

Planungskommission Gemeinderat

Teilrevision BZO

Ausgangslage

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) V-2 soll beraten und zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Die vorherige PLAKO hatte die Revisionsvorlage in die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage verabschiedet. Es hat seit daher nur marginale Änderungen gegeben. Der Arbeitstitel V-2 (Römisch fünf, Teil zwei) stammt von der Chronologie der bisherigen Teilrevisionen der BZO.

Die Teilrevision V-2 hat vor allem technische Inhalte, im Sinne von Aktualisierungen der planerischen Grundlagen aufgrund von Bautätigkeiten und Praxiserfahrungen der vergangenen Jahre.

Die Teilrevision V-1 behandelt die „Stadtentwicklung im Fluglärm“, welche aufgrund penderter übergeordneter Planungsgrundlagen (SIL Bund, RP Kanton) vorläufig sistiert ist.

Der Revisionsteil mit den Umzonungen von Wohn- in Wohn-/Gewerbebezonen (Mischzonen) entlang von Verkehrsachsen wurde von der Revision V-1 in die Revision V-2 überführt, da diese von den übergeordneten Planungsgrundlagen unabhängig ist.

Aufgrund der Kantonalen Vorprüfung und Öffentlichen Auflage musste die Revisionsvorlage inhaltlich in zwei Punkten geändert werden:

1. Neue Wohnzonen mit Gewerbeanteil: Der Gewerbeanteil ist in Mischzonen gemäss Kantonaler Fachstelle für Lärmschutz (FALS) zwingend zu realisieren, damit eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III vorgenommen werden kann. Der Anteil wurde daher auf das geforderte Minimum von 10-15% (je nach Zonentyp) festgelegt.
2. ES-Aufstufung Zonen OeB mit Publikumsverkehr: Kirchen sind gemäss kantonalen Leitfaden immer der Empfindlichkeitsstufe ES II zuzuweisen. Es kann keine Aufstufung in die ES III vorgenommen werden.

Grundlagen

Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung-Teil A, Parkplatzverordnung-Teil C, Einwendungsbericht, Zonenplan, Waldabstandslinienplan Rohrholz, Waldabstandslinienplan Oberhau, Gewässerabstandslinienplan Glatt) und Planungsbericht inklusive Beilage vom 1. Juli 2010

Erwägungen zur BZO

Die Mietglieder der PLAKO waren sich einig, dass die Stadt Opfikon von renoviertem Wohnraum in jeder Hinsicht profitieren würde. Die Abwirtschaftung von MFH (Mehrfamilienhäuser) soll nach Möglichkeit verhindert und Eigentümer zu Renovationen motiviert werden.

Die Abwirtschaftung von MFH ist für die Eigentümer eine hochrentable Investitionsform. Ein Grossteil der Wohnungen werden an Geringverdiener, in vielen Fällen Familien mit Migrationshintergrund, vermietet. Diese Mieter haben generell schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Sie stellen kaum Anforderungen an den Unterhalt der Liegenschaft, renovieren oftmals auf eigene Kosten und beanspruchen bei Mietzinserhöhungen oder Heizkostenabrechnungen kaum Mieterrechte. Mit dem fernen Ziel die Liegenschaft irgendwann



abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, reduziert der Eigentümer die Unterhaltsaufwendungen auf ein absolutes Minimum und werterhaltende Massnahmen werden gänzlich eingestellt.

Eine Umfrage des Bauamtes, im Gebiet Rohr-/Platten, bei Hauseigentümern hat so auch zur Erkenntnis geführt, dass die Eigentümer mit der jetzigen Situation mehr als zufrieden sind.

Eine Mehrheit der PLAKO ist der Meinung, dass Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüberbauungen bereits durch andere Probleme enormen belastet sind.

In der Regel werden Arealüberbauungen im Laufe der Jahre durch Verkauf oder Vererbung parzelliert. Die verschiedenen Eigentümer haben aufgrund ihrer unterschiedlichen Altersstruktur oftmals völlig andere Interessen. Was eine einheitliche Renovation in der Regel verunmöglicht und somit die Eigentümer zur Abwirtschaften zwingt.

Die Diskussionen mit der Firma Planpartner zeigten auch, dass die problematische Situation von Arealüberbauungen bei der Erstellung der BZO schlicht nicht berücksichtigt wurde.

Die Formulierung

„Sofern technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar gilt dies auch für Umbauten“

ist äusserst problematisch. Renovationswillige Hauseigentümer werden von vornherein von einem allfälligen Beweisverfahren, welches nur unter enormen Kosten zu bestreiten ist, abgeschreckt. Letztendlich dürfen diese Kosten in jedem Fall auf den Mietzins abgewälzt werden.

Die Erfüllung von Wärmedämmvorschriften bei Renovationen von Altbauliegenschaften ist um ein Vielfaches teurer als im Neubau. Da die Einsparungen gemäss Mietrecht zu 100% auf den Mieter abgewälzt werden müssen, ist das Interesse der Eigentümer verständlicherweise sehr gering.

Zudem wurde berücksichtigt, dass mittlerweile jede auch noch so geringe Renovation zu erheblichen Verbesserungen des Energieverbrauchs von Liegenschaften führt. Somit dürfte die grössere Anzahl von verhinderten Renovationen die Energiebilanz der Auflagen aufheben oder sogar verschlechtern.

Erwägungen zur Parkplatzverordnung (PPVO):

Eine Mehrheit der PLAKO ist der Meinung, dass sich die verschärfte Parkplatzverordnung ebenfalls negativ auf die Renovationstätigkeit der Hauseigentümer auswirkt.

Je nach Renovation führt sie zur Auflösung von mehreren Parkplätzen. Dass diese Tatsache die Renovationslust nicht steigert, versteht sich von selbst. Zusätzlich ist gemäss Mietrecht die Kündigung von Parkplätzen die mit Wohnungen vermietet wurden gar nicht möglich.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden die im Moment aufkommenden Elektrofahrzeuge. Die heute bereits in Serie produzierten Elektroautos gehen alle von der Aufladung zuhause oder am Arbeitsplatz aus. Dies verlangt eher nach mehr Parkplätzen.

Da diese Verordnung auch die Anzahl der Parkplätze im Neubau massiv reduziert, würde diese Auflage die Parksituation auf Jahrzehnte zementieren.



ANTRAG

Mit einem Mehrheitsverhältnis vom 4:3 verabschiedet die PLAKO die Revisionsvorlage V-2 zhd. Festsetzung durch den Gemeinderat mit folgenden Änderungsanträgen:

ÄNDERUNGSANTRAG 1

Bau- und Zonenordnung, Art. 35, lit. c) und Art. 40, Abs. 2:__(betrifft Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüberbauungen)

Der zweite Satz betreffend Anforderungen Wärmedämmvorschriften und Heizwärmebedarf bei Umbauten wird gestrichen (Sofern technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar gilt dies auch für Umbauten.).

ÄNDERUNGSANTRAG 2

Parkplatzverordnung (PPVO):

Es werden keine Anpassungen, bzw. Ergänzungen aufgrund der neuen Reduktionsgebiete vorgenommen. Die Bestimmungen in der PPVO basieren somit weiterhin auf den bisherigen Reduktionsgebieten (ohne Glattalbahn).

Es werden nur die redaktionellen Revisionsinhalte übernommen. Für ein besseres Verständnis der PPVO werden insbesondere die bisherigen Vorschriften betreffend das Gebiet Glattpark gestrichen und nur auf die Sonderbauvorschriften (SBV) Glattpark verwiesen. Die Regelung der Parkplätze im Glattpark erfolgt neu in den SBV Glattpark.

Referent: Richard Muffler

Opfikon 18.11.2010

Der Präsident


Richard Muffler

Ein Mitglied


Patrick Rouiller

