

Planungskommission Gemeinderat

Privater Gestaltungsplan

Festsetzung Gestaltungsplan, Ablehnung

1. Ausgangslage

Auf den Grundstücken Kat. Nr. 4368, 4371 und 8456 in der Kernzone Opfikon sind 12 zusammengebaute Einfamilienhäuser in zwei Reihen geplant. Die Grundstücke wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Wir hatten somit die Aufgabe, die Rahmenbedingungen durch diese Bebauung zu prüfen. Die öffentliche Auflage ergab einige Einwendungen, welche in der Vorlage abgehandelt wurden. Die Vorprüfung des ARV (Amt für Raumplanung) ergab geringe Änderungen, welche in den Unterlagen eingeflossen sind.

2. Grundlagen

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| ◆ Situationsplan 1:500 | vom 18.02.2009 |
| ◆ Vorschriften | vom 18.02.2009 |
| ◆ Bericht zu den Einwendungen | vom 18.02.2009 |
| ◆ Planungsbericht | vom 18.02.2009 |

3. Bearbeitung / Prüfung

Die Unterlagen wurden durch die Plako und wo nötig unter Zuzug des Bauvorstandes, der verantwortlichen Mitarbeiter des Bauamtes sowie der Planer bearbeitet.

Auf dem Grundstück wurde mit dem vorgegebenen Projekt aufgrund eines Wettbewerbes, welcher ursprünglich von der Stadt Opfikon durchgeführt wurde, durch einen Investor ein überarbeitetes Projekt erstellt. Das Projekt entspricht den Vorgaben der 1. Auflage des Gestaltungsplanes. Dieser Investor hat einen Vorvertrag unterschrieben. Eine Bedingung für weitere Aktivitäten des Investors ist die Festsetzung des Gestaltungsplanes.

Unter der Bevölkerung von Opfikon entstand zum Projekt eine kontroverse Diskussion. Diese Ideen wurden an einer Infoveranstaltung behandelt.

Nach längeren Diskussionen ist die Plako aus folgenden Gründen zu einem ablehnenden Antrag für diesen Gestaltungsplan gekommen:

- Das vorgesehene Projekt passt nicht ins Ortsbild.
- Insbesondere wird die geregelte Bauweise beanstandet.
- Reiheneinfamilienhäuser gehören nicht an diese zentrale Stelle, welche auch einen repräsentativen Wert für Opfikon darstellt.

Die Plako stellt sich in keiner Weise gegen eine Überbauung des Grundstückes, handelt es sich doch um rechtsgültig eingezontes Bauland. Die Lage in der Kernzone erfordert aber von einem Projekt eine überdurchschnittliche Qualität.

Die Plako vertritt die Meinung, dass an der bestehenden Liegenschaft nur noch Unterhaltsarbeiten bis zum max. Betrag von CHF 20'000.00/Jahr erfolgen dürfen.

Nach dem Überschreiten dieses jährlichen Betrages ist die Liegenschaft rückzubauen.

Wir möchten uns an dieser Stelle für die speditive Beantwortung unserer Fragen sowie die gute Zusammenarbeit beim Bauamt bedanken.

4. Weiteres Vorgehen

Die Plako ist folgender Meinung:

- Die Grundstücke müssen öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden.
- Der Mindesterloß soll CHF 2'500'000.00 betragen.
- Verkauf dem Meistbietenden.
- Es darf kein weiterer Projektwettbewerb durch die Stadt durchgeführt werden.

Aus der Sicht der Plako soll der Käufer als Erstes ein Vorprojekt erstellen, um die Bebauung auf die Verträglichkeit an diesem Ort zu prüfen.

Anschliessend kann der vorgesehene Genehmigungsverlauf eingeleitet werden.

5. Antrag

Die Planungskommission beantragt dem Gemeinderat (5 zu 0 Stimmen)
den Antrag des Stadtrates vom 22.02.2009 abzulehnen.

Sprecher im Rat: Heinrich Eberhard

Opfikon, 14. April 2009

Die Planungskommission

Der Präsident

Ein Mitglied

Heinrich Eberhard

Jörg Mäder