

**PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 22. August 2023  
BESCHLUSS NR. 2023-207  
SEITE 1 von 4

Festsetzung Schutzverordnung Industrieareal Fabrikstrasse

6.2.4

**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 hat der Stadtrat Opfikon die Schutzverordnung (SVO) Industrieareal Fabrikstrasse betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 6995, 6996, 6997, 6998, 7013, 7015, 7016, 7020, 7261, 7395, 8141, 8384 und 8890 an der Fabrikstrasse 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 28, 29, 30, 31 und 36 in Glattbrugg festgesetzt. Dagegen wurde durch diverse Grundeigentümer Rekurs erhoben.

Das Baurekursgericht (BRG) des Kantons Zürich hiess die Rekurse mit dem Entscheid vom 15. Dezember 2022 teilweise gut. Der Beschluss des Stadtrates Opfikon vom 5. Oktober 2021 wurde aufgehoben und die SVO somit zur Anpassung im Sinne der Erwägung des BRG und zur erneuten Beschlussfassung an den Stadtrat zurückgewiesen. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen.

Gegen den Entscheid des BRG wurde beim Verwaltungsgericht des Kantons keine Beschwerde eingereicht. Das Urteil des BRG ist damit rechtskräftig.

Die SVO wurde entsprechend überarbeitet und soll erneut vom Stadtrat verabschiedet werden.

**2. Erläuterungen zur Vorgeschichte**

Die Eigentümer einer inventarisierten Liegenschaft reichten am 22. November 2019 ein Provokationsbegehren ein. Die Stadt Opfikon hat anschliessend im Rahmen der Schutzabklärungen zwei Gutachten eingeholt. Das erste Gutachten wurde durch die Vestigia GmbH, Zürich, datiert auf den 4. Oktober 2019 erstellt, das zweite Gutachten wurde später von der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) datiert auf den 2. Dezember 2020 erstellt. Das Gutachten der Vestigia GmbH kam zum Schluss, dass es sich beim Industrieareal Fabrikstrasse um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetzes (PBG) handle. Im Gutachten der KDK wird im Gegensatz dazu erläutert, dass dem Industrieensemble keine wichtige Zeugenschaft eines Schutzobjektes mehr zukomme. Die Ortsbildschutzbeauftragte der Stadt Opfikon wurde daraufhin beauftragt, die beiden Gutachten zu prüfen und mittels einer Stellungnahme einzuordnen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist es nicht gerechtfertigt diesen letzten Zeitzeugen der industriellen Baukultur vollständig aufzugeben, weshalb daraufhin zusätzlich eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für das Industrieareal Fabrikstrasse in Auftrag gegeben wurde. Basierend auf der Machbarkeitsstudie wurde von der ewp AG, Kloten, eine Schutzverordnung für das Industrieareal Fabrikstrasse ausgearbeitet. Der Stadtrat setzte sich mit der Schutzverordnung auseinander und diskutierte die Stossrichtung, die Machbarkeitsstudie und den Entwurf der Schutzverordnung vor derer ersten Festsetzung.



**PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 22. August 2023  
BESCHLUSS NR. 2023-207  
SEITE 2 von 4

**3. Entscheid BRG und Überarbeitung der Schutzverordnung**

In seinem Urteil vom 15. Dezember 2022 hat das BRG die Schutzverordnung zur Anpassung im Sinne der Erwägung und erneuten Beschlussfassung an den Stadtrat zurückgewiesen. Im Entscheid wurde unter anderem festgehalten, dass die Rekursinstanz bei der Überprüfung des Stadtratsentscheids zurückhaltend sein müsse. Es stehe den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheiden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Wenn der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände basiere, müsse ihn die Rekursinstanz grundsätzlich respektieren. Sowohl der Eigenwert als auch der hohe Situationswert des Areals wurde im Entscheid des BRG bejaht. Insbesondere wird die Ensemblewirkung der Gebäude und damit die äussere Erscheinung der einzelnen Gebäude vom BRG betont. Es wurde vom BRG bestätigt, dass aufgrund des hohen bis sehr hohen Situationswertes sowie des hohen wirtschafts- und industriegeschichtlichen Ensemblewertes ein mindestens hoher Grad der Schutzwürdigkeit gegeben sei. Das BRG stützte damit weitgehend die Einschätzungen des Gutachtens der Vestigia GmbH während es auch auf verschiedene Mängel bzw. Unstimmigkeiten im Gutachten der KDK hinwies.

Bemängelt wurde vom BRG an der SVO, dass gewisse Vorschriften den Rahmen einer Schutzmassnahme im Sinne von § 205 PBG sprengen würden. Dabei handelt es sich um Regelungen in der SVO, die nicht mehr bloss den Erhalt des Schutzobjektes, sondern die bauliche Weiterentwicklung eines grösseren Areals, bezwecken. Diese Aufgabe kommt der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu, was nicht mit der SVO umgangen werden darf. Die SVO kann diesbezüglich keine abweichenden Vorschriften aufstellen bzw. die entsprechenden Verfahren, welche für die Änderung der BZO notwendig wären, aushebeln. In der neuen SVO wurde deshalb unter anderem auf altArt. 10 verzichtet. Darin sind Regelungen bezüglich der Geschossigkeit, Aufstockungen und Dachgestaltung enthalten. Ein Regelungskonflikt mit der BZO soll mit der Streichung des Artikels vermieden werden.

Der Schutz der einzelnen Gebäude wurde vom BRG als weniger wichtig eingestuft, als dies die Bestimmungen der SVO bisher vorsahen. In der überarbeiteten SVO wird der Schutz von Einzelobjekten daher etwas weniger stark gewichtet. Der integrale Substanzschutz wird in neuArt. 6 SVO nicht mehr erwähnt. Es wird jedoch weiterhin zwischen Gebäuden unterschieden, welche sowohl innen als auch aussen bzw. nur aussen wichtige erhaltenswerte Elemente aufweisen, die geschützt werden müssen.

Die Tabelle über die geschützten Elemente pro Gebäude unter neuArt. 16 SVO wurde angepasst. Grund dafür sind vor allem die vom BRG gerügten Hinweise auf bauliche Möglichkeiten. Auf Hinweise zu baulichen Möglichkeiten wird deshalb in der überarbeiteten SVO verzichtet. Diese müssen in einem Baubewilligungsverfahren im Detail geklärt werden. Zudem werden innenliegende schützenswerte Bauteile nur bei Gebäuden erwähnt, welche unter neuArt. 6 Abs. 1 SVO aufgeführt sind. Bei den Gebäuden im Sinne von neuArt. 6 Abs. 1 SVO ist



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 22. August 2023  
BESCHLUSS NR. 2023-207  
SEITE 3 von 4

die Dachfläche ebenfalls als schützenswertes Bauteil ergänzt worden, was gemäss Hinweis des BRG gefehlt hatte.

Weitere Anpassungen umfassten neuArt. 9 (Erhaltung Sichtbacksteinfassade) sowie neuArt. 18 (Verzicht auf Wiederherstellung Vorplatz) im Sinne der Erwägungen des BRG Entscheids.

Der im Anhang A der SVO aufgeführte Übersichtsplan wurde ebenfalls überarbeitet und auf die überarbeitete SVO abgestimmt. Zudem wird nun klar zwischen verbindlichen Inhalten mit Verweis auf die SVO und Hinweisen aus der Machbarkeitsstudie unterschieden.

Mit den vorgenommenen Anpassungen der Schutzverordnung Industriearéal Fabrikstrasse wurden die vom BRG bemängelten Inhalte bereinigt, so dass diese nun den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Sie beinhaltet nur noch Regelungen, welche nicht mehr im Konflikt mit der BZO stehen und nicht über das eigentliche Schutzziel hinausgehen.

Auf Antrag des Vorstandes Bau und Infrastruktur

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Die Schutzverordnung Industriearéal Fabrikstrasse (Kat.- Nrn. 6995, 6996, 6997, 6998, 7013, 7015, 7016, 7020, 7261, 7395, 8141, 8384, 8890) vom 21. Juli 2023 inklusive Übersichtsplan zur Schutzverordnung vom 18. Juli 2023 wird festgesetzt und das Areal im Sinne von § 203 Abs. 1 lit c Planungs- und Baugesetzes (PBG), gemäss Schutzverordnung, unter Schutz gestellt.
2. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird angewiesen, diese Unterschutzstellung amtlich zu publizieren.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht 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 möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten gehen zu Lasten der im Verfahren unterliegenden Partei.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 22. August 2023  
BESCHLUSS NR. 2023-207  
SEITE 4 von 4

### 4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Grundeigentümer (eingeschrieben) inkl. Beilagen:
  - Hans Spring, Adlibogenstrasse 28c, 8155 Niederhasli
  - Roger Hirzel, Klotenerstrasse 1, 8152 Opfikon
  - Wunderbrunnen Betriebs AG, Dorfstrasse 36, 8152 Opfikon
  - Meinrad Koch, Neugutstrasse 14, 8152 Glattbrugg
  - Barbara Schab, Landstrasse 36b, 7252 Klosters-Dorf
  - SVC-Glattbrugg c/o Hanspeter Moser, Lättenstrasse 8, 8335 Hittnau
  - Heidi Ludescher-Tanner, Grätzlistrasse 53, 8152 Opfikon
  - Giovanna Montanaro, Scheideggstrasse 119, 8038 Zürich
  - Filomena Montanaro Zaborowski, Emil-Rüti-Weg 2, 8050 Zürich
  - Jörg Bachmann, Grätzlistrasse 16, 8152 Opfikon
  - Kecia El Barkawi-Hauser, Plattenstrasse 68, 8032 Zürich
  - Käthe Hauser, Johannisburgstrasse 34, 8700 Küsnacht
  - Paco Hauser, Hofstrasse 36, 8136 Gattikon
  - Tania Hauser, Am Pfisterhölzli 15, 8606 Greifensee
- Bau und Infrastruktur

### NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:

  
Roman Schmid

  
Willi Bleiker

VERSANDT:  
24.08.2023

