

VERFÜGUNG

vom 13. April 2011

Opfikon. Quartierplan Oberhauserriet, Teilrevision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Quartierplan Oberhauserriet wurde am 23. März 1999 vom Stadtrat Opfikon festgesetzt und mit Verfügung ARV/1298/2000 vom 11. Oktober 2000 von der Baudirektion genehmigt. Nachdem die erste Bauetappe mittlerweile mehrheitlich überbaut ist, wurden vor der Freigabe der zweiten Bauetappe die planerischen und baurechtlichen Grundlagen (Sonderbauvorschriften, Quartierplanfestlegungen) auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Gemäss Sonderbauvorschriften ist die Parkierung für die Beschäftigten der Gewerbebauten in zwei Sammelparkierungsanlagen zu errichten. Die beteiligten Grundeigentümer ersuchten um einen Verzicht auf diese Sammelparkhäuser „Nord“ und „Süd“.

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss Nr. 2010-050 vom 9. Februar 2010 die Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet festgesetzt. Die Revisionsvorlage umfasst vor allem den eigentumsrechtlichen Vollzug der Systemänderung betreffend die Sammelparkierungsanlagen. Infolge eines Rekurses erfolgte mit Beschluss Nr. 2010-236 vom 7. September 2010 ein Teilwiedererwägungsbeschluss des Stadtrates Opfikon. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. September 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. November 2010 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 5. Januar 2011 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung des Quartierplans und der damit zusammenhängenden revidierten Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften). Letzteres erfolgt mit separater Verfügung, jedoch gleichzeitig.

Das Beizugsgebiet umfasst das ursprüngliche Gebiet, analog der erstmaligen Festsetzung. Es wird im Norden durch die Nationalstrasse A1, im Osten durch die bestehenden Wege längs der Glatt, im Süden und Südwesten durch die Stadtgrenze zu Zürich und den Katzenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3, sowie im Nordwesten durch die Thurgauer-

strasse (Staatsstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie mit Ausnahme der in der Erholungs- bzw. Freihaltezone liegenden Parzellen(teile) innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Opfikon.

Wegen der Systemänderung bei der Erschliessung (keine Sammelparkhäuser) sind kleinere Anpassungen bei den Zu- und Wegfahrten am Gebietsrand erforderlich.

Gemäss § 5 Abs. 3 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei bedürfen Meteorwasser-Einleitungsrohre in öffentliche Oberflächengewässer mit einem Durchmesser über 200 mm einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung oder Konzession der Baudirektion (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft [AWEL]).

Grundsätzlich ist gegen die vorgesehenen Änderungen des Entwässerungskonzepts nichts einzuwenden. Allerdings entspricht dies nicht dem im Jahr 2003 genehmigten Generellen Entwässerungsplan. Daher sind dem AWEL ein überarbeiteter GEP-Übersichtsplan und ein überarbeitetes Einleitungsschema abzugeben. Zudem fehlt eine Abschätzung der zukünftigen Belastungsanteile der ARA Kloten-Opfikon und Werdhölzli, Zürich, hinsichtlich der Schmutzfrachten (in Einwohnerwerten). Dem AWEL sind ein überarbeiteter GEP-Übersichtsplan und ein überarbeitetes Einleitungsschema abzugeben.

Die Altlastensituation wird im Technischen Bericht (Abschnitt 4.13, Seite 24) richtig dargestellt. Sie ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im südwestlichen und im nordwestlichen Gebiet gibt es Baulinienergänzungen, die sich z.T. auf bestimmte Vertikalbereiche beziehen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Anpassungen und Ergänzungen der Kostenverleger für die Verfahrens- und die Baukosten sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Stadtrat Opfikon mit Beschlüssen Nr. 2010-050 vom 9. Februar 2010 und Nr. 2010-236 vom 7. September 2010 (Teilwiedererwägung) festgesetzte Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

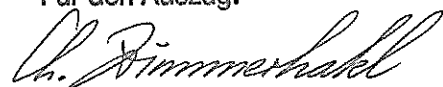
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der federführenden Stadt Opfikon (Bauamt) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'608.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr. 128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 2'120.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 13. April 2011
110023/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 11. Oktober 2000

Opfikon. Quartierplan Oberhauserriet

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. März 1999 setzte der Stadtrat Opfikon den Quartierplan Oberhauserriet fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. April 1999 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rekurse erhoben. Ein Rekursverfahren wurde gemäss Entscheid der Baurekurskommission vom 26. August 1999 als gegenstandslos abgeschrieben, nachdem der Stadtrat Opfikon am 29. Juni 1999 die Korrekturen und Ergänzungen zur Ordnung der Rechtsverhältnisse festgesetzt hat. Das zweite Rekursverfahren wurde mit Verfügung der Baurekurskommission vom 27. Januar 2000 entschieden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichtes vom 26. September 2000 ist gegen diese Entscheide kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 31. August 2000 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Nationalstrasse A1, im Osten durch die bestehenden Wege längs der Glatt, im Süden und Südwesten durch die Stadtgrenze zu Zürich und den Katzenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3 sowie im Nordwesten durch die Thurgauerstrasse, HS Nr. 351, S-10, begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Stadt Opfikon.

Die strassenmässige Erschliessung ist für das Gebiet der ersten und zweiten Etappe auf die Thurgauerstrasse (Staatsstrasse) und die Guggelfelderstrasse (kommunale Sammelstrasse) ausgerichtet. Im Bereich Stelzen wird der bisherige Knoten Guggelfelder-/Thurgauerstrasse aufgehoben und die Guggelfelderstrasse via einem neu zu erstellenden Kreisell über den nordwestlichen Abschnitt der Rietwiesenstrasse an die Thurgauerstrasse angeschlossen (vgl. Teilerschliessungsplan Oberhauserriet, vom Gemeinderat festgesetzt am 27. September 1999). Von der Guggelfelderstrasse führen in der West-Ost-Richtung die Unter-

grab-, die Holzwiesen- und die Schürhölzlistrasse als Stichstrassen in den überbaubaren Teil des QP-Gebietes (Feinerschliessung). Von den Wendepunkten dieser Erschliessungsstrassen führen Fusswege (z.T. Fuss- und Radwege) weiter zum vorgesehenen Park, der von verschiedenen Fuss- und Radwegen durchquert wird. Jeweils zwischen und parallel zu den Erschliessungsstrassen sind Servitutsstreifen ausgeschieden, die als Alleen ausgestaltet die Funktion eines Fuss- und Radweges übernehmen. In der Nord-Süd-Richtung führt der Boulevard, ausgestaltet als Mischfläche, durch das Gebiet der ersten und zweiten Etappe. Das Parkhaus Nord und die Erschliessungsstrasse D werden über die Rietwiesenstrasse (geplante Staatsstrasse entlang der A1, Verbindung Thurgauerstrasse - Zunstrasse) erschlossen. Das Quartierplangebiet wird im Südwesten von der verlängerten Aubrugstrasse (Glattalstrasse) tangiert. Diese geplante Staatsstrasse wird den Boulevard aus Richtung Süden und das Parkhaus Süd erschliessen. Die Erschliessungsstrassen der dritten Etappe, es sind dies die Grenzstrasse, die Rohwiesenstrasse und die Leutschenbachstrasse, sind grösstenteils bereits gebaut.

Das Quartierplangebiet liegt im Verzweigungsdreieck der künftigen Stadtbahn und wird nach deren Erstellung mit drei Haltestellen bedient. Im Quartierplan wird das benötigte Trasse ausgeschieden. Zusätzlich ist vorgesehen, das Quartierplangebiet mit einer internen Busverbindung zu erschliessen. Gemäss den für das Oberhauserriet aufgestellten Sonderbauvorschriften (BDV Nr. 985/1998, Änderung) muss das öffentliche Verkehrsmittel in der Lage sein, mindestens zwei Drittel des in seinem Einzugsgebiet bei vollständiger Überbauung zu erwartenden Personenverkehrs aufzunehmen. Aufgrund dieser Bestimmung und hinsichtlich der Lärmprobleme wurde die Parkplatzzahl limitiert und das Verkehrskonzept des Individualverkehrs darauf abgestimmt. Im Sinne von Art. 16 der erwähnten Sonderbauvorschriften dürfen Bauten erst bewilligt werden, wenn eine ausreichende Erschliessung mit einem öffentlichen Verkehrsmittel (z.B. Bus) vorhanden und die Erstellung der Stadtbahn bzw. eines öffentlichen Verkehrsmittels mit hoher Kapazität in rechtlicher, organisatorischer und finanzieller Hinsicht gesichert ist.

Im Quartierplangebiet werden an allen Strassen (Güggelfelder-, Untergrab-, Holzwiesen-, Schürhölzli- und Erschliessungsstrasse D), an den Alleen (Stelzen-, Holzwiesen-, und Schürhölzliallee), am Boulevard und am Parkweg X neue Verkehrsbaulinien festgelegt. An der Grenz- und an der Rohwiesenstrasse werden die bestehenden Baulinien angepasst bzw. ergänzt. Die bestehenden Baulinien des mit RRB Nr. 5055/1979 genehmigten Quartierplanes werden aufgehoben. Die festgelegten Baulinien im Abstand zwischen 15.0 m und 30.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. An der Untergrab-, der Holzwiesen-, der Schürhölzlistrasse, der Erschliessungsstrasse D und der Rohwiesen-

strasse (Anpassung und Verlängerung bis zum Leutschenbach), an der Stelzen-, der Holz- wiesen- und der Schürhölzliallee, am Boulevard und am Parkweg X werden Niveau- linien festgesetzt. Die bisher rechtskräftigen Niveaulinien (RRB Nr. 5055/1979) an der Leutschenbach-, Rietwiesen- Holzwiesen-, Schürhölzli-, Rütacker- und Guggelfelder- strasse werden aufgehoben.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Bau- kosten (Strassen, Wege, Kanalisation und Meteorwasser-Ableitung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten. Für gemeinsame Ausstat- tungen und Ausrüstungen wurden ferner die Kostenverleger der Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse A1, der Parkanlage mit Oberhusersee und der Parkierungsanlagen Nord und Süd festgesetzt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 23. März 1999 festgesetzte Quartier- plan Oberhauserriet wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Baubewilligungserteilung in Abhängigkeit der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gemäss Sonderbauvorschriften) genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Opfikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	3'240.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	3'328.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.050)

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion (Abteilung Finanz- und Rechnungswesen) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 11. Oktober 2000
001675/Oki/OMW/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

