

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Oktober 2001  
BESCHLUSS NR. 205

Bauplanung / Ortsplanung  
Motion Heinrich Eberhard und Mitunterzeichnende  
Stellungnahme / Zwischenbericht

B 1.6.1

---

## 1. Ausgangslage / Entgegennahme

Gemeinderat Heinrich Eberhard und zwei Mitunterzeichnende haben am 23. Oktober 2000 folgende Motion eingereicht:

*„Der Stadtrat wird eingeladen, folgende Änderung in der Bau- und Zonenordnung vom 15. März 2000, Artikel 12, vorzunehmen: Dieser Artikel verlangt in den Zentrumszonen Z3 und Z4 an der Schaffhauserstrasse, einen Wohnanteil von 35% resp. 50% der GNF“. Dieser Artikel 12, Absatz 1 sollte geändert werden und neu wie folgt lauten: „In den Zentrumszonen Z3 und Z4 kann der Wohnanteil am Total der Gesamtnutzfläche (GNF) im Maximum 35% resp. 50% betragen“.*

Begründung der Motion: Seit der Erarbeitung dieser Bau- und Zonenordnung hat sich die Lage in der Stadt Opfikon, aber auch auf dem Liegenschaftensmarkt wesentlich verändert. Das früher einmal angestrebte Ziel, Wohnen und Arbeiten in etwa im Gleichgewicht zu halten, kann klar nicht erreicht werden. Es ist unter den heutigen Rahmenbedingungen auch nicht sinnvoll, dieses Ziel weiter zu verfolgen und in diesem Gebiet weiterhin Wohnraum zu verlangen. Wir bitten den Stadtrat, aufgrund dieser Begründung, die vorgeschlagene Änderung dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Die Begründung der Motion im Gemeinderat erfolgte am 6. November 2000. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 215 vom 28. November 2000 die Motion von Heinrich Eberhard und den Mitunterzeichnenden betreffend der Prüfung von Art. 12 der Bauordnung und der Änderung der Bau- und Zonenordnung entgegengenommen. Am 11. Dezember 2000 hat der Gemeinderat dem Stadtrat das Geschäft überwiesen.

## 2. Stellungnahme / Zwischenbericht

Wie anlässlich der Entgegennahme der Motion erläutert, kann im Hinblick auf die Änderung des Flughafen-Betriebsreglements die verlangte Revision nicht innert einem Jahr abgeschlossen werden. Der Gemeinderat wird jedoch vor Ablauf der Behandlungsfrist (Art. 44 Geschäftsordnung Gemeinderat) in Form eines Zwischenberichtes über den Stand informiert.

Mit Beschluss vom 10. Juli 2001 hat der Stadtrat die Revision der Empfindlichkeitsstufe (betr. Fluglärm) in fluglärmbelasteten Gebieten zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Am 18. September 2001 hat der Stadtrat zudem die Revision der Ortsplanung beschlossen.

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Oktober 2001

Die erwähnten Revisionen beinhalten folgende Schwerpunkte:

## Revision der Empfindlichkeitsstufe

In Opfikon sind gemäss den aktuellen Grenzwertkurven (LSV vom 1. Juni 2001) in grösseren Teilen der Nutzungszonen mit Empfindlichkeitsstufe II (die meisten Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten) die Alarmwerte (AW) und in den restlichen Wohnzonen (nördlich der Autobahn-Nordumfahrung) die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten.

Bei den Nutzungszonen der ES III sind vor allem die nördlichen Zentrumszonen Z3 und Z4 entlang der Schaffhauserstrasse über den Alarmwerten, während bei den Kernzonen Opfikon und Oberhausen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind.

Bei Alarmwertüberschreitungen können in Wohnzonen - bei Beibehaltung der ES II - keine neuen Wohnungen oder Wohnerneuerungen mehr bewilligt werden. Bei IGW-Überschreitungen bedürfen alle Baugesuche einer kantonalen Zustimmung; dabei wird geprüft, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erstellung eines Gebäudes mit Wohnnutzung besteht (Art. 31 LSV).

Um so rasch als möglich wieder handlungsfähig zu werden, sind in der ersten Phase die beiden folgenden Revisions-Massnahmen durchzuführen:

- Höhereinstufung der im Alarmwert sich befindenden Bauzonen mit ES II (mit Lärm vorbelastetes Gebiet). Dies bewirkt eine ES III bezüglich Fluglärm; diese Massnahme bedarf des öffentlichen Einwendungsverfahrens.
- Ausarbeitung eines Planes mit der Bezeichnung „Bau- und Baugebietslücken“. Dieser Plan bezeichnet den Perimeterbereich, innerhalb welchem (nach erfolgter ES-Aufstufung) alle noch unüberbauten und genügend erschlossenen Grundstücke, bei welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, Baugesuche als Ausnahme bewilligt werden können. Nach der Genehmigung des Planes durch die kantonalen Behörden, fällt die Bewilligungskompetenz wieder zurück an die Gemeinde.

Die ES II-Zonen werden nur bezüglich Fluglärm höher eingestuft. Opfikon ist gemäss kantonalem Richtplan ein kantonales Zentrumsgebiet im Einflussbereich des Flughafens. Damit lässt sich in diesen Gebieten auch eine grossflächige Höhereinstufung aufgrund der Fluglärmbelastung begründen. Diese Gebiete gelten gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV als mit Fluglärm vorbelastet.

Um die Lärmgrenzwerte gemäss LSV einhalten zu können, werden einzelne Bauzonen mit einer ES II hinsichtlich Fluglärm höher eingestuft; ansonsten verbleibt die ES-Zuweisung unverändert, das heisst im gesamten Gemeindegebiet bleiben für die Wohnzonen und die Zone für öffentliche Bauten die Grenzwerte der ES II für Strassen-, Bahn- und Betriebslärm bestehen. In den Wohnzonen sind weiterhin nur nicht störende Betriebe zulässig.

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Oktober 2001

## Revision der Ortsplanung

Ziel der vorgesehenen Revision der Ortsplanung ist, in einem zweistufigen Verfahren möglichst rasch die Handlungsfähigkeit der Stadt Opfikon für Planungen und Baubewilligungen wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang werden zwei politische Vorstösse behandelt (Motion Heinrich Eberhard und Mitunterzeichnende vom 28. November 2000 betreffend Aufhebung Wohnanteilspflicht in den Zentrumszonen Z3 und Z4; Postulat André Zika und Mitunterzeichnende vom 28. November 2000 betreffend Umzonung Quartier Rohr/Platten in Arbeitsplatzzone mit geringstem Wohnanteil).

Folgende Massnahmen beinhaltet die Revision:

- Umzonung der Wohnzonen mit Alarmwertüberschreitungen trotz Aufstufung ES II in ES III (Wohngebiet "Platten")
- Aufhebung der Wohnanteile für die Zentrumszonen Z3 und Z4
- Weitere Bau- und Zonenordnung- bzw. Zonenplan-Anpassungen

### **3. Weiteres Vorgehen**

Das Bauamt wird in Zusammenarbeit mit der stadträtlichen Begleitgruppe und der Spezialkommission des Gemeinderates die Revision der Ortsplanung im Sinne der erwähnten Inhalte ausarbeiten. Als verantwortliche Verwaltungsabteilung hat das Bauamt mit dem Ortsplanungsbüro einen Ablaufprozess betreffend den einzelnen Verfahrensphasen festgelegt und einen Terminplan erarbeitet.

Die wichtigsten Arbeitsschritte in einem Zeitplan dargestellt:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Ausarbeiten der Revisionsvorlage (1. Entwurf)                                    | Okt. / Nov. 2001 |
| 1. Sitzung mit Begleitgruppe / Kommission (SR / GR)                                | Dez. 2001        |
| - Ausarbeiten der Revisionsvorlage (2. Entwurf)                                    | Jan. 2002        |
| 2. Sitzung mit Begleitgruppe / Kommission (SR / GR)                                | Feb. 2002        |
| - Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat zur Vorprüfung/öffentliche Auflage | März 2002        |
| - Öffentliche Auflage (60 Tage)  | April / Mai 2002 |
| - Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderates         | Juni 2002        |

### **4. Antrag zur Fristverlängerung**

Die gesamte Ortsplanrevision kann im Hinblick auf die Änderung des Flughafenbetriebsreglementes nicht kurzfristig abgeschlossen werden. Entsprechend kann auch die Motion nicht innert einem Jahr gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung des Gemeinderates abschliessend behandelt werden. Diesen Sach-

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Oktober 2001

verhalt hat der Stadtrat mit der Entgegennahme Beschluss Nr. 215 vom 28. November 2000 bereits erläutert. Aufgrund des Terminplanes und der ungewissen Entwicklung des Flughafens wird dem Gemeinderat eine Fristverlängerung von einem Jahr beantragt.

Auf Antrag des Bauvorstandes

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Mit diesem Beschluss wird der Stand und die Absichten betreffend der Ortsplanrevision zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird, aufgrund der Erwägungen für die Beantwortung (Antrag) der Motion, eine Fristverlängerung um ein Jahr beziehungsweise bis Ende 2002 beantragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Büro des Gemeinderates
  - Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich
  - Baukommission
  - Leiter Finanzabteilung
  - Leiter Bauamt
  - Bausekretär
  - Liegenschaftenverwaltung
  - Bauamt

SRBAB-01-70\_Stellungnahme\_Motion\_Eberhard.doc

NAMENS DES STADTRATES  
Der Präsident: Der Schreiber i.V.:

J. Leuenberger R. Würsch

VERSANDT:  
18. OKT. 2001