

Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung wird Ihnen nachstehende Vorlage zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlage zu prüfen und am Abstimmungstag, **28. September 1986**, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Opfikon, 17. Juni 1986

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **B. Begni**

Der Schreiber: **E. Tischhauser**

Gemeindeabstimmung vom 28. September 1986

Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung

Antrag

Den Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Opfikon wird

— gestützt auf den Antrag des Stadtrates und den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates —

die Annahme des folgenden Beschlusses empfohlen:

1. Die kommunale Nutzungsplanung Opfikon bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit

- Zonenplan
- Kernzonenplänen Opfikon und Oberhausen
- Wald- und Gewässerabstandslinienplänen
- Aussichtsschutzplänen
- Parkierungsverordnung

wird gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 3. Februar 1986 festgesetzt.

2. Der Festsetzungsbeschluss der Bau- und Zonenordnung sowie die Ergänzungspläne werden nach Annahme der Vorlage, in Anwendung von § 88 Abs. 2 PBG, im Amtsblatt des Kantons Zürich, Stadt-Anzeiger und im Zürichbieter öffentlich bekanntgemacht.

Gegen diesen Festsetzungsbeschluss kann innert 20 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss sowie die angerufenen Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

3. Die Bau- und Zonenordnung mit Ergänzungsplänen werden während der Rekursfrist im Stadthaus öffentlich aufgelegt.

4. Nach Ablauf der Rekursfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rekurse sind die Bau- und Zonenordnung sowie die Parkierungsverordnung einschliesslich der Ergänzungspläne dem Regierungsrat des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen. (§ 89 PBG)

Kurzbericht

Nach mehrjähriger Planungsarbeit setzte der Gemeinderat am 17. Januar 1986 die Nutzungsplanung fest. Sie besteht aus der auf das neue Planungs- und Baugesetz abgestimmten Bau- und Zonenordnung, dem Zonen- und Ergänzungsplan, den Kernzonenplänen für das Dorf Opfikon und den Weiler Oberhausen sowie aus der Parkierungsverordnung.

Diese Nutzungsplanung stützt sich auf den bereits vom Parlament festgesetzten und vom Regierungsrat genehmigten kommunalen Gesamtplan, welcher die Planungsziele für die Stadt behördenverbindlich festsetzt.

Die Planung ist deshalb das ausgereifte Ergebnis der Debatten im Stadtrat, in der stadträtlichen Planungskommission, der gemeinderätlichen Spezialkommission und schliesslich des Gemeinderates selbst. Der Stadtrat empfiehlt sie deshalb den Stimmberechtigten zur Annahme.



Weisung

1. Ausgangslage

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet den Kanton, die Regionen und Gemeinden zum Erlass einer durchgehenden Richt- und Nutzungsplanung. Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung der Stadt Opfikon sind die Festsetzungen des kantonalen, des regionalen und des vom Gemeinderat festgesetzten und vom Regierungsrat am 30. Mai 1984 genehmigten, kommunalen Gesamtplanes.

Für den Erlass der Nutzungsplanung hat der Regierungsrat die gesetzliche Frist bis zum 31. 3. 86 verlängert. Am 17. Januar 1986 setzte der Gemeinderat die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie besteht aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, dem Ergänzungsplan, den Kernzonenplänen Opfikon und Oberhausen sowie der Parkierungsverordnung.

Gegen diesen Beschluss ist am 6. März 1986 das Referendum ergriffen worden, so dass nun die Stimmberechtigten darüber zu entscheiden haben, ob die vom Gemeinderat festgesetzte Nutzungsplanung in Rechtskraft erwachsen soll, oder ob das Planungswerk zur Überarbeitung an den Stadtrat bzw. Gemeinderat zurückzuweisen sei.

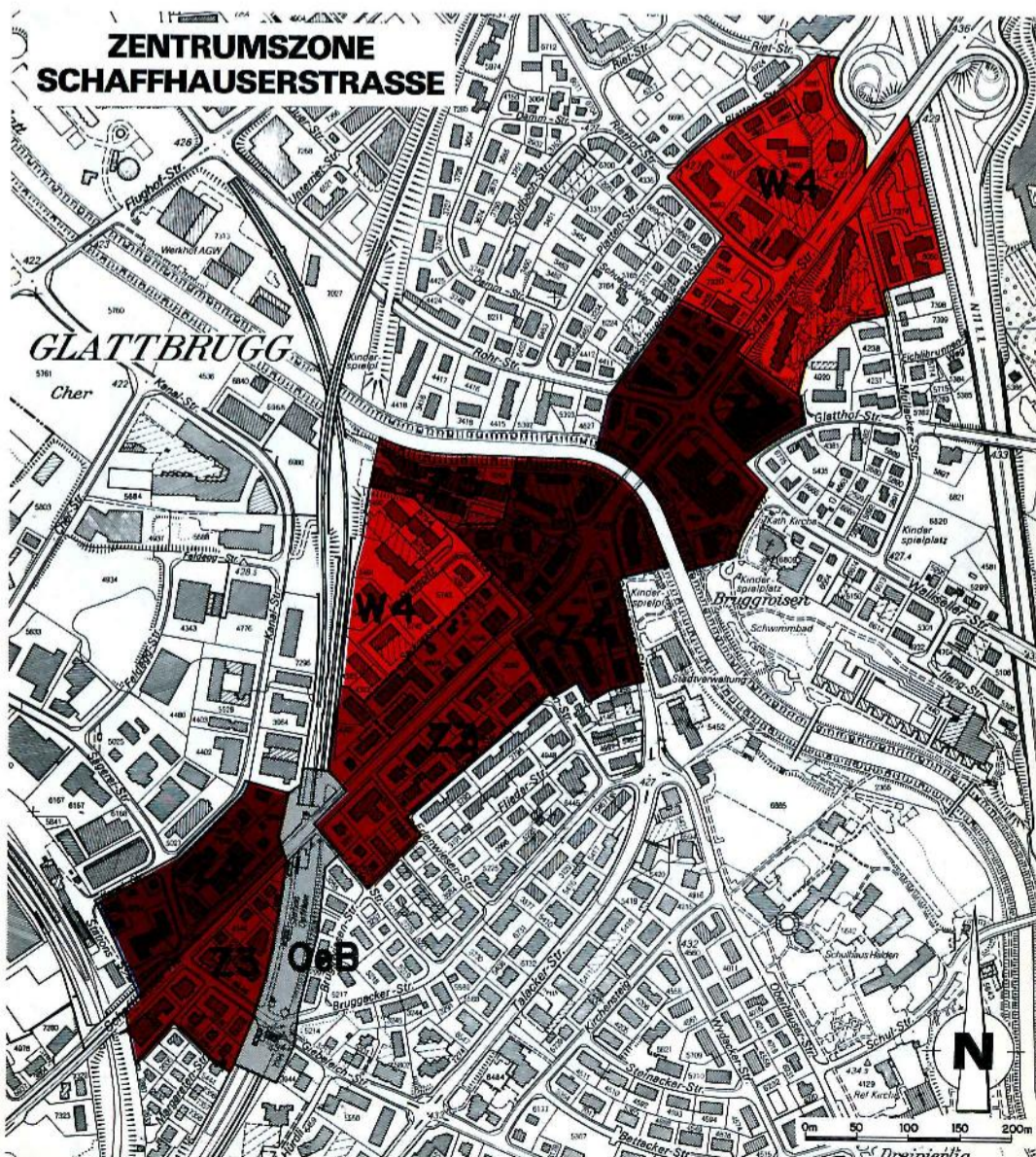
2. Inhalt der Nutzungsplanung

Gemäss Planungs- und Baugesetz hat die Nutzungsplanung den bereits genannten Gesamtplänen zu entsprechen. Im rechtskräftigen kommunalen Gesamtplan sind die Planungsziele für die Stadt Opfikon verbindlich festgesetzt worden, was bedeutet, dass Stadt- und Gemeinderat eine Vorlage zu erarbeiten hatten, welche diese Planungsziele berücksichtigt. Der **Zonenplan** setzt deshalb die im Gesamtplan enthaltenen generellen Gebietsbezeichnungen in parzellenscharfe Zonen um. Die **Bau- und Zonenordnung** enthält die allgemein gültigen Bauvorschriften und die speziellen Zonenvorschriften. Ihr Inhalt hat sich an den vom PBG gegebenen Rahmen zu halten, schöpft aber auch den gesetzlichen Spielraum aus. Im **Ergänzungsplan** gelangen die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Schutz der Aussichtspunkte, in den **Kernzonen** die besonderen Anordnungen zum Schutze der Ortsbilder des Dorfkerns von Opfikon und des Weilers Oberhausen zur Darstellung. Die **Parkierungs-Verordnung** regelt je nach Nutzung der Gebäude die Art und Anzahl der Parkplätze.

Diese Instrumente der Nutzungsplanung, welche für den Grundeigentümer verbindlich sind, stellen an sich nichts Neues dar.

Bauordnung und Zonenplan, Wald- und Gewässerabstandslinien regeln seit über 30 Jahren die Bautätigkeit der Stadt. Neu sind lediglich die Einführung von Zentrumszonen und Kernzonen sowie die Ablösung der Grünzone durch die Freihaltezone und die Zone für öffentliche Bauten, wie sie als Gebiete im Gesamtplan vorgesehen wurden. Neu ist auch, dass eine Anzahl von Bauvorschriften, von Definitionen und Messweisen abschliessend im Planungs- und Baugesetz geregelt sind, so dass die kommunale Bau- und Zonenordnung davon entlastet wird.

Die Vorlage verfolgt in erster Linie denn auch den Zweck, die Elemente der Nutzungsplanung an das neue PBG anzupassen und die Vorgaben



des kommunalen Gesamtplanes zu berücksichtigen, ohne alles gewissermassen «neu erfinden» zu wollen. So ist denn auch im neuen Zonenplan die alte Zoneneinteilung, mit Ausnahme der bereits genannten, neu geschaffenen Zonentypen, weitgehend übernommen worden.

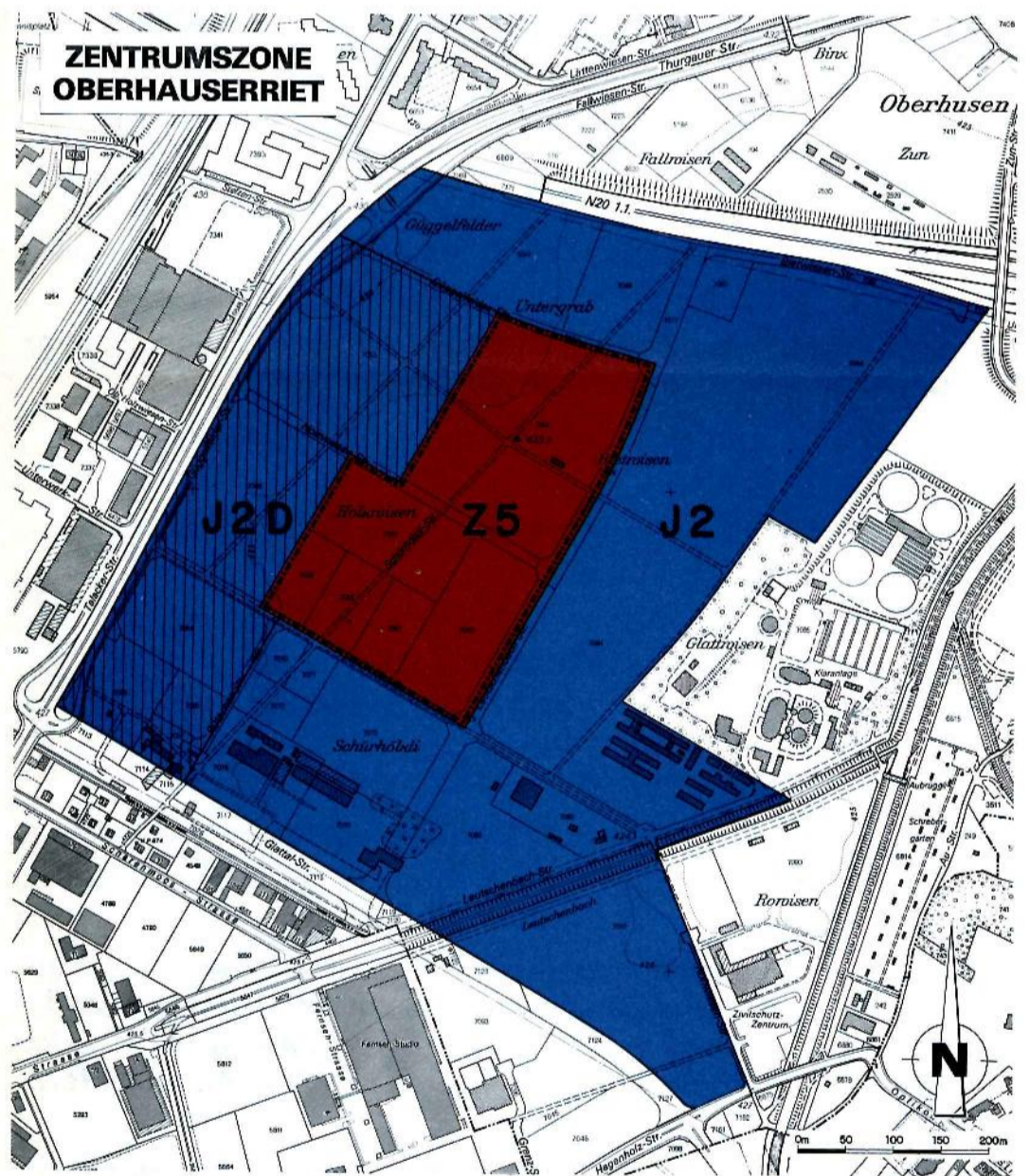
Die Vorlage ist das Ergebnis intensiver Beratungen des Stadtrates, der vom Stadtrat eingesetzten Planungskommission, der Beratungen der gemeinderätlichen Spezialkommission und des Gemeinderates selbst, welcher diese in zwei Doppelsitzungen bereinigt und in der vorliegenden Form festgesetzt hat.

3. Hinweise Zentrumszonen / Kernzonen und Abgrenzung Wohnzonen / Erholungsgebiete

3.1. Zentrumszone Schaffhauserstrasse

Die Festsetzung von Zentrumszonen an Stelle der heutigen Wohnzonen soll vermehrt die Ansiedlung von Läden, Dienstleistungen und Gewerbe fördern; ein Wohnanteil von 25% soll die Verdrängung von Wohnungen verhindern. Mit den Zentrumszonen Z4 je am Ende dieser Zentrumsachse sollen im Bereiche Bahnhof und im Bereiche Glattbrücke Schwerpunkte geschaffen werden.

Die festgesetzte Abgrenzung der Zentrumszonen gegenüber den angrenzenden Wohnzonen versucht auf die Unterschiede bezüglich Dichte und Gebäudehöhe Rücksicht zu nehmen. Zusätzlich gestalterische Massnahmen sind unter anderem mit dem Mittel eines Gestaltungsplanes und/oder eventuell ergänzenden Sonderbauvorschriften möglich. Im weiteren kann mit einer **Baulinienvorlage** eine Staffelung von Gebäuden und die Erstellung von Arkaden ermöglicht werden. Hierfür ist der Stadtrat in Zusammenarbeit mit dem Regierungsrat zuständig. Der Zonenplan bildet zusammen mit den einschlägigen Bestimmungen des PBG dafür die rechtliche Grundlage.



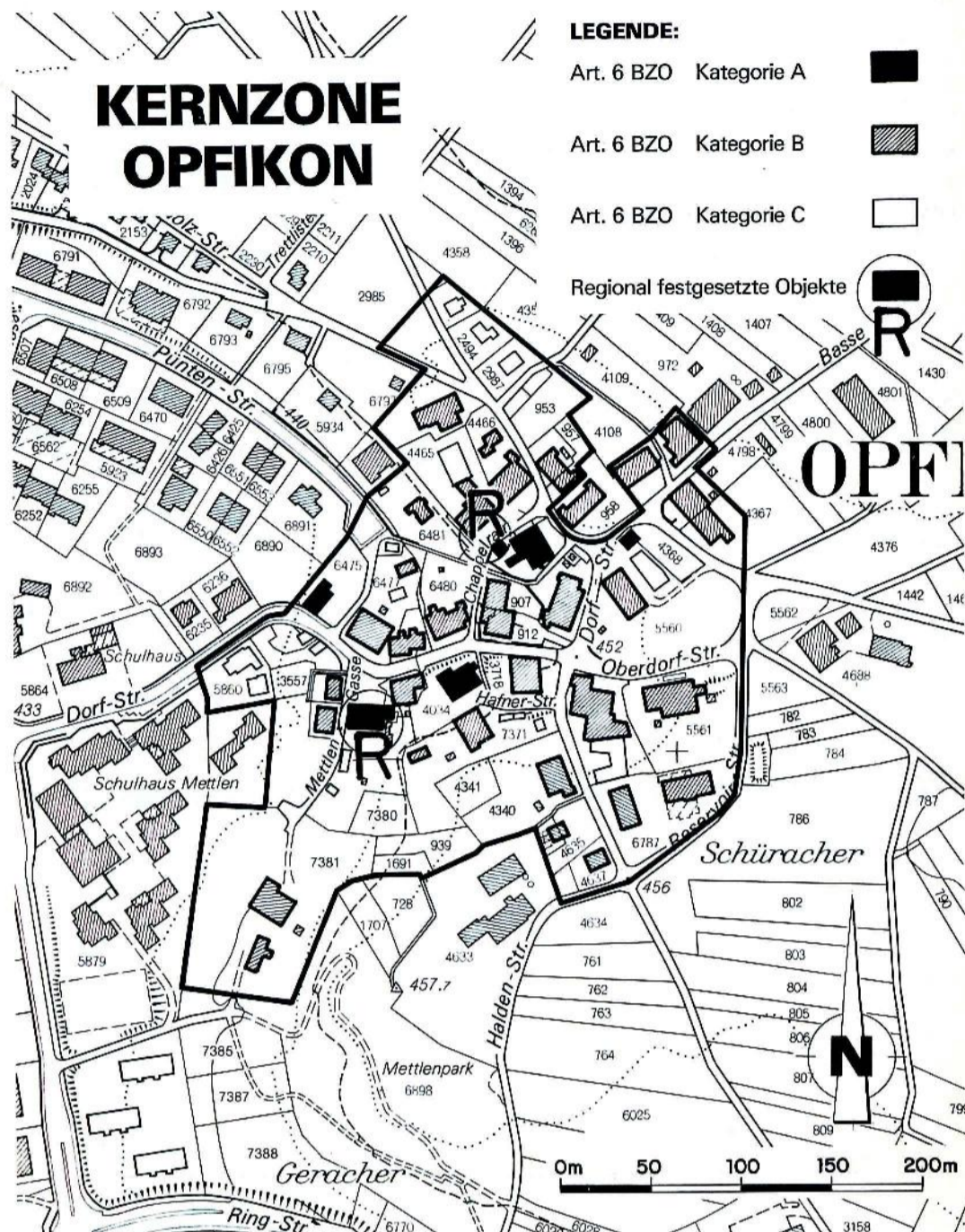
3.2. Zentrumszone Oberhauserriet

Um im Oberhauserriet ein Überangebot von Arbeitsplätzen mit entsprechend grossem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, ist — wie bereits im Gesamtplan signalisiert — eine Zentrumszone Z5 mit einem Wohnanteil von 40% festgesetzt. Da in den Industriezonen ausser für standortgebundenes Personal keine Wohnungen zulässig sind, soll derart ein Wohn-/Geschäftszentrum mit ca. 400–600 Einwohnern geschaffen werden, welches von seiner Grösse her als ein in sich geschlossenes Quartier funktionieren kann. Mit dem Erlass eines Gestaltungsplanes soll bewirkt werden, dass die Wohnungen von Immissionen abgeschirmt werden.

Die Zentrumszone ist auf drei Seiten von neuen Strassen, auf der Westseite von einer Industriezone mit Zulassung von Dienstleistungsbetrieben umgeben. Das Oberhauserriet wird, wie die bisherige Entwicklung an der Talackerstrasse zeigt, kein reines Fabrikquartier werden. Es geht um die Grundsatzfrage, ob in diesem grossen Gebiet, das vom Fluglärm weniger beeinträchtigt wird, überhaupt keine Wohnungen gebaut werden sollen.

Zu beachten ist ferner, dass die Streichung dieser Zentrumszone die formelle Änderung des kommunalen Gesamtplanes voraussetzen würde.

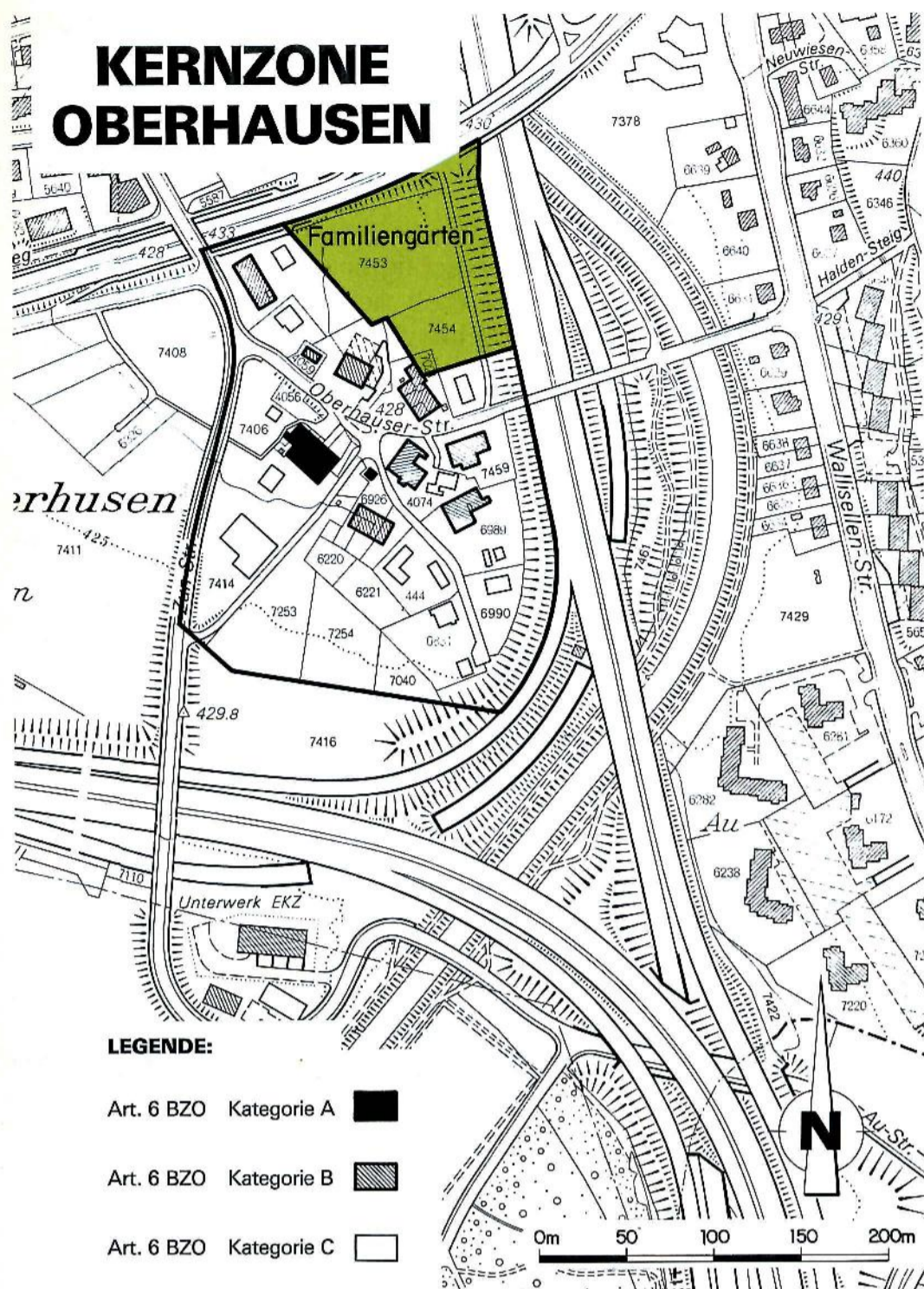
Dass das neue Quartier über attraktive Fussgänger- und Radfahrerachsen an die bestehenden Wohngebiete angeschlossen werden muss, ist selbstverständlich.



3.3. Kernzone Opfikon

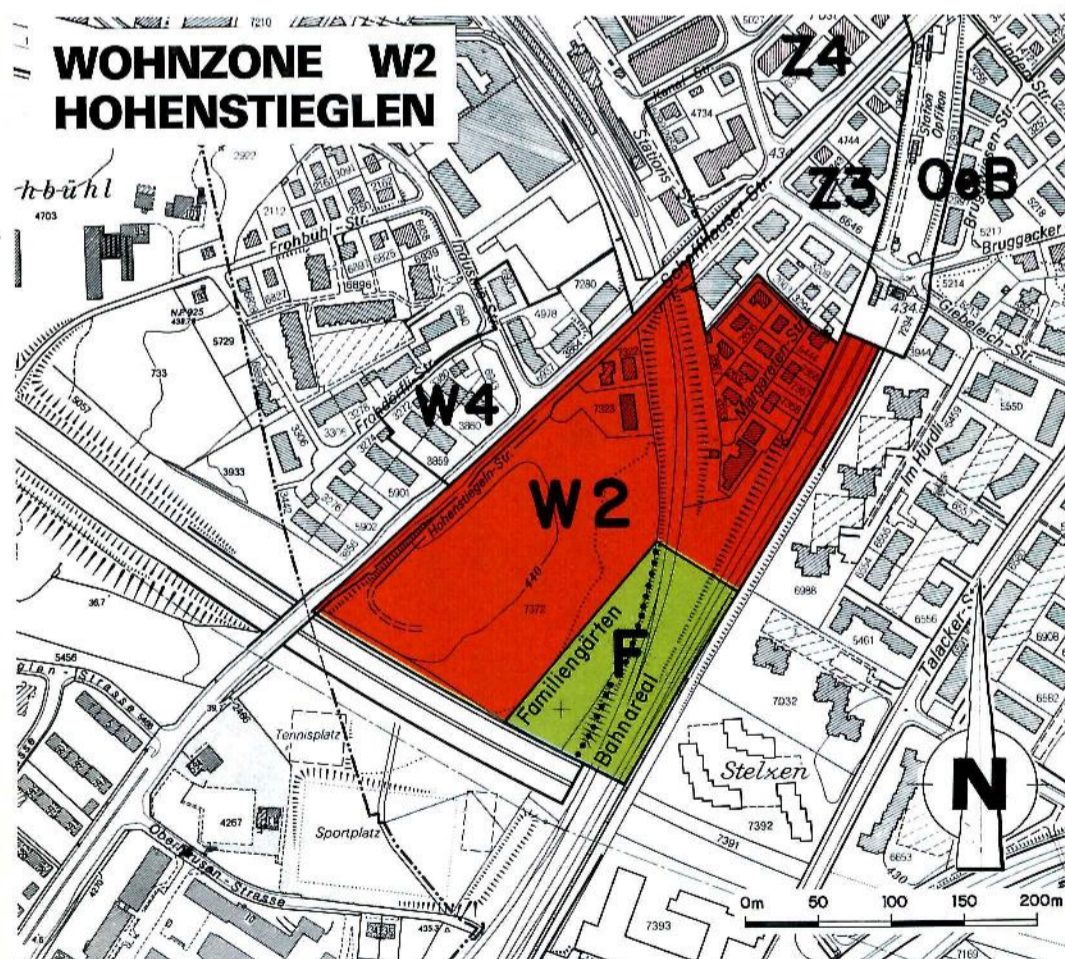
Das Dorfgebiet Opfikon ist ein regional geschütztes Ortsbild. Zweck der Kernzonenvorschrift ist der Schutz des Ortsbildes. In der Bau- und Zonenordnung werden drei Gebäudekategorien unterschieden: Gebäude der **Kategorie A**, deren «Ersatz oder Umbau nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und des Erscheinungsbildes zulässig» sind. Für Gebäude der **Kategorie B** wird die «annähernde Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus» verlangt. Für die übrigen Bauten der **Kategorie C**, d.h. Neubauten oder solche ohne nähere Bezeichnung, gelten besondere Mass- und Gestaltungsvorschriften. Im Kernzonenplan Opfikon werden 3 Gebäude der Kategorie A, der grösste Teil der Kategorie B zugeteilt.

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften dienen dem **Schutz des Ortsbildes** und nicht jener des einzelnen Gebäudes im Sinne des Denkmalschutzes. Dieser wird durch die aufgrund des Inventars erlassenen, für die einzelnen Gebäude gültigen **Schutzverfügungen** sichergestellt.



3.4. Kernzone Oberhausen

Das Gebiet des Weilers Oberhausen wurde der Kernzone zugeteilt. Hier gelten dieselben Vorschriften wie für den Ortskern Opfikon. Da Oberhausen nicht zu den Ortsbildern von regionaler Bedeutung zählt, wurden die Einteilungen in die verschiedenen Schutzstufen etwas milder vorgenommen.



3.5. Abgrenzung Wohnzone/Erholungsgebiet Hohenstieglan

In diesem Gebiet werden zwei Zonen festgesetzt. Der grössere Teil bleibt wie bisher in der Zone W2 mit 50% Ausnützung, der kleinere Teil wird der Freihaltezone zugewiesen, wie er der Festsetzung von speziellem Erholungsgebiet der Familiengärten im Gesamtplan entspricht. Der Bedarf an Familiengartenareal kann nicht voll erfüllt werden, so dass alle im Richtplan dafür vorgesehenen Erholungsgebiete auch als Familiengärten ausgeschrieben werden.

Gesamtbeurteilung und Antrag

Grundsätzlich haben die Stimmberechtigten in einer Referendumsabstimmung darüber zu entscheiden, ob die Vorlage in ihrer **Gesamtheit** angenommen werden soll. **Eine Abstimmung über einzelne Teilbereiche ist nicht möglich.**

Wird die Vorlage angenommen, so ist sie anschliessend nochmals während zwanzig Tagen öffentlich aufzulegen, damit die direkt Betroffenen auf dem Rekursweg ihre Interessen wahren können. Daraufhin kann die gesamte Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden, womit sie Rechtskraft erlangt.

Wird die Vorlage hingegen verworfen, so hat der Stadtrat zuhanden des Parlamentes einen neuen Entwurf zu erarbeiten, welcher die Gegenargumente, soweit sie materiell bekannt sind, berücksichtigt. Zu überarbeiten wäre aber nicht nur die Nutzungsplanung, sondern auch, je nach Ergebnis, Teile des bereits rechtskräftigen kommunalen Gesamtplanes.

Von Bedeutung ist dabei, dass damit das ganze zeitraubende Verfahren der öffentlichen Auflage und der Behandlung der Einwendungen

nochmals durchzuführen wäre, und das Parlament die Nutzungsplanung überhaupt neu festsetzen müsste, was entsprechend viel Zeit erfordert.

Jede Vorlage, insbesondere die vorliegende Nutzungsplanung als Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses, ist schliesslich insofern ein Kompromiss, als nicht alle Interessen unter einen Hut zu bringen sind und dass von allen Seiten Abstriche an Maximalforderungen in Kauf genommen werden müssen.

Nachdem diese Nutzungsplanung aufgrund von zähen Ausmarchungen in den zu diesem Zweck eingesetzten stadt- und gemeinderätlichen Gremien und unter **breiter Beteiligung der Öffentlichkeit** ihre heutige Form gefunden hat, vertritt der Stadtrat die Auffassung, dass es sich um eine ausgewogene Lösung handelt, wie sie in einem demokratisch geführten Meinungsbildungsprozess zustande kommt. Sie stellt ein zweckmässiges Instrument zur Bewältigung der Planungs- und Bauprobleme der Stadt Opfikon dar. **Er empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.**