

**Gemeinderat Opfikon,
Spezialkommission Planung**

Antrag an den Gemeinderat zur Festsetzung der Ortsplanungsrevision Teil 3

Mit Beschluss vom 29.6.99 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Ortsplanung Teil 3, bestehend aus:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Parkplatzverordnung
- Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinien
- Aussichtsschutz
- Bericht zu den Einwendungen

festzusetzen.

1. Ausgangslage

Aufgrund der Revision des PBG im Jahre 1991 musste die Ortsplanung den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Damals wurde aufgrund verschiedener Arbeiten eine Dreiteilung der Vorlage beschlossen. Der Teil 1, welcher im wesentlichen die Wohngebiete beinhaltet, wurde mit dem RRB Nr. 1141 vom 24. April 1996 rechtskräftig. Der Teil 2 beinhaltet den kommunalen Richt- und Nutzungsplan über das ganze Gemeindegebiet sowie die Anpassung der Gesamtplanung Oberhauserriet. Die Festsetzung erfolgte mit dem RRB Nr. 985 vom 21. August 1998.

Die nun zu genehmigende Vorlage beinhaltet im wesentlichen die Bau- und Zonenordnung für die Arbeitsplatzgebiete Glattbrugg West, Balsberg / Hardacker und Talacker. Im übrigen Gemeindegebiet wurden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen. Die weiteren, zu genehmigenden Dokumente, entnehmen Sie dem Antrag (siehe oben).

2. Erarbeitung der Vorlage

Der Stadtrat hat eine Planungskommission als vorberatendes Organ eingesetzt. Mit Beschluss vom 4. Mai 98 hat der Gemeinderat frühzeitig eine Spezialkommission Planung gewählt.

In der Planungskommission Stadtrat hatten Vertreter des Stadtrates, der Verwaltung, sowie die beauftragten Planer Einsitz. Aus der Spezialkommission Planung des Gemeinderates wurden zudem die Herren Walter Dietrich und Heinrich Eberhard delegiert. Im weiteren wurde Herr M. Burri als Vertreter der Grundeigentümer aus dem Gebiet Glattbrugg West in die Planungskommission Stadtrat gewählt, um die Verbindung zu den Grundeigentümern zu wahren.

Die technische Entwicklung der Vorlage erfolgte durch die beauftragten Planer. Die verschiedenen früher erarbeiteten Dokumente, wie auch die Kenntnisse aus der Baukommission und Verwaltung sind soweit erforderlich und sinnvoll in die Vorlage eingeflossen. Die

Bereinigung der Vorlage durch die Planungskommission des Stadtrates erfolgte an 6 Sitzungen. Um die Vorlage im Gemeinderat ohne wesentliche Änderungen zu genehmigen wurde eine laufende Kommunikation der Beteiligten sichergestellt. Die Vertreter der Spezialkommission Gemeinderat in der Kommission des SR waren besorgt, die nötigen Informationen an die Mitglieder der Spezialkommission zu übermitteln. Diese wiederum waren verantwortlich für die Kommunikation mit ihren Fraktionen. Dieses Vorgehen sicherte eine einfache, schnelle Entwicklung der Vorlage. Wünsche, Anregungen und Ideen konnten von den Fraktionen direkt in die Kommission eingebracht werden. An der Sitzung vom 1. Juli 99 konnten die anwesenden Mitglieder der Spezialkommission Planung die Vorlage im Einverständnis der Fraktionen genehmigen. Die abwesenden Mitglieder meldeten keine Einwendungen.

Fazit:

Durch die Zusammenarbeit der verschiedenen Gremien konnte die Vorlage in kurzer Zeit erarbeitet werden. Damit ist die Vorlage im Parlament genehmigungsfähig. Die Spezialkommission Planung kann dieses Vorgehen weiterempfehlen.

3. Vorlagen

3.1 Bau- und Zonenordnung

Die wesentlichen Diskussionspunkte der Revision Bau- und Zonenordnung sind:

- Die Aufhebung der Ausnützungsziffer zugunsten der alleinigen Anwendung der Baumassenziffer in den bearbeiteten Teilgebieten
- Die Berücksichtigung der aus dem kantonalen Richtplan vorgegebenen kantonalen Zentrumszone
- Die Festlegung der max. Bauhöhe gemäss PBG
- Gestaltung der Freiräume, so dass eine gute Durchgrünung entsteht

Die Aufhebung der Ausnützungsziffer sowie die Neufestlegung der Baumassenziffer verbunden mit der Anpassung der Messweisen an das PBG 91 führten zu einer Erhöhung der effektiven Ausnutzung. Die theoretisch mögliche Mehrnutzung beträgt ca. 15 – 20 %. Verschiedene, vom beauftragten Planer theoretisch gerechnete Beispiele zeigen zum Teil beträchtliche Mehrnutzungen. Berücksichtigt man aber die Einschränkungen anderer Vorschriften, wie Grenzabstände, Höhen, Besonnung etc., ist mit einer Erhöhung der Baumassenziffer gegenüber der heutigen Bauordnung von 5 – 15 % zu rechnen. Diese Erhöhung ist vertretbar, insbesondere auch mit der kantonalen Forderung der Zentrumszone.

Auf Anregung eines Vertreters der Grundeigentümer wurde auf eine Reduktion der maximalen Bauhöhe verzichtet. Es kommt somit die maximal mögliche Bauhöhe von 25 Metern gemäss PBG zur Anwendung.

Mit einer möglichen Bebauung in die Höhe aber auch mit entsprechenden Abstandslinien wurde versucht, Vorgaben zu erreichen, welche eine attraktive, mit viel Grün durchsetzte Bebauung ermöglicht. Dabei wurde grossen Wert darauf gelegt, dass trotz dieser Auflagen eine für Nutzer und Investoren interessante Bebauung möglich wird.

3.2 Zonenplan

Der Zonenplan erforderte geringfügige Anpassungen in den Ausdehnungen. Die Zonenbezeichnungen mussten den neuen Begriffen der Bau- und Zonenordnung angepasst werden.

3.3 Parkplatzverordnung

Für die Ueberarbeitung der Parkplatzverordnung waren verschiedene Vorgaben und Fakten zu berücksichtigen. Die wesentlichen sind:

- Beschränkte Kapazität des lokalen wie auch des übergeordneten Strassennetzes
- Berücksichtigung der Umweltsituation
- Anpassung an die Vorgaben der kantonalen Wegleitung 97

Um diese Vorgaben zu erfüllen, wurden insbesondere die Beschäftigtenparkplätze leicht nach unten korrigiert. Die Anzahl Parkplatzkategorien wurde vereinfacht. Die Gesamtzahl von Parkplätzen wird durch das Anheben der Baumassenziffer ebenfalls leicht höher.

Als wesentliche Grundlage für diese Parkplatzverordnung bzw. für die weitere verdichtete Bebauung des fraglichen Gebietes ist ein attraktiver Vorlaufbetrieb bzw. ein geeigneter, verkehrstauglicher Mittelverteiler unabdingbar.

Die Spezialkommission ist der Ueberzeugung, mit dieser Parkplatzverordnung alle Interessen ausgewogen berücksichtigt zu haben.

3.4 Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinien wurden überarbeitet und den heutigen gültigen Gesetzen angepasst. Eine Vereinfachung der Waldabstandslinien entlang bestehender Häuser war aufgrund von Aussagen des Kantons nicht möglich.

3.5 Gewässerabstandslinien

Die Gewässerabstandslinien wurden überarbeitet und den heute gültigen Gesetzen angepasst.

3.6 Aussichtsschutz

Der Aussichtsschutz musste dem überarbeiteten Richtplan angepasst werden. Das hatte zur Folge, dass der Aussichtspunkt Chrattenweg gestrichen werden musste. Der Aussichtspunkt Fohracker musste angepasst werden, da eine Bebauung mit den bestehenden Sichtstrahlen nur mit grossen Einschränkungen möglich war. Die heutige Vorlage ermöglicht eine sehr weitgehende Ueberbauung ohne Einschränkungen der Bau- und Zonenordnung.

3.7 Einwendungen

Die Einwendungen sind gering gewesen. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass einige Wünsche, insbesondere im Zonenplan, berücksichtigt wurden. Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

4. Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat 5:0 (1 abwesend), aufgrund des Antrages des Stadtrates vom 29. Juni 99 die

Ortsplanungsrevision Teil 3, bestehend aus:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Parkplatzverordnung
- Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinien
- Aussichtsschutz
- Bericht zu den Einwendungen

festzusetzen.

Opfikon, den 13. September 99

Sprecher im Rat: Heinrich Eberhard

Spezialkommission Planung

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Heinrich Eberhard

Walter Dietrich