

# Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

## An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 11 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird Ihnen nachstehende Planungsvorlage zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt. **Die Abstimmung findet am 24. September 1995 statt.**

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Opfikon, 11. Juli 1995

Im Namen des Stadtrates:

Der Präsident: **J. Leuenberger**  
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

## Gemeindeabstimmung vom 24. September 1995

### Genehmigung der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) Teil 1

**Antrag: Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. April 1995 festgesetzte Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Teil 1, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan, dem Aussichtsschutz und der Parkplatz-Verordnung, wird genehmigt.**

## Kurzbericht

Die vorliegende Ortsplanungsrevision Teil 1 wurde vom Ortsplaner in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission erarbeitet. Mit der Revision wurde nicht nur versucht, die Auswirkungen des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) massvoll umzusetzen, sondern auch die seit der letzten Planungsrunde anstehenden Änderungsbegehren zu berücksichtigen.

Die Revision orientiert sich an folgenden Zielsetzungen: die Zentrumsentwicklung Schaffhauserstrasse fördern, das Wohnungsangebot erhöhen ohne an Wohnqualität einzubüssen sowie attraktive Arbeitsplatzzonen schaffen und erhalten.

Im Einwendungsverfahren wurden 135 Änderungsbegehren gestellt. Der Stadtrat beschloss deshalb, die Teilgebiete Oberhauserriet, Glattbrugg West sowie Balsberg/Hardacker von der Revision auszuklammern. Die Revision für diese Gebiete wird separat durchgeführt und auf die übergeordnete Richtplanung sowie die speziellen örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Mit Beschluss vom 14. Dezember 1993 verabschiedete der Stadtrat die aufgrund des Einwendungsverfahrens angepasste Revisionsvorlage zuhanden des Gemeinderates.

Auf Mehrheitsantrag der parlamentarischen Spezialkommission Planung hat der Gemeinderat den Antrag des Stadtrates in einigen wesentlichen Punkten abgeändert. So ist z.B. die Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete entlang der Schaffhauserstrasse durch eine rechtlich unverbindliche Gestaltungsplan-Empfehlung ersetzt worden. Im weiteren hat der Gemeinderat die Ausnutzungsmöglichkeiten in einigen Zonen zusätzlich erhöht. Die vom Gemeinderat festgesetzte Vorlage beinhaltet die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), des Zonenplanes und des Aussichtsschutzes sowie der Parkplatz-Verordnung in diesem Gebiet.

Mit Beschluss vom 10. April 1995 hat der Gemeinderat die Vorlage mit 19:15 Stimmen festgesetzt. Gegen den Beschluss haben 15 Mitglieder des Gemeinderates das fakultative Referendum ergriffen. Ihnen gehen die vorgenannten Änderungen zu weit. Die Vorlage wird somit gemäss § 11 Ziffer 3 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung vorgelegt. Die Revision bedarf der abschliessenden Genehmigung des Regierungsrates.

Dieser Weisung ist eine separate Broschüre als integrierender Bestandteil beigelegt. Sie beinhaltet den vollen Wortlaut der neuen Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatz-Verordnung, die planliche Darstellung der Änderungen im Zonenplan und den Ergänzungsplan Aussichtsschutz.

Die Revisionsakten, der Ortsplanungsbericht (inkl. Kapazitätsberechnungen) sowie der Bericht zum Einwendungsverfahren liegen im Bauamt Opfikon (Büro 1) bis zum Abstimmungstag öffentlich auf. Die Akten können während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.

## Weisung

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Kantonale Vorgaben

Die im Herbst 1991 von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich genehmigte Revision des aus dem Jahre 1975 stammenden kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist seit dem 1. Februar 1992 in Kraft. Die PBG-Revision hat sich an folgenden Zielen orientiert:

**Innere Verdichtung:** Unter dem Aspekt des haushälterischen Umganges mit dem Boden sollen sich Siedlungen vermehrt nach innen entwickeln, d.h. baulich verdichten. Deshalb wurde die Ausnutzung von Dach- und Untergeschossen freigegeben. Neu besitzen Nachbarn zudem das Recht, kommunale und kantonale Grenz- und Gebäudeabstände im gegenseitigen Einvernehmen zu unterschreiten.

**Nutzungs-Differenzierung:** Die Nutzung zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken kann besser differenziert werden. Dies erlaubt den Schutz schwächerer Nutzungen (Wohnen) vor der Verdrängung durch ökonomisch stärkere Nutzungen (Büros).

**Förderung des öffentlichen Verkehrs:** Die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs wird gefördert, indem er einerseits als Erschliessungsvoraussetzung für grössere Überbauungen gilt und andererseits die Parkierung so geregelt werden kann, dass die Erschliessung mit Individualverkehr nicht übermässig attraktiv bleibt.

**Mehr Autonomie für die Gemeinden:** Das revidierte PBG schafft für die Gemeinden einen wesentlich erweiterten Gestaltungsspielraum für eigene Bauordnungsvorschriften.

## 1.2 Kommunale Vorgaben und Ziele

Mit dem revidierten PBG sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanung innert fünf Jahren, d.h. bis Ende 1996 anzupassen. Der Stadtrat hat die Revision mit folgenden wichtigen Zielvorgaben geprägt:

**Zentrumsentwicklung Schaffhauserstrasse fördern:** Die Zentrumszonen liegen mehrheitlich längs der Schaffhauserstrasse zwischen dem Bahnhof Glattbrugg und der Rohrstrasse. In diesem Gebiet zeichnet sich in den nächsten Jahren eine bauliche Erneuerung ab. Es ist das Ziel des Stadtrates, dass diese erwünschte und auch notwendige bauliche Entwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfolgt.

**Wohnungsangebot erhöhen und Wohnqualität erhalten:** Der Stadtrat misst der Wohnlichkeit der Stadt einen hohen Stellenwert bei. Deshalb soll das Wohnungsangebot verbessert und in den bestehenden Wohnquartieren das Wohnumfeld und die Wohnlichkeit erhalten und wenn möglich verbessert werden.

**Arbeitsplatzzonen schaffen und erhalten:** Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete Talacker, Glattbrugg West und Balsberg/Hardacker sowie das unüberbaute Quartierplangebiet Oberhauserriet sind von der Revision Teil 1 ausgeklammert (vgl. Kapitel 1.4).

## 1.3 Revisionsvorschlag vom 2. Juni 1993

Am 2. Juni 1993 genehmigte der Stadtrat den von der Baukommission und dem Ortsplaner (Büro Planpartner AG, Zürich) erarbeiteten Revisionsvorschlag. In der Folge wurde die Vorlage öffentlich aufgelegt. Während 60 Tagen konnte man sich zur Revision äussern und Änderungsbegehren stellen (§ 7 PBG). Innert Frist wurden insgesamt 135 Begehren eingereicht. Die Begehren sowie die jeweilige Stellungnahme des Stadtrates sind im "Bericht zum Einwendungsverfahren" zusammengefasst (vgl. Aktenaufgabe im Bauamt).

## 1.4 Ausklammern von Teilgebieten

Aufgrund der zahlreichen Begehren entschloss sich der Stadtrat am 19. Oktober 1993, das Quartierplangebiet Oberhauserriet sowie die Arbeitsplatzgebiete Glattbrugg West und Balsberg/Hardacker separat weiterzubearbeiten. Für diese Teilgebiete wird zur Wahrung der Rechtssicherheit einstweilen am Revisionsvorschlag vom 2. Juni 1993 festgehalten.

## 2. Die Ortsplanungsrevision Teil 1

### 2.1 Bereinigung der Revisionsvorlage

Mit Bericht und Antrag vom 14. Dezember 1993 verabschiedete der Stadtrat die Revisionsvorlage zuhanden des Gemeinderates. Dieser beauftragte eine Spezialkommission, die Vorlage zu prüfen. In der Folge stimmte der Stadtrat verschiedenen Änderungsanträgen der Planungskommission zu. Dennoch empfahl - nach Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 1995 - eine Mehrheit der Planungskommission dem Gemeinderat, die Revisionsvorlage des Stadtrates in einigen zusätzlichen Punkten abzuändern (vgl. Kapitel 3).

Nachdem der Gemeinderat die Revision des Industriegebietes Talacker sowie des Teilrichtplanes Siedlung und Landschaft auch noch zurückgestellt hat, umfasst die bereinigte, vom Gemeinderat am 10. April 1995 festgesetzte Ortsplanungsrevision Teil 1 lediglich noch die Revision der Bau- und Zonenordnung, des Aussichtsschutzes und der Parkplatz-Verordnung.

### 2.2 Zonenplan

Die Änderungen im Zonenplan sind in der beiliegenden Broschüre kommentiert und übersichtlich dargestellt.

Die Änderungen bestehen zu einem grossen Teil aus der Berücksichtigung kürzlich abgeschlossener Planungen: z.B. Leitplanung Zentrumsentwicklung Schaffhauserstrasse, Überdeckung der Flughafenautobahn N11, Quartierplanung Böschenwiesen/Fallwiesen, Gestaltungsplanung Rietgrabenhang.

Die anvisierte Erhöhung des Wohnungsangebotes wird erreicht, indem verschiedene Wohngebiete den Zonen mit höherer Ausnützung

zugewiesen werden: z.B. Margarethenquartier, Rietgrabenhang, Einfamilienhauszonen. Andererseits werden die vorhandenen Möglichkeiten zur Umwandlung von Arbeitsplatz- und Mischgebieten in Wohngebiete wo möglich ausgeschöpft: z.B. Gebiet Böschenwiesen/Fallwiesen.

Für das bisher in einer Wohn-/Gewerbezone gelegene Gebiet Böschenwiesen/Fallwiesen (neu Wohnzone W3) ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, um differenziert auf die Lärmsituation reagieren zu können. Mit der geplanten Überdeckung der Flughafenautobahn werden wesentliche Gemeindegebiete von Lärmimmissionen befreit. Die neue Zonierung verbindet die beiden Siedlungsgebiete seitlich der Autobahn miteinander und schafft neuen Wohnraum.

Neu werden neben den Freihalte- auch Erholungszonen geschaffen. Diese Zonen umfassen Gebiete, in denen weitergehendere bauliche Massnahmen als in der Freihaltezone zulässig sind. Das Bauen in diesen Zonen erfordert damit keine kantonale Ausnahmebewilligung mehr (kommunale Kompetenz).

An den bestehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) werden ebenfalls Korrekturen vorgenommen. Diese basieren u.a. auf den vorgeschlagenen Zonenplanänderungen sowie dem Einwendungsverfahren.

## 2.3 Bauordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist in der beiliegenden Broschüre vollumfänglich abgedruckt. Die wichtigen Änderungen gegenüber der bisherigen Bauordnung vom 10. Juni 1987 können dem Kommentar entnommen werden.

Zur Förderung der inneren Verdichtung sowie zur optimalen Nutzung des Baubestandes wurde im revidierten PBG eine neue Berechnungsweise für die Ausnützungsziffer (AZ) eingeführt. Neu sind Aussenmauern sowie dem Wohnen und Arbeiten dienende Bruttogeschossflächen in zulässigen Dach- und Untergeschossen nicht mehr anrechenbar.

Der Wechsel auf die Baumassenziffer (BZ) als Dichtemass in allen Zonen wurde geprüft. Die neue AZ-Definition wird sich am stärksten in niedriggeschossigen Zonen auswirken. Solche Zonen spielen in Opfikon jedoch keine grosse Rolle. Deshalb, und weil in den meisten Wohnzonen keine Untergeschosse zulässig sind, wird die Ausnützungsziffer als Dichtemass in Wohnzonen beibehalten.

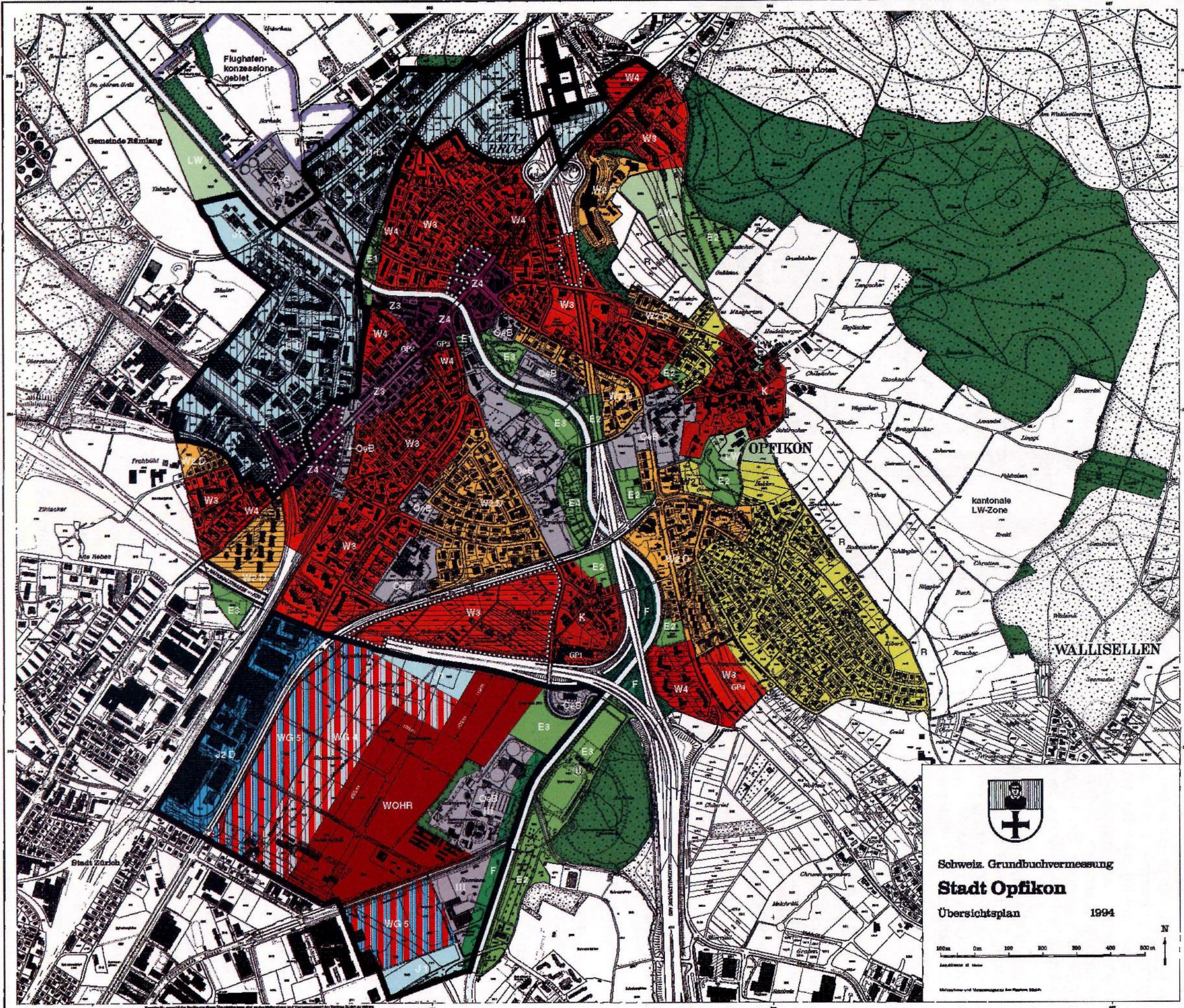
Die neuen Ausnützungsziffern liegen zwar zahlenmässig teilweise tiefer als bisher; dies entspricht aber nicht einer Verminderung des Nutzungsmasses, sondern lässt im Gegenteil erwünschte und ortsspezifisch sinnvolle Verdichtung zu. Im weiteren sind einschränkende Regelungen für die Nutzung der Dach- und Untergeschosse vorgesehen, um die vorhandenen Qualitäten und ortssplanerischen Ziele sicherzustellen.

In den Zentrumszonen Z3 und Z4 wird gemäss städtebaulichem Leitplan Schaffhauserstrasse eine hohe Verdichtung angestrebt. Um trotz der grossen Verdichtungsmöglichkeiten die Erschliessungsanforderungen zu erfüllen und gute städtebauliche Qualitäten sicherzustellen, beantragte der Stadtrat, Teile der Zentrumszonen mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Der Gemeinderat hat dann aber die Pflicht in eine rechtlich unverbindliche Empfehlung umgewandelt.

Die Erhöhung des Angebotes an Wohnbauflächen erfolgt durch eine qualifizierte Verdichtung in den bestehenden Wohnquartieren. In diesem Zusammenhang wurde die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen W3 und W4 zusätzlich noch erhöht. Weiter wurden die maximalen Gewerbeanteile in den Wohnzonen gesenkt und die Wohnanteile in den Zentrumszonen erhöht. Schliesslich wurde in den Wohnzonen W2L, W2D, W3 und W4 die zulässigen Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl von eins auf zwei erhöht.

Die empfindlichen Gebiete fallen im revidierten PBG weg; die Bestimmungen haben sich als zu starr erwiesen. Im weiteren existiert der Begriff der Einfamilienhauszone nicht mehr. Da die Zonen E2e und E2 bisher sehr ähnliche Bestimmungen aufwiesen, werden sie neu zu einer lockeren zweigeschossigen Wohnzone (W2L/30%) zusammengefasst. Die Zone W2 wird neu als dichte zweigeschossige Wohnzone (W2D/40%) bezeichnet. Schliesslich sollen steilere Dachneigungen erlaubt werden können.

Als Folge des Einwendungsverfahrens wurden die Bestimmungen zum Aussichtsschutz überprüft. Diese sind so angepasst worden, dass die Überbauung des Gebietes Haldenstrasse unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ziele des Aussichtsschutzes nicht unnötig erschwert wird.



# Zonenplan

Beschluss des Gemeinderates vom 10. April 1995

Von der Revision (Teil 1; 1993) vorläufig ausgeklammerte Gebiete; in diesen ist der dargestellte Revisionsvorschlag vom 2. Juni 1993 massgebend (Vorwirkung)

Lärm-ES	Kurzbezeichnung	AZ / BZ
III	Kernzone (Opfikon, Oberhausen)	K
III	Zentrumszone 3-geschossig	Z3 100%
III	Zentrumszone 4-geschossig	Z4 110%
II	Wohnzone 2-geschossig, locker	W2 L 30%
II	Wohnzone 2-geschossig, dicht	W2 D 40%
II	Wohnzone 3-geschossig	W3 65%
II	Wohnzone 3-geschossig (Oberhausertief)	WOHR 35%
II	Wohnzone 4-geschossig	W4 85%
II	Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig	WG 4 60%
II	Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig	WG 5 70%
III	Industriezone	J1 -- 4
III	Industriezone mit Dienstleistungsbetrieben	J1 D 110% / 7
III	Industriezone mit Dienstleistungsbetrieben	J2 D 150% / 10
II *	Zone für öffentliche Bauten	OeB
	Freizeitzone	F
II	Erholungszone	E
	E1 Spielplätze	
	E2 Familiengärten / Freizeitanlagen	
	E3 Sportanlagen	
	E4 Andere Anlagen	
	Reservezone	R
	Landwirtschaftszone (kommunal)	LW
	Wald (Grenze gemäss Art. 13 WaG)	

- Gestaltungsplanpflicht
- Gestaltungsplanempfehlung
- GP1: Gestaltungsplan Oberhausen-Glettwiesen vom Juni 1989
- GP2: Gestaltungsplan Markt West vom Juli 1985
- GP3: Gestaltungsplan Markt Ost vom April 1995
- GP4: Gestaltungsplan Rietgrabenhang vom Juli 1995
- Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV, ES III
- differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
- ES II gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

  
 Schweiz. Grundbuchvermessung  
**Stadt Opfikon**  
 Übersichtsplan 1994

100m 0m 100 200 300 400 500m  
 Nordrichtung

Planpartner AG  
 Raumplanung Städtebau Gestaltung  
 Klatenstr. 25 Postfach, 8004 Zürich  
 Tel. 01-383 23 28 Fax: 01-383 92 01

Datum	Plan Nr.	Gez.	Rev.	Archiv Nr.
27.7.95	471001	10/1		

## 2.4 Parkplatz-Verordnung

Die Parkplatz-Verordnung ist in der beiliegenden Broschüre vollumfänglich abgedruckt. Die wichtigen Änderungen gegenüber der bisherigen Verordnung vom 5. Juni 1989 können dem Kommentar entnommen werden.

Die Vorschriften betreffend die Fahrzeugabstellplätze werden entsprechend dem Erschliessungsgrad durch den öffentlichen Verkehr (OeV) angepasst. Auf der Grundlage der Reduktionsgebiete werden der Mindestbedarf bzw. die maximal zulässige Gesamtzahl an Parkplätzen bestimmt (vgl. *Abb. Reduktionsgebiete* in der Broschüre).

## 2.5 Umweltauswirkungen

Die eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt Bericht darüber, inwiefern die Planung u.a. der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt. Durch Verdichtungen in den Zentrums- und Wohnzonen, Umzonungen von Arbeitsplatzzonen, Senken der Gewerbeanteile in den Wohnzonen und Erhöhen der Wohnanteile in den Zentrumszonen, wird eine gegenüber der bestehenden Bau- und Zonenordnung ausgeglichene Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ermöglicht. Damit wird angestrebt, Beeinträchtigungen der Umwelt durch den Autopendlerverkehr zu vermindern.

Eine genauere Analyse der rationellen Energienutzung und der Luftreinhaltung wird im Rahmen der Revision Teil 2 bzw. im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Ortsplanungsmassnahmen in den grossen Arbeitsplatzgebieten sowie der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan, Ver- und Entsorgungspläne, etc.) erfolgen.

## 3. Beratung im Gemeinderat

Die parlamentarische Spezialkommission und der Gemeinderat haben mehrheitlich deutlich gemacht, dass sie den Interessen der Grundeigentümer mehr Gewicht beimessen als der Stadtrat. In Abänderung zur Vorlage des Stadtrates hat der Gemeinderat:

- die Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete in den Zentrumszonen Z3 und Z4 entlang der Schaffhauserstrasse aufgehoben und durch eine unverbindliche Empfehlung ersetzt;
- die Ausnützung in der Zentrumszone Z3 von 80% auf 100% erhöht;
- die Ausnützung in der Wohnzone W3 von 55% auf 65% erhöht;
- die Ausnützung in der Wohnzone W4 von 70% auf 85% erhöht;
- die zusätzlichen Bestimmungen in der Bauordnung über die erforderlichen Mindestflächen in Nebenräumen ersatzlos gestrichen.

Mit Beschluss vom 10. April 1995 hat der Gemeinderat die bereinigte Ortsplanungsrevision Teil 1 mit 19:15 Stimmen festgesetzt. Dieses Kräfteverhältnis war auch bei allen Zwischenabstimmungen über Änderungen ausschlaggebend. In der Folge haben die im Gemeinderat unterlegenen Parlamentarierinnen und Parlamentarier das Behördenreferendum ergriffen. Die Vorlage wird somit gemäss § 11 Ziffer 3 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung vorgelegt.

## 4. Begründung des Referendums

Das Referendumskomitee vertritt zusammenfassend die Ansicht, dass die vorliegende Revision zu einem ungesunden Wachstum bzw. einem Neubaudruck in den Wohnquartieren führe. Damit werde die Erhaltung und Renovation der bestehenden Bausubstanz verhindert. Als Folge davon ginge günstiger Wohn- und Gewerberaum verloren.

Die Revisionsvorlage wird u.a. auch deshalb zur Ablehnung empfohlen, weil sie zu einer untragbaren Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität führe. Mit der vom Stadtrat ursprünglich beantragten Gestaltungsplanpflicht hätte die Entwicklung des Stadtzentrums aktiv gefördert werden können. Mit der blossen, vom Gemeinderat beschlossenen Gestaltungsplan-Empfehlung müsse die Bevölkerung jedoch weiterhin auf ein attraktives Stadtzentrum entlang der Schaffhauserstrasse warten.

Mit der Ablehnung der Revision könne eine klare Ausgangslage für eine rasche Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung geschaffen werden.

## 5. Schlussbetrachtungen

Die vorliegende Revision der Bau- und Zonenordnung versucht, Bewährtes weiterbestehen zu lassen und die kommunalen Zielsetzungen in gebührender Weise umzusetzen. Es ist dabei die Absicht verfolgt worden, die Revision massvoll auf das Wohl der Bevölkerung, insbesondere auch der Grundeigentümer auszurichten und die Chancen der erweiterten Gemeindeautonomie wahrzunehmen. Die seit der Revision des PBG bestehenden rechtlichen Unsicherheiten werden ausgeräumt. In diesen Punkten sind sich Stadtrat und Gemeinderat einig.

Generell lässt sich feststellen, dass Opfikon weiterhin erhebliche Neubau- und Verdichtungsreserven aufweist. Inwieweit aber diese theoretischen Kapazitäten in Anspruch genommen werden, ist noch offen. Auf detaillierte Abklärungen wurde vorläufig verzichtet, da die grossen Arbeitsplatzgebiete separat weiterbearbeitet werden.

Sollte die Revisionsvorlage an der Urnenabstimmung angenommen werden, wird sie mit Rechtsmittelbelehrung öffentlich aufgelegt. Die Revision bedarf der abschliessenden Genehmigung des Regierungsrates.

Die Revisionsakten, der Ortsplanungsbericht (inkl. Kapazitätsberechnungen) sowie der Bericht zum Einwendungsverfahren liegen im Bauamt Opfikon bis zum Abstimmungstag öffentlich auf. Die Akten können während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.

## 6. Antrag

**Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, die Revision der Ortsplanung Teil 1, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan, dem Aussichtsschutz und der Parkplatz-Verordnung, anzunehmen.**