

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 6. Oktober 2009

Ortsplanung / Stadtteil Glattpark
Teilrevision Nutzungsplanung
Festsetzung

B1.6.2 / B1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 6. Oktober 2009, Beschluss Nr. 2009-288 sowie in Anwendung von Art. 34 Ziff. 2. lit. b der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T:

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung Glattpark (Stadtteil) bestehend aus dem Planungsbericht, der Bau- und Zonenordnung sowie den Sonderbauvorschriften vom 6. Oktober 2009 wird festgesetzt.
2. Die Revision der Nutzungsplanung (Festsetzung durch den Gemeinderat) und des Quartierplanes (Festsetzung durch den Stadtrat) bildet eine ganzheitliche Vorlage, die zwingend gemeinsam in Kraft zu treten hat.
3. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, wird der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen.
5. Mitteilung an:
 - Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich
 - RA Norbert Mattenberger, Postfach, 8033 Zürich
 - Leiter Bauamt
 - Bauamt

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Aufgrund der fortgeschrittenen Überbauung der ersten Etappe des Quartierplanes Oberhauserriet (Stadtteil Glattpark) sind die Voraussetzungen erfüllt, die zweite Etappe des Quartierplanes gemäss Sonderbauvorschriften freizugeben und die Planung der Erschliessungsanlagen im amtlichen Verfahren einzuleiten.

Eine wichtige Voraussetzung für die Freigabe der zweiten Etappe und die Revision der Nutzungsplanung bildet die Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen aus der Überbauung (Wohnbauboom) der ersten Etappe sowie der Erkenntnisse bezüglich der seit der Quartierplangenehmigung veränderten Ausgangslage. Zudem soll auf Wunsch der Grundeigentümer das bestehende Parkierungssystem mit zwei dezentralen Parkhäusern für die Beschäftigten zugunsten einer individuellen Parkierung auf den jeweiligen Grundstücken aufgehoben werden.

Die geänderten Voraussetzungen aus der ersten Bauetappe führten zu vertieften Abklärungen und Bereinigungen betreffend der baulichen Grundordnung, den Sonderbauvorschriften und der Überbauungsstruktur. Die Grundeigentümer konnten überzeugt werden, alle diese Aspekte im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses zu analysieren.

In den Jahren 2007/2008 wurde mit drei Architektenteams eine Testplanung durchgeführt und dabei die Grundlagen hinsichtlich Städtebau, Architektur, Freiraum, Nutzung und Verkehr geprüft. Im Anschluss wurden die Erkenntnisse mit verschiedenen Vertiefungsarbeiten plausibilisiert und ergänzt. Gleichzeitig wurden die Vor- und Nachteile eines Systemwechsels betreffend der zwei vorgesehenen dezentralen Parkhäusern detailliert untersucht. Um negative Auswirkungen auf die Lebensqualität zu verhindern, wurden für einen eventuellen Systemwechsel entsprechende flankierende Massnahmen vorgeschlagen; es betrifft insbesondere bauliche Anpassungen und Ausbauten der Quartiererschliessung.

Die Erarbeitung der neuen planerischen und rechtlichen Grundlagen erfolgte im Rahmen eines kooperativen Prozesses zwischen Behörden, Grundeigentümern und Fachexperten. Die betroffenen Instrumente respektive Verfahren wurden einvernehmlich im Rahmen eines abgestimmten „Gesamtpaketes“ erarbeitet und angepasst.

2. Administrativverfahren

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 154 vom 19. Mai 2009 die Teilrevision Nutzungsplanung Glattpark bestehend aus dem Planungsbericht, der Bau- und Zonenordnung sowie den Sonderbauvorschriften zum ordentlichen Einwendungs- und Anhörungsverfahren (nach kant. Planungs- und Baugesetz PBG) verabschiedet. Innerhalb der Einwendungsfrist sind von sieben Grundeigentümern 20 Einwendungen betreffend der Sonderbauvorschriften erfolgt. Verschiedene Einwendungen wurden teilweise respektive gesamt berücksichtigt; einige Begehren konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung, hat die kantonale Vorprüfung betreffend der beabsichtigten Planungsrevision koordiniert. Die kantonalen Ämter haben mit ihren Stellungnahmen die Vorlage generell zustimmend zur Kenntnis genommen. Ausstehend ist noch der zusammenfassende Bericht des ARV.

3. Inhalt der Teilrevision Nutzungsplanung

Die rechtliche Umsetzung der Erkenntnisse bedingt eine Revision der Bauvorschriften (Sonderbauvorschriften Glattpark, Bau- und Zonenordnung Opfikon für das Gebiet Glattpark) sowie die Teilrevision des Quartierplanes Oberhauserriet. Beide Revisionsvorlagen bilden zusammen eine Gesamtvorlage, deren Inkraftsetzung zwingend gemeinsam erfolgen muss.

3.1 Sonderbauvorschriften Glattpark

Die umfangreichste Revision betrifft die Sonderbauvorschriften Glattpark. Im Detail gibt der Planungsbericht vom 6. Oktober 2009 der Planpartner AG, Zürich, Aufschluss.

Die wesentlichen Veränderungen werden kurz erläutert. Der Wohnanteil soll auf Wohnqualitätsmerkmale in der Dienstleistungszone beschränkt, entlang der Thurgauerstrasse in der ersten Bautiefe ganz ausgeschlossen werden. In den Mischzonen wird der Wohnanteil nicht nach oben limitiert. Ausnahme bilden die Gebiete mit überhohem Erdgeschoss; hier ist im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen (u.a. Boulevard Lilienthal, Quadrant Thurgauer-/Glattparkstrasse und eine Bautiefe entlang dem Sirius-Platz). Erhöhte Erdgeschosse zielen hier auf gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen.

In der zweiten Etappe des Quartierplanes werden auf einzelnen Grundstücken besondere Gebäude und Gestaltungen möglich, z.B. der Bau eines Hochhauses (Grundstück bei der Haltestelle Glattpark der Glattalbahn) und eine Platzgestaltung des Grundstücks direkt am Sirius-Platz.

Die hohe Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (Glattalbahn und Bus) sowie der Systemwechsel betreffend der Sammelparkierung (Parkhäuser Nord und Süd) führten zu einer Neu beurteilung der Parkierung bzw. Fahrfrequenzen im Stadtteil Glattpark. Für Wohnflächen in den Mischbereichen mit einem Pflichtwohnanteil von mehr als 50 %, entspricht die Parkplatzreduktion der Berechnungsgrundlage den Gewerbenutzungen. Eine Erleichterung ist für Kundenparkplätze der Quartierversorgungsbetriebe vorgesehen.

In einem Bereich der Mischzone (Mc) kann von den Vorschriften abgewichen werden, falls hier öffentliche Bauten und Anlagen realisiert werden. Geplant sind öffentliche Einrichtungen, z.B. eine Schulanlage.

Das mehrheitlich überbaute Gebiet südlich der Glattparkstrasse, die Grundstücke befinden sich in der 3. Quartierplanetappe, wird von der Etappierung gemäss Quartierplan befreit.

3.2 Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung steht in engem Zusammenhang mit der Anpassung der Sonderbauvorschriften. Neu wird die Einschränkung der Gebäudebreiten in der Wohn- und Gewerbezone aufgehoben. Hotelbetriebe werden zukünftig auch im Mischbereich zugelassen, damit kann der Pflichtwohnanteil zur Hotelnutzung angerechnet werden.

3.3 Gestaltungsrichtlinien Glattpark

Die bisherigen "Anforderungen an die Gestaltung" werden neu in den Sonderbauvorschriften erwähnt. Diese Gestaltungsrichtlinien sind behördenverbindliche Instrumente, welche vom Stadtrat festgesetzt werden. Sie dienen dem Bauamt Opfikon und der Baubehörde als ergänzende Beurteilungsgrundlage bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften. Ebenso sollen die Richtlinien den Planern und Projektanten bei der Interpretation der Vorschriften behilflich sein.

4. Quartierplan Oberhauserriet

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 19 vom 27. Januar 2009 die Teilrevision des Quartierplanes Oberhauserriet beschlossen. Einer der Hauptbestandteile der laufenden Revision ist die Aufhebung der rechtlichen Verknüpfung zwischen den Miteigentumsanteilen der Parkhausgrundstücke und den Stammgrundstücken. Infolge der Systemänderung betreffend Bewirtschaftung der Beschäftigtenparkplätze sind verschiedene flankierende Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung dringend notwendig. Diese Anpassungen und Ausbauten werden in dieser Revision festgelegt und die entsprechenden Kosten von maximal CHF 7.8 Mio. auf die beiden Parkhaus-Parzellen verteilt. Entsprechend sind die notwendigen Vertragsmodalitäten separat zwischen den Miteigentümern und der Stadt Opfikon auszuarbeiten.

Mit Beschluss Nr. 150 vom 19. Mai 2009 hat der Stadtrat den Bau der Erschliessungsanlagen der 2. Etappe des Quartierplans Oberhauserriet im amtlichen Verfahren gemäss § 167 PBG eingeleitet.

Die Revision des Quartierplanes und der Nutzungsplanung bildet eine ganzheitliche Vorlage, die zwingend gemeinsam in Kraft zu treten hat.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Teilrevision Nutzungsplanung Glattpark bestehend aus dem Planungsbericht, der Bau- und Zonenordnung, sowie den Sonderbauvorschriften, datiert vom 6. Oktober 2009, festzusetzen.

Opfikon, 6. Oktober 2009/sr

SRBAW-09-37_Glattpark_Teilrevision_Nutzungsplanung_GR.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer