

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
SEITE 1 von 4

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Festsetzung durch den Gemeinderat 6.0.4

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 23. Mai 2023 und auf Art. 17 lit. b
der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 zur Integration der IVHB vom 7. März 2023 wird festgesetzt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Bau und Infrastruktur



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
SEITE 2 von 4

BERICHT

1. Ausgangslage

Alle Gemeinden im Kanton Zürich sind verpflichtet bis spätestens Februar 2025 die Harmonisierung der Baubegriffe in die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften zu überführen. Grund dafür ist die am 1. März 2017 in Kraft getretene Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, mit der im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt wurden.

Im Februar 2018 ist der regionale Richtplan Glattal vom Regierungsrat genehmigt worden. Seither gilt dieser behördenverbindlich für die Gemeinden, jedoch sind die Inhalte noch nicht grundeigentümerverschrieben festgehalten. Entsprechend ist die Stadt Opfikon verpflichtet, die behördenverbindlichen Inhalte wo möglich in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Ferner sind ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzelt Artikeln nötig geworden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Opfikon 2019 mit der Vorbereitung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) angefangen. Mittlerweile wurde die Teilrevision der BZO 2020 vom Stadtrat am 12. Juli 2022 zur öffentlichen Auflage und zur 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die während der öffentlichen Auflage vom 26. August 2022 bis zum 25. Oktober 2022 eingegangenen Einwendungen wurden bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage miteinbezogen und die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden im Bericht zu den Einwendungen behandelt. Die Planungsvorlage wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung überarbeitet.

Es wurden ausserdem weitere untergeordnete Anpassungen an den Bauvorschriften vorgenommen. Vorgängig wurde neben dem Stadtrat auch die Planungskommission (PLAKO) in den Prozess eingebunden. Im Rahmen einer Sitzung im März 2020 wurden die Inhalte der Teilrevision und die Änderungen der BZO präsentiert, erläutert und zur Stellungnahme zugestellt. Inputs aus der Vernehmlassung sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

Die Planungsvorlage beinhaltet die revidierten bau- und planungsrechtlichen Vorschriften, den Zonenplan, den Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen. Die Festsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, obliegt dem Gemeinderat.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
SEITE 3 von 4

2. Inhalte

Die Änderungen umfassen zum einen die Anpassung der Zonenvorschriften. Dabei geht es unter anderem um Themen wie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung in Kernzonen, Kniestockhöhen, Dachflächenfenster, Attikageschosse und Anpassung der Grundabstände. Zum anderen wird auf die Anpassung der ergänzenden Bauvorschriften eingegangen. Dazu zählen beispielsweise Anpassungen hinsichtlich der Pflicht für ökologisch wertvolle Flachdachbegrünungen in allen Bauzonen, die Einführung einer Grünflächenziffer in Gewerbebezonen und die Präzisierungen einzelner Artikel. Darüber hinaus werden die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Arealüberbauungen eindeutiger formuliert und die Schreibweise der Ausnützung angepasst und neu in Dezimalen ausgedrückt.

3. Auswirkungen

Die vorgesehenen Änderungen an der BZO haben kaum Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Die Regelungen betreffen überwiegend siedlungsgestalterische- und wohnhygienische Aspekte. Durch die neuen Vorschriften zur Grünflächenziffer ergeben sich bezüglich der Siedlungsökologie Verbesserungen. Es ist zu erwarten, dass künftige Bauvorhaben den Grünraum stärker berücksichtigen, was auch zu wohnhygienischen Verbesserungen und zu einem besseren Mikroklima führen wird.

4. Einwendungen und 2. kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 26. August 2022 bis zum 25. Oktober 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Insgesamt wurden drei schriftliche Einwendungen mit drei Anträgen formuliert. Gemäss Bericht zu den Einwendungen verfolgen die drei Einwendungen alle dasselbe Ziel. Es geht dabei um die Änderungen an Art. 14, in dem das entfallende zweite Dachgeschoss kompensiert werden soll, damit der Status Quo bei einem Ersatzneubau mindestens gehalten und mit einem Nutzungsbonus von 10% gesteigert werden kann.

Das 2. Dachgeschoss wurde gestrichen, da bei Bauten mit Schrägdächern zwei Dachgeschosse aus gestalterischen Aspekten in der Regel fragwürdig erscheinen und in der Regel zu keinem guten Ergebnis führen. Im Sinne der Gleichbehandlung wird in der Planungsvorlage in Wohnzonen entweder ein Dachgeschoss oder ein Attikageschoss zugelassen. Es wird jedoch neu die Möglichkeit geben, weiterhin eine Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss (keine eigenständige Wohnung) vorzusehen. Mit dieser Regelung werden die Einwendungen teilweise gutgeheissen. Die Planungsvorlage wurde entsprechend angepasst.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
SEITE 4 von 4

Es gab eine weitere Einwendung zu Art. 14 Grundmasse Wohnzonen, in welcher gefordert wird, dass das zweite Dachgeschoss entweder beibehalten wird, oder bei Entfallen eine Kompensation in der Form einer höheren Ausnützungsziffer oder mit einem zusätzlichen Vollgeschoss erfolgen solle. Aufgrund der Abgrenzungslinie (AGL) ist wegen der Lärmsituation kein genereller Nutzungsbonus oder eine Aufzonung möglich. Eine Kompensation findet im Sinne der teilweisen Gutheissung durch die Zulässigkeit der Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss statt.

Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons vom 2. November 2022 wurden geprüft, geklärt und sind entsprechend in die aktuelle Fassung eingearbeitet worden.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 zur Integration der IVHB vom 7. März 2023 festzusetzen.

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Stadtrat zu ermächtigen, in eigener Zuständigkeit Änderungen an der Vorlage vornehmen zu können, die sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker

