

Protokoll der Gemeindeabstimmung vom 20. Oktober 1991 Oberhauserriet

| | |
|----------------------------------|--------|
| Zahl der Stimmberechtigten | 7'328 |
| Zahl der eingelegten Stimmzettel | 2'920 |
| Stimmbeteiligung | 40.9 % |

| | | | |
|----|--|----------|-------|
| 1) | Volksinitiative für "die Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet | Ja | 1'107 |
| | | Nein | 1'621 |
| | | Leer | 192 |
| | | Ungültig | keine |
| | Gleich Zahl der eingelegten Stimmzettel | | 2'920 |
| 2) | Gegenvorschlag des Gemeinderates über die Revision der Bau- und Zonenordnung einschliesslich Sonderbauvorschriften für das Oberhauserriet und der entsprechend korrigierten Richtpläne | Ja | 1'747 |
| | | Nein | 941 |
| | | Leer | 232 |
| | | Ungültig | keine |
| | Gleich Zahl der eingelegten Stimmzettel | | 2'920 |

Somit ist der Gegenvorschlag angenommen.

Beschwerden gegen diese Abstimmungsprotokoll sind innert 20 Tagen nach Veröffentlichung an den Bezirksrat zu richten.

Opfikon, 20. Oktober 1991

Für die Richtigkeit

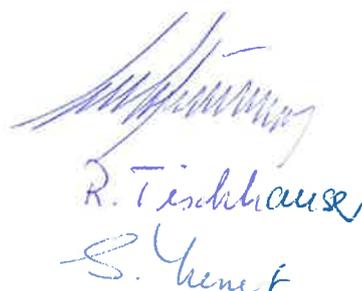
Im Namen des Wahlbüros Opfikon
Der Präsident:



Der Sekretär:



Drei Mitglieder:



R. Tischhauser
S. Yener

dmprowa



Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung werden Ihnen nachstehende Vorlagen zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, 20. Oktober 1991, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Opfikon, 27. August 1991

Im Namen des Stadtrates:

Der Präsident: **J. Leuenberger**
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

Gemeindeabstimmung vom 20. Oktober 1991

1. **Volksinitiative für die «Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet»**
2. **Revision der Bau- und Zonenordnung, einschliesslich Sonderbauvorschriften für das Oberhauserriet und der entsprechend korrigierten Richtpläne (Gegenvorschlag).**

Antrag 1

Die Volksinitiative für die «Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet» wird abgelehnt.

Antrag 2

Die revidierte Richt- und Nutzungsplanung im Oberhauserriet (Gegenvorschlag), bestehend aus:

- **Ergänzung der Bau- und Zonenordnung Art. 16/1 bis Art. 17/4 einschliesslich Revision Zonenplan**
- **Sonderbauvorschriften Oberhauserriet, einschliesslich Pläne zu den Sonderbauvorschriften**
- **Änderung der kommunalen Richtpläne**

wird genehmigt.

Weisung

Abstimmungsverfahren

Mit dem Zustandekommen des Referendums über die Volksinitiative trat der Beschluss des Gemeinderates bezüglich Gegenvorschlag in Kraft. Als angenommen gilt jene Vorlage, die mehr Ja- als Nein-Stimmen auf sich vereinigt. Erhalten beide Vorlagen mehr bejahende als verneinende Stimmen, so entscheidet das Ergebnis der dritten Frage. Werden beide Vorlagen abgelehnt, bleibt die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1986 in Kraft, was sowohl das Parlament, der Stadtrat als auch die Initianten wegen überdimensionierter Baumöglichkeiten im Industriegebiet Oberhauserriet ablehnen.

A Ausgangslage

Das Oberhauserriet ist die grösste Siedlungsreserve Opfikons. An der Nahtstelle zwischen dem Wirtschaftszentrum Zürich und dem Glattal unterliegt es einem starken Entwicklungsdruck. Dieser Druck hat sich laufend verstärkt, so dass sich der Stadtrat von Opfikon bereits 1987 gezwungen sah, die 1986 in Kraft gesetzte, teilgenehmigte Nutzungsplanung im Oberhauserriet zu überarbeiten. Die geltende Bau- und Zonenordnung (1986) hätte eine für Opfikon problematische Siedlungsentwicklung ermöglicht. Verkehrs-, Siedlungs-, Luft- und Lärmprobleme hätten ein nicht mehr tolerierbares Mass erreicht.

B Planungsgeschichte

Angesichts der zunehmend problematischen Siedlungsentwicklung beschloss der Stadtrat im Jahre 1986, die Arbeiten für den Vollzug des rechts-

Kurzbericht

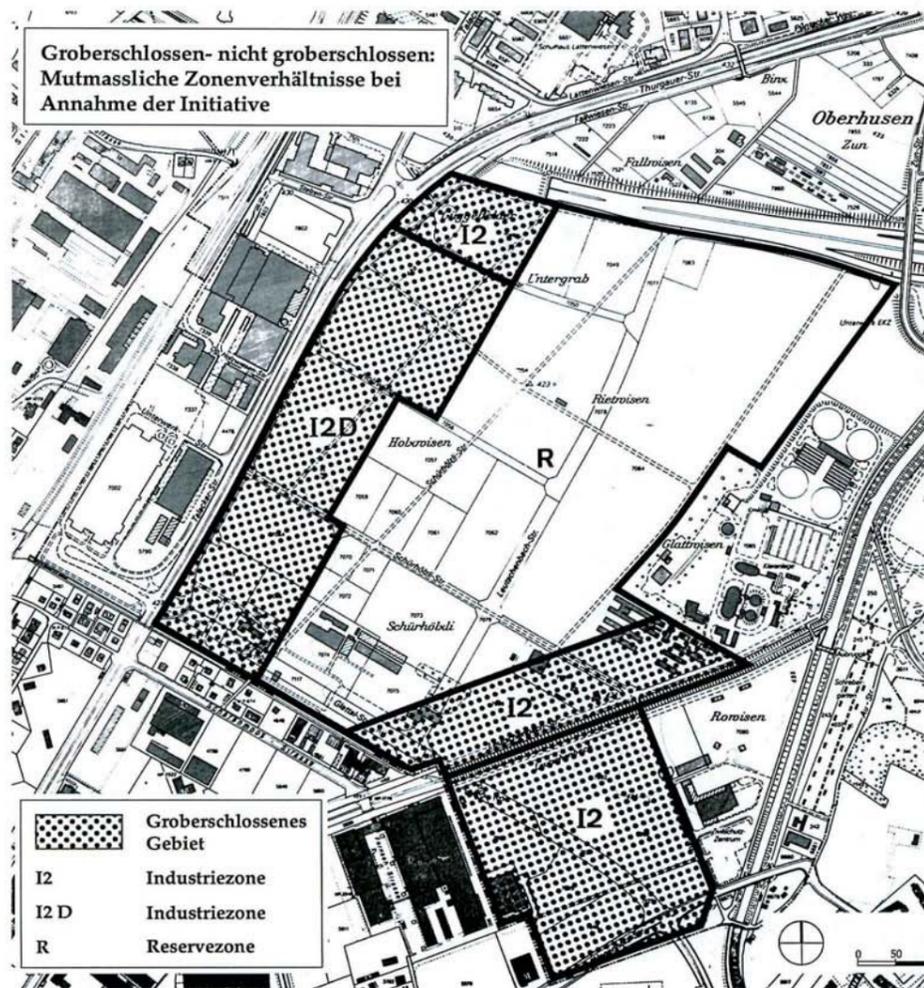
Im Frühjahr 1988 wurde von 754 Stimmberechtigten mit einer Volksinitiative die Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet verlangt. Darnach ist der noch nicht groberschlossene Teil des Oberhauserriets einer Reservezone zuzuteilen. Umstritten ist, was als groberschlossen zu gelten hat. Die Schätzungen reichen von einem Viertel bis zur Hälfte der Fläche des Oberhauserriets.

Bereits im Herbst 1987 beauftragte der Stadtrat angesichts der besorgniserregenden Siedlungsentwicklung ein Planungsbüro mit der Neuplanung des seit 30 Jahren rechtsgültig eingezonten «Oberhauserriets». Sie sollte einer Fehlentwicklung im Oberhauserriet vorbeugen und zugleich eine massvolle, finanziell verkraftbare, umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung im Oberhauserriet ermöglichen. Die revidierte Nutzungsplanung Oberhauserriet sieht eine bedeutende Verringerung der baulichen Dichte bei gleichzeitiger Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen vor. Ergänzend dazu wurden Sonderbauvorschriften ausgearbeitet. Sie gestehen den Grundeigentümern eine bessere Ausnutzung zu, falls sie die Erschliessung des Oberhauserriets mit einem öffentlichen Verkehrsmittel sowie einen öffentlich zugänglichen Park mit Allmend und Wasserflächen realisieren und sich einer Etappierung unterwerfen.

Mit diesen Sonderbauvorschriften wäre eine Ansiedlung von maximal 9700 Arbeitsplätzen möglich (heute gültige Bau- und Zonenordnung 14 300), während bei Annahme der Initiative immer noch 7800 Arbeitsplätze geschaffen würden. Wesentlich ist zudem, dass die neue Gesamtplanung mindestens 1450 Wohnungen vorsieht, während die Initiative keinen Wohnungsbau vorschreibt.

Der Gemeinderat ist dem Antrag des Stadtrates gefolgt und hat die Initiative mit 22 zu 10 Stimmen abgelehnt und der revidierten Zonenplanung mit 33:0 Stimmen zugestimmt. Gegen diesen Entscheid haben 699 Stimmberechtigte das Referendum ergriffen. Im übrigen beschloss der Gemeinderat, dass im Falle eines Referendums gegen die Ablehnung der Volksinitiative die revidierte Zonenplanung als Gegenvorschlag von Stadtrat und Parlament der Volksabstimmung zu unterbreiten sei.

kräftigen Quartierplanes nicht mehr weiterzuführen. Auf Begehren der eingesetzten Arbeitsgruppe beauftragte er ein Jahr später ein Planungsbüro mit der Neuplanung «Oberhauserriet». In mehreren Schritten wurde die Planung überarbeitet. Schon früh suchte man seitens der Behörden den Kontakt mit den Grundeigentümern. Zweck dieser Kontakte war es, eine zukunftsweisende Zonenordnung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern zu erarbeiten. Diese haben die Forderungen des Stadtrates weitgehend akzeptiert. Es ist davon auszugehen, dass die eingereichte Volksinitiative dabei eine gewisse Rolle gespielt hat.



Gegenüberstellung Gegenvorschlag / Initiative

| | Grundordnung (rev. BZO) | Sonderbauvorschriften (SBV) | gültige BZO (1986) | Volks- *initiative |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Einwohner (mind.) | 2'300 E | 3'000 E | 700 E | 0 E |
| Wohnungen | 1'100 W | 1'450 W | 340 W | 0 W |
| Arbeitsplätze (max.) | 4'100 A | 9'700 A | 14'300 A | 7'800 A |
| Parkplätze | 4'200 P | 4'700 P | 12'200 P | 6'800 P |

Die Zahlen basieren auf der 1986 teilgenehmigten Bau- und Zonenordnung.
*Der Bereich Reservezone ist für eine spätere Überbauung vorgesehen.

1.3 Gründe für die Ablehnung der Initiative

Die Initiative weckt die Hoffnung, das ganze Gebiet werde nicht überbaut. Sie beschränkt sich aber darauf, nur die noch nicht groberschlossenen Teile des Oberhauserriets einer Reservezone zuzuweisen mit der Begründung, dies schütze die Stadt Opfikon vor Entschädigungsforderungen der Grundeigentümer und halte den nicht groberschlossenen Teil des Oberhauserriets für 15 Jahre frei. Was als groberschlossen gilt, ist umstritten. Schätzungen reichen von einem Viertel bis zur Hälfte des Oberhauserriets. Ein grosser Teil des seit mehr als 30 Jahren eingezonten Oberhauserriets könnte demnach bei Bedarf überbaut werden.

Sowohl der Stadtrat und der Gemeinderat wie auch die Initianten wollen keine Überbauung des Oberhauserriets gemäss Bau- und Zonenordnung 1986. Wichtige Ideen der Initiative wurden deshalb in den Vorschlag zur Revision der Bau- und Zonenordnung samt Sonderbauvorschriften übernommen. Die revidierte Planung vermeidet die Mängel des Initiativgehens jedoch.

Sowohl der Stadtrat wie auch das Parlament lehnen deshalb die Initiative aus folgenden Gründen ab:

Die Initiative

- trennt das Oberhauserriet in zwei Planungsgebiete. Das groberschlossene Gebiet kann gemäss Bau- und Zonenordnung 1986 in unerwünschtem Mass, ohne durchgehende städtebauliche Gestaltung und gestützt auf die 1986 teilgenehmigte Bau- und Zonenordnung, überbaut werden. Die vorgesehene Reservezone gerät spätestens in 15 Jahren unter Erschliessungsdruck. Mit anderen Worten, die Initiative bewirkt voraussichtlich das, was sie eigentlich verhindern will: die vollständige Überbauung des Oberhauserriets
- schenkt dem Verkehrsproblem zu wenig Beachtung. Sie lässt deutlich mehr durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossene Arbeitsplätze zu als der Gegenvorschlag von Stadtrat und Parlament. Eine allfällige Erschliessung dieser Arbeitsplätze mit öffentlichen Verkehrsmitteln wäre zu einem späteren Zeitpunkt über Steuergelder zu finanzieren
- verlangt keinen Wohnungsbau. Damit vergrössert sie das Ungleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten
- vernachlässigt städtebauliche und architektonische Aspekte. Im groberschlossenen, mithin überbaubaren Gebiet haben die Baubewilligungsbehörden nur sehr begrenzten Einfluss auf die Architektur
- bringt erhebliche Prozessrisiken mit sich. Im Falle einer Annahme der Initiative erwartet der Stadtrat eine Reihe von Prozessen, deren Ausgang durchaus ungewiss ist. Zu möglichen Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung, über deren Durchsetzbarkeit sowie über deren mutmassliche Höhe will sich der Stadtrat gegenwärtig nicht äussern. Damit vermeidet er, in Prozessen auf eine bestimmte Aussage festgelegt zu werden

– wird hinfällig, weil mit der Revision der Bau- und Zonenordnung die grundsätzlichen Ziele der Initiative weitgehend erreicht werden und langfristig ein gutes Gesamtkonzept zur Verfügung steht.

2. Revision der Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet

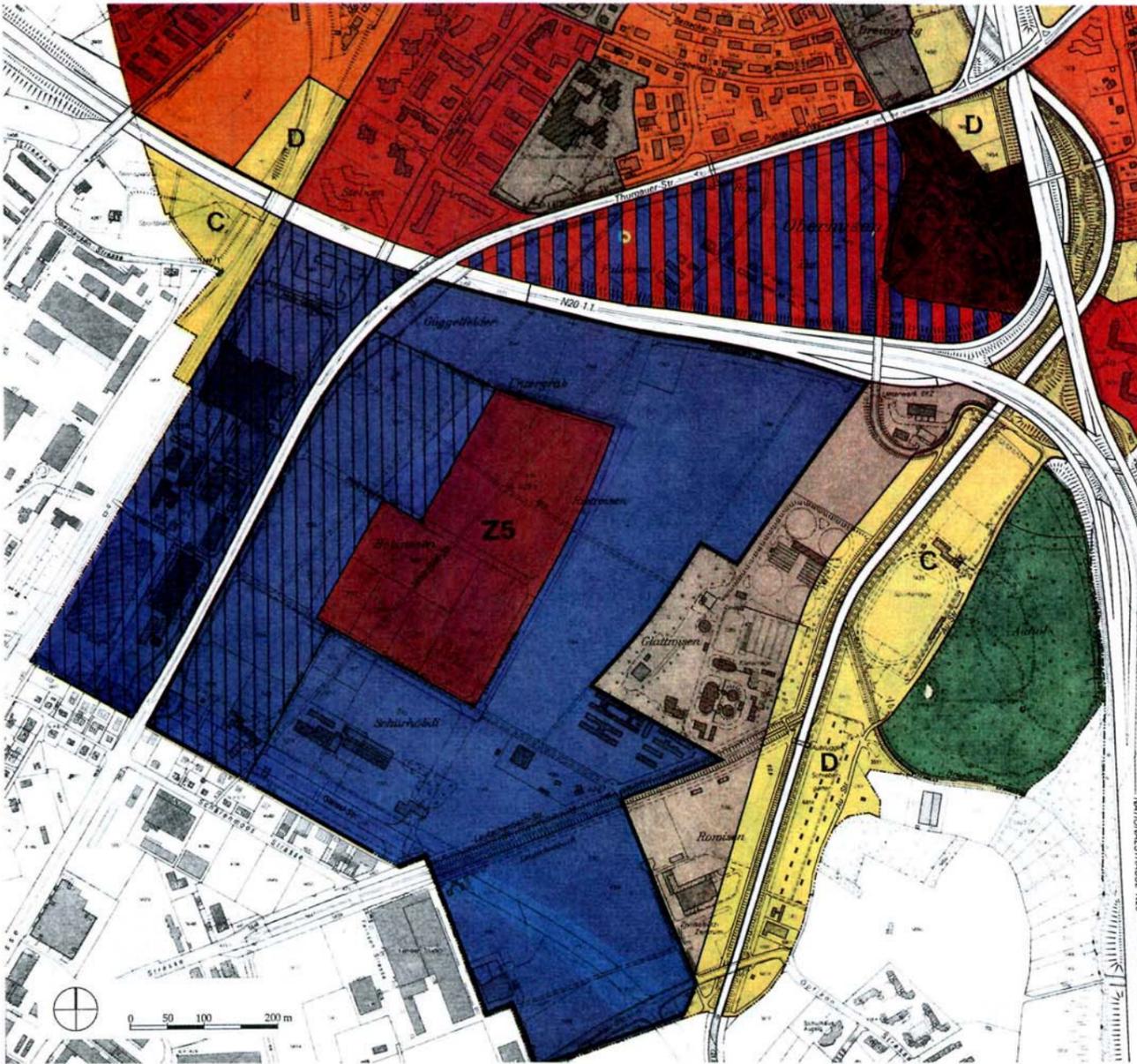
Die Planung der Behörden stützt sich auf den Befund, dass das seit 1961 rechtsgültig eingezonte Oberhauserriet nach geltender Bau- und Zonenordnung (1986) übernutzt und zu einer unerwünschten Siedlungsentwicklung führen würde. Dies hätte ungünstige Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt. Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass das Oberhauserriet eine wichtige Siedlungsreserve für Opfikon darstellt, welche für die Zukunft den erforderlichen Entwicklungsspielraum garantiert.

Die Revision der Nutzungsplanung hat vorbeugenden Charakter. Sie soll für die Zukunft eine geordnete, umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung im Oberhauserriet sicherstellen. Zu diesem Zweck wurde ein griffiges Regelwerk erarbeitet.

Eine Grundordnung (Bau- und Zonenordnung) reduziert die Nutzungen auf jenes Mass, das bezüglich Umwelt und Verkehr noch vertretbar ist. Gleichzeitig sorgt die Grundordnung für eine angemessene Durchmischung von Wohnen und Arbeiten.

Die Nutzung des Oberhauserriets nach der Grundordnung ist gering und entspricht damit dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nicht optimal. Die Planung lässt deshalb unter bestimmten Voraussetzungen intensivere Nutzungen zu. Diese Voraussetzungen sind verbindlich in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Wollen die Eigentümer ihr Grundstück intensiver nutzen, so haben sie ein öffentliches Verkehrsmittel hoher Leistung sowie einen öffentlich zugänglichen Park mit Allmend und Wasserflächen zu realisieren. Daneben sind sie bezüglich Etappierung sowie städtebaulicher Gestaltung an strenge Auflagen gebunden. Die privaten Grundeigentümer haben schriftlich erklärt, sich bei allfälligen Bauvorhaben ausschliesslich nach den Sonderbauvorschriften zu richten. Die Stadt Zürich konnte sich dem mangels Zuständigkeit des Stadtrates vorläufig nicht anschliessen, doch ist davon auszugehen, dass sie gleich verfährt wie die privaten Grundeigentümer. Die Sonderbauvorschriften legen nämlich fest, dass nur jener Grundeigentümer in den Genuss höherer Ausnutzung kommt, der ausschliesslich nach Sonderbauvorschriften baut. Überdies unterstützt der Stadtrat von Zürich die städtebauliche Idee der Planung Oberhauserriet (Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 13. Dezember 1990).

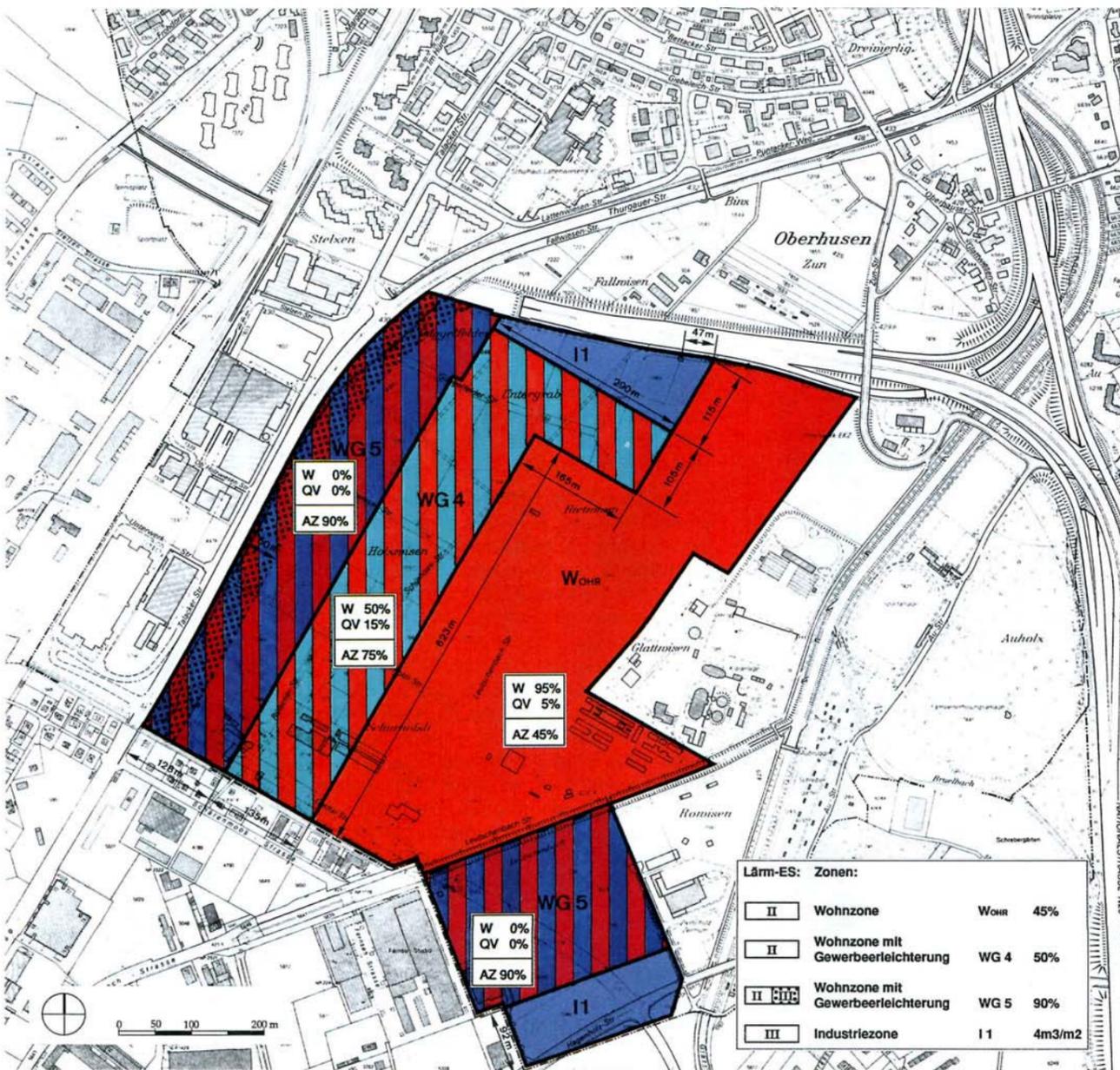
Die Bau- und Zonenordnung sowie die Sonderbauvorschriften sind Normen des öffentlichen Rechts. Sie legen verbindlich fest, unter welchen Bedingungen die Behörden Baubewilligungen erteilen dürfen. Zur Sicherung der Gesamtplanung hat der Gemeinderat am 8. April 1991 auch eine entsprechende Revision der kommunalen Richtpläne festgesetzt.



Stadt Opfikon: Gebiet Oberhauserriet

Zonenplan (1986)
im Bereich Oberhauserriet
(Stand: 3. Oktober 1988)

| Zonen | |
|-------|---|
| | Zentrumszone Z 5 (OHR) |
| | Industriezone I 2 |
| | Industriezone mit Dienstleistungsbetrieben I 2D |
| | Zone für öffentliche Bauten Oe B |



Stadt Opfikon: Gebiet Oberhauserriet

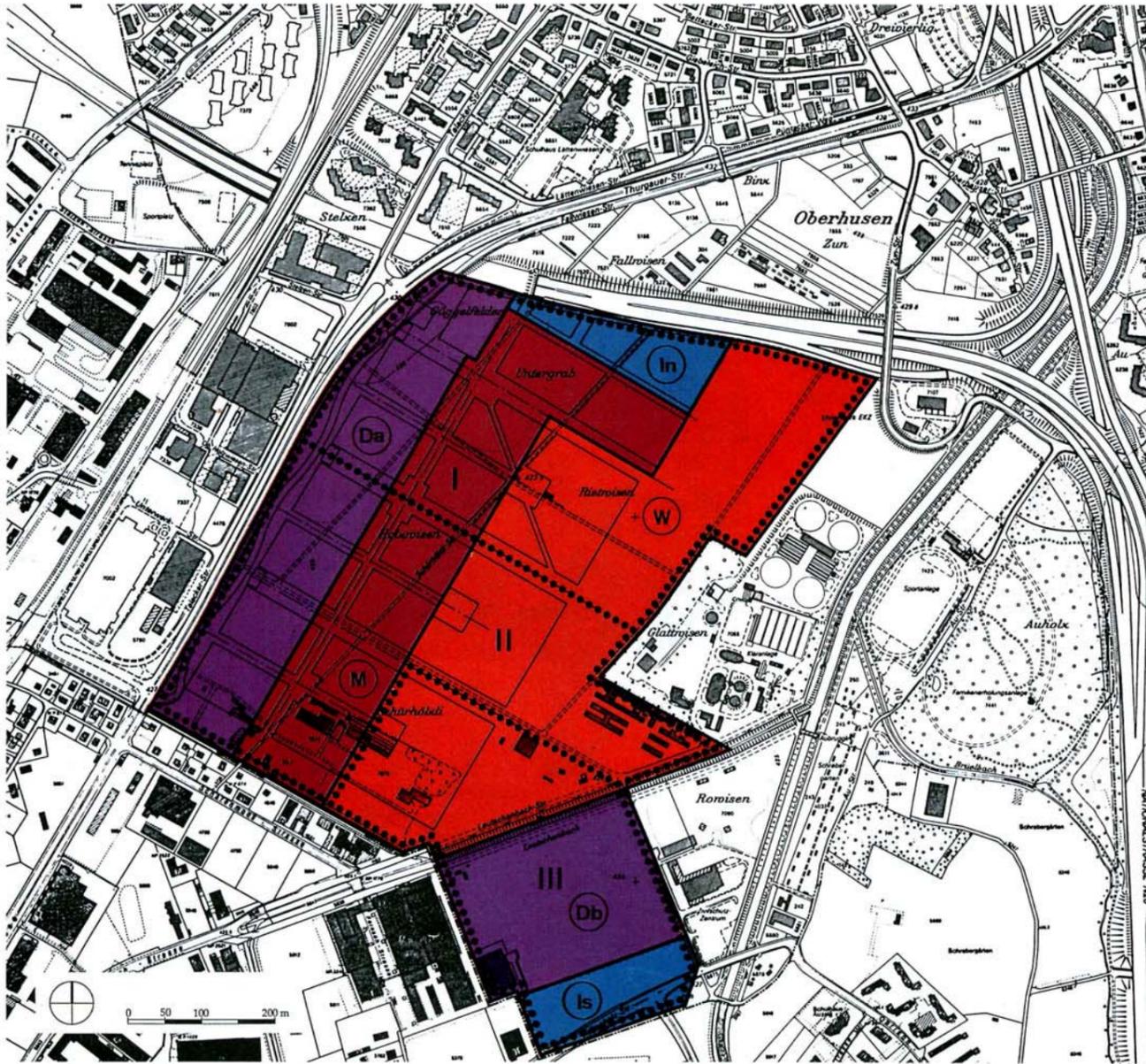
Revision Zonenplan
im Bereich Oberhauserriet

| Zonen | |
|-------|----------------------------|
| | Wohnzone WOHR |
| | Wohn- und Gewerbezone WG 4 |
| | Wohn- und Gewerbezone WG 5 |
| | Industriezone I 1 |

Wohn- und Quartiersversorgungsanteile

- W mind. %-Anteil BGF für Wohnungen
- QV davon max. %-Anteil BGF für Quartiersversorgungsbetriebe
- AZ Ausnutzungsziffer

| Lärm-ES: Zonen: | | | |
|-----------------|------------------------------------|------|--------|
| | Wohnzone | WOHR | 45% |
| | Wohnzone mit Gewerbebeileichterung | WG 4 | 50% |
| | Wohnzone mit Gewerbebeileichterung | WG 5 | 90% |
| | Industriezone | I 1 | 4m3/m2 |



Stadt Opfikon: Gebiet Oberhuserriet

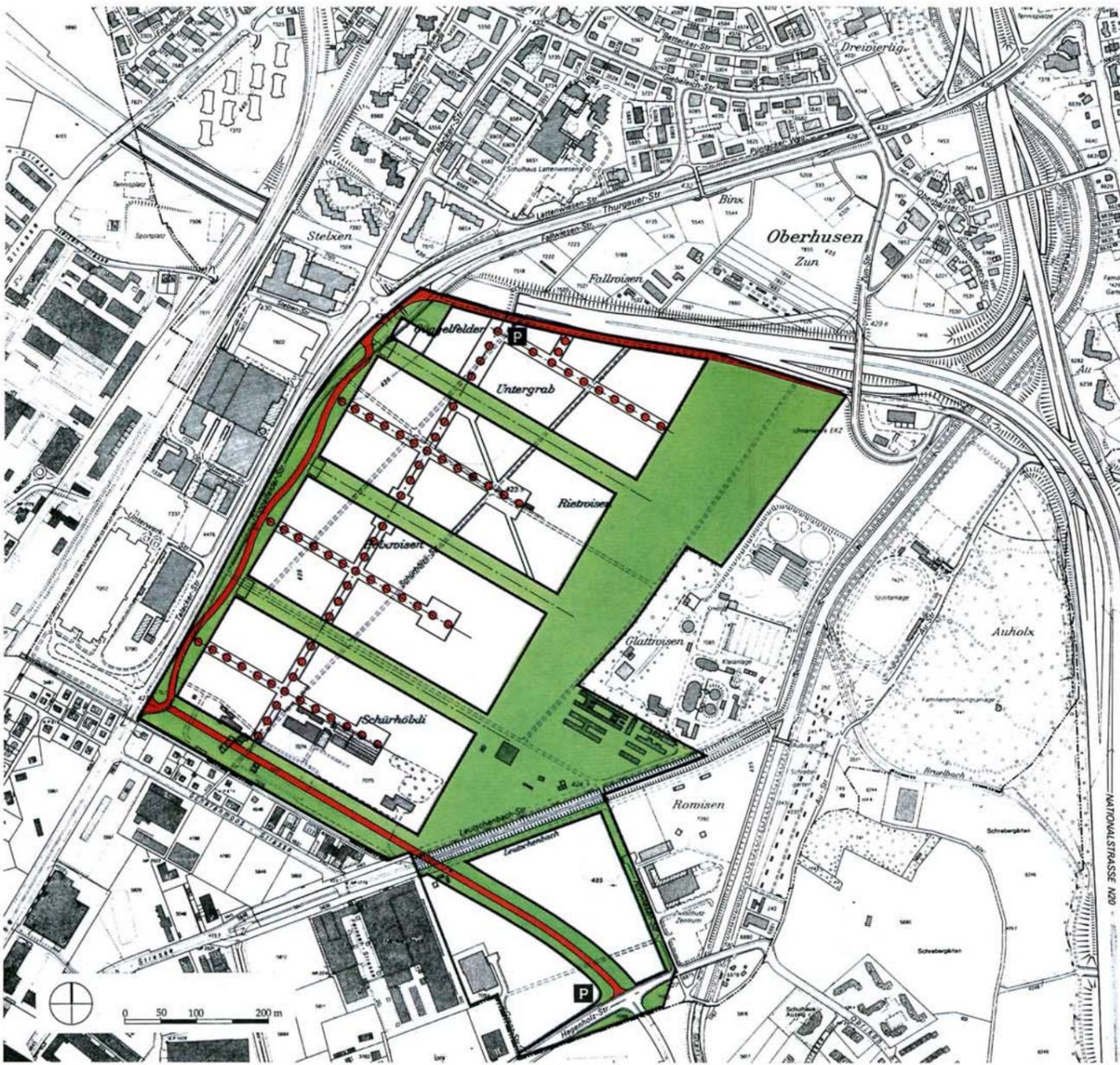
Plan 1 zu den Sonderbauvorschriften

Nutzungsaufteilung und Etappierung

Bereiche

- Dienstleistungsbereiche Da und Db
- Mischbereich M
- Wohnbereich W
- Industriebereiche In und Is
- Etappenbereiche

Es gelten die gleichen Wohn- und Quartier-versorgungsanteile wie in der Grundordnung (Zonenplan).



Stadt Opfikon: Gebiet Oberhuserriet

Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften

Interne Erschliessung, Parkierungsanlagen und Freihalteflächen

Legende

- Verkehrswege
- P Sammelparkierung
- Freihalteflächen

3. Gründe für die revidierte Bau- und Zonenordnung samt Sonderbauvorschriften

Die Neuplanung Oberhauserriet beugt unerwünschten Entwicklungen vor, weil sie:

- die überholte Richtplanung (1983) und die Bau- und Zonenordnung (1986) mit ihren Mängeln betreffend Nutzung des Oberhauserriets ablöst,
- das Oberhauserriet als planerische Einheit behandelt,
- im Oberhauserriet Wohnungsbau ermöglicht,
- für verdichtete Bauweise sorgt, wobei 70% der Arbeitsplätze mit öffentlichem Verkehr erschlossen sind und nur ein stark reduziertes Parkplatzangebot besteht,
- einen öffentlich zugänglichen Park mit Allmend und Wasserflächen ohne Kostenfolgen für die Stadt sichert,
- städtebaulich fortschrittlich ist und einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen folgt,
- hohe architektonische Anforderungen stellt,
- allfällige Bautätigkeit nur in verträglichen Etappen zulässt.



Boulevard mit Büro- und Gewerbebereich — Blick Richtung Norden (Opfikon)

4. Planungsverfahren

Die revidierte Bau- und Zonenordnung wurde zwischen dem 9. Oktober und dem 7. November 1989 gemäss Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes öffentlich aufgelegt. Wo es sich als sinnvoll erwies, wurden die Eingaben in der Neuplanung berücksichtigt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein Bericht erstellt. Eine Kommission des Gemeinderates hat die vom Stadtrat am 23. Januar 1990 verabschiedete Planung

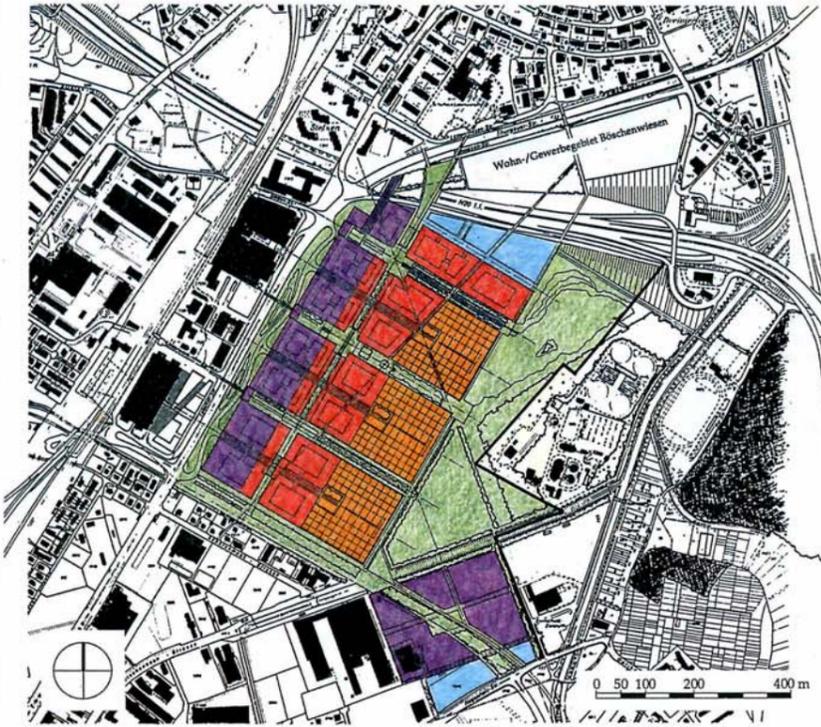
gründlich überprüft und ohne Gegenstimme an den Gemeinderat zur Beschlussfassung überwiesen. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 34 Planungs- und Baugesetz wurde vom 25. Januar 1991 bis zum 25. März 1991 durchgeführt. Am 8. April 1991 hat der Gemeinderat die Neuplanung mit 33:0 Stimmen gutgeheissen. In derselben Sitzung lehnte der Gemeinderat die Initiative mit 22:10 Stimmen ab. Obwohl die Initianten die stadträtliche Planung sowohl in der Kommission als auch im Rat mitgetragen haben, ergriffen sie das Referendum gegen die Ablehnung der Initiative. Auf diesem Weg soll die Urnenabstimmung über die Initiative sichergestellt werden.

Blick nach Norden ins geplante Wohnquartier mit Park, Allmend und See



STÄDTEBAULICHER LEITPLAN
(gem. Art. 4.2 SBV)

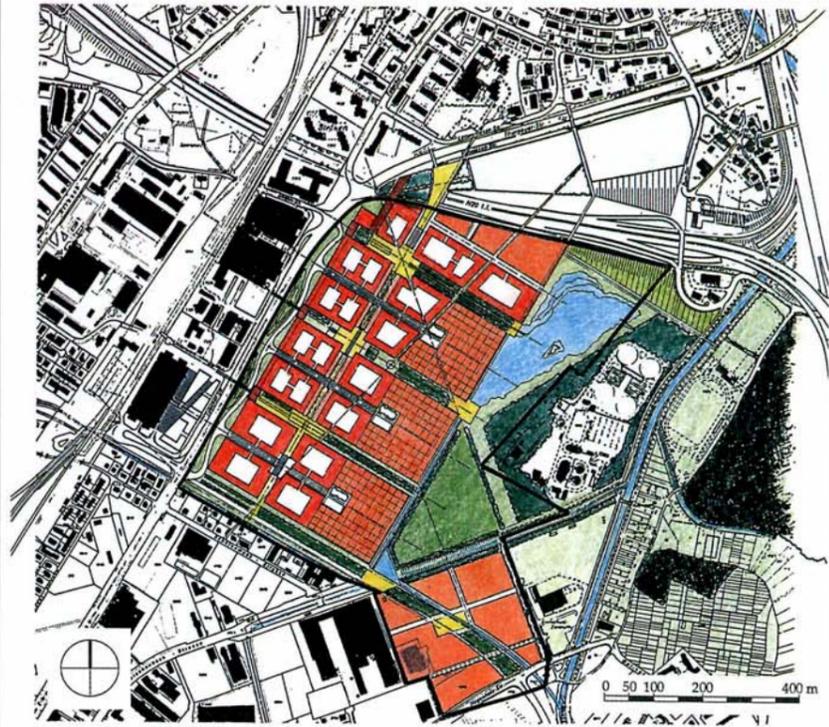
NUTZUNGSBEREICHE



- INDUSTRIEBEREICH
- DIENSTLEISTUNGSBEREICH
- MISCHBEREICH
- WOHNBEREICH
- GRÜNBEREICH

STÄDTEBAULICHER LEITPLAN
(gem. Art. 4.2 SBV)

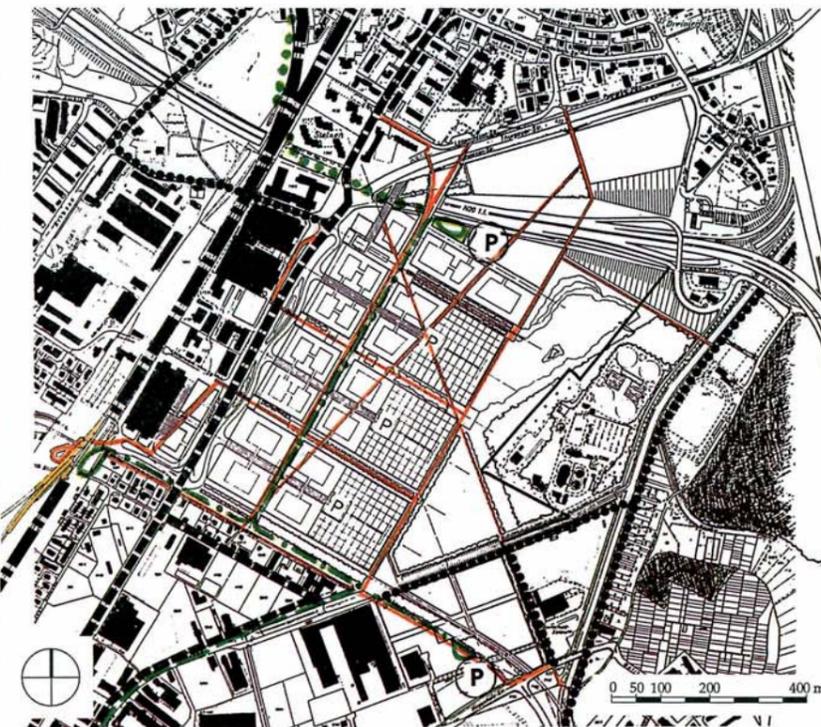
BAUTEN UND AUSSENRAÜME



- Hofrandbebauung
- Vorbauten
- Kopfbauten
- Freie Bebauungsformen
- Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- wichtige Plätze
- Wald / Aufforstung
- Wasserfläche
- Allmend / Grünraum
- Böschungскеile (Lärmschutzwall)
- Grenze Planungsgebiet

STÄDTEBAULICHER LEITPLAN
(gem. Art. 4.2 SBV)

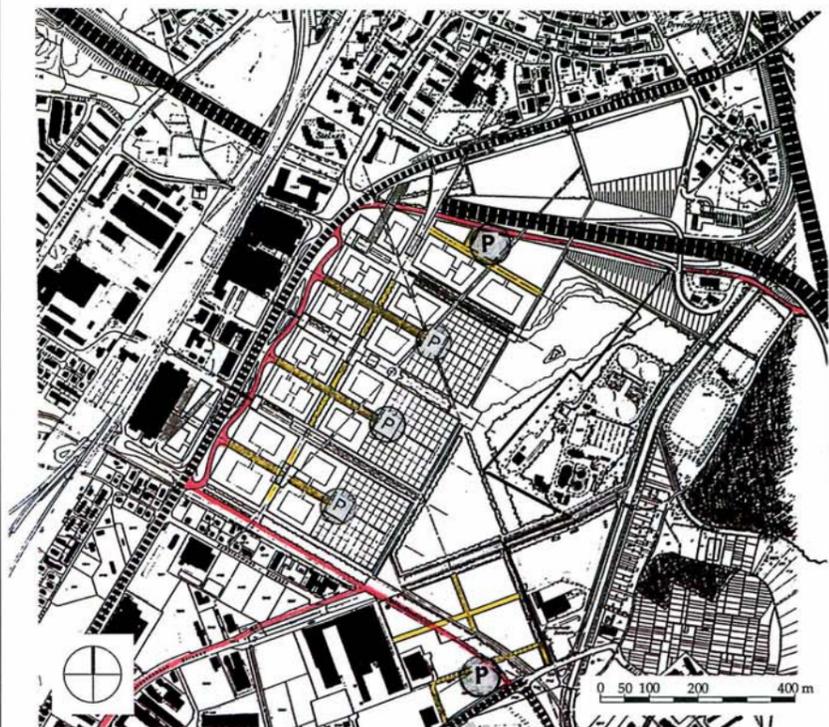
VERKEHRSNETZ ÖV
(Öffentlicher Verkehr)



- | | |
|---|---|
| <p>ÜBERGEORDNETES ÖV-NETZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Bahnlinien S-Bahnhaltestelle Katzenbach Buslinien ÖV-Achse in Leutschenbachstrasse (z.B. Tram) | <p>LOKALES ÖV-NETZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Lokales ÖV-Mittel (Tram, Bus oder unkonv. ÖV-Mittel) Lokales ÖV-Mittel: mögliche Netzerweiterung Fuss- und Radwege (übergeordnete Festlegungen) lokales Fuss- und Radwegnetz |
|---|---|

STÄDTEBAULICHER LEITPLAN
(gem. Art. 4.2 SBV)

VERKEHRSNETZ IV
(Individualverkehr)



- | | |
|--|--|
| <p>ÜBERGEORDNETES IV-NETZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Nationalstrassen Hauptverkehrsstrassen (Thurgauer- resp. Hagenholzstrasse) | <p>LOKALES STRASSENNETZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Sammelstrassen (Haupterschliessung) Quartierstrassen (Feinerschliessung) P Sammelparking Arb.pendler P Sammelparking Bewohner |
|--|--|

Revision der Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet

1. Bau- und Zonenordnung

- Ergänzung der Bau- und Zonenordnung
- Revision des Zonenplanes

2. Sonderbauvorschriften

- Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet
- Pläne 1 + 2 zu den Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 2 Abs. 1 SBV)
- Leitpläne (gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV)

3. Richtplan-Revision

Beschluss des Gemeinderates Opfikon vom 8. April 1991

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

- I. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 3. Februar 1986 wird wie folgt ergänzt:

Wohnzonen Oberhauserriet (Grundbauordnung)

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 16/1 Wohnzone

- 1 In der Wohnzone Oberhauserriet gelten folgende Grundmasse:
- | | |
|--|--------|
| a) Vollgeschosse | 3 |
| b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe | 1 |
| c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe | — |
| d) Gebäudelänge | 40 m |
| e) Gebäudetiefe | 15 m |
| f) Ausnützungsziffer | 45% |
| g) Grosser Grenzabstand | 14,5 m |
| Kleiner Grenzabstand | 5 m |
| h) Gebäudehöhe | 10,5 m |

Art. 16/2 Wohn- und Gewerbezone

- 1 In den Wohn- und Gewerbezone Oberhauserriet gelten folgende Grundmasse:
- | | | |
|--|--------|--------|
| | WG4 | WG5 |
| a) Vollgeschosse | 4 | 5 |
| b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe | 1 | 1 |
| c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe | — | — |
| d) Gebäudelänge | 40 m | 40 m |
| e) Gebäudetiefe | 15 m | 15 m |
| f) Ausnützungsziffer | 75% | 90% |
| g) Grosser Grenzabstand | 14,5 m | 14,5 m |
| Kleiner Grenzabstand | 5 m | 5 m |
| h) Gebäudehöhe | 13,5 m | 16,5 m |

Art. 16/3 Bau- und Nutzweise

- 1 Der Grenzbau ist mit Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig. Die vorgeschriebene Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbau nicht überschritten werden.
- 2 Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Art. 16/4 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind unter den Voraussetzungen des kantonalen Rechts gestattet.
- 2 Für Arealüberbauungen gelten die folgenden Bestimmungen:
- Die Ausnützungsziffer wird nicht erhöht.
 - Es sind fünf Vollgeschosse zulässig.
 - Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,5 Meter.
 - Für Grenz- und Gebäudeabstände gilt Art. 29.

Art. 16/5 Parkierung

- 1 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Personwagen beträgt:
- für Wohnbauten einen Abstellplatz pro Wohnung;
 - für Gewerbebauten 70% der gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vorgesehenen Werte.
- 2 Es dürfen nicht mehr als 110% des gemäss Abs. 1 errechneten Mindestbedarfs an Parkfeldern errichtet werden.
- 3 Der für Besucherparkplätze vorgesehene Anteil der Parkfelder darf auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe erstellt werden.
- 4 Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.

- 5 Die übrigen Parkfelder der Gewerbebauten sind in Sammelparkierungsanlagen gemäss Verkehrsrichtplan zu erstellen. Der Baugesuchsteller hat seine Anrechte an einer entsprechenden Parkierungsanlage nachzuweisen.
- 6 Besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann die Erstellung einer geringeren Anzahl Abstellplätze als nach Absatz 1 erforderlich gestattet werden.

Art. 16/6 Lärmschutz

- 1 Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes.
- 2 Entlang der Thurgauerstrasse gilt für eine Bautiefe von 50 Metern die Empfindlichkeitsstufe III. In diesem Gebiet ist das Bauen auf die Grenze ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet. Die Gebäudelänge ist unbeschränkt.

b) Mindestanteile für Wohnungen und Quartiersversorgungsbetriebe

Art. 16/7 Wohn- und Quartiersversorgungs-Anteile

- 1 Von der anrechenbaren Fläche aller Geschosse ist mindestens der nachstehend in Absatz 3 genannte Anteil für Wohnungen zu reservieren.
- 2 Anstelle von Wohnungen können bis zu dem in Absatz 3 genannten Anteil Quartiersversorgungsbetriebe erstellt werden. Der Quartiersversorgungsanteil berechnet sich auf der gesamten, nicht auf der für Wohnungen reservierten Nutzung.
- | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|
| 3 Zone | W3 | WG4 | WG5 |
| Wohnanteil min. | 95% | 50% | 0% |
| QV-Anteil max. | 5% | 15% | 0% |
- 4 Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.

Art. 16/8 Zulässige Nutzweise

- 1 Beherbergungsbetriebe werden nicht der Wohnungszugerechnet.
- 2 Als Quartiersversorgungsbetriebe gelten Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die unmittelbar der Versorgung der in der Nachbarschaft arbeitenden und wohnenden Personen dienen. Dazu zählen insbesondere:
- Gaststätten
 - Betriebe für Produktion oder Verkauf von Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs
 - Dienstleistungsbetriebe für im Quartier wohnhafte oder arbeitende Endverbraucher (z.B. Reinigungs-, Kopieranstalten, kleinere Elektro- und Sanitärinstallateure etc.)
 - Arzt- und Zahnarztpraxen
 - Schulen der Primarstufe, Kindergärten, Horte

Art. 16/9 Ausführung der Wohn- und Quartiersversorgungsflächen

- 1 Bauten, die mehr als den zulässigen Anteil freier Nutzung enthalten, werden nur bewilligt, wenn ein Grundstück oder Grundstücksteil für die zugehörigen Wohn- und Quartiersversorgungsanteile an einem geeigneten Standort gesichert ist.
- 2 Ist auf einer Parzelle oder auf mehreren durch Verlegung von Mindestanteilen verbundenen Parzellen ein Fünftel der zulässigen freien Nutzung konsumiert, ohne dass die zugehörigen Mindestanteile erstellt wurden, so werden weitere Bauten mit freier Nutzung nur bewilligt, wenn gleichzeitig die der zusätzlichen freien Nutzung entsprechenden Mindestanteile gebaut werden.
- 3 Werden in den Fällen von Absatz 2 die freie Nutzung und die vorgeschriebenen Mindestanteile nicht in der gleichen Baute verwirklicht, so sind jene Bauten, auf welche die Mindestanteile verlegt sind, zuerst auszuführen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein sachlich begründetes Interesse nachgewiesen und die Ausführung der Bauten mit Wohn- und Quartiersversorgungsflächen innert angemessener Frist gesichert ist.

Industriezone Oberhauserriet (Grundbauordnung)

Art. 17/1 Grundmasse

- 1 In den Industriezone Oberhauserriet gelten folgende Grundmasse:
- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| a) Baumassenziffer | 4 |
| b) Ausnützungsziffer für Bürogebäude | 90% |
| c) Freiflächenziffer | 20% |
| d) Vollgeschosse | 4 |
| e) Dachgeschosse | 1 |
| f) anrechenbare Untergeschosse | — |
| g) Grenzabstände | minimale gemäss PBG unbeschränkt |
| h) Gebäudelänge EG und OG | unbeschränkt |
| i) Gebäudetiefe EG | unbeschränkt |
| Gebäudetiefe OG | 80 m |
| k) Gebäudehöhe | 17,5 m |
| l) Gesamthöhe bis First | 21,5 m |

Art. 17/2 Bau- und Nutzweise

- 1 Das Bauen auf die Grenze ist gestattet.
- 2 Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Parkierungsanlagen. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.
- 3 Die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 2 und 4 sind anwendbar.

Art. 17/3 Parkierung

- 1 Für die Parkierung gelten die Vorschriften von Art. 16/5.

Art. 17/4 Lärmschutz

- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung des Bundes.

- II. Die vorstehenden Änderungen der Bau- und Zonenordnung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Opfikon, den 8. April 1991

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Sekretär:
V. Peregó H. R. Bauer

Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79—82, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet.

1. Grundlagen

Art. 1 Zweck

- Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:
- die Erschliessung des Gebietes in der Weise zu ergänzen, dass eine dichtere Überbauung gegenüber der Grundbauordnung Oberhauserriet ermöglicht wird;
 - als Hauptträger der Erschliessung ein öffentliches Verkehrsmittel hoher Kapazität bereitzustellen;
 - den privaten Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes weitgehend zu reduzieren;
 - das Gebiet mit einem dichten Netz von Fuss- und Fahrradwegen auszustatten;
 - den Wohnungsbau an geeigneten Standorten mit geringen Verkehrsimmissionen zusammenzufassen;
 - grosszügige Freiflächen zu gestalten und eine Parkanlage mit Wasserflächen zu erstellen;
 - die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung der Wohn- und Gewerbequartiere zu schaffen.

Art. 2 Plan

- 1 Die zugehörigen Pläne 1 und 2 im Massstab 1:5000 bezeichnen das Gebiet, in welchem die Sonderbauvorschriften anwendbar sind.
- 2 Im Plan 1 sind folgende Baubereiche abgegrenzt:
- Dienstleistungsbereich Da + Db
 - Mischbereich M
 - Wohnbereich W
 - Industriebereich In + Is
- 3 Im Plan 2 sind die Freihalteflächen ausgeschieden.
- 4 Plan 1 legt die Bau-Etappen fest.
- 5 Plan 2 bezeichnet die generelle Lage der Verkehrswege für die interne Erschliessung, soweit diese nicht durch die übergeordnete Planung bestimmt sind, sowie der Standorte von Sammelparkierungsanlagen.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten zusätzlich zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Wo sie diesen widersprechen, gehen die Sonderbauvorschriften vor.

Art. 4 Städtebaulicher Leitplan

- 1 Der «Städtebauliche Leitplan für das Oberhauserriet» dient als Richtlinie für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften. Dem Leitplan ist bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften Rechnung zu tragen.
- 2 Folgende städtebauliche Leitpläne sind zu berücksichtigen:
- Nutzungsbereiche
 - Verkehrsnetz IV (Individualverkehr)
 - Verkehrsnetz ÖV (Öffentlicher Verkehr)
 - Bauten und Aussenräume

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

a) Für das gesamte Gebiet

Art. 5 Wohn- und Quartiersversorgungsanteil

- 1 Es gelten die Wohn- und Quartiersversorgungsanteile gemäss Bau- und Zonenordnung. Diese werden auf der durch die Sonderbauvorschriften ermöglichten erhöhten Nutzung berechnet.
- 2 Eine Verlegung auf andere Grundstücke ist innerhalb der gleichen Zone zulässig, wenn die erhöhten Wohnanteile bzw. die reduzierten Quartiersversorgungsanteile auf dem belasteten Grundstück durch geeignete Auflagen gesichert sind und die Lage zweckmässig ist.
- 3 Bei der Verlegung von Quartiersversorgungsanteilen muss eine dem Bedarf entsprechende Mischung des Angebotes gewährleistet bleiben.

Art. 6 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind ausgeschlossen.

Art. 7 Geschlossene Bauweise

- 1 Entlang den Baulinien ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 8 Gebäudetiefe

- 1 Die untersten zwei anrechenbaren Geschosse aller Bauten dürfen die vorgeschriebenen Gebäudetiefen überschreiten, sofern
 - dadurch keine Klimatisierung erforderlich wird
 - die natürliche Belüftung aller Arbeitsräume gewährleistet bleibt
 - für Wohnräume keine Verschlechterung gegenüber einer Bauweise unter Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudetiefen entsteht.
- 2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten oder deren Räume aus technischen Gründen klimatisiert werden müssen, ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Gebäudetiefen auch sonst zulässig.

Art. 9 Hofrandbauten

- 1 Bei Hofrandbauten und ähnlichen Bauweisen, die in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitplan erstellt werden, kann die in den nachstehenden Bestimmungen vorgeschriebene Gebäudetiefe überschritten werden, sofern für die einzelnen Baukörper die vorgeschriebene Gebäudetiefe eingehalten ist und zwischen den Baukörpern die Gebäudeabstände gewahrt werden.
- 2 Bauten in den Höfen, die nicht mehr als zwei anrechenbare Geschosse aufweisen, haben nach allen Seiten nur die kantonalen Mindestabstände einzuhalten.

Art. 10 Freihalteflächen

- 1 In den Freihalteflächen gemäss Leitplan dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Zweck der Freihaltefläche gemäss Leitplan widersprechen.
- 2 Die grossräumige Freihaltefläche im Wohnbereich ist für die Erstellung einer Parkanlage mit Wasserflächen bestimmt.
- 3 Die in den Freihalteflächen gelegenen Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen in die Ausnutzungsberechnung derselben Zone einbezogen werden.

b) Für einzelne Bereiche

Art. 11 Dienstleistungsbereiche

- 1 In den Dienstleistungsbereichen gelten folgende Masse:

| | Da | Db |
|----------------------|--------------|------|
| a) Vollgeschosse | 7 | 7 |
| d) Gebäudelänge | unbeschränkt | |
| f) Ausnutzungsziffer | 250% | 175% |
| h) Gebäudehöhe | 25 m | 25 m |
- 2 Im übrigen gelten die Masse der Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 16/2.

Art. 12 Mischbereich

- 1 Im Mischbereich gelten folgende Masse:

| | |
|----------------------|--------------|
| a) Vollgeschosse | 6 |
| d) Gebäudelänge | unbeschränkt |
| f) Ausnutzungsziffer | 175% |
| h) Gebäudehöhe | 20 m |
- 2 Im übrigen gelten die Masse der Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 16/2.

Art. 13 Wohnbereich

- 1 Im Wohnbereich gelten folgende Masse:

| | |
|----------------------|--------------|
| a) Vollgeschosse | 5 |
| d) Gebäudelänge | unbeschränkt |
| f) Ausnutzungsziffer | 45% |
| h) Gebäudehöhe | 16,5 m |
- 2 Im übrigen gelten die Masse der Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 16/1.

Art. 14 Industriebereiche

- 1 In den Industriebereichen gelten folgende Masse:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| a) Baumassenziffer | 10 m ³ /m ² |
| b) Ausnutzungsziffer für Bürogebäude | 175% |
| d) Vollgeschosse | 5 |
| h) Gebäudehöhe | 21,5 m |
| i) Gesamthöhe bis First | 25,0 m |
- 2 Im übrigen gelten die Masse der Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 17/1.
- 3 Bauten für Parkieranlagen sind nur im Rahmen der Erfordernisse von Art. 20 gestattet.

3. Erschliessung

a) Öffentliches Verkehrsmittel

Art. 15 Anforderungen

- 1 Bauten in den Dienstleistungs-, Misch- und Industriebereichen müssen durch ein öffentliches Verkehrsmittel hoher Kapazität unmittelbar erschlossen sein.
- 2 Das öffentliche Verkehrsmittel
 - muss in der Lage sein, mindestens zwei Drittel des in seinem Einzugsgebiet bei vollständiger Überbauung zu erwartenden Personenverkehrs aufzunehmen;
 - darf nicht auf die dem privaten Strassenverkehr zur Verfügung stehenden Fahrbahnen angewiesen sein; örtlich beschränkte Ausnahmen, welche die Leistungsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen, können gestattet werden, sofern eine andere Lösung nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand realisierbar wäre;
 - muss eine den Tramverbindungen der VBZ vergleichbare tägliche Betriebsdauer und Frequenz aufweisen.

Art. 16 Erleichterungen in der Anfangsphase

- 1 In der Anfangsphase der Überbauung, insbesondere wenn das öffentliche Verkehrsmittel wegen des geringen Überbauungsgrades noch sehr schwach ausgelastet würde, so dass dessen Betrieb unverhältnismässig wäre, können Bauten auch bewilligt werden,
 - wenn eine ausreichende Erschliessung mit einem anderen öffentlichen Verkehrsmittel (z. B. Bus) gegeben ist;
 - und die Erstellung des öffentlichen Verkehrsmittels hoher Kapazität, das die Voraussetzungen gemäss Art. 15 erfüllt, in rechtlicher, organisatorischer und anteilmässig in finanzieller Hinsicht, inkl. allfälliger Restfinanzierung, gesichert ist.
- 2 Das öffentliche Verkehrsmittel hoher Kapazität ist zu realisieren, sobald das Niveau des gesamten Ausnutzungsmasses gemäss Grundbauordnung erreicht ist.

Art. 17 Finanzierung

- 1 Die Gemeinde übernimmt keinerlei Verpflichtung, die Erstellung des öffentlichen Verkehrsmittels hoher Kapazität finanziell zu unterstützen.
- 2 Die Gemeinde kann sich organisatorisch und administrativ an Erstellung und Betrieb des Verkehrsmittels beteiligen.

Art. 18 Wohnbereich

- 1 Bauten im Wohnbereich können nach den Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften gebaut werden, wenn einstweilen eine ausreichende Erschliessung mit einem anderen öffentlichen Verkehrsmittel (z. B. Bus) gegeben ist.

b) Übrige Erschliessung

Art. 19 Strassen

- 1 Strassen und Plätze sind so zu dimensionieren, dass die Parkierung von Motorfahrzeugen nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist.

Art. 20 Parkierung

- 1 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Personwagen beträgt:
 - für Wohnbauten einen Abstellplatz pro Wohnung;
 - für Gewerbebauten 30% der gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vorgesehenen Werte.
- 2 Es dürfen nicht mehr als 110% des gemäss Abs. 1 errechneten Mindestbedarfs an Parkfeldern errichtet werden.
- 3 Der für Besucherparkplätze vorgesehene Anteil der Parkfelder darf auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe erstellt werden.
- 4 Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.
- 5 Die übrigen Parkfelder der Gewerbebauten sind in Sammelparkieranlagen zu erstellen. Der Baugesuchsteller hat seine Anrechte an einer entsprechenden Parkieranlage nachzuweisen.
- 6 Der Bau von Sammelparkieranlagen ist innerhalb der im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Gebiete zugelassen. Die Sam-

melparkieranlagen müssen einen direkten Anschluss an das öffentliche Verkehrsmittel gemäss Art. 15 aufweisen.

- 7 Besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann die Erstellung einer geringeren Anzahl Abstellplätze als nach Absatz 1 erforderlich gestattet werden.

Art. 21 Fuss- und Fahrradwege

- 1 Die im städtebaulichen Leitplan vorgesehenen Fuss- und Fahrradwege sind von den Eigentümern der betreffenden Grundstücke auf eigene Kosten nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen, sobald die Grundstücke überbaut werden. Dasselbe gilt für die zum Grundstück gehörenden Freiflächen, mit Ausnahme der Parkanlage in der Freihaltefläche des Wohnbereiches.
- 2 Die Baubewilligung regelt die genaue Linienführung. Dabei ist auf das Bauprojekt Rücksicht zu nehmen.

4. Zusätzliche Ausstattung

Art. 22 Parkanlage

- 1 Die Parkanlage mit Wasserflächen in der Freihaltefläche des Wohnbereiches ist nach den Plänen der Gemeinde aufgrund des städtebaulichen Leitplanes zu erstellen.
- 2 Solange die Erstellung der Anlage nicht abgeschlossen oder finanziell ausreichend gesichert ist, werden Baubewilligungen aufgrund der Sonderbauvorschriften im ganzen Geltungsgebiet derselben nur erteilt, wenn der Baugesuchsteller einen anteilmässigen Beitrag an die von der Gemeinde projektierten Erstellungskosten vorschiebt oder sicherstellt.
- 3 Der Kostenanteil entspricht dem Verhältnis der zulässigen Bruttogeschossfläche des Baugrundstückes zur zulässigen Bruttogeschossfläche aller überbaubaren Bereiche im Geltungsgebiet der Sonderbauvorschriften.

5. Etappierung

Art. 23 Grundsatz

- 1 Bauten in den Dienstleistungs- und Mischbereichen werden zunächst in den als 1. Etappe bezeichneten Gebieten bewilligt.
- 2 In den folgenden Etappen werden Bauten zugelassen, sofern in den vorangehenden Etappen für ein Bauvorhaben dieser Art nicht mehr genügend freier Raum verfügbar ist.
- 3 Wird eine Baubewilligung für eine frühere Etappe innert der gesetzlichen Gültigkeitsdauer (§ 322 PBG) nicht genutzt, gilt der Baugrund wieder als freier Raum im Sinn des vorstehenden Absatzes.

Art. 24 Änderung der Etappierung

- 1 Verzögert sich die Überbauung der ersten Etappen, insbesondere
 - weil für die dort gelegenen Parzellen keine bewilligungsfähigen Baugesuche nach den vorliegenden Sonderbauvorschriften eingereicht wurden,
 - oder weil mit der Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsmittel hoher Kapazität nicht zweckmässig von dieser Seite des Gebietes begonnen werden kann,
- 2 ist der Stadtrat ermächtigt, die Etappierung neu festzulegen, sofern dadurch bessere Voraussetzungen geschaffen werden und eine geordnete Überbauung des Gebietes gewährleistet bleibt.

6. Sicherung des Bauens nach Sonderbauvorschriften

Art. 25 Verpflichtung des Grundeigentümers

- 1 Baubewilligungen auf der Grundlage dieser Sonderbauvorschriften werden nur erteilt, wenn sich der Gesuchsteller verpflichtet, alle in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im Bereich der Sonderbauvorschriften nur nach diesen zu überbauen.
- 2 Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, insbesondere durch Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch, zulasten der betroffenen Grundstücke zu sichern.

7. Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Opfikon, den 8. April 1991

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Sekretär:
V. Perego H. R. Bauer