

Festsetzung des Teilerschliessungsplanes Oberhauserriet

B 1.6.3

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 26. Januar 1999, auf § 95 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von § 49 Ziff. 2 lit. d der Gemeindeordnung -

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

1. Der Teilerschliessungsplan Oberhauserriet, bestehend aus

- Plan 1:5'000 vom 26. Januar 1999
- Erläuternder Bericht vom 26. Januar 1999
- Kostenschätzung vom 11. Dezember 1998
- Bericht zu den Einwendungen vom 26. Januar 1999

wird festgesetzt.

2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Aenderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, wird der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

3. Die Vorlage bedarf gemäss § 95 PBG der Genehmigung des Regierungsrates; diese ist öffentlich bekanntzumachen (Inkrafttreten).

4. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Bauvorstand
- Bauamt
- Finanzverwaltung
- Stadtkanzlei
- Leiter Bauamt

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Bei der Ortsplanungsrevision anfangs der 80er Jahre wurde Opfikon vom Kanton Zürich ganz aus der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplanes entlassen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Bauzonen grösstenteils überbaut seien und die Groberschliessung für die weitere Ueberbauung weitgehend ausreiche.

In den folgenden Jahren zeigte sich jedoch gerade im Gebiet Oberhauserriet, dass die bestehenden und geplanten Anlagen der Groberschliessung sowie die mögliche Nutzweise derselben nicht in Einklang stehen. Zwischen 1988 und 1991 wurde die Gesamtplanung Oberhauserriet erarbeitet, wobei u.a. hohe bauliche Dichten nur durch die Sicherstellung eines zusätzlichen öffentlichen Verkehrsmittels hoher Kapazität realisiert werden können.

Im Rahmen des 1992 eingeleiteten und voraussichtlich Anfang 1999 festzusetzenden Quartierplanes Oberhauserriet zeigten sich bei den Verkehrsanlagen verschiedentlich Schwierigkeiten in Bezug auf die Abgrenzung zwischen Grob- und Feinerschliessung. Diese Probleme wurden durch fehlende und/oder neue Randbedingungen übergeordneter Planungen verstärkt (z.B. Revision kantonaler und regionaler Richtplan).

2. Was ist ein Erschliessungsplan?

Gemäss §§ 90 ff der Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzen die Gemeinden in der Regel zusammen mit der Nutzungsplanung einen Erschliessungsplan fest. Als Instrument der Nutzungsplanung präzisiert dieser die gemäss Richtplänen festgelegten öffentlichen Werke und Anlagen der Groberschliessung (Strassen, Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung). Er wird im gleichen Verfahren und in gleicher Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung festgesetzt und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der Erschliessungsplan gibt an, in welcher Reihenfolge und in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Bauzonen innert längstens 15 Jahren nach ihrer Festsetzung erschliessen will. Für die jeweils bevorstehende Etappe werden die Kosten der Anlagen im voraus ermittelt. Mit der Festsetzung bzw. Genehmigung des Erschliessungsplanes gelten die Ausgaben für die Anlagen der I. Etappe als bewilligt (gebundene Ausgaben im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes).

3. Teilerschliessungsplan Oberhauserriet

Mit der erwähnten Abgrenzung der Grob- resp. Feinerschliessung (beschränkt auf Verkehrsanlagen) werden verschiedene Anlagen der Groberschliessung bezeichnet, welche für die rechtliche und finanzielle Sicherstellung in die Zuständigkeit entweder des Kantons oder der Stadt Opfikon fallen. Es handelt sich dabei um folgende kommunale Verkehrsanlagen:

Groberschliessung Teil I

Folgende Anlagen werden für die I. Etappe (identisch mit der 1. Etappe gemäss Sonderbauvorschriften Oberhauserriet, SBV) benötigt:

- Kreisel Stelzen inkl. Anschlüsse an die Guggelfelder- und die Fallwiesenstrasse
- Anpassungen der Thurgauerstrasse und Rückbau der Parallelfahrbahn zu einem Fuss- und Radweg

Groberschliessung weitere Etappen

Folgende Anlagen werden für die 2. und 3. Etappe gemäss SBV benötigt:

- Fuss- und Radwegübergänge über die Thurgauerstrasse (inkl. Liftanlagen) für die Verbindung der Gebiete Oberhauserriet und Talacker
- Fuss- und Radwegübergang über die Nationalstrasse A20 für die Verbindung der Gebiete Oberhauserriet und Böschenwiesen/Fallwiesen
- Verbreiterung des neuen Trottoirs entlang der künftigen Guggelfelderstrasse. Die bestehende Guggelfelderstrasse inkl. Trottoir ist eine kommunale Strasse (Groberschliessung). Beim Bau der Stadtbahn Glattal wird diese dannzumal auf Kosten des Werkträgers der Bahn verlegt. Dabei soll ein grosszügigeres Trottoir als heute vorgesehen realisiert werden. Diese Verbreiterung geht zu Lasten der Stadt Opfikon.
- Fuss- und Radwegübergang über die Glatt (inkl. Glattinsel) für die Verbindung der bestehenden Sportanlage "Au" östlich der Glatt mit der geplanten Sportplatzenerweiterung westlich der Glatt und dem Gebiet Oberhauserriet

Im kommunalen Richtplan „Abwasserbeseitigung“ (1984) sind im Gebiet des Oberhauserriets keine geplanten Anlagen eingetragen. Alle notwendigen Abwasseranlagen sind demnach durch die Grundeigentümer im Rahmen des Quartierplanes zu erstellen. Der Rahmenkredit für den Anschluss der südlichen Stadtgebiete an die ARA Kloten/Opfikon (Groberschliessung) wurde an der Volksabstimmung vom 15. März 1998 bewilligt. Die Anlagen sind bis spätestens Ende 1999 fertig zu erstellen.

4. Zusammenfassung der Baukosten

Gemäss der Kostenschätzung vom 11. Dezember 1998 der Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

in der I. Etappe (inkl. Landerwerb):

Güggelfelderstrasse inkl. Trottoir	Fr. 1'270'000.--
Kreiselanlage Stelzen	Fr. 626'000.--
Fallwiesenstrasse	Fr. 995'000.--
Radweg und Rückbau Parallelstrasse zu Radweg	Fr. <u>129'000.--</u>

Total Groberschliessung I. Etappe Fr. 3'020'000.--

weitere Etappen:

Trottoir Güggelfelderstrasse	Fr. 210'000.--
Uebergänge (Thurgauerstrasse, A20 und Glatt)	Fr. <u>3'400'000.--</u>

Total Groberschliessung weitere Etappen Fr. 3'610'000.--

Der Kostenschätzung liegt ein Genauigkeitsgrad von +/- 25% zugrunde. Grundlage bildet die SIA Ordnung 103, welche für Kostenschätzungen in der 1. Stufe (Vorstudie) +/- 25% vorgibt.

Im Finanzplan 1998-2002 ist für die I. Etappe der Groberschliessung Oberhauserriet ein Betrag von insgesamt 2.834 Mio. Franken enthalten. Für die weiteren Etappen (Finanzplan-Periode 2003-2007) ist ein Betrag von 2.393 Mio. Franken enthalten, insgesamt also ein Betrag von 5.227 Mio. Franken. Der Finanzplan muss entsprechend der aktuellen Kostenschätzung angepasst werden.

5. Entwicklungspolitische Bedeutung

Eine wichtige Zielsetzung des Stadtrates Opfikon ist die baldige Bereitstellung der 1. Etappe des Gebietes Oberhauserriet. Die planerischen Vorgaben (öffentliches Verkehrsmittel, grosszügige Parkanlage, etappierte Ueberbauung und städtebaulich attraktives Siedlungskonzept) garantieren die Entwicklung eines qualitativ hochstehenden Stadtquartiers. Die Bedeutung wird noch insofern unterstrichen, als im Oberhauserriet künftig (bei Vollausbau) gut ein Viertel der Einwohner und Arbeitsplätze von Opfikon-Glattbrugg angesiedelt sein werden.

Der vor der Festsetzung stehende Quartierplan Oberhauserriet ist auf den erwähnten planerischen Vorgaben aufgebaut. Er regelt unter anderem die Feinerschliessung des Quartiers. Mit dem vorliegenden Teilerschliessungsplan Oberhauserriet, also mit der rechtlichen und finanziellen Sicherstellung der Groberschliessungsanlagen durch die öffentliche Hand, wird die Voraussetzung für die Erschliessung und Ueberbauung des Gebietes geschaffen. Ein fehlender Erschliessungsplan entbindet die Gemeinde allerdings nicht von ihrer Erschliessungspflicht.

Mit der Festsetzung des Teilerschliessungsplanes durch das Parlament erfolgt einerseits eine politische Absichtserklärung im Sinne eines "Ja zur Entwicklung des Oberhauserriets". Andererseits werden damit auch die Ausgaben der I. Etappe bewilligt und es muss nicht für jede einzelne Anlage jeweils eine Kreditvorlage vorgelegt werden (Risiko von Verzögerungen).

6. Bericht zu den Einwendungen / Vorprüfung

6.1 Einwendungen gemäss § 7 PBG

Im Rahmen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG sind von drei Einwendern zusammenfassend die folgenden Begehren eingereicht worden:

- Der Teilerschliessungsplan wird vollumfänglich abgelehnt und eine Neukonzipierung gefordert.
- Die Rietwiesenstrasse, verlängerte Aubruggstrasse und der Knoten Stelzen sind vollständig als Groberschliessung in den Teilerschliessungsplan aufzunehmen.
- Im Rahmen des Teilerschliessungsplanes soll die Übernahme der Parkanlage in den öffentlichen Betrieb und Unterhalt festgelegt werden.
- Die Kosten für den Rechtserwerb und die Bauaufwendungen der kommunalen Rad- und Gehwege im Gebiet des Quartierplanes Oberhauserriet sind in den Teilerschliessungsplan aufzunehmen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind vom Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) sowie vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die nachfolgenden Begehren eingegangen:

- Die Rietwiesenstrasse ist als Strasse von regionaler Bedeutung festgesetzt; die Stadt Opfikon kann somit für diesen Strassenzug im Erschliessungsplan keinerlei Anordnungen treffen.
- Die Stadt Opfikon soll verpflichtet werden, die Detailprojektierung der Fuss- und Radwegbrücke über die Glatt in engem Einvernehmen mit der Abteilung Wasserbau des AWEL durchzuführen.
- Im weiteren wird auf abwassertechnische Belange, das Generelle Wasserversorgungskonzept 1995 und die Abfallwirtschaft (Altlastenverdachtsflächen) hingewiesen.

Genauerer inkl. Begründungen und Stellungnahmen kann dem beiliegenden Bericht zu den Einwendungen vom 26. Januar 1999, verfasst von der Planpartner AG, Zürich, entnommen werden.

7. Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren

7.1 Gemeinderechtlich

Die Vorlage wird dem Gemeinderat gestützt auf § 95 PBG sowie in Anwendung von § 49 Ziff. 2 lit. d der Gemeindeordnung zur Festsetzung unterbreitet. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt gemäss § 11 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

7.2 Baurechtlich

Der Rechtsschutz richtet sich nach §§ 7 und 329 PBG. Der Gemeinderatsbeschluss ist nach Ablauf der Referendumsfrist amtlich zu publizieren und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Die Vorlage bedarf gemäss § 95 PBG der Genehmigung des Regierungsrates. Die Anpassungen treten am Tage nach der amtlichen Publikation des Regierungsratsbeschlusses in Kraft.

Der Stadtrat ist zu ermächtigen, die Vorlage in eigener Zuständigkeit zu ändern, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollte. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

8. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Teilerschliessungsplan Oberhauserriet festzusetzen.

Opfikon, 26. Januar 1999/WAC
CWBAW-99-03_Erschliessungsplan_OHR

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

J. Leuenberger H.R. Bauer