)	Assek.-Nr. (GVZ-Nr.)	Adresse
		Nordzeile
7016	1571	Fabrikstrasse 14
7015	149	Fabrikstrasse 18
8141	235	Fabrikstrasse 22
8141	235	Fabrikstrasse 24
7013	1391	Fabrikstrasse 28
6998	236	Fabrikstrasse 30
6997	154	Fabrikstrasse 36
		Südzeile
7020	239	Fabrikstrasse 13 / Neugutstr. 8
7261	281	Fabrikstrasse 15 / Neugutstr. 12
8384	238	Fabrikstrasse 17 / Neugutstr. 14
7395	1519	Fabrikstrasse 21 / Neugutstr. 16
6995	247	Fabrikstrasse 25
6996	275	Fabrikstrasse 29/31
8990	-	Freifläche

Tabelle 1: Übersicht Grundstücke, Hausnummer, Assekuranznummer

² Wo Abbrüche und Neubauten zulässig sind müssen diese sich gem. § 238 Abs. 2 PBG in ihrer Gesamtwirkung besonders gut einordnen.

Art. 2 Schutzziel

Das Areal ist ein eigenständiges und identitätsstiftendes Ensemble, dessen Situationswert und ursprüngliche vor 1960 erstellte Bebauungsstruktur zu erhalten ist. Schutzziel ist die Erhaltung und Sanierung der ursprünglichen Bausubstanz sowie die Wahrung der Ablesbarkeit der baulichen Grundstruktur und der Erschliessung.

Art. 3 Schutzzumfang

¹ Das Gebäudeensemble, bestehend aus Gebäuden und Gebäudeteilen und dem Aussenraum, sind in ihren städtebaulichen und wirtschaftsgeschichtlichen Werten wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.

² Bei künftigen baulichen Änderungen / Renovationen sind grundsätzlich Materialien und Techniken anzuwenden, die der historischen Bausubstanz sowie den bauphysikalischen Verhältnissen Rechnung tragen. Bauliche Änderungen und Änderungen am Erscheinungsbild (inkl. Farbgebung und Unterhaltsarbeiten) sind bewilligungspflichtig.

³ Die jeweilige Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den relevanten Auflagen der Unterschutzstellung Kenntnis nehmen und die darin enthaltenen Bestimmungen einhalten.

⁴ Im nachfolgenden Kapitel sind die einzelnen Schutzbestimmungen pro Gebäude definiert.

Art. 4 Abbruchverbot

Sofern diese Verordnung nichts anderes bestimmt, dürfen die unter Schutz gestellten Gebäude weder teilweise noch vollständig abgebrochen werden.

Art. 5 Unterhaltspflicht

Die geschützten Objekte sind unter Vorbehalt von § 207 Abs. 2 PBG von der Eigentümerin resp. vom Eigentümer auf eigene Kosten in der Originalsubstanz und an Ort in ordentlichem Stand zu halten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Eine Unterlassung der Unterhaltspflicht kann zu Ersatzvornahmen gemäss § 328 Abs. 2 lit. a PBG führen.

III SCHUTZBESTIMMUNGEN

Art. 6 Substanzschutz

¹ Die Gebäude auf den Grundstücken an der Fabrikstrasse 14, 18, 22 und 24 weisen innen und aussen wichtige erhaltenswerte Elemente auf. Bei diesen Gebäuden ist namentlich die äussere Erscheinung und die hierfür notwendige Primärstruktur zu erhalten. Bei den Gebäuden Fabrikstrasse 14 und 18 gilt der Fassadenputz nicht als geschützter Gebäudeteil. In Art. 8 ff. sind die detaillierten Schutzmassnahmen aufgeführt.

² Die Gebäude auf den Grundstücken der Fabrikstrasse 13, 15, 17, 21, 28, 30 und an der Neugutstrasse 8, 12, 14 und 16 weisen in der äusseren Erscheinung wichtige erhaltenswerte Elemente auf. Die ursprünglichen Fassaden sowie Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind in ihrer Struktur zu erhalten oder wiederherzustellen. Die detaillierteren Schutzmassnahmen sind in Art. 8 ff. aufgeführt.

Art. 7 Abbrüche und Neubauten

Abbrüche und Neubauten sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Arealstruktur inkl. Strassen-/ Freiraum, der Einordnung und Materialisierung/Farbgebung gemäss den Kriterien der Schutzverordnung in die bauliche Umgebung auf den Grundstücken an der Fabrikstrasse 25, 29, 31 und 36 möglich.

a Bauliche Massnahmen am Gebäudeäusseren

Art. 8 Grundsatz

¹ Sofern diese Verordnung nichts anderes bestimmt, dürfen am äusseren Erscheinungsbild der Gebäude entlang des Industrieareals an der Fabrikstrasse keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die die Eigenart und Wirkung der einzelnen Gebäude oder des Areals im Gesamten beeinträchtigen oder deren denkmalpflegerischen Wert mindern.

² Bauzeitliche Elemente am Gebäudeäusseren sind in ihrer Substanz und Erscheinung zu erhalten.

³ Bei Umbauten und Neubauten ist darauf zu achten, dass sich diese namentlich in Bezug auf die Gebäudehöhe und Geschosshöhe besonders gut in das Gesamtensemble einfügen müssen, damit der ursprüngliche Charakter des Areals im Gesamten gewahrt bleibt.

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Bestehende historische Fassaden aus Sichtbackstein sind mit ihren bauzeitlichen Öffnungen, Formen und Tiefen der Fenster- und Türlaibungen und -gewänden, zu erhalten.

² Die Sichtbacksteinfassade ist freizulegen, soweit sich diese Massnahme bei einem Umbau oder einer Instandsetzung der Fassade als verhältnismässig erweist. Ausgenommen hiervon sind die bauzeitlich als Putzbauten erstellten Gebäude an der Fabrikstrasse 21 / Neugutstrasse 16 und 22.

Art. 10 Fenster und Fenstergewände

¹ Bei den geschützten Gebäuden gemäss Art. 6 sind bestehende Fensterelemente, die vor dem Jahr 1960 gebaut wurden, nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Ersatz hat in bauzeitlicher Gestaltung zu erfolgen.

² Die Gewände der Fenster und Fenstertüren sind zu erhalten oder stilgerecht zu restaurieren.

Art. 11 Eingänge und Eingangstüren

Bei geschützten Gebäuden gemäss Art. 6 sind bestehende Eingänge und Elemente, die vor dem Jahr 1960 gebaut wurden, nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Ersatz hat in bauzeitlicher Gestaltung zu erfolgen.

Art. 12 Balkone

¹ Balkone sind ausschliesslich auf der Südfassade der südlichen Gebäudezeile zulässig, sofern sie sich gut am Gebäude einordnen.

² Entlang der Fabrikstrasse und hin zur Glatt dürfen keine Balkone erstellt werden.

Art. 13 Äussere Abschlüsse/Sonnenschutz

Rafflamellen und Knickarm-Storen sind nicht zulässig.

b Bauliche Massnahmen am Gebäudeinneren

Art. 14 Grundsatz

Die innere Struktur der geschützten Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 1 mit den tragenden Wänden und den Geschossdecken ist zu erhalten. Innere Umbauten verlangen einen sorgsamem Umgang mit der Bausubstanz.

Art. 15 Tragstruktur

Damit die innere Struktur der geschützten Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 1 lesbar bleibt, sind tragende Wände und Stützen zu erhalten. Punktuelle Wanddurchbrüche sind möglich.

c Geschützte Elemente pro Gebäude**Art. 16 Geschützte Elemente**

Nachfolgende Übersicht nennt die geschützten Elemente im Inneren und Äusseren der Gebäude.

Haus-Nr. (Fabrikstr.)	Assek.- Nr. (GVZ)	Schützenswerte Bauteile (aussen)	Schützenswerte Bauteile (innen)
Nordzeile			
14	1571	Dachfläche, alle Geschosse (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk	Dach- und Tragstruktur
18	149	Dachfläche, alle Geschosse (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk, historische Fenster	Dach- und Tragstruktur
22	235	Dachfläche, alle Geschosse (Primärstruktur), Putz mit Beschriftung, Fassade, Klapppläden	Dach- und Tragstruktur historische Innentreppe
24	235	Dachfläche, alle Geschosse (Primärstruktur), historische Fenster	Dach- und Tragstruktur Transmission, historische Radiatoren
28	1391	alle Geschosse Flusseite (Primärstruktur, s. Übersichtsplan), Backsteinmauerwerk	-
30	236	EG/1.OG* (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk, historische Fenster	
36	154		
Südzeile			
13 (Neugutstr. 8)	239	EG/1.OG* (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk, Rundbögen, historische Fenster	
15	281	EG/1.OG* (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk, Rundbögen, Dachdetails, historische Fenster	
17 (Neugutstr. 14)	238	EG/1.OG* (Primärstruktur), Backsteinmauerwerk, Rundbögen, historische Fenster	
21 (Neugutstr. 16)	1519	EG/1.OG* (Primärstruktur), Fensterrahmen in Stein im ersten OG sowie kleine liegende Fenster im EG	
25	247		
29/31	275		

Tabelle 2: Schützenswerte Bauteile im Inneren und Äusseren der Gebäude (* EG/1.OG ab Fabrikstrasse betrachtet)

d. Bauliche Massnahmen im Aussenraum

Art. 17 Grundsatz

Die durch die Bauten gefasste Fabrikstrasse ist neben dem Flussraum der Glatt das wichtige Freiraumelement der Siedlung. Die Bauten prägen das Erscheinungsbild der Fabrikstrasse und des gesamten Fabrikareals. Die Ablesbarkeit der Fabrikstrasse ist von hoher Bedeutung.

Art. 18 Strassenraum Fabrikstrasse

¹ Der Strassenraum ist zu erhalten.

² In der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses sind zwei Drittel der Fläche als dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen zu nutzen. Es sind keine ebenerdigen Parkgaragen zulässig.*

³ Der Brückenbau zwischen den Gebäuden an der Fabrikstrasse 17 / Neugutstrasse 14 und 22 ist zu erhalten.

Art. 19 Übergang zur Glatt

¹ Der Freiraum zur Glatt hin ist zu stärken. Der Raum zwischen den Bauten und der Glatt ist für den ökologischen oder erholungstechnischen Wert auszugestalten.

² Bestehende Wegebeziehungen sind zu erhalten.

Art. 20 Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge

¹ Neue oberirdische Parkplätze sind ausserhalb der Fabrikstrasse zu erstellen.

² Veränderungen an bewilligten Parkplätzen müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

³ Ist die Erstellung der minimal geforderten Parkplätze für Motorfahrzeuge nicht möglich, sind Abstellplätze in der näheren Umgebung des Areals zu sichern. Gelingt dies nicht, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe gemäss geltender städtischer Parkplatz-Verordnung zu leisten.

e Energetische Massnahmen

Art. 21 Wärmedämmung

¹ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und energetische Massnahmen im Bereich der Wärmedämmung sind so zu gestalten und in die bauliche und städtebauliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Industrieareal-Charakter nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Bei Bestandsbauten ist eine Aussenwärmedämmung nicht zulässig.

Art. 22 Solaranlagen

¹ Solaranlagen sind nur auf der flussabgewandten Seite zulässig. ** Es ist auf eine gute Einordnung zu achten.

² Auf eingeschossigen Gebäuden ist das Anbringen von Photovoltaik-Anlagen nicht gestattet.

* Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass neben ebenerdigen Garagen weitere Fassaden- und Strassenraumprägende Abstellplätze in der ersten Raumtiefe erstellt werden.

** Entlang des regional bedeutsamen Flussraums der Glatt sollen die Solaranlagen nicht sichtbar sein. Es handelt sich hierbei um die Nordseite der Gebäude, welche für die Energiegewinnung uninteressanter ist.

IV VERFAHREN

Art. 23 Bewilligungsverfahren

¹ Bauliche Veränderungen am Äussern und im Innern der Bauten, die Erstellung neuer technischer Anlagen sowie die Materialwahl und Wandgestaltung am Äussern der Bauten bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

² Für Unterhaltsarbeiten und einfachere Veränderungen sind die Baubehörde und die Denkmalpflege rechtzeitig vor der Ausführung der Arbeiten einzubeziehen.

Art. 24 Beizug der Denkmalpflege

¹ Die ortsbildbeauftragte Person der Stadt Opfikon ist vorab sowie rechtzeitig bei der Planung und vor der Bauausführung beizuziehen, wenn bewilligungspflichtige oder nichtbewilligungspflichtige Bau- und/oder Renovationsarbeiten im Innern und Äussern der Schutzobjekte geplant sind. Vorbehalten bleibt ein zusätzlicher Beizug des Baukollegiums.

² Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen, inklusive Detailgestaltung, Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. energetische Massnahmen), sowie Material- und Farbwahl, ist besondere Rücksicht auf die Schutzobjekte zu nehmen.

Art. 25 Ergänzendes Recht

¹ Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die jeweils in Kraft stehenden Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der städtischen Bau- und Zonenordnung.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 26 Anhang

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung dieser Schutzverordnung wurde ein Übersichtsplan zur Schutzverordnung (Anhang A) ausgearbeitet. Dieser beinhaltet sowohl die verbindlichen Bestandteile gemäss dieser Schutzverordnung als auch Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie zum Industrieareal Fabrikstrasse (moos giuliani herrmann architekten) vom 28. September 2021. Die Inhalte der Machbarkeitsstudie können im Rahmen des Bewilligungsverfahrens beigezogen werden.

Art. 27 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der ordentlichen Publikation in Kraft.

Art. 28 Rechtsschutz

Gegen diese Verordnung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bau- und Rekursgericht des Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Rekursentscheide sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt gemäss § 211 Abs. 4 PBG keine aufschiebende Wirkung zu.

Anhang A – Übersichtsplan zur Schutzverordnung

