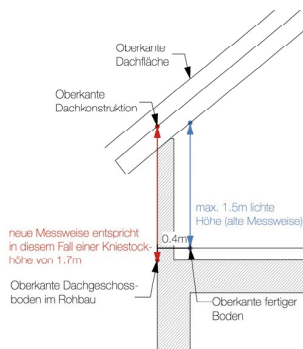
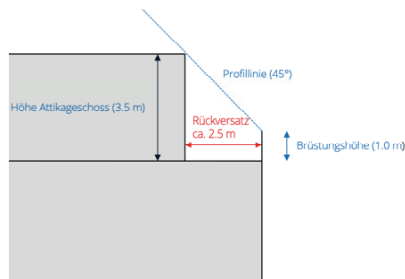


OPFIKON TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

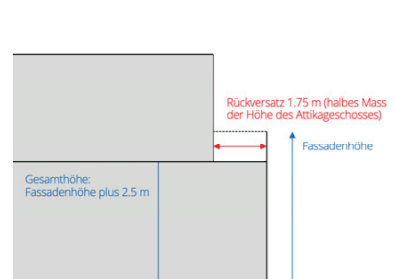
Visualisierungen der Auswirkungen der neuen Baubegriffe



Abmessung Attikageschoss mit Profillinie gemäss Art. 12 Abs. 3 nBZO



Abmessung Attikageschoss gemäss § 275 Abs. 4 PBG



Aufgabenstellung

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 (IVHB) eingeführt.

Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Zudem gibt der im Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Glattal Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung. Es sind nur diejenigen Anweisungen, 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 der BZO vorgenommen werden.

Umsetzung IVHB

Die Auswirkungen der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB wurden eingehend analysiert. Einerseits wurde untersucht, welche Auswirkungen die neuen Baubegriffe und Messweisen auf die Bau- und Zonenordnung haben, andererseits welche Änderungen sich im Baubewilligungsverfahren ergeben.

Das Fazit der Analyse:

- Die Mehrzahl der Begriffe kann in der BZO übernommen werden bzw. findet in der BZO keine Verwendung, da die Anwendung im übergeordneten Recht abschliessend geregelt ist.
- 13 Begriffe erfordern eine kritische Überprüfung und teilweise materielle Anpassungen.
- Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren.

Umsetzung Praxis

Vor dem Start der Teilrevision wurden die Abteilungen der Stadt nach Vollzugsproblemen der BZO gefragt. Wo zweckmässig, wurden Korrekturen an der BZO vorgenommen.

Beispielsweise wurde bei der Analyse der bestehenden Bauten in Wohnzonen festgestellt, dass die grossen Grenzabstände bei einem Ersatzneubau kaum einzuhalten wären. Sie wurden entsprechend auf ein bezüglich Siedlungsentwicklung verträgliches Mass reduziert.



SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Daten

Auftraggeber

- Stadt Opfikon

Einwohnerzahl

- ca. 21'000

Bearbeitungszeitraum

- 2018–2021

Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit Vertretern der Verwaltung, dem Stadtrat und der Planungskommission

Arbeitsschritte

- Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Mitwirkung und Bereinigung
- Festsetzung und Genehmigung

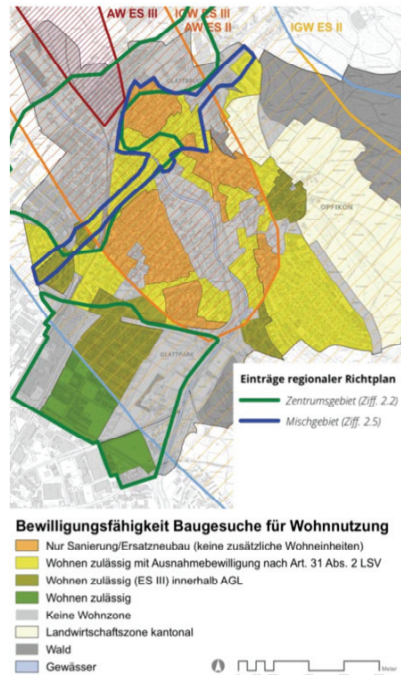
Umsetzung regionaler Richtplan

Die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans wurden umfassend analysiert. Für die Handlungsanweisungen, welche die Stadt Opfikon betreffen, wurden Vorschläge erarbeitet, im Rahmen welcher Planungen und wann die Vorgaben umgesetzt werden sollen.

Es zeigte sich, dass die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans vielschichtig und nur teilweise direkt in der BZO umsetzbar sind. Den grössten Einfluss haben die Handlungsanweisungen betreffend Siedlung.

Im Zuge der Teilrevision wurden nur die direkt umsetzbaren Handlungsanweisungen, welche keine planerischen Vorarbeiten (z.B. im Rahmen einer kommunalen Richtplanung) erforderten, behandelt.

Räumliche Analyse des regionalen Richtplans



Ausblick

Mit der Umsetzung der IVHB wird die Bau- und Zonenordnung fit gemacht für die nächsten Jahre.

Wie sich die Anwendung der neuen Begriffe und Messweisen in der Praxis auswirken wird, muss sich erst zeigen.

Die Analyse des regionalen Richtplans zeigt deutlich, dass mittelfristig eine Gesamtrevision der Ortsplanung erforderlich ist, um die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans auf kommunaler Ebene vollumfänglich umzusetzen und die kommunalen Planungsinstrumente darauf abzustimmen.