

Privater Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon"  
Zustimmung

B1.7.2

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2013 sowie in Anwendung von Art. 34 Ziff. 2. lit. b der Gemeindeordnung -

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

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon", bestehend aus Vorschriften, Situation 1:500 und erläuterndem Bericht vom 8. November 2013, wird, gestützt auf §§ 86 und 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung, zugestimmt.
2. Die Vorlage bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Die Verfügung ist amtlich zu publizieren.
3. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat zu ermächtigen, 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:
  - Leiter Bauamt
  - Stadtrat
  - Finanzabteilung
  - Leiter Bauamt
  - Bauamt

# **BERICHT**

## **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 2013-210 vom 16. Juli 2013 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zugrunde, das in einem Auswahlverfahren eruiert wurde. Das Richtprojekt wurde in der Folge in Kooperation mit dem Projektteam – der Lerch Immobilien AG, dem Architekturbüro BE Zürich AG und dem Landschaftsarchitekten Florian Bischof – durch das Bauamt, die Ortsbildschützerin und den Landschaftsarchitekten des Baukollegiums weiterentwickelt und hinsichtlich der Bedürfnisse der Stadt Opfikon präzisiert. Der vorliegende Gestaltungsplan gewährleistet eine Überbauung, die sich auf selbstverständliche Weise in den baulichen Kontext einordnet und Raum für einen öffentlich zugänglichen Platz bietet.

## **2. Einwendungen**

Innerhalb der Einwendungsfrist vom 26. Juli bis 23. September 2013 sind drei Einwendungsschreiben sowie eine petitionsähnliche Einwendung eingegangen. Diese betreffen die städtebauliche Gestaltung im Sinne einer ortsgerechten Einordnung, die Fassadengestaltung, die von der Bau- und Zonenordnung abweichende Dachflächengestaltung, die Parkplätze, die Etappierung sowie die Nutzweise.

In der Gestaltung der Dachflächen weist der Gestaltungsplan zur Belichtung der Dachgeschosse eine Lockerung gegenüber der gültigen BZO auf, an der festgehalten wird. Die definitive Gestaltung der Dachflächen und Fassaden findet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens statt.

Die Regelung der Besucherparkplätze auf dem öffentlichen Platz ist mittels des Kaufvertrages zu regeln. Mit der Etappierung wird die gemeinsame Realisierung der drei geplanten Neubauten und des öffentlichen Platzes gesichert. Die Nutzungsvorschläge für das bestehende Bauernhaus sowie die zusätzlich geforderten Parkplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären. Die mit der petitionsähnlichen Einwendung vorgebrachte Forderung, auf einen Gestaltungsplan zu verzichten, widerspricht der in der BZO festgehaltenen Gestaltungsplanpflicht und wird nicht berücksichtigt.

Auf die vorgenannten Einwendungen, sofern sie mittels des Gestaltungsplanes zu regeln sind, wird begründet nicht eingetreten.

### **3. Kantonale Vorprüfung**

In seiner Vorprüfung würdigt das kantonale Amt für Raumentwicklung das Richtprojekt sowie den daraus entwickelten Gestaltungsplan als ortsbaulich plausiblen und bezüglich innerer Verdichtung der Kernzone Opfikon wichtigen Beitrag. Dem neu entstehenden Platz wird ein sehr hoher Mehrwert für die Öffentlichkeit attestiert.

Die Anregungen zum Grundwasserschutz sowie zur Siedlungsentwässerung werden berücksichtigt. Die Forderungen bezüglich Lärmschutz, Energie und Lufthygiene, die über die Anforderungen der gültigen BZO hinausgehen, finden keine Berücksichtigung.

Die Sicherstellung der im Gestaltungsplan geforderten besonders guten Gesamtwirkung wird im Baubewilligungsverfahren der Stadt Opfikon mittels externer Berater – der Ortsbildschützerin bzw. dem Baukollegium – gewährleistet, so dass auf ein Variationsverfahren verzichtet werden kann. Von einer Festlegung einer unterirdischen Mantellinie für die Tiefgarage wird abgesehen, da deren genaue Lage und Grösse erst im Baubewilligungsverfahren definiert wird.

### **4. Region und Nachbargemeinden**

Mit dem Gestaltungsplan sieht die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) die regionalen Anforderungen und Ziele erfüllt. Mit der Platzbildung werden eine substantielle Aufwertung des Ortsbildes und in Kombination mit der Gebäudestellung ein zweckmässig strukturierter Übergang zur Landschaft erreicht. Anträge werden keine vorgebracht.

### **5. Inhalt des Gestaltungsplanes**

Die Vorschriften und die Situation 1:500 sehen im Wesentlichen folgende Festlegungen vor:

- Baubereiche A, B, C (Neubauten) und D, E (zu sanierende Schutzobjekte)
- Fassaden- und Dachflächengestaltung
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessung und Parkierung
- Etappierung

### **6. Antrag**

Dem Gemeinderat wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" bestehend aus der Situation 1:500, den Vorschriften, und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. November 2013 festzusetzen.

Opfikon, 17. Dezember 2013

ATBAD-13-3\_GP\_KernzoneOpfikon\_Gemeinderatsbeschluss.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:      Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer