

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020
BESCHLUSS NR. 2020-286
SEITE 1 von 3

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung

6.0.4

1. Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon wird derzeit in verschiedenen Teilschritten revidiert. Diese Teilschritte bauen wie folgt aufeinander auf:

Teilrevisionen 2019:

1. Prostitutionszulässigkeit, Neunummerierung BZO und Neudarstellung Zonenplan

Teilrevisionen 2020:

2. Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
3. Glattpark West
4. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Teilrevision Regelung Prostitutionszulässigkeit, Neunummerierung BZO und Neudarstellung Zonenplan wurde vom Stadtrat am 3. September 2019 zuhanden der Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet. Die drei Teilrevisionen MAG, Glattpark West und IVHB sollen nun darauf aufbauend zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und als separate Geschäfte durch den Stadtrat verabschiedet werden. Gleichzeitig sollen die Teilrevisionen MAG und Glattpark West zur öffentlichen Auflage freigegeben werden.

2. Teilrevision 2020 IVHB

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung, d.h. bis am 1. März 2025 anzupassen. Zudem gibt der am 14. Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Glattal Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung. Dabei sind nur diejenigen Anweisungen aus dem regionalen Richtplan Glattal, welche die BZO der Stadt Opfikon direkt betreffen und keine planerischen Vorarbeiten erfordern, umzusetzen. Ferner sollen ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzelt Artikeln vorgenommen werden.

Generell können nur wenige Massnahmen des regionalen Richtplans direkt in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden. Ein Grossteil der Massnahmen bedingt eine gesamtheitliche Auseinandersetzung mit allen Aspekten der



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020
BESCHLUSS NR. 2020-286
SEITE 2 von 3

Raumentwicklung, was sinnvollerweise im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt.

Die vorliegende Teilrevision wurde im Zuge des Workshops vom 29. Oktober 2019 im Stadtrat behandelt. Des Weiteren wurde die Revisionsvorlage der Planungskommission am 17. März 2020 präsentiert und zur Stellungnahme zugestellt. Inputs aus diesen Vernehmlassungen sind in die vorliegende Fassung miteingeflossen.

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 Einführung einer Pflicht für ökologisch wertvolle Flachdachbegrünungen in allen Bauzonen, die Einführung einer generellen Pflicht zur Erstellung von für die Erholung und den Aufenthalt nutzbaren Freiflächen, Präzisierungen einzelner Artikel oder auch Regelungen zur Bewilligung von Hotels und anderen Unterkünften für den temporären Aufenthalt. Darüber hinaus werden noch die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Arealüberbauungen eindeutiger formuliert und die Schreibweise der Ausnützung angepasst und neu in Dezimalen ausgedrückt.

Die vorliegende Teilrevision soll mit diesem Beschluss zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Nach Erhalt dieser werden allfällige Änderungen vorgenommen und die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Sollte eine zweite kantonale Vorprüfung erforderlich sein, ist geplant, diese parallel zur öffentlichen Auflage stattfinden zu lassen.

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht vom 27. November 2020, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Teilrevision BZO 2020 IVHB vom 27. November 2020 wird zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020
BESCHLUSS NR. 2020-286
SEITE 3 von 3

3. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:



Paul Remund

Stadtschreiber:



Willi Bleiker



VERSANDT:
17.12.2020