



Referenz-Nr.: ARE 21-0534

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/4

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Prostitutionsbetriebe – Genehmigung

Gemeinde **Opfikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 22. Mai 2019  
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom Mai 2019  
- Sonderbauvorschriften Glattpark vom Mai 2019  
- Bericht nach Art. 47 RPV vom März 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Infolge des restriktiven Umgangs mit Prostitution in der Stadt Zürich verlagern sich sexgewerbliche Betriebe zunehmend in die angrenzende Agglomeration. Der Stadt Opfikon fehlen planungsrechtliche Grundlagen, um die Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben beurteilen zu können. Daher strebt der Gemeinderat Opfikon an, mittels eigentümergebundener Vorgaben auf Stufe Nutzungsplanung, in den mehrheitlich von Wohnnutzung geprägten Gebieten die sexgewerblichen Betriebe auszuschliessen.

Die Teilrevision umfasst neben dem Thema Prostitutionszulässigkeit auch noch zwei formale Anpassungen: Zum einen wird die BZO der Stadt Opfikon neu nach einem einheitlichen System (Verzicht auf mehrfach vorkommende Nummern, wie z.B. Art. 9<sup>bis</sup>, 9<sup>ter</sup>, 9<sup>quar-</sup><sup>ter</sup>) durchnummeriert, um ihre Lesbarkeit und Verständlichkeit zu verbessern. Zum anderen wird der Zonenplan der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.

Festsetzung Der Gemeinderat Opfikon setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 1. Februar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 bestätigt die Stadt Opfikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist. Mit Schreiben vom 23. April 2021 ersucht die Stadt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Um die Prostitutionszulässigkeit in der BZO zu regeln, werden einzelne BZO-Bestimmungen angepasst und ein neuer Artikel zur Definition der Salonprostitution und deren Zulässigkeit in die BZO aufgenommen (Art. 47 BZO). Demnach gilt als Salonprostitution jede Wohn- oder Gewerbeeinheit, in der mehr als 50% der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten (Art. 47 Abs. 1 BZO). Ausgeschlossen wird die Salonprostitution in allen Wohnzonen sowie Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% gilt (Art. 47 Abs. 2 BZO).

In den Teilgebieten der Wohnzonen W2<sub>L</sub>, W2<sub>D</sub>, W3 und W4, die in der ersten Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie entlang der Schaffhauser-, der Walliser- und der Thurgauerstrasse liegen, wird der hier maximal zulässige Gewerbeanteil von 50% auf 40% reduziert (Art. 19 BZO Gewerbezulässigkeit). Dies entspricht einen minimalen Wohnanteil von 60%, folglich können in diesen Teilgebieten die Salonbetriebe ausgeschlossen werden.

In der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone Glattpark (WG4Glp) wird der Mindestwohnanteil von 50% auf 60% erhöht (Art. 24 BZO Wohnanteile und Quartiersversorgung), um auch in dieser von Wohnnutzungen geprägten Mischzone Salonprostitution ausschliessen zu können.

Diese Anpassung bedingt, dass auch in Art. 5 (Wohnanteile und Quartiersversorgung) der Sonderbauvorschriften (SBV) der Mindestwohnanteil auf 60% erhöht wird.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 22. April 2016, vom 17. Oktober 2018 und vom 17. April 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Nach § 49 ff. PBG kann die Gemeinde die Nutzweise (Wohn- und Gewerbenutzungen) mit unterschiedlichem Immissionsgrad (nicht störende, mässig oder stark störende Betriebe) regeln, wobei diesen Kategorien in lärmschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedeutung mehr zukommt, diese aber noch der Regelung von raum- und ortsplanerischen Anliegen dienen. Zudem ist der Ausschluss bestimmter Betriebsarten zulässig (§ 52 Abs. 3 und § 56 Abs. 3 PBG). Ansonsten fehlt zum Schutze der Eigentumsgarantie und der Gewerbefreiheit die gesetzliche Grundlage, um bestimmte Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen.

Es stellt sich die Frage, ob sexgewerbliche Nutzungen «ideelle Immissionen» verursachen, die als «stark störend» qualifiziert werden können. Als ideelle Immission werden in der Rechtsprechung (BGE 136 I 395, E. 4.3.2 f. und BGE 108 Ia 140, E. 5c) Einwirkungen bezeichnet, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Wenn ein Betrieb zur Folge hat, dass die Umgebung unsicher, unästhetisch oder aus anderen Gründen unerfreulich wirkt, so kann dies die Attraktivität einer Gegend für Geschäfte und Wohnungen beeinträchtigen. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als «stark störend» bedingt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere zu Wohnnutzungen. Nach diesem Massstab hat es das Bundesgericht etwa als ver-

treibar bezeichnet, in einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60% sexgewerbliche Betriebe aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen (Urteil des Bundesgerichts 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003 E. 9.2, in: ZBI 105/2004 S. 111).

Dem Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen in Wohnzonen mit minimalem Wohnanteil von 60% gemäss BZO steht somit nichts entgegen. Das bedeutet in Mischzonen, die keinen minimalen Wohnanteil festgeschrieben haben, können solche Betriebe nicht ausgeschlossen werden. Ebenso wenig in Industrie- und Gewerbezon.

Die neue Nummerierung der BZO-Artikel von 1 bis 49 und die daraus resultierenden Nachführungen (Korrekturen in den referenzierten Artikelnummerierungen) sind formeller Natur, nachvollziehbar und zweckmässig.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Opfikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Opfikon zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Opfikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



III. Mitteilung an

- Gemeinde Opfikon (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM - 9. JULI 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

Bau- und Zonenordnung  
Zonenplan

Situation: 1:5'000

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch den Gemeinderat am 07. Dezember 2020

Ratspräsident

S. Schmid

Ratssekretär

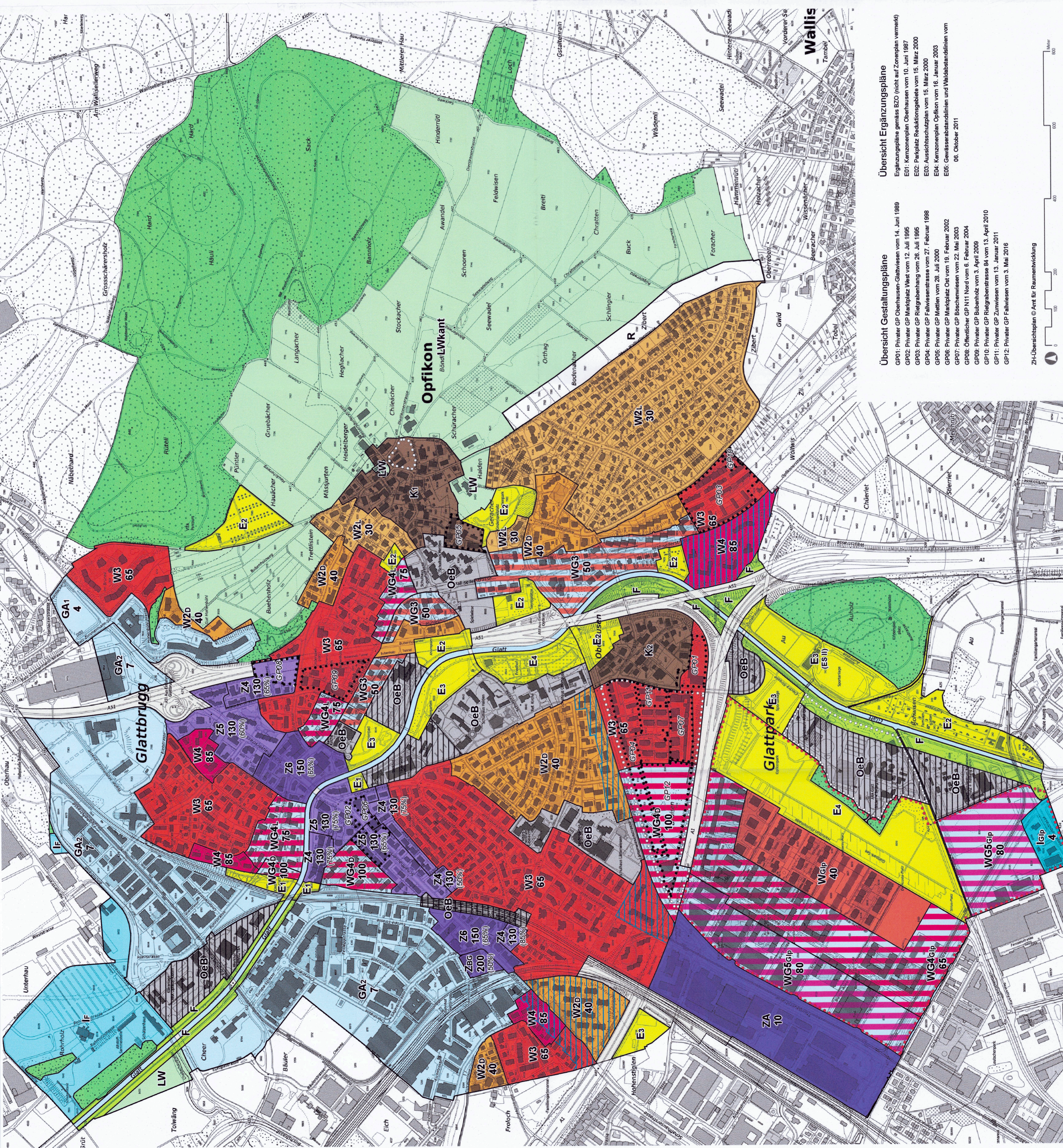
Genehmigung durch die Baudirektion am 05.31.21 - 9. Juli 2021  
Verfügung Nr. 0534.1.21

Verfasser: sas AG, Spinnerstrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona

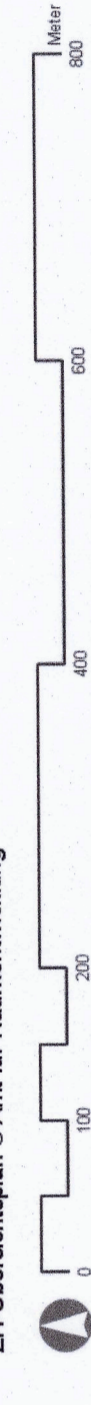
Plan Nr.	Bearbeiter	Datum	Druck	Erstellungsdatum	Grundlegende Daten
1789_2	ms/fh	22.05.2019	22.05.2019	22.05.2019	Grundlage des Nationalen Vermessungswesen bis Nachgeliefert bis Amtliche Vermessung

- Festlegungen**
- Kernzonen**
    - K1 Kernzone Option | ES III
    - K2 Kernzone Oberbauten | ES III
  - Zentrumszonen Schaffhauserstrasse** (maximaler Wohnanteil in % gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO)
    - Z4 Zentrumzone 4-geschossig | AZ 130% | ES III
    - Z5 Zentrumzone 5-geschossig | AZ 130% | ES III
    - Z6 Zentrumzone 6-geschossig | AZ 150% | ES III
    - Z6a Zentrumzone 6-geschossig | AZ 200% | ES III
  - Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet**
    - ZA Zentrumzone Arbeitsplatzgebiet | BZ 10m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> | ES III
  - Wohnzonen**
    - W2a Wohnzone 2-geschossig, locker | AZ 30% | ES II
    - W2b Wohnzone 2-geschossig, dicht | AZ 40% | ES II
    - W3 Wohnzone 3-geschossig | AZ 65% | ES II
    - W4 Wohnzone 4-geschossig | AZ 85% | ES II
  - Wohnzonen mit Gewerbeanteil**
    - WG3 Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig | AZ 50% | ES III
    - WG4a Wohnzone mit Gewerbeanteil 4-geschossig, locker | AZ 75% | ES III
    - WG4b Wohnzone mit Gewerbeanteil 4-geschossig, dicht | AZ 100% | ES III
  - Wehr- und Gewerbezone Glattpark**
    - WG5a Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig (Glattpark) | AZ 65% | ES III
    - WG5b Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig (Glattpark) | AZ 80% | ES III
  - Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete**
    - GA1 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet | BZ 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> | ES III
    - GA2 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet | BZ 7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> | ES III
  - Industriezonen**
    - IF Industrie Flughafen | ES IV
    - Iop Industrie Glattpark | BZ 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> | ES III
  - Zonen für öffentliche Bauten**
    - OeB Zone für öffentliche Bauten | ES II
  - Freizeit- und Erholungszone**
    - F Freizeitzone
    - E1 Erholungszone Spielplätze
    - E2 Erholungszone Familiengärten / Freizeitanlagen
    - E3 Erholungszone Sportanlagen (ES II gilt nur für Gebäude mit länderspezifischen Rahmen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)
    - E4 Erholungszone, andere Anlagen
  - übrige Zonen**
    - LW Landwirtschaftzone (kommunal)
    - R Reservezone

- Zonen für öffentliche Bauten**
- OeB Zone für öffentliche Bauten | ES II
- Freizeit- und Erholungszone**
- F Freizeitzone
  - E1 Erholungszone Spielplätze
  - E2 Erholungszone Familiengärten / Freizeitanlagen
  - E3 Erholungszone Sportanlagen (ES II gilt nur für Gebäude mit länderspezifischen Rahmen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)
  - E4 Erholungszone, andere Anlagen
- übrige Zonen**
- LW Landwirtschaftzone (kommunal)
  - R Reservezone
- überlagernde Festlegungen**
- gestrichelt: mässig störendes Gewerbe zulässig, ES III
  - gestrichelt: Gestaltungspflicht
  - gestrichelt: LSV in ES III
  - gestrichelt: Sonderbauvorschriften
  - gestrichelt: Immissionen Hörschallminderung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV in ES III
- Informationsinhalte**
- gestrichelt: Gestaltungspläne
  - gestrichelt: Landwirtschaftzone (kantonal)
  - gestrichelt: Wald
  - gestrichelt: Gewässer



- Übersicht Gestaltungspläne**
- GP01: Privater GP Oberhausen-Glattwiesen vom 14. Juni 1989
  - GP02: Privater GP Markplatz West vom 12. Juli 1995
  - GP03: Privater GP Riedgrabenhang vom 28. Juli 1995
  - GP04: Privater GP Fahlwiesenstrasse vom 27. Februar 1998
  - GP05: Privater GP Metten vom 28. Juli 2000
  - GP06: Privater GP Markplatz Ost vom 19. Februar 2002
  - GP07: Privater GP Baschenwiesen vom 22. Mai 2003
  - GP08: Öffentlicher GP N11 Nord vom 6. Februar 2004
  - GP09: Privater GP Bubenholz vom 3. April 2009
  - GP10: Privater GP Riedgrabenstrasse 84 vom 13. April 2010
  - GP11: Privater GP Zunwiesen vom 13. Januar 2011
  - GP12: Privater GP Fahlwiesen vom 3. Mai 2016
- Übersicht Ergänzungspläne**
- Ergänzungspläne gemäss BZO (nicht auf Zonenplan vermerkt)
  - EO1: Kernzonenplan Oberhausen vom 10. Juni 1987
  - EO2: Pulpplatz Reaktionsgebiete vom 15. März 2000
  - EO3: Aussichtsutzplan vom 15. März 2000
  - EO4: Kernzonenplan Opfikon vom 16. Januar 2003
  - EO5: Gewässerabstände und Waldbeständen vom 05. Oktober 2011
- ZH-Übersichtsplan © Amt für Raumentwicklung



## **Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung Stadt Opfikon**

Genehmigungsunterlagen

Stand Mai 2019





Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

**Teil A**

# **Bau- und Zonenordnung**

Teilrevision 2009/2010

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

7. März 2011

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion verfügt am:

6. Oktober 2011

Für die Baudirektion:

ARE-Nr. 125 / 11



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

Teil A

## Bau- und Zonenordnung

Teilrevision 2019

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

07. Dezember 2020

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion verfügt am: **- 9. Juli 2021**

Für die Baudirektion:

Verfügung-Nr. 0534/21

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone		AZ / BZ	ES
1. Bauzonen			
1.1 Kernzonen			
- Kernzone Dorfkern Opfikon	K1	-- / --	III
- Kernzone Oberhausen	K2	-- / --	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse			
- Zentrumszone 4-geschossig	Z4	130%	III
- Zentrumszone 5-geschossig	Z5	130%; 165%*	III
- Zentrumszone 6-geschossig	Z6	150%; 200%*	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	ZBG	200%	III
1.3 Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete			
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA1	-- / 4	III
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA2	-- / 7	III
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA3	-- / 10	III
1.4 Wohnzonen			
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W2L	30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W2D	40%	II
- Wohnzone, 3-geschossig	W3	65%	II
- Wohnzone, 4-geschossig	W4	85%	II
- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	WGlp	40%	III
1.5 Wohn- und Gewerbezone			
- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG4	65%	III
- Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig, Glattpark	WG5	80%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG3	50%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig locker	WG4L	75%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig dicht	WG4D	100%	III
1.6 Industriezonen			
- Industriezone Glattpark	IgIp	80% / 4	III
- Industriezone Flughafen	If	-- / --	IV
1.7 Zone für öffentliche Bauten	OeB		II / III **
2. Freihalte- und Erholungszonen			
- Freihaltezone	F		
- Erholungszone	E		**
3. Reservezone	R		**
* Erhöhte Ausnützung gemäss Art. 9, Abs. 2			
** Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan			

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom **1. März 2017** und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone		AZ / BZ	ES
1. Bauzonen			
1.1 Kernzonen			
- Kernzone Dorfkern Opfikon	K1	-- / --	III
- Kernzone Oberhausen	K2	-- / --	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse			
- Zentrumszone 4-geschossig	Z4	130%	III
- Zentrumszone 5-geschossig	Z5	130%; 165%*	III
- Zentrumszone 6-geschossig	Z6	150%; 200%*	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	Z <sub>BG</sub>	200%	III
1.3 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA <del>3</del>	--/10	III
1.4 Wohnzonen			
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W2 <sub>L</sub>	30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W2 <sub>D</sub>	40%	II **
- Wohnzone, 3-geschossig	W3	65%	II **
- Wohnzone, 4-geschossig	W4	85%	II **
1.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil			
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG3	50%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig locker	WG4 <sub>L</sub>	75%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig dicht	WG4 <sub>D</sub>	100%	III
1.6 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark			
- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	W <sub>GlP</sub>	40%	III
- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG4 <sub>GlP</sub>	65%	III
- Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig, Glattpark	WG5 <sub>GlP</sub>	80%	III
1.7 Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete			
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA <sub>1</sub>	-- / 4	III
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA <sub>2</sub>	-- / 7	III
1.8 Industriezonen			
- Industriezone Glattpark	I <sub>GlP</sub>	80% / 4	III
- Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	-- / --	IV
1.9 Zonen für öffentliche Bauten	OeB		II <del>III</del> **
2. Freihalte- und Erholungszonen			
- Freihaltezone	F		
- Erholungszone	E		**
3. Reservezone	R		<u>**</u>



- \* Erhöhte Ausnützung gemäss Art. 9, Abs. 2
- \*\* Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan

Massgebliche Pläne	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Zonenplan 1:5'000</li> <li>b) Kernzonenplan Opfikon 1:1'000</li> <li>c) Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000</li> <li>d) Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000</li> </ul>
--------------------	---

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 KERNZONEN K

<b>Vorschriften allgemein</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Vorschriften über die Ortskerne Opfikon und Oberhausen bezwecken, die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz unter Einschluss der dazugehörigen, für das Orts- und Strassenbild bedeutsamen Umschwünge. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten und damit eine Weiterentwicklung der Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung gewährleisten. An die Erscheinung von Bauten, deren Dachflächen, Ausstattungen, Ausrüstungen sowie der Umgebung werden dabei erhöhte Anforderungen gestellt.</p>
Grundsätze, Zweck	
Vorbehalt von Unterschutzstellungen	<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.
Nutzweise	<sup>3</sup> Zulässig sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und mässig störende Betriebe, Läden sowie Gaststätten.
Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderung von Umschwüngen	<sup>4</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Ausführung gesichert ist (Nachweis durch Bauherrschaft, Vorvertrag, Bankgarantie oder ähnliches) oder wenn die verbleibende Baulücke nicht störend im Orts- oder Strassenbild in Erscheinung tritt.

### **Gemeinsame Bestimmungen Opfikon und Oberhausen**

Bauten Kat. A	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Ortskerne von Opfikon und Oberhausen sind Gebäude der Kategorie A (schwarz angelegt) ausgeschieden und unter Schutz gestellt. Diese sind hinsichtlich Lage, Stellung, Kubus, Bausubstanz und Gestaltung, sowie oftmals auch bezüglich Umgebung, für das Ortsbild besonders wichtig.</p>
---------------	--

Massgebliche Pläne	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Zonenplan 1:5'000</li> <li>b) Kernzonenplan Opfikon 1:1'000</li> <li>c) Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000</li> <li>d) Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000</li> </ul>
--------------------	---

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 KERNZONEN **K**

<b>Vorschriften allgemein</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Vorschriften über die Ortskerne Opfikon und Oberhausen bezwecken, die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz unter Einschluss der dazugehörigen, für das Orts- und Strassenbild bedeutsamen Umschwünge. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten und damit eine Weiterentwicklung der Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung gewährleisten. An die Erscheinung von Bauten, deren Dachflächen, Ausstattungen, Ausrüstungen sowie der Umgebung werden dabei erhöhte Anforderungen gestellt.</p>
Grundsätze, Zweck	
Vorbehalt von Unterschutzstellungen	<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.
Nutzweise	<sup>3</sup> Zulässig sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und mässig störende Betriebe, Läden sowie Gaststätten.
Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderung von Umschwüngen	<sup>4</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Ausführung gesichert ist (Nachweis durch Bauherrschaft, Vorvertrag, Bankgarantie oder ähnliches) oder wenn die verbleibende Baulücke nicht störend im Orts- oder Strassenbild in Erscheinung tritt.

### **Gemeinsame Bestimmungen Opfikon und Oberhausen**

Bauten Kat. A	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Ortskerne von Opfikon und Oberhausen sind Gebäude der Kategorie A (schwarz angelegt) ausgeschieden und unter Schutz gestellt. Diese sind hinsichtlich Lage, Stellung, Kubus, Bausubstanz und Gestaltung, sowie oftmals auch bezüglich Umgebung, für das Ortsbild besonders wichtig.</p>
---------------	--

Änderungen an Bauten Kat. A	<sup>2</sup> Der Umbau von Bauten der Kat. A ist, im Rahmen der Schutzverfügungen, nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und des Erscheinungsbilds zulässig. Änderungen zum Zweck einer besseren Gestaltung (oder zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) können gestattet, oder soweit zumutbar angeordnet, werden. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, wenn diese den Anforderungen von Art. 7 genügen.
<b>Festlegungen Kernzone Opfikon</b>	<b>Art. 5</b>
Zweck	<sup>1</sup> Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone Opfikon überbaut werden können.
Elemente des Kernzonenplans	<sup>2</sup> Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.
Baubereich	<sup>3</sup> Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.
Baubereich	<sup>4</sup> Die Mantellinien können auch Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit machen.
Hofbereich	<sup>5</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur besondere Gebäude gem. PBG § 273 und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.
Freihaltebereich	<sup>6</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (incl. Parkierung für Besucher), aber keine oberirdischen Bauten zulässig sind.
Bestehende Hauptbauten	<sup>7</sup> Bestehende Hauptbauten, welche nicht zur Kategorie A gehören, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Profils umgebaut oder durch Neubauten gemäss Kernzonenplan ersetzt werden.
Neubauten	<sup>8</sup> Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Sind innere und äussere Mantellinien ausgeschieden, so ist die Hauptfassade im Bereich dazwischen zu platzieren.
Abweichung von den Mantellinien	<sup>9</sup> Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können durch den Stadtrat bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.
Unterirdische Bauten	<sup>10</sup> Unterirdische Bauten im Sinne von § 269 PBG dürfen in allen Bereichen der Kernzone angeordnet werden. <sup>11</sup> Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltebereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.

Änderungen an Bauten Kat. A	<sup>2</sup> Der Umbau von Bauten der Kat. A ist, im Rahmen der Schutzverfügungen, nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und des Erscheinungsbilds zulässig. Änderungen zum Zweck einer besseren Gestaltung (oder zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) können gestattet, oder soweit zumutbar angeordnet, werden. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, wenn diese den Anforderungen von Art. 7 genügen.
<b>Festlegungen Kernzone K<sub>1</sub> Opfikon</b>	<b>Art. 5</b>
Zweck	<sup>1</sup> Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone K <sub>1</sub> Opfikon überbaut werden können.
Elemente des Kernzonenplans	<sup>2</sup> Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone K <sub>1</sub> in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.
Baubereich	<sup>3</sup> Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.
Baubereich	<sup>4</sup> Die Mantellinien können auch Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit machen.
Hofbereich	<sup>5</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur besondere Gebäude gem. PBG § 273 und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.
Freihaltebereich	<sup>6</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (incl. Parkierung für Besucher), aber keine oberirdischen Bauten zulässig sind.
Bestehende Hauptbauten	<sup>7</sup> Bestehende Hauptbauten, welche nicht zur Kategorie A gehören, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Profils umgebaut oder durch Neubauten gemäss Kernzonenplan ersetzt werden.
Neubauten	<sup>8</sup> Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Sind innere und äussere Mantellinien ausgeschieden, so ist die Hauptfassade im Bereich dazwischen zu platzieren.
Abweichung von den Mantellinien	<sup>9</sup> Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können durch den Stadtrat bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.
Unterirdische Bauten	<sup>10</sup> Unterirdische Bauten im Sinne von § 269 PBG dürfen in allen Bereichen der Kernzone K <sub>1</sub> angeordnet werden.  <sup>11</sup> Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltebereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.

Bauweise von Neu-  
und Ersatzbauten

<sup>12</sup> Es gilt folgende Bauweise:

Vollgeschosse	2*
Anrechenbare Dachgeschosse	2**
Anrechenbares Untergeschoss	1
min. / max. Gebäudelänge	15.00 / 30.00 m
min. / max. Gebäudebreite	9.00 / 14.00 m
min. / max. Gebäudehöhe	6.00 / 8.10 m
min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie be- stimmt)	3.50 m
min. Grenz-, Gebäude- und Stras- senabstand für Besondere Ge- bäude gem. § 273 PBG	2.00 m

\* Abweichende Festlegung (nur 1-geschossiger Anbau)  
durch Mantellinie vorbehalten

\*\* Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes  
Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden

#### **Festlegungen Kernzone Oberhausen**

#### **Art. 6**

Gebäudekategorien

<sup>1</sup> Innerhalb dem Ortskern von Oberhausen werden zusätzlich zur  
Kategorie A folgende Gebäudekategorien unterschieden:

Kat. B Hinsichtlich Lage, Stellung und Kubus für das Ortsbild  
bedeutsame Bauten (schwarz umrandet)

Kat. C Übrige Bauten (Neubauten und nicht privilegierte  
Ersatz- und Umbauten).

Bauten Kat. B

<sup>2</sup> Der Umbau und Ersatz von Bauten Kat. B ist unter annähernder  
Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus gestattet. Für Neubau-  
teile gelten die Festlegungen für Neu- und Kat. C - Bauten sinngemäss.

Bauweise von Neu- und Ersatzbauten	<p><sup>12</sup> Es gilt folgende Bauweise:</p> <p>Vollgeschosse <span style="float: right;">2*</span></p> <p>Anrechenbare Dachgeschosse <span style="float: right;">2**</span></p> <p>Anrechenbares Untergeschoss <span style="float: right;">1</span></p> <p>min. / max. Gebäudelänge <span style="float: right;">15.00 / 30.00 m</span></p> <p>min. / max. Gebäudebreite <span style="float: right;">9.00 / 14.00 m</span></p> <p>min. / max. Gebäudehöhe <span style="float: right;">6.00 / 8.10 m</span></p> <p>min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt) <span style="float: right;">3.50 m</span></p> <p>min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG <span style="float: right;">2.00 m</span></p> <p>* Abweichende Festlegung (nur 1-geschossiger Anbau) durch Mantellinie vorbehalten</p> <p>** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden</p>
------------------------------------	---

**Festlegungen Kernzone K<sub>2</sub> Oberhausen**

**Art. 6**

Gebäudekategorien

<sup>1</sup> Innerhalb dem Ortskern von Oberhausen werden zusätzlich zur Kategorie A folgende Gebäudekategorien unterschieden:

Kat. B Hinsichtlich Lage, Stellung und Kubus für das Ortsbild bedeutsame Bauten (schwarz umrandet)

Kat. C Übrige Bauten (Neubauten und nicht privilegierte Ersatz- und Umbauten).

Bauten Kat. B

<sup>2</sup> Der Umbau und Ersatz von Bauten Kat. B ist unter annähernder Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus gestattet. Für Neubauten gelten die Festlegungen für Neu- und Kat. C - Bauten sinngemäss.

Neubauten und Bauten der Kat. C, Grundmasse	<sup>3</sup> Für Neubauten sowie Ersatz- oder Umbauten von Bauten der Kat. C gelten folgende Grundmasse:	
	Vollgeschosse	2
	Anrechenbare Dachgeschosse**	2
	Anrechenbares Untergeschoss	1
	max. Gebäudelänge	30m
	max. Gebäudebreite	14m
	max. Gebäudehöhe	8.5m
	Grundabstand	3.5m
	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 14m, max. 4m
	** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden	

**Gemeinsame Gestaltungsvorschriften Opfikon und Oberhausen**

**Art. 7**

Geltungsbereich	<sup>1</sup> Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten in Oberhausen und Opfikon ohne Bauten der Kat. A.
Dächer im allgemeinen	<p><sup>2</sup> Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich als Satteldächer von beidseitig gleicher Neigung von 40°n.T. bis 50°n.T. (36 - 45° alter Teilung) auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken; sie sollen giebel- und traufseitig über die Fassaden hinausragen.</p> <p><sup>3</sup> Die Firstrichtung richtet sich nach den Festlegungen im Kernzonenplan. Sind keine Festlegungen vorhanden, so hat sie bei geneigten Dächern parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.</p> <p><sup>4</sup> Für Anbauten und besondere Gebäude sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Antennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.</p>
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster	<p><sup>6</sup> Nur ortsübliche Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sind gesamthaft auf <math>\frac{1}{3}</math> der Länge des entsprechenden Dachs im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie als Schleppgaube mit einer max. Traufhöhe von 1.20 m oder als Giebelgaube ausgebildet werden. Der obere Ansatzpunkt von Dachaufbauten muss mindestens 1.50 m unter der Firstlinie liegen.</p> <p><sup>7</sup> Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten.</p> <p><sup>8</sup> Als nicht ortsüblich gelten:</p> <p>a) Quergiebel mit unterbrochener Dachtraufe</p> <p>b) Kehrfirste mit und ohne Fassadenvorsprung</p> <p>c) Horizontale und dreieckförmige Dachaufbauten</p> <p><sup>9</sup> Dachgeschosse sind primär mit giebelseitigen Fenstern zu belichten.</p>

Neubauten und Bauten der Kat. C, Grundmasse	<sup>3</sup> Für Neubauten sowie Ersatz- oder Umbauten von Bauten der Kat. C gelten folgende Grundmasse:
	Vollgeschosse 2
	Anrechenbare Dachgeschosse** 2
	Anrechenbares Untergeschoss 1
	max. Gebäudelänge 30m
	max. Gebäudebreite 14m
	max. Gebäudehöhe 8.5m
	Grundabstand 3.5m
	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge über 14m, max. 4m
	** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden

**Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K<sub>1</sub> Opfikon und K<sub>2</sub> Oberhausen**

**Art. 7**

Geltungsbereich	<sup>1</sup> Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten in Oberhausen und Opfikon ohne Bauten der Kat. A.
Dächer im allgemeinen	<sup>2</sup> Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich als Satteldächer von beidseitig gleicher Neigung von <del>40°n.T. bis 50°n.T. (36 - 45° alter Teilung)</del> auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken; sie sollen giebel- und traufseitig über die Fassaden hinausragen. <sup>3</sup> Die Firstrichtung richtet sich nach den Festlegungen im Kernzonenplan. Sind keine Festlegungen vorhanden, so hat sie bei geneigten Dächern parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. <sup>4</sup> Für Anbauten und besondere Gebäude sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig. <sup>5</sup> Antennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster	<sup>6</sup> Nur ortsübliche Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sind gesamthaft auf $\frac{1}{3}$ der Länge des entsprechenden Dachs im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie als Schleppgaube mit einer max. Traufhöhe von 1.20 m oder als Giebelgaube ausgebildet werden. Der obere Ansatzpunkt von Dachaufbauten muss mindestens 1.50 m unter der Firstlinie liegen. <sup>7</sup> Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten. <sup>8</sup> Als nicht ortsüblich gelten: a) Quergiebel mit unterbrochener Dachtraufe b) Kehrfirste mit und ohne Fassadenvorsprung c) Horizontale und dreieckförmige Dachaufbauten <sup>9</sup> Dachgeschosse sind primär mit giebelseitigen Fenstern zu belichten.

Fassadengestaltung	<p><sup>10</sup> Ochsenaugen und Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zulässig. Einzelne Fenster dürfen dabei 1.10 m<sup>2</sup> (0.78 m x 1.44 m) im Rahmemaussenmass nicht überschreiten. Die Summe der Dachflächenfenster darf höchstens je 3% pro Dachfläche betragen.</p> <p><sup>11</sup> Dachflächenfenster sind pro Dachgeschoss auf gleicher Höhe anzuordnen.</p> <p><sup>12</sup> Fassaden sind auch bei Neu- und Ersatzbauten so zu gestalten, dass das traditionelle Erscheinungsbild der Dorfkerne nicht gestört wird. Neubauten, neue Anbauten sowie Dachaufbauten dürfen aber auch in nicht traditionellen Baumaterialien ausgeführt werden, falls dies zu architektonisch und städtebaulich guten Lösungen führt.</p> <p><sup>13</sup> Insbesondere sind:</p> <p>a) Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig;</p> <p>b) Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (Stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen;</p> <p>c) die Fassaden grossflächig darzustellen. Eine Gliederung soll vorwiegend durch die Materialisierung sowie die Anordnung von Öffnungen für Türen und Fenster und nur in Ausnahmefällen durch Fassadenvor- oder -rücksprünge erreicht werden.</p> <p>d) Balkone sind bevorzugt als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei guter Gestaltung sind sie aber auch in der Fassade rückspringend oder als abgestützte und überdeckte Balkone an Giebelfassaden zugelassen.</p>
<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 8</b>
Gestalterische Anforderungen	<p><sup>1</sup> Umschwünge sind mit aller Sorgfalt zu erhalten und gegebenenfalls ersatzweise neu zu gestalten; dies gilt insbesondere für verbleibende Grünflächen mit Bäumen, Mauern, Treppen, Vorplätzen und Garagenausfahrten und andere Bestandteile des Umschwunges.</p>
Reklamen	<p><sup>2</sup> Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einzufügen.</p>

Fassadengestaltung	<p><sup>10</sup> Ochsenaugen und Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zulässig. Einzelne Fenster dürfen dabei 1.102 m<sup>2</sup> (0.78 m x 1.44 m) im Rahmemaussenmass nicht überschreiten. Die Summe der Dachflächenfenster darf höchstens je 3% pro Dachfläche betragen.</p> <p><sup>11</sup> Dachflächenfenster sind pro Dachgeschoss auf gleicher Höhe anzuordnen.</p> <p><sup>12</sup> Fassaden sind auch bei Neu- und Ersatzbauten so zu gestalten, dass das traditionelle Erscheinungsbild der Dorfkerne nicht gestört wird. Neubauten, neue Anbauten sowie Dachaufbauten dürfen aber auch in nicht traditionellen Baumaterialien ausgeführt werden, falls dies zu architektonisch und städtebaulich guten Lösungen führt.</p> <p><sup>13</sup> Insbesondere sind:</p> <p>a) Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig;</p> <p>b) Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (Stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen;</p> <p>c) die Fassaden grossflächig darzustellen. Eine Gliederung soll vorwiegend durch die Materialisierung sowie die Anordnung von Öffnungen für Türen und Fenster und nur in Ausnahmefällen durch Fassadenvor- oder -rücksprünge erreicht werden.</p> <p>d) Balkone sind bevorzugt als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei guter Gestaltung sind sie aber auch in der Fassade rückspringend oder als abgestützte und überdeckte Balkone an Giebelfassaden zugelassen.</p>
<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 8</b>
Gestalterische Anforderungen	<p><sup>1</sup> Umschwünge sind mit aller Sorgfalt zu erhalten und gegebenenfalls ersatzweise neu zu gestalten; dies gilt insbesondere für verbleibende Grünflächen mit Bäumen, Mauern, Treppen, Vorplätzen und Garagenausfahrten und andere Bestandteile des Umschwunges.</p>
Reklamen	<p><sup>2</sup> Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einzufügen.</p>

## 2.2 ZENTRUMSZONEN Z

### 2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse

#### Art. 9

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	Z4	Z5	Z6	ZBG
a) Vollgeschosse	4	5	6	frei
b) anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	--
c) anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--
d) Gebäudelänge im EG	80m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	40m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
e) Grenzabstand	PBG	PBG	PBG	PBG
f) Ausnützungsziffer	130%	130%	150%	200%
Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 9, Abs. 2)	--	165%	200%	--
g) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:				
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	20m	20m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30m	30m	30m	30m
h) max. Gebäudehöhe	17.5m	21.5m	25.0m	25.0m

<sup>2</sup> In den Zonen Z5 und Z6 entlang der Schaffhauserstrasse gilt eine erhöhte Ausnützung. Diese gilt für den Bereich zwischen der strassenseitigen Parzellengrenze bis 15.0 m gemessen ab Gestaltungsbaulinie. Die erhöhte Ausnützung kann ausschliesslich in diesem Bereich konsumiert werden, eine Übertragung auf andere Grundstücksteile oder Grundstücke ist ausgeschlossen.

#### Art. 9 bis

Nutzung der Bauten

<sup>1</sup> In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Wohnnutzungen sind höchstens bis zum %-Anteil an der gesamthaft zulässigen Ausnützung gemäss Eintrag im Zonenplan gestattet. Beherbergungsbetriebe werden nicht zum Wohnanteil gerechnet.

<sup>3</sup> Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

## 2.2 ZENTRUMSZONEN Z

### 2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse

#### Art. 9

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	Z4	Z5	Z6	Z <sub>BG</sub>
a) Vollgeschosse	4	5	6	frei
b) anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	--
c) anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--
d) Gebäudelänge im EG	80m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	40m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
e) Grenzabstand	PBG	PBG	PBG	PBG
f) Ausnützungsziffer	130%	130%	150%	200%
Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 9, Abs. 2)	--	165%	200%	--
g) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:				
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	20m	20m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30m	30m	30m	30m
h) max. Gebäudehöhe	17.5m	21.5m	25.0m	25.0m

<sup>2</sup> In den Zonen Z5 und Z6 entlang der Schaffhauserstrasse gilt eine erhöhte Ausnützung. Diese gilt für den Bereich zwischen der strassenseitigen Parzellengrenze bis 15.0 m gemessen ab Gestaltungsbaulinie. Die erhöhte Ausnützung kann ausschliesslich in diesem Bereich konsumiert werden, eine Übertragung auf andere Grundstücksteile oder Grundstücke ist ausgeschlossen.

#### Art. 10 9-bis

Nutzung der Bauten

<sup>1</sup> In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Wohnnutzungen sind höchstens bis zum %-Anteil an der gesamthaft zulässigen Ausnützung gemäss Eintrag im Zonenplan gestattet. Beherbergungsbetriebe werden nicht zum Wohnanteil gerechnet.

<sup>3</sup> Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

**Art. 9 ter**

Lage der Bauten

<sup>1</sup> Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.

<sup>2</sup> Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20.0 m, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.

**Art. 9 quater**Städtebaulicher  
Leitplan

Der Stadtrat kann im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen einen behördenverbindlichen städtebaulichen Leitplan über das Gebiet Schaffhauserstrasse festlegen, welcher Aussagen zu Gestaltung, Erschliessung, Parkierung usw. enthalten kann.

**2.2.2 Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete****Art. 10**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>ZA1</b>	<b>ZA2</b>	<b>ZA3</b>
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	80m	80m	120m
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG		
c) Baumassenziffer	4	7	10
d) Freiflächenziffer	20%	20%	20%
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:			
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	20m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30m	30m	30m
f) max. Gebäudehöhe	gem. PBG	gem. PBG	gem. PBG
g) Gesamthöhe bis First	gem. PBG	gem. PBG	gem. PBG

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10% der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

**Art. 11 9-ter**

Lage der Bauten

<sup>1</sup> Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.

<sup>2</sup> Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20.0 m, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.

**Art. 12 9-quater**

Städtebaulicher Leitplan

Der Stadtrat kann im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen einen behördenverbindlichen städtebaulichen Leitplan über das Gebiet Schaffhauserstrasse festlegen, welcher Aussagen zu Gestaltung, Erschliessung, Parkierung usw. enthalten kann.

**2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet**

**Art. 13 10**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>ZA1</b>	<b>ZA2</b>	<b>ZA3</b>
a) Gebäudelänge im EG	<del>unbeschränkt</del>	<del>unbeschränkt</del>	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	<del>80m</del>	<del>80m</del>	120m
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG		
c) Baumassenziffer	<del>4</del>	<del>7</del>	10
d) Freiflächenziffer	<del>20%</del>	<del>20%</del>	20%
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:			
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	<del>20m</del>	<del>20m</del>	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	<del>30m</del>	<del>30m</del>	30m
f) max. Gebäudehöhe	<del>gem. PBG</del>	<del>gem. PBG</del>	gem. PBG
g) Gesamthöhe bis First	<del>gem. PBG</del>	<del>gem. PBG</del>	gem. PBG

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10% der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

Transparent gedeckte Innenhöfe	<p><b>Art. 11</b></p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 10 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 10 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>
Besondere Nutzungsanordnungen	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die Wohnnutzung ist nur in der Zentrumszone ZA<sub>3</sub> (Talacker) zulässig. In den Zentrumszonen ZA<sub>1</sub> und ZA<sub>2</sub> ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.</p> <p><sup>2</sup> In allen Gebieten der Zentrumszonen ZA<sub>1</sub>, ZA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding, usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>
Flachdachbegrünung	<p><b>Art. 13</b></p> <p>In den Zone ZA<sub>1</sub>, ZA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrüneten Dachfläche überstellt werden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 14</b></p> <p>In den Zone ZA<sub>1</sub>, ZA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.</p>

Transparent gedeckte Innenhöfe	<p><b>Art. 14 14</b></p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. <del>13 10</del> lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. <del>13 10</del> lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>
Besondere Nutzungsanordnungen	<p><b>Art. 15 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die Wohnnutzung ist <del>nur</del> in der Zentrumszone ZA<sub>3</sub> (<del>Talacker</del>) zulässig. <del>In den Zentrumszonen ZA<sub>4</sub> und ZA<sub>2</sub> ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.</del></p> <p><sup>2</sup> In <del>allen Gebieten</del> der Zentrumszone <del>ZA<sub>4</sub>, ZA<sub>2</sub> und</del> ZA<sub>3</sub> sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding, usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>
Flachdachbegrünung	<p><b>Art. 16 13</b></p> <p>In der Zone <del>ZA<sub>4</sub>, ZA<sub>2</sub> und</del> ZA<sub>3</sub> sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrüneten Dachfläche überstellt werden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 17 14</b></p> <p>In der Zone <del>ZA<sub>4</sub>, ZA<sub>2</sub> und</del> ZA<sub>3</sub> sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.</p>

## 2.3 WOHNZONEN

### 2.3.1 Wohnzonen Opfikon / Glattbrugg

#### Art. 15

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>W2<sub>L</sub></b>	<b>W2<sub>D</sub></b>	<b>W3</b>	<b>W4</b>
a) Vollgeschosse	2	2	3	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	0	0
d) Gebäudelänge im EG/OG	24 m	24 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer	30%	40%	65%	85%
f) Grundabstände				
- grosser Grundabstand	12.0 m	14.0 m	14.5 m	16.5 m
- kleiner Grundabstand	4.5 m	4.5 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m			
h) Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m

Firstrichtung

<sup>2</sup> Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Attikageschosse

<sup>3</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.0 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses 45° (aT) angelegt wird.

Gebäudelänge

<sup>4</sup> Beträgt der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden die Gebäude für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet. Der Gebäudeabstand fällt dabei ausser Ansatz.

## 2.3 WOHNZONEN

### 2.3.1 Wohnzonen **Opfikon / Glattbrugg**

#### Art. 18 15

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>W2<sub>L</sub></b>	<b>W2<sub>D</sub></b>	<b>W3</b>	<b>W4</b>
a) Vollgeschosse	2	2	3	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	0	0
d) Gebäudelänge im EG/OG	24 m	24 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer	30%	40%	65%	85%
f) Grundabstände				
- grosser Grundabstand	12.0 m	14.0 m	14.5 m	16.5 m
- kleiner Grundabstand	4.5 m	4.5 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m			
h) Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m

Firstrichtung

<sup>2</sup> Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Attikageschosse

<sup>3</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.0 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses 45° (aT) angelegt wird.

Gebäudelänge

<sup>4</sup> Beträgt der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden die Gebäude für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet. Der Gebäudeabstand fällt dabei ausser Ansatz.

**Art. 16**

Gewerbezulässigkeit

Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:

- a) Es sind nicht störende Betriebe zulässig.
- b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamten anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. Entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse beträgt auf einer Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie der zulässige Gewerbeanteil 50%. In den Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg ist der Gewerbeanteil frei.
- c) Zwischen Grundstücken, die zueinander in einem räumlichen Bezug stehen, sind angemessene Nutzungsverlagerungen zulässig.
- d) Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen sind strassenseitig nach Möglichkeit auf die Räume im Unter- und im Erdgeschoss zu verlegen.

**2.3.2 Wohnzonen mit Gewerbeanteil****Art. 16 bis**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>WG3</b>	<b>WG4 L</b>	<b>WG4 D</b>
a) Vollgeschosse	3	4	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1
d) Gebäudelänge im EG/OG	30 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer (AZ)	50%	75%	100%
- AZ Wohnen max.	40%	65%	85%
- AZ Gewerbe mind.	10%	10%	15%
f) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m
- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 25.0 m, max. 5.0 m		
h) Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	13.5 m

**Art. 16 ter**

Ergänzende Bestimmungen

<sup>1</sup> Artikel 15, Absatz 2 bis 4 gelten sinngemäss.

<sup>2</sup> Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Artikel 16, lit. b), c) und d) gelten sinngemäss.

**Art. 19 16**

Gewerbezulässigkeit

Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:

- a) Es sind nicht störende Betriebe zulässig.
- b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamten anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. Entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse beträgt auf einer Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie der zulässige Gewerbeanteil ~~40%~~ ~~50%~~. In den Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg ist der Gewerbeanteil frei.
- c) Zwischen Grundstücken, die zueinander in einem räumlichen Bezug stehen, sind angemessene Nutzungsverlagerungen zulässig.
- d) Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen sind strassenseitig nach Möglichkeit auf die Räume im Unter- und im Erdgeschoss zu verlegen.

**2.3.2 Wohnzonen mit Gewerbeanteil****Art. 20 16 bis**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>WG3</b>	<b>WG4<sub>L</sub></b>	<b>WG4<sub>D</sub></b>
a) Vollgeschosse	3	4	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1
d) Gebäudelänge im EG/OG	30 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer (AZ)	50%	75%	100%
- AZ Wohnen max.	40%	65%	85%
- AZ Gewerbe mind.	10%	10%	15%
f) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m
- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 25.0 m, max. 5.0 m		
h) Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	13.5 m

**Art. 21 16 ter**

Ergänzende Bestimmungen

<sup>1</sup> Artikel ~~18 15~~, Absatz 2 bis 4 gelten sinngemäss.

<sup>2</sup> Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Artikel ~~19 16~~, lit. b), c) und d) gelten sinngemäss.

### 2.3.3 Wohnzonen Glattpark

#### Art. 17

Wohnzone Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>W<sub>Glp</sub></b>
	Vollgeschosse	3
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0
	Gebäudelänge	40m
	Ausnützungsziffer	40%
	Grosser Grenzabstand	14.5m
	Kleiner Grenzabstand	5.0m
	Gebäudehöhe	10.5m

#### Art. 18

Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>WG4</b>	<b>WG5</b>
	Vollgeschosse	4	5
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0	0
	Gebäudelänge	40m	40m
	Ausnützungsziffer	65%	80%
	Grosser Grenzabstand	14.5m	14.5m
	Kleiner Grenzabstand	5m	5m
	Gebäudehöhe	13.5m	16.5m

#### Art. 20

Wohnanteile und Quartiersversorgung

<sup>1</sup> Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Voll- und Dachgeschossen ist mindestens der Anteil gemäss Abs. 3 als Wohnfläche zu realisieren.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil kann bis zum in Abs. 3 bestimmten Anteil durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

<sup>3</sup> <b>Zone</b>	<b>W<sub>Glp</sub></b>	<b>WG4</b>	<b>WG5</b>
Wohnanteil min.	100%	50%	0%
QV-Anteil max.	15%	15%	0%

<sup>4</sup> Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.

<sup>5</sup> Im Wohnbereich W<sub>GPL</sub> sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

### 2.3.3 Wohn- und Gewerbezone Glattpark

#### Art. 22 17

Wohnzone Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>W<sub>Glp</sub></b>
	Vollgeschosse	3
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0
	Gebäudelänge	40m
	Ausnützungsziffer	40%
	Grosser Grenzabstand	14.5m
	Kleiner Grenzabstand	5.0m
	Gebäudehöhe	10.5m

#### Art. 23 18

Wohn- und Gewerbezone Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>WG4<sub>Glp</sub></b>	<b>WG5<sub>Glp</sub></b>
	Vollgeschosse	4	5
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0	0
	Gebäudelänge	40m	40m
	Ausnützungsziffer	65%	80%
	Grosser Grenzabstand	14.5m	14.5m
	Kleiner Grenzabstand	5m	5m
	Gebäudehöhe	13.5m	16.5m

#### Art. 24 20

Wohnanteile und Quartiersversorgung <sup>1</sup> Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Voll- und Dachgeschossen ist mindestens der Anteil gemäss Abs. 3 als Wohnfläche zu realisieren.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil kann bis zum in Abs. 3 bestimmten Anteil durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

<sup>3</sup> <b>Zone</b>	<b>W<sub>Glp</sub></b>	<b>WG4<sub>Glp</sub></b>	<b>WG5<sub>Glp</sub></b>
Wohnanteil min.	100%	60% 50%	0%
QV-Anteil max.	15%	0% 15%	0%

<sup>4</sup> Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.



<sup>5</sup> Im Wohnbereich W<sub>Glp</sub> sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.



## 2.4 GEWERBEZONEN

Übernommen aus dem bisherigen Artikel 10 BZO

### 2.4.1 2.2.2 Gewerbebezonen Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete

#### Art. 25 10

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>GA<sub>1</sub></b>	<b>GA<sub>2</sub></b>	<b>ZA<sub>3</sub></b>
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt	unbeschränkt	<del>unbeschränkt</del>
Gebäudelänge im OG	80m	80m	<del>120m</del>
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG		
c) Baumassenziffer	4	7	<del>10</del>
d) Freiflächenziffer	20%	20%	<del>20%</del>
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:			
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	20m	<del>20m</del>
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30m	30m	<del>30m</del>
f) max. Gebäudehöhe	gem. PBG	gem. PBG	<del>gem. PBG</del>
g) Gesamthöhe bis First	gem. PBG	gem. PBG	<del>gem. PBG</del>

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10% der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

#### Art. 26 11

Transparent gedeckte  
Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 25 10 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 25 10 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.



Besondere Nutzungsanordnungen	<p><b>Art. 27 12</b></p> <p>1 <del>Die Wohnnutzung ist nur in der ZentrumsGewerbezone ZGA<sub>3</sub> (Talacker) zulässig.</del> In den ZentrumsGewerbezonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.</p> <p>2 In allen Gebieten der ZentrumsGewerbezonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> <del>und ZA<sub>3</sub></del> sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding, usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>
Flachdachbegrünung	<p><b>Art. 28 13</b></p> <p>In den Zonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> <del>und ZA<sub>3</sub></del> sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrünzten Dachfläche überstellt werden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 29 14</b></p> <p>In den Zonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> <del>und ZA<sub>3</sub></del> sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderaffläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.</p>

## 2.4 INDUSTRIEZONEN

### 2.4.1 INDUSTRIEZONE GLATTPARK IGlp

#### Art. 21

Grundmasse	<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:	<b>IGlp</b>
	Baumassenziffer	4
	Grenzabstände	minimale gemäss PBG
	Gebäudelänge EG und OG	unbeschränkt
	Gebäudebreite EG	unbeschränkt
	Gebäudebreite OG	80.0 m
	Gebäudehöhe	17.5 m

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von Art. 10 Absatz 2 sind anwendbar.

#### Art. 22

Nutzweise	Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.
-----------	--

### 2.4.2 Industriezone Flughafen IF

#### Art. 23

Zonenzweck	<sup>1</sup> In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.
Gebäudehöhe/ -abstände	<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt. Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.
Nutzungsbegrenzung	<sup>3</sup> Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche sind zu beachten.

## 2.5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

#### Art. 24

Bauvorschriften	<sup>1</sup> Für Gebäude in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes. <sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10m.
-----------------	---

## 2.5 2.4 INDUSTRIEZONEN

### 2.5.1 2.4.1 INDUSTRIEZONE GLATTPARK Industriezonen Glattpark IGlp

#### Art. 30 24

Grundmasse	<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:	IGlp
	Baumassenziffer	4
	Grenzabstände	minimale gemäss PBG
	Gebäudelänge EG und OG	unbeschränkt
	Gebäudebreite EG	unbeschränkt
	Gebäudebreite OG	80.0 m
	Gebäudehöhe	17.5 m

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von Art. 25 40 Absatz 2 sind anwendbar.

#### Art. 31 22

Nutzweise	Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.
-----------	--

### 2.5.2 2.4.2 Industriezonen Flughafen IF

#### Art. 32 23

Zonenzweck	<sup>1</sup> In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.
Gebäudehöhe/ -abstände	<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt. Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.
Nutzungsbegrenzung	<sup>3</sup> Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche sind zu beachten.

## 2.6 2.5 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

#### Art. 33 24

Bauvorschriften	<sup>1</sup> Für Gebäude in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes. <sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10m.
-----------------	---

## 2.6 FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN

### 2.6.2 Erholungszone E

#### Art. 25

Nutzweise Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des kommunalen Richtplanes.

### 2.6.2 Erholungszone E

#### Art. 26

Kategorien Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Kategorien gegliedert:

- E1 Erholungszone für Spielplätze
- E2 Erholungszone für Familiengärten und Freizeitanlagen
- E3 Erholungszone für Sportanlagen
- E4 Erholungszone für andere Anlagen

#### Art. 27

Bauvorschriften <sup>1</sup> In den Zonen E1 und E2 sind nur besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig. Für Gemeinschaftsgebäude in der Zone E2 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig.

<sup>2</sup> Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> In den Zonen E3 und E4 gelten die Bauvorschriften gemäss Artikel 24.

## 3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 28

Abgrabungen Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig, vorbehalten bleibt § 293 Abs. 2 PBG.

#### Grenzabstände

#### Art. 29

Grosser Grenzabstand <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist in der Regel vor der Hauptwohnseite, d.h. vor der am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

Kleiner Grenzabstand <sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

Gegenüber Nichtbauzonen <sup>3</sup> Gegenüber von Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht kann nicht Gebrauch gemacht werden.

## 2.7 ~~2.6~~ FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN

### 2.7.1 ~~2.6.1~~ Erholungszone E-Freihaltezonen F

#### Art. 34 ~~25~~

Nutzweise Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des kommunalen Richtplanes.

### 2.7.2 ~~2.6.2~~ Erholungszonen E

#### Art. 35 ~~26~~

Kategorien Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Kategorien gegliedert:

- E<sub>1</sub> Erholungszone für Spielplätze
- E<sub>2</sub> Erholungszone für Familiengärten und Freizeitanlagen
- E<sub>3</sub> Erholungszone für Sportanlagen
- E<sub>4</sub> Erholungszone für andere Anlagen

#### Art. 36 ~~27~~

Bauvorschriften

<sup>1</sup> In den Zonen E<sub>1</sub> und E<sub>2</sub> sind nur besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig. Für Gemeinschaftsgebäude in der Zone E<sub>2</sub> sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig.

<sup>2</sup> Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> In den Zonen E<sub>3</sub> und E<sub>4</sub> gelten die Bauvorschriften gemäss Artikel ~~33~~ ~~24~~.

## 3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 37 ~~28~~

Abgrabungen Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig, vorbehalten bleibt § 293 Abs. 2 PBG.

#### Grenzabstände

#### Art. 38 ~~29~~

Grosser Grenzabstand <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist in der Regel vor der Hauptwohnseite, d.h. vor der am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

Kleiner Grenzabstand <sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

Gegenüber Nichtbauzonen <sup>3</sup> Gegenüber von Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Gebäudehöhe	<p><b>Art. 30</b></p> <p>Die Bestimmungen der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 PBG wird ausgeschlossen.</p>
Zusammenbauen	<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup> Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gesamtlängen ist in allen Zonen, in der Zone W2<sub>L</sub> jedoch nur für zwei Gebäude, zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die maximal zulässige Gebäudelänge.</p>
Grenzbau	<p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist in allen Bauzonen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.</p>
Besondere Gebäude	<p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> umfasst, müssen die kommunalen und kantonrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Bemessung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschläge werden besondere Gebäude nur mit der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge angerechnet.</p>
Abfallsammlung	<p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in Neu- und Umbauten geeignete Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Abfalltrennsysteme).</p> <p><sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten müssen für den Hauskehricht Normcontainer bereitgestellt werden. Der Containerstandort ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>3</sup> Gewerbe, Industrie und öffentliche Betriebe sind verpflichtet, ihren Abfall in Containern und Pressmulden bereitzustellen; davon ausgenommen sind Kleinbetriebe mit wenig Abfall.</p> <p><sup>4</sup> In Quartier- und Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Quartier-Sammelstellen auszuscheiden.</p>
Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	<p><b>Art. 34</b></p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Pflanzgärten auszuscheiden. Ihre Grösse hat insgesamt 15% der gesamten Wohnfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Kinderspielplätze ist der Leitfaden der Pro Juventute sinngemäss zu berücksichtigen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>

Gebäudehöhe	<p><b>Art. 39 30</b></p> <p>Die Bestimmungen der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 PBG wird ausgeschlossen.</p>
Zusammenbauen	<p><b>Art. 40 31</b></p> <p><sup>1</sup> Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gesamtlängen ist in allen Zonen, in der Zone W2<sub>L</sub> jedoch nur für zwei Gebäude, zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die maximal zulässige Gebäudelänge.</p>
Grenzbau	<p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist in allen Bauzonen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.</p>
Besondere Gebäude	<p><b>Art. 41 32</b></p> <p><sup>1</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> umfasst, müssen die kommunalen und kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Bemessung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschläge werden besondere Gebäude nur mit der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge angerechnet.</p>
Abfallsammlung	<p><b>Art. 42 33</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in Neu- und Umbauten geeignete Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Abfalltrennsysteme).</p> <p><sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten müssen für den Hauskehricht Normcontainer bereitgestellt werden. Der Containerstandort ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>3</sup> Gewerbe, Industrie und öffentliche Betriebe sind verpflichtet, ihren Abfall in Containern und Pressmulden bereitzustellen; davon ausgenommen sind Kleinbetriebe mit wenig Abfall.</p> <p><sup>4</sup> In Quartier- und Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Quartier-Sammelstellen auszuscheiden.</p>
Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	<p><b>Art. 43 34</b></p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Pflanzgärten auszuscheiden. Ihre Grösse hat insgesamt 15% der gesamten Wohnfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Kinderspielplätze ist der Leitfaden der Pro Juventute sinngemäss zu berücksichtigen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>

**Art. 35**

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt werden:

- a) In der Zone für öffentliche Bauten in Glattpark legt der Gestaltungsplan die künftige Überbauung und Erschliessung, die Gestaltung der Freiräume einschliesslich eines zweiten Fussballfeldes, und die ökologische Vernetzung zwischen Park und Glattraum fest.
- b) In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.
- c) Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

Unterteilung der Gebiete

<sup>2</sup> Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

**Art. 36**

Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen

Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben oberirdische und unterirdische Gebäude die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 PBG einzuhalten.

**Art. 37**

Schutz gegen Einwirkungen

Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr oder andere stark störende Emissionen auslösen, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen.

Gestaltungsplanpflicht	<p><b>Art. 44 35</b></p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt werden:</p> <p>a) In der Zone für öffentliche Bauten in Glattpark legt der Gestaltungsplan die künftige Überbauung und Erschliessung, die Gestaltung der Freiräume einschliesslich eines zweiten Fussballfeldes, und die ökologische Vernetzung zwischen Park und Glattraum fest.</p> <p>b) In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.</p> <p>c) Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.</p>
Unterteilung der Gebiete	<p><sup>2</sup> Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p>
Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	<p><b>Art. 45 36</b></p> <p>Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben oberirdische und unterirdische Gebäude die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 PBG einzuhalten.</p>
Schutz gegen Einwirkungen	<p><b>Art. 46 37</b></p> <p>Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr oder andere stark störende Emissionen auslösen, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen.</p>
Definition Salonprostitution	<p><b>Art. 47</b></p> <p><sup>1</sup> Als Salonprostitution gilt jede Wohn- und Gewerbeinheit, in der mehr als 50% der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten.</p>
Zulässigkeit	<p><sup>2</sup> Die Salonprostitution ist in allen Wohnzonen sowie in Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% gilt, ausgeschlossen.</p>

## 4. WEITERE FESTLEGUNGEN

### 4.1 HOCHHÄUSER

#### Art. 38

Zulässigkeit

Hochhäuser mit Höhen über 25 m sind in den Zentrumszonen ZBG, ZA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> und in der Wohnzone W4 (Gebiet "Au") sowie im Gebiet Glattpark, Mischbereich Ma, zulässig.

### 4.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR AREAL-ÜBERBAUUNGEN

#### Art. 39

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind zulässig in den nachfolgend aufgeführten Zonen, ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse, folgende Gebäudelängen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:

Zone	Mindest-arealfläche	höchst zulässige VG	max. GL	max. GH / Höhe bis First
ZA1	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
ZA2	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
ZA3	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
W2L	5'000 m <sup>2</sup>	3	36.0 m	9.0 m
W2D	5'000 m <sup>2</sup>	3	36.0 m	9.0 m
W3	6'000 m <sup>2</sup>	4	60.0 m	12.0 m
W4	7'000 m <sup>2</sup>	5	60.0 m	15.0 m
WG3	5'000 m <sup>2</sup>	3	45.0 m	11.0 m
WG4L	6'000 m <sup>2</sup>	4	60.0 m	14.0 m
WG4D	7'000 m <sup>2</sup>	5	60.0 m	14.0 m
WG <sub>ip</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG4	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG5	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m

VG = Vollgeschosse, GL = Gebäudelänge, GH = Gebäudehöhe

#### Art. 40

Ausnützungsmass

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten sowie der in Absatz 2 definierten Anforderungen um höchstens 10% der Grundaussnutzung erhöht werden.

<sup>2</sup> Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

<sup>3</sup> In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark (Artikel 17, 18) kann die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.

## 4. WEITERE FESTLEGUNGEN

### 4.1 HOCHHÄUSER

#### Art. 48 38

Zulässigkeit

Hochhäuser mit Höhen über 25 m sind in den **Zentrumszonen** ZBG, ZGA<sub>2</sub> und ZA<sub>3</sub> und in der Wohnzone W4 (Gebiet "Au") sowie im Gebiet Glattpark, Mischbereich Ma, zulässig.

### 4.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR AREAL-ÜBERBAUUNGEN

#### Art. 49 39

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind zulässig in den nachfolgend aufgeführten Zonen, ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse, folgende Gebäudelängen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:

Zone	Mindest-arealfläche	höchst zulässige VG	max. GL	max. GH / Höhe bis First
ZA <sub>3</sub>	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
W2 <sub>L</sub>	5'000 m <sup>2</sup>	3	36.0 m	9.0 m
W2 <sub>D</sub>	5'000 m <sup>2</sup>	3	36.0 m	9.0 m
W3	6'000 m <sup>2</sup>	4	60.0 m	12.0 m
W4	7'000 m <sup>2</sup>	5	60.0 m	15.0 m
WG3	5'000 m <sup>2</sup>	3	45.0 m	11.0 m
WG4 <sub>L</sub>	6'000 m <sup>2</sup>	4	60.0 m	14.0 m
WG4 <sub>D</sub>	7'000 m <sup>2</sup>	5	60.0 m	14.0 m
W <sub>Glp</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG4 <sub>Glp</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG5 <sub>Glp</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
ZGA <sub>1</sub>	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
ZGA <sub>2</sub>	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG

VG = Vollgeschosse, GL = Gebäudelänge, GH = Gebäudehöhe

#### Art. 50 40

Ausnutzungsmass

<sup>1</sup> Das Ausnutzungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten sowie der in Absatz 2 definierten Anforderungen um höchstens 10% der Grundaussnutzung erhöht werden.

<sup>2</sup> Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

<sup>3</sup> In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark (Artikel 17, 18) kann die Ausnutzungsziffer nicht erhöht werden.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die resultierende Mehr- ausnützung gegenüber der Regelbauweise nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

#### **Art. 41**

Grenz- und Gebäude-  
abstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gel- ten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines allfälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.

### **4.3 AUSSICHTSSCHUTZ**

#### **Art. 42**

Freihaltung gemäss  
Ergänzungsplan

Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick ent- sprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.

### **4.4 WALD- UND GEWÄSSERABSTÄNDE**

#### **Art. 43**

Abstandslinien

Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslin- nien.

## **5. INKRAFTTRETEN**

#### **Art. 44**

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntma- chung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die resultierende Mehr- ausnützung gegenüber der Regelbauweise nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

**Art. 51 41**

Grenz- und Gebäude-  
abstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gel- ten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines allfälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.

**4.3 AUSSICHTSSCHUTZ**

**Art. 52 42**

Freihaltung gemäss  
Ergänzungsplan

Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick ent- sprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.

**4.4 WALD- UND GEWÄSSERABSTÄNDE**

**Art. 53 43**

Abstandslinien

Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslin- nien.

**5. INKRAFTTRETEN**

**Art. 54 44**

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntma- chung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

## BAU UND INFRASTRUKTUR

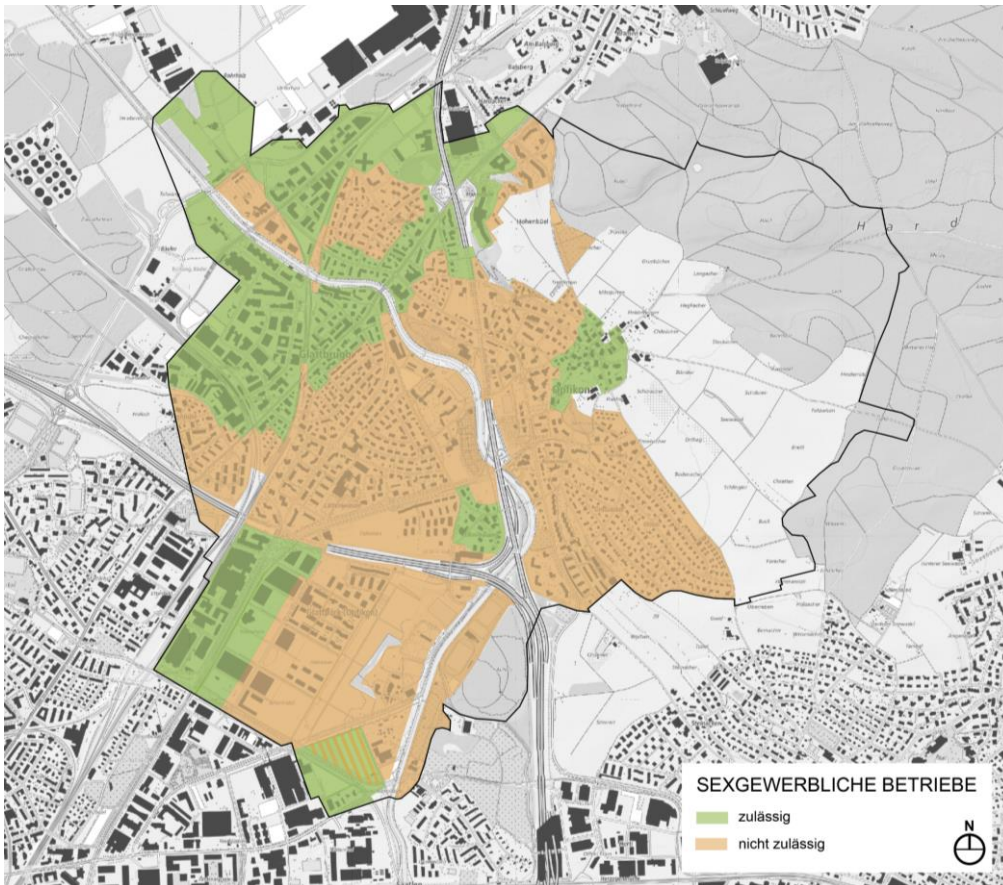
Oberhauserstrasse 27  
Postfach, 8152 Glattbrugg  
Tel 044 829 82 80  
E-Mail [bauundinfrastruktur@opfikon.ch](mailto:bauundinfrastruktur@opfikon.ch)  
[www.opfikon.ch](http://www.opfikon.ch)

# Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

## Teilrevision Nutzungsplanung Stadt Opfikon 2019

- Festsetzung der Prostitutionszulässigkeit im Stadtgebiet
- Neummerierung der Bau- und Zonenordnung
- Neudarstellung Zonenplan gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

Erläuternder Bericht, Stand März 2021



Genehmigungsunterlagen, Stand Mai 2019

## **Impressum**

Stadtverwaltung Opfikon  
Abteilung Bau und Infrastruktur  
Roger Steiner, Projektleiter Baurecht  
Sarah Keller, Projektleiterin Planung  
Roland Iten, asa AG Rapperswil-Jona  
Stand: März 2021

## Inhalt

1.	Anlass der Teilrevision .....	4
2.	Grundlagen .....	5
2.1.	Bundesebene .....	5
2.2.	Kantonebene .....	5
2.3.	Regionalebene .....	5
2.4.	Allgemeine Grundlagen der Stadt .....	5
3.	Darstellung Zonenplan .....	6
4.	Nummerierung Bauordnung .....	7
5.	Allgemeine Erläuterungen zu Salonprostitution.....	8
6.	Erläuterungen zu den Zonenvorschriften .....	11
6.1.	Kernzonen.....	11
6.2.	Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.....	11
6.3.	Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet.....	11
6.4.	Wohnzonen .....	11
6.5.	Wohnzonen mit Gewerbeanteil .....	12
6.6.	Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark.....	13
6.7.	Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete.....	14
6.8.	Industriezonen.....	14
7.	Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften Glattpark.....	15
8.	Übersicht der Prostitutionszulässigkeit.....	16
9.	Übereinstimmung mit Zielen und Planungsgrundsätzen des RPG.....	18
9.1.	Haushälterische Bodennutzung .....	18
9.2.	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen .....	18
10.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	18
11.	Verfahren .....	19
11.1.	Stadtratsbeschluss .....	19
11.2.	Öffentliche Auflage und Anhörung .....	19
11.3.	Vorprüfung .....	19
11.4.	Gemeinderatsbeschluss.....	20
11.5.	Genehmigung und Rechtskraft.....	20

## **1. Anlass der Teilrevision**

In der Stadt Opfikon wurden die Verwaltung und die Politik in den letzten Jahren vermehrt mit der Thematik der Prostitution konfrontiert. Bis anhin fehlte in der Stadt Opfikon eine rechtlich festgesetzte Grundlage, was die Beurteilung von Gesuchen bezüglich Prostitution erschwerte.

Ein Gemeinderatsmitglied hat dem Stadtrat am 26. Juni 2014 die Motion "Prostitutionsverordnung Opfikon" und am 3. November 2014 eine überarbeitete Fassung der Motion eingereicht. Basierend auf der eingereichten Motion und der Tatsache, dass die Stadt Zürich seit 2012 eine restriktivere Politik im Umgang mit Prostitution ergriffen hat, diskutierte der Gemeinderat von Opfikon über den Umgang und die Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die restriktivere Politik in der Stadt Zürich negative Auswirkungen auf die Agglomerationen in Form von Verlagerung der sexgewerblichen Betriebe hat. Da bereits heute in Opfikon viele sexgewerbliche Betriebe angesiedelt sind, sollen klare Regelungen diesbezüglich eingeführt werden.

Die Vorschriftennummerierung der am 6. Oktober 2011 festgesetzte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon enthält Lücken. Dies ist im alltäglichen Gebrauch der BZO schwierig und missverständlich. Die BZO soll neu durchnummeriert werden, was die Leserbarkeit und die Verständlichkeit der BZO verbessert.

Die Genehmigung nach § 5 PBG von kommunalen Nutzungsplänen setzt voraus, dass die Vorgaben gemäss der vom Regierungsrat erlassenen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, Stand 11. Mai 2016) einhalten werden. Es ist daher sinnvoll und zweckmässig, die Darstellung des Opfiker Grundzonenplanes im Zuge dieser Teilrevision auf die VDNP anzupassen.

## **2. Grundlagen**

Die Neunummerierung der Bau- und Zonenordnung und die Neudarstellung des Zonenplans gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen haben keinen inhaltlichen Charakter und tangieren daher auch keinerlei über- oder nebengeordnete Interessen. Daher wird sich in diesem Kapitel nur auf die inhaltliche Änderung betreffend der Prostitutionszulässigkeit bezogen.

### **2.1. Bundesebene**

Weder ein Konzept noch ein Sachplan des Bundes hat direkten Einfluss auf die Thematik der vorliegenden Teilrevision.

### **2.2. Kantonsebene**

Die fünf Leitlinien der zukünftigen Raumentwicklung des Kantons Zürich werden alle von der Teilrevision nicht tangiert. Das Festlegen der Prostitutionszulässigkeit ist im Kantonalen Richtplan Zürich nicht erwähnt und den Gesamtstrategien des Richtplans wird mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon weiterhin entsprochen.

### **2.3. Regionalebene**

Den Strategien, des Regionalen Richtplans Glattal, wird mit der Teilrevision entsprochen.

### **2.4. Allgemeine Grundlagen der Stadt**

Das Stadtentwicklungskonzept 2012<sup>+</sup> der Stadt Opfikon enthält fünf strategische Leitsätze. Diesen wird die Teilrevision gerecht. Insbesondere trägt sie dazu bei, die Lebens- und Wohnqualität zu fördern, da sie Wohn- und Erholungsgebiete vor ideellen Immissionen schützt und somit die Stadt Opfikon als Wohnstandort stärkt.

In den bestehenden bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Stadt Opfikon, im Zonenplan und im kommunalen Richtplan wird die Thematik der Prostitution bis anhin nicht behandelt.

### 3. Darstellung Zonenplan

Für die einheitliche Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen hat der Regierungsrat des Kantons Zürich eine Verordnung (VDNP Stand 11. Mai 2016) erlassen. Nach § 2 VDNP setzt die Genehmigung gemäss § 5 PBG voraus, dass die Darstellung den Verordnungsvorgaben entspricht. Es ist daher sinnvoll und zweckmässig, die Darstellung des Opfiker Grundzonenplanes im Zuge dieser Teilrevision auf die VDNP anzupassen.

Die Anpassungen des Zonenplanes beschränken sich auf die Darstellung und beinhalten keine inhaltlichen Änderungen. Im vorliegenden Bericht wird daher nicht detailliert auf die geänderte Farbgebung der Zonen eingegangen.

Im Sinne einer erläuternden Klärung werden Veränderungen gegenüber des bisherig genutzten Zonenplan nachstehend aufgelistet:

- Die Zonenbezeichnungen sind mit der Ausnutzungsziffer bzw. mit der Baumassenziffer ergänzt. Damit wird § 7 VDNP erfüllt.
- Die Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete ZA1 und ZA2 sind entgegen der Umschreibung in Art. 51 PBG nicht für Wohnnutzungen vorgesehen. Zur Klärung dieses Umstandes werden die Zonen neu als Gewerbezonen Arbeitsplatzgebiete GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> bezeichnet. Die Zonenvorschriften bleiben unverändert.
- Die Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA3 wird neu als ZA bezeichnet. Die Zonenvorschriften bleiben unverändert.
- Die Ausnutzungsziffern für Wohnzonen mit Gewerbeanteilen war im Art. 16<sup>bis</sup> bzw. ist neu im Art. 20 abschliessend geregelt. Auf eine Beschriftung im Zonenplan wird verzichtet. Damit werden Widersprüche behoben, da der AZ-Anteil in der WG<sub>4L</sub> gemäss Art. 16<sup>bis</sup> (87%) nicht identisch mit der Umschreibung im Zonenplan (85%) war.
- Die Zonen für öffentliche Bauten der ES III werden neu ausschliesslich mit der Höhereinstufung für mässig störende Betriebe von den Zonen für öffentliche Bauten der ES II unterschieden. Die Vorschriften sind mit Ausnahme der ES-Zuweisung ohnehin einheitlich.

#### **4. Nummerierung Bauordnung**

Die am 6. Oktober 2011 festgesetzte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon enthält Lücken in der Nummerierung (kein Art. 19) oder mehrfach vorkommende Nummern (9<sup>bis</sup>, 9<sup>ter</sup>, 9<sup>quarter</sup>, 16<sup>bis</sup>, 16<sup>ter</sup>). Dies ist im alltäglichen Gebrauch der BZO schwierig und nur schwer verständlich. Da mit der Regelung bezüglich der Zulässigkeit von sexgewerblichen Betrieben sowieso ein neuer Artikel eingefügt werden muss, werden die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung neu mit den Artikeln 1 bis 54 durchnummeriert. Im vorliegenden Erläuternden Bericht wird bereits auf die neuen Artikel verwiesen.

Von der Neunummerierung ist alleine die Bau- und Zonenordnung (Teil A der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Stadt Opfikon) betroffen. In den Sonderbauvorschriften Glattpark (Teil B der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften) werden die Verweise auf die BZO der veränderten Nummerierung angepasst. Die weiteren Teile C bis F (Parkplatzverordnung, etc.) behalten die bisherige Gliederung bei und erfahren keine Veränderung.

## **5. Allgemeine Erläuterungen zu Salonprostitution**

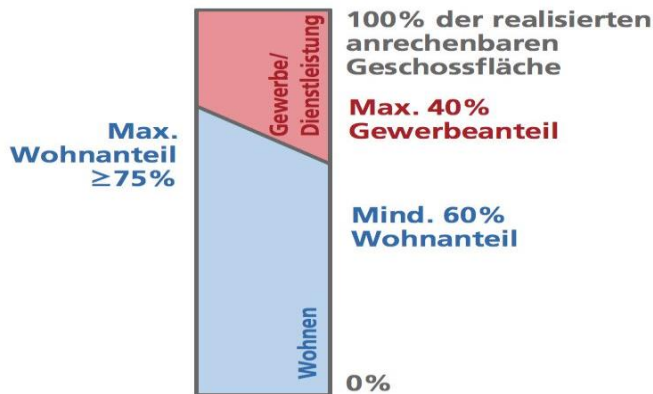
Das Ziel der Stadt Opfikon ist es, in Bezug auf die Prostitutionsbetriebe klare Rahmenbedingungen und Rechtssicherheit für eine geordnete Ausübung der sexgewerblichen Nutzungen zu erhalten. Ziel ist es, unerwünschte ideelle Immissionen in von Wohnen geprägten Gebieten zu minimieren. Salonprostitution soll nur in unsensiblen Quartieren betrieben werden dürfen.

Als Diskussionsgrundlage diente die Prostitutionsgewerbeverordnung der Stadt Zürich. Im Zusammenhang mit der Beantwortung der Motion beschliesst der Stadtrat auch in der Stadt Opfikon eine Prostitutionsgewerbeverordnung in Anlehnung an jene der Stadt Zürich einzuführen. Die Prostitutionsgewerbeverordnung wird jedoch keine baurechtlichen Themen regeln. Sie umschreibt lediglich die Voraussetzungen, die Pflichten, die Gebühren usw. für das Prostitutionsgewerbe.

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon definiert mit Ausnutzungsziffern (bzw. mit Baumassenziffern in den Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebieten) die maximal zulässige Ausnutzung, die auf einem Baugrundstück realisiert werden darf. Ergänzend dazu werden in Mischzonen maximale Wohnanteile vorgeschrieben, die bewirken, dass ein minimaler Gewerbeanteil (Gewerbe, Dienstleistung, Büro, Detailhandel) erstellt werden muss. Die Art des Gewerbes wird als nicht, mässig oder stark störend unterschieden und kann nur dort erstellt werden, wo die jeweilige Empfindlichkeitsstufe (ES) diese Gewerbeart auch zulässt.

Gemäss Bundesgericht entstehen stark störende, ideelle Immissionen durch sexgewerbliche Betriebe erst bei einem Mindestwohnanteil von 60%. Somit können sexgewerbliche Betriebe nur in Gebieten ausgeschlossen werden, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% oder höher grundeigentümerverbindlich festgelegt ist. Ansonsten gelten sexgewerbliche Betriebe als mässig störend und können überall wo mässig störende Betriebe zulässig sind, nämlich in den ES III und IV, erstellt werden.

Mit einer Regelung in der Bau- und Zonenordnung soll die Zulässigkeit von Salonprostitution differenziert nach Zonenart umschrieben werden. In Mischgebieten mit Mindestwohnanteil und einem maximalen Wohnanteil von 75% oder mehr soll mit einem Mindestwohnanteil von 60% die Salonprostitution ausgeschlossen werden.



*Benötigter Spielraum bei minimaler oder maximaler Wohnanteilsvorgabe*

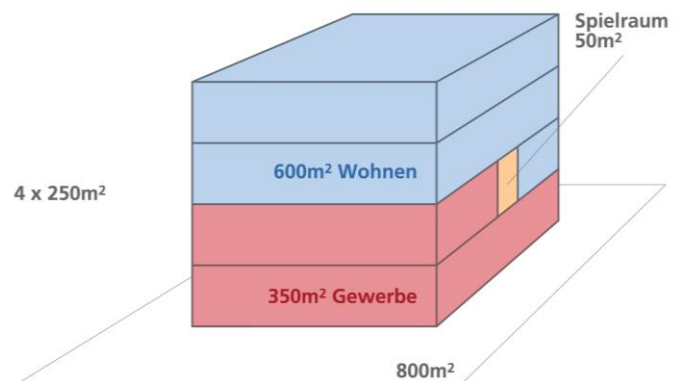
Wo die BZO einen maximalen Wohnanteil von nur 65% oder noch weniger zulässt, kann kein Mindestwohnanteil von 60% vorgeschrieben werden, weil der Spielraum (minimal 60% und maximal 65% Wohnanteil, vgl. nachfolgendes Schemabeispiel) viel zu klein wird oder gar widersprüchlich würde (minimal 60% und maximal 50% Wohnanteil).

#### Beispiel Z4

800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 130 % Ausnutzungsziffer  
 1000 m<sup>2</sup> projektierte Geschossfläche

Resultierende Nutzungsvorgabe:

600 – 650 m<sup>2</sup> Wohnen  
 350 – 400 m<sup>2</sup> Gewerbe



Der Nutzungsspielraum zwischen Wohnen und Gewerbe würde immer 5% betragen. Je kleiner ein Grundstück ist, desto kleiner wäre auch der absolute Nutzungsspielraum in m<sup>2</sup>. Dies würde zu empfindlichen Einschränkungen in der Projektierungsfreiheit führen und unzweckmässige und unökonomische Lösungen provozieren. Aus diesen Gründen wird kein Mindestwohnanteil eingeführt, wenn gleichzeitig ein maximaler Wohnanteil von 65% oder weniger gilt.

Im Zonenplan wird der Mindestwohnanteil nicht dargestellt, da mit bau- und planungsrechtlichen Vorschriften die örtliche Zuweisung je Bauzone eindeutig geregelt wird.

In Wohnzonen der Empfindlichkeitsstufe II, in denen ohnehin ausschliesslich nicht störende Betriebe zugelassen sind, dürfen sexgewerbliche Betriebe als grundsätzlich mässig störende Betriebe als zonenfremd ausgeschlossen werden.

Im Kapitel 3 der Bau- und Zonenordnung wird als ergänzende Bauvorschrift der neue Artikel zum Thema Salonprostitution eingefügt:

**Art. 47**

*Definition*

*Salonprostitution:*

*<sup>1</sup> Als Salonprostitution gilt jede Wohn- und Gewerbeeinheit, in der mehr als 50% der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten.*

*Zulässigkeit*

*<sup>2</sup> Die Salonprostitution ist in allen Wohnzonen sowie in Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% gilt, ausgeschlossen.*

## **6. Erläuterungen zu den Zonenvorschriften**

### **6.1. Kernzonen**

In Kernzonen sind Wohnnutzungen, landwirtschaftliche und mässig störende Betriebe, Läden sowie Gaststätten zulässig (Art. 3 Abs. 3 BZO). Ein minimaler Wohnanteil bzw. maximaler Gewerbeanteil ist nicht festgeschrieben. Eine solche Festschreibung ist auch nicht zweckmässig, da rein gewerblich genutzte Gebäude baurechtswidrig würden und nur über grundbuchlich gesicherte Eigentumsbeschränkungen mit Gewerbeanteilsübertragungen auf Wohnliegenschaften rechtmässig gemacht werden könnten. Es entspricht dem Charakter der Zone, dass sowohl reine Wohn- als auch reine Gewerbebauten zulässig sind.

In der Bauordnung werden keine Anpassungen vorgenommen. Salonprostitution ist grundsätzlich erlaubt, wie anderes Gewerbe oder andere Dienstleistungen auch.

### **6.2. Zentrumszonen Schaffhauserstrasse**

In den Zentrumszonen Schaffhauserstrasse (Z4, Z5, Z6 und Z<sub>BG</sub>) sind gestützt auf Art. 10 Abs. 2 BZO die maximalen Wohnanteile im Zonenplan festgeschrieben. Diese maximalen Wohnanteile variieren zwischen 50% und 85%. Mindestwohnanteile sind nicht festgelegt.

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen (§ 51 PBG). Auf die Einführung eines Mindestwohnanteils in den Zentrumszonen wird daher bewusst verzichtet. Die Nutzungsflexibilität bleibt damit analog zu den Kernzonen gross. Die Folge daraus ist, dass die Salonprostitution in allen Zentrumszonen zulässig bleibt.

### **6.3. Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet**

Die Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete ZA1 und ZA2 werden zu Gewerbebezonen (vgl. Kap. 6.7). Die Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA3 bleibt jedoch eine Zentrumszone, weil Wohnen in beschränktem Umfang möglich ist. Sie wird neu als ZA bezeichnet. Die Umbenennung hat keine inhaltliche Konsequenz. Salonprostitution bleibt in dieser Zone wie andere Gewerbenutzung möglich.

### **6.4. Wohnzonen**

Die Wohnzonen W2<sub>L</sub>, W2<sub>D</sub>, W3 und W4 sind alle der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Mässig störende Betriebe sind ausgeschlossen. Ungeachtet der Wohnanteile ist mit der Zuweisung der ES II in allen Wohnzonen die Salonprostitution grundsätzlich ausgeschlossen.

Zudem sind in den meisten Wohnzonen mit Art. 19 lit. b) BZO bereits ein Mindestwohnanteil von 80% respektive ein maximaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt.

Spezielle Erwähnung verdienen die Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg, in denen der Gewerbeanteil gemäss Art. 19 lit. b) BZO für nicht störende Betriebe frei ist. Dieses W3/W4-Gebiet Rohr/Platten ist trotz dieser „Gewerbefreiheit“ ganz klar ein Wohnquartier geblieben. Liegenschaften mit mehrheitlichen oder reinen Gewerbenutzungen sind nur vereinzelt aufzufinden. Die Bautätigkeit der letzten Jahre bestätigt, dass das Gebiet Rohr/Platten auch mit der Fluglärmbelastung ein ausgeprägtes Wohnquartier bleibt. Da „nur“ nicht störende Betriebe gemäss ES II zulässig sind, ist die Salonprostitution auch im Quartier Rohr/Platten ausgeschlossen.

#### **6.5. Wohnzonen mit Gewerbeanteil**

In den Wohnzonen mit Gewerbeanteilen WG3, WG4<sub>L</sub>, WG4<sub>D</sub> liegt der maximale Wohnanteil bei 80% oder noch höher. Art. 19 lit. b BZO schreibt gleichzeitig einen Gewerbeanteil von max. 20% vor, was einem Mindestwohnanteil von 80 % gleichkommt.

In Art. 19 lit. b BZO wird der Mindestwohnanteil für die Zonen entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse, wo der maximale Gewerbeanteil von 50% auf 40% reduziert wird, geklärt. Dies führt dazu, dass künftig ein Mindestwohnanteil von 60% gilt. Es kann mit 40% Gewerbeanteil weiterhin auf die spezielle Lage entlang der Hauptstrassen reagiert werden. Die angestrebte Nutzung der Erdgeschosses für Gewerbe und Dienstleistungen bleibt problemlos möglich.

#### **Art. 19 ~~16~~**

*<sup>1</sup> Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:*

- a) Es sind nicht störende Betriebe zulässig.*
- b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamten anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. Entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse beträgt auf einer Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie der zulässige Gewerbeanteil ~~50%~~ 40%. In den Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg ist der Gewerbeanteil frei.*

- c) *Zwischen Grundstücken, die zueinander in einem räumlichen Bezug stehen, sind angemessene Nutzungsverlagerungen zulässig.*
- d) *Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen sind strassenseitig nach Möglichkeit auf die Räume im Unter- und Erdgeschoss zu verlegen.*

Somit sind in der Mischzone WG3 und in den Zonenteilabschnitten WG4<sub>L</sub>/Glatthof, WG4<sub>L</sub>/Pfändwiesen und WG4<sub>D</sub>/Fallwiesen unter Anwendung des neuen Artikels 47 BZO die Salonprostitution grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahme bilden die 3 Zonenteilabschnitte WG4<sub>D</sub>/Rohr, WG4<sub>L</sub>/Rohr und WG4<sub>D</sub>/Dreispitz westlich der Schaffhauserstrasse mit freiem Gewerbeanteil für mässig störende Betriebe der ES III gemäss Art. 19 lit b BZO. In diesen 3 Teilzonenabschnitten ist die Salonprostitution grundsätzlich erlaubt. Dies entspricht der bisherigen Regelung.

## **6.6. Wohn- und Gewerbezonon Glattpark**

In der W<sub>Glp</sub> ist in Art. 24 Abs. 3 BZO ein Mindestwohnanteil von 100% festgelegt. Die Salonprostitution kann in dieser Wohnzone ausgeschlossen werden.

In der 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone Glattpark (WG4<sub>Glp</sub>) wird der Mindestwohnanteil in Art. 24 Abs. 3 BZO von bisher 50% auf 60% angehoben. Dies entspricht dem heutigen Bestand, in welchem fast ausschliesslich Wohnbauten mit gewerblich genutzten Erdgeschossen realisiert werden. Der mögliche Gewerbeanteil wurde im Bestand somit klar nicht ausgenutzt. Zudem wird die Substitution von Wohnanteilen durch Quartiersversorgungsbetriebe in der WG4<sub>Glp</sub> nicht mehr erlaubt. Quartiersversorgungsbetriebe können ganz regulär im Rahmen des Gewerbeanteils von bis zu 40% realisiert werden. Der Bedarf für mehr ist nicht vorhanden. Mit diesen zwei Änderungen kann ein Mindestwohnanteil von 60% gesichert werden und damit kann der hohe realisierte Wohnanteil in der WG4<sub>Glp</sub> vor ideellen Immissionen aus sexgewerblichen Betrieben geschützt werden. Damit wird die Voraussetzung erfüllt, um Salonprostitution die dieser von Wohnnutzungen geprägten Mischzone auszuschliessen.

### **Art. 24 20**

*Wohnanteile und Quartiersversorgung*

*<sup>1</sup> Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Voll- und Dachgeschossen ist mindestens der Anteil gemäss Abs. 3 als Wohnfläche zu realisieren.*

*<sup>2</sup> Der Wohnanteil kann bis zum im Abs. 3 bestimmten Anteil durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.*

<sup>3</sup> Zone	$W_{Glp}$	$WG4_{Glp}$	$WG5_{Glp}$
Wohnanteil min.	100%	60% <del>50</del>	0%
QV-Anteil max.	15%	0% <del>15</del>	0%

<sup>4</sup> Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis Ihrer Anteile zugerechnet.

<sup>5</sup> Im Wohnbereich  $W_{Glp}$  sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen

In der 5-geschossige Wohn- und Gewerbezone Glattpark  $WG5_{Glp}$ , besteht gemäss Art. 24 Abs. 3 BZO kein Mindestwohnanteil. Da der maximal zulässige Wohnanteil im Bereich  $D_a$  gemäss Art. 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften Glattpark (SBV) bei 35% liegt, kann kein Mindestwohnanteil von 60% festgelegt werden. Die Salonprostitution und reine Gewerbebauten bleiben in dieser gewerblich geprägten Zone weiterhin möglich.

Einzig im Bereich  $D_c$  ist der Wohnanteil offen und muss im Gestaltungsplan festgelegt werden (Art. 5 und Art. 6 SBV). Mit der Gestaltungsplanpflicht kann über einen minimalen Wohnanteil die Salonprostitution auch ausgeschlossen werden.

### 6.7. Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete

Die Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete ZA1 und ZA2 werden neu als Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete  $GA_1$  und  $GA_2$  bezeichnet. Die Umbenennung hat keine inhaltliche Konsequenz. Die Umbenennung klärt vielmehr den Umstand, dass es sich um Zonen mit Gewerbe, Büro und Dienstleistung handelt und nicht um klassische Zentrumszonen mit Wohnnutzungen. Wohnen ist ausgeschlossen. Salonprostitution bleibt in diesen Zonen möglich.

### 6.8. Industriezonen

In den Industriezonen ( $I_{Glp}$ ,  $I_F$ ) sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Sexgewerbliche Betriebe können somit gar keine Bewohner ideell stören. Die Salonprostitution bleibt in Industriezonen möglich.

## 7. Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften Glattpark

Basierend auf den Änderungen in Art. 24 der BZO müssen in den Sonderbauvorschriften Glattpark (SBV) vom 13. April 2011 folgende Änderungen vorgenommen werden:

### Art. 5

Wohnanteile und  
Quartiersversorgung

<sup>1</sup> Es gelten folgende Wohnanteile:

Zone	$W_{GLP}$	Da	Db	Dc, Ma	Mb, Mc, Md, Me
Wohnanteil min.	100%	0%	0%	-	<del>50%</del> 60%
Wohnanteil max.	-	35%	0%	-	-

<sup>2</sup> Eine Bautiefe ab der Baulinie entlang der Thurgauerstrasse ist keine Wohnnutzung zugelassen

<sup>3</sup> In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen (SBV Art. 10 Abs. 1) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen.

<sup>4</sup> Für den Dienstleistungsbereich Dc wird ein angemessener Wohnanteil im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festgelegt (SBV Art. 6).

<sup>5</sup> Die Mindestwohnanteile *in der  $W_{GLP}$*  können bis max. 15% durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

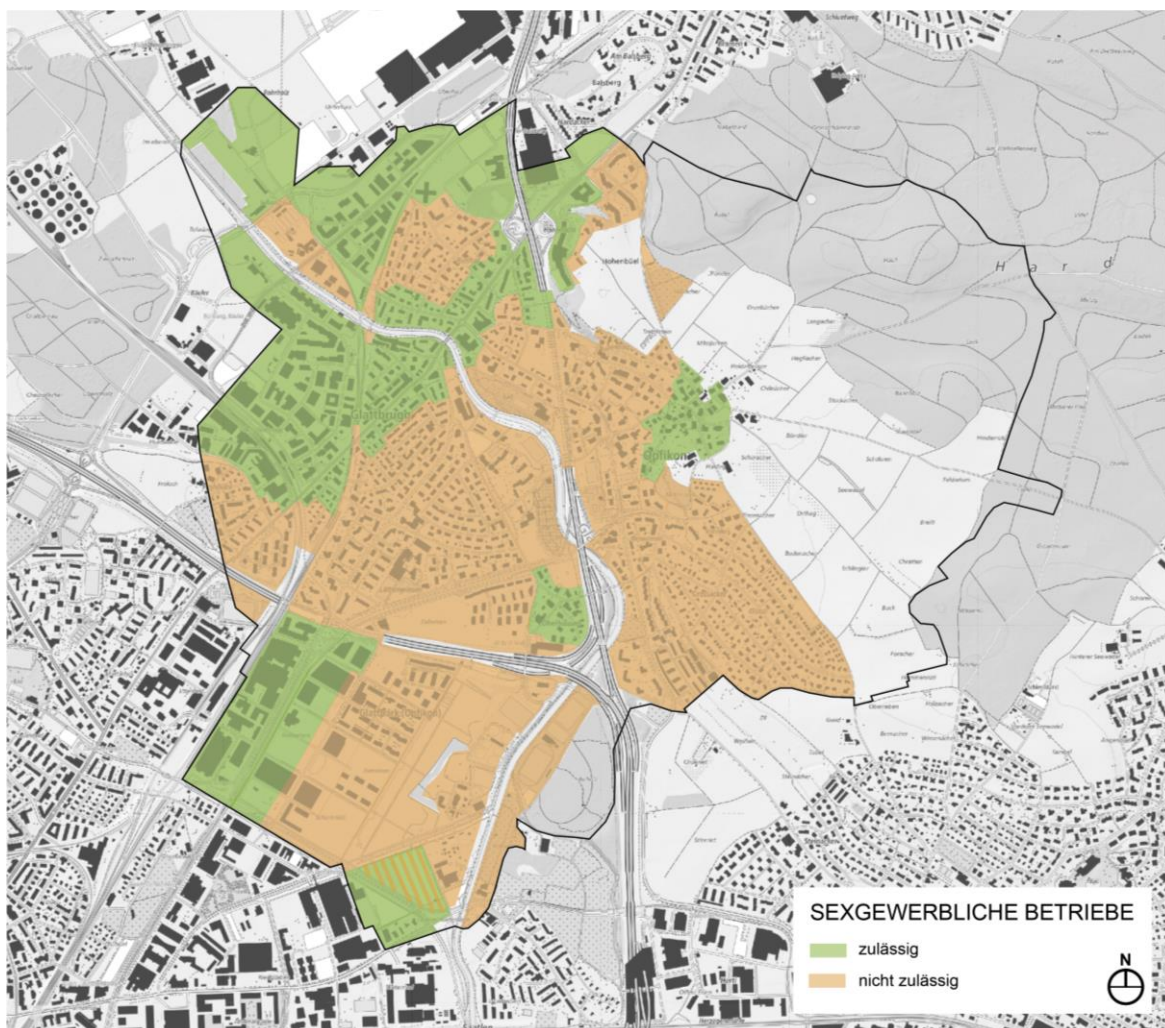
In den Zonen Mb, Mc, Md und Me wird der Mindestwohnanteil von 50% auf 60% erhöht. Dies entspricht dem neuen Mindestwohnanteil gemäss Art. 24 BZO. Ebenfalls wird Absatz 5 nur noch in der Wohnzone  $W_{GLP}$  anwendbar, da entsprechend der Änderung in Art. 24 BZO die Mindestwohnanteile nicht mit Quartiersversorgungsbetrieben substituiert werden können. Diese Anpassungen werden vorgenommen, damit die Sonderbauvorschriften nicht der Bau- und Zonenordnung widersprechen. Zudem werden die Verweise auf Artikel der BZO entsprechend der veränderten Nummerierung angepasst. Dies betrifft die Artikel 5, 15, 16, 17, 18 der SBV Glattpark.

## 8. Übersicht der Prostitutionszulässigkeit

Die Konsequenzen der Regelung der Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben sind nachstehend je Zone bzw. Zonenteilfläche zusammengestellt:

BZO	Salonprostitution	Bemerkungen
K <sub>1</sub> / K <sub>2</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
Z <sub>4</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
Z <sub>5</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
Z <sub>6</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
Z <sub>BG</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
Z <sub>A</sub>	zulässig	Zentrumszone (mit kleinem Wohnanteil)
W <sub>2L</sub>	ausgeschlossen	Wohnzone, ES II
W <sub>2b</sub>	ausgeschlossen	Wohnzone, ES II
W <sub>3</sub>	ausgeschlossen	Wohnzone, ES II
W <sub>4</sub>	ausgeschlossen	Wohnzone, ES II
WG <sub>3</sub>	ausgeschlossen	Mischzone mit 60% Mindestwohnanteil
WG <sub>4L</sub> /Glatthof WG <sub>4L</sub> /Pfändwiesen	ausgeschlossen	Mischzone mit 60% Mindestwohnanteil
WG <sub>4L</sub> /Rohr	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
WG <sub>4D</sub> /Fallwiesen	ausgeschlossen	Mischzone mit 60% Mindestwohnanteil
WG <sub>4D</sub> /Rohr WG <sub>4D</sub> /Dreispietz	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
W <sub>Glp</sub>	ausgeschlossen	Wohnzone mit 100% Mindestwohnanteil
WG <sub>4Glp</sub>	ausgeschlossen	Mischzone mit 60% Mindestwohnanteil
WG <sub>5Glp</sub>	zulässig	Mischzone ohne Mindestwohnanteil
GA <sub>1</sub>	zulässig	Gewerbezone (ohne Wohnen)
GA <sub>2</sub>	zulässig	Gewerbezone (ohne Wohnen)
I <sub>Glp</sub>	zulässig	Industriezone (ohne Wohnen)
I <sub>F</sub>	zulässig	Industriezone (ohne Wohnen)
OeB, E, F, LW	ausgeschlossen	zonenfremd
SBV Glattpark	Salonprostitution	Bemerkungen
D <sub>a</sub> , D <sub>b</sub> , D <sub>c</sub> , M <sub>a</sub>	zulässig	Zonen ohne Mindestwohnanteil bzw. mit GP-Pflicht
M <sub>b</sub> , M <sub>c</sub> , M <sub>d</sub> , M <sub>e</sub>	ausgeschlossen	Zone mit 60% Mindestwohnanteil

Durch diesen neuen Artikel in der Bau- und Zonenordnung leitet sich folgendes Bild für die Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben in der Stadt Opfikon ab:



Damit wird mit der Teilrevision eine klare und differenzierte Regelung betreffend die Zulässigkeit von Salonprostitutionsbetrieben getroffen. Quartiere, die einen hohen Wohnanteil aufweisen und auch für einen solchen vorgesehen sind, können von den ideellen Störungen durch Prostitutionsbetriebe geschützt werden. In den mehrheitlich flughafenorientierten oder an Hauptstrassen liegenden Misch- und Arbeitsplatzzonen, in denen die Gewerbenutzung der Wohnnutzung klar vorgeht, sind Betriebe der Salonprostitution weiterhin erlaubt.

## **9. Übereinstimmung mit Zielen und Planungsgrundsätzen des RPG**

### **9.1. Haushälterische Bodennutzung**

Die haushälterische Bodennutzung als eines der zentralen Ziele der Raumplanung enthält verschiedene Komponenten. Einerseits die Siedlungsentwicklung nach Innen, das Schaffen von kompakten Siedlungen aber auch die Abstimmung zwischen Wohngebieten und Arbeitsplatzgebieten. Durch die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon wird der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen in dem in Gebieten, in welchen die ideellen Immissionen der Salonprostitution keine oder geringe störende Auswirkungen haben, zulässig ist. Durch die gezielte zonenabhängige Zulässigkeit der Prostitution im Stadtgefüge, steigt die Attraktivität und Qualität der Wohngebiete. Zudem wird durch die Festlegung ein Instrument geschaffen um die Entwicklung gezielt zu lenken und somit auf die erwünschte und geordnete Besiedlung Einfluss zu nehmen. Da keine neuen Bauflächen geschaffen werden, hat die Teilrevision keinen Einfluss auf die Erschliessung.

### **9.2. Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen**

Die natürlichen Gegebenheiten und Lebensgrundlagen sowie das Landwirtschaftsland als Versorgungsbasis ist von der Teilrevision nicht betroffen, da sich der neue Artikel einzig auf das bestehende Bauland der Stadt Opfikon bezieht und keine Ausnützungserhöhung beinhaltet. Es werden nur Nutzungsverschiebungen gemacht.

## **10. Auswirkungen auf die Umwelt**

Dem Grundsatz des Umweltschutzgesetzes, dass im Sinne der Vorsorge schädliche oder lästige Einwirkungen frühzeitig zu begrenzen sind, wird mit der vorliegenden Teilrevision entsprochen. Durch die gezielte lokale Zulassung von Prostitutionsbetrieben werden die ideellen Immissionen in empfindlichen Gebieten verboten und die Ansiedlung in Gebiete, in denen Prostitutionsbetriebe geringe bis keine störenden Auswirkungen haben gelenkt.

Alle weiteren Umweltthemen wie Altlasten, Lärmschutz, Luftschadstoffe etc. werden durch die Teilrevision nicht tangiert, da die Änderung der Bau- und Zonenordnung keine baulichen Massnahmen, keine relevanten Nutzungsänderungen und keine weiteren Immissionen (ausser den ideellen) mit sich bringt.

## **11. Verfahren**

### **11.1. Stadtratsbeschluss**

In Wiedererwägung des Stadtratsbeschlusses-Nr. 2015-204 vom 23. Juni 2015 beschliesst der Stadtrat am 24. November 2015 (Stadtratsbeschluss-Nr. 2015-336) die Änderungen bezüglich Prostitutionszulässigkeit der noch anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung vorzuziehen, sowie die Strassenprostitution wegzulassen. Mit diesem Stadtratsbeschluss verabschiedet der Stadtrat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 'Prostitutionszulässigkeit im Stadtgebiet' zum Einwendungs- und Anhörungsverfahren. Am 05. Juni 2018 wurde mit dem Stadtratsbeschluss-Nr. 2018-124 eine überarbeitete Fassung erneut zur öffentlichen Auflage und zweiten Vorprüfung verabschiedet. Aufgrund von kleineren Anpassungen wurde mit dem Stadtratsgeschäft-Nr. 2019-10 am 15. Januar 2019 die vorliegende Fassung der Teilrevision vom Stadtrat verabschiedet und dem Kanton zur 3. Vorprüfung eingereicht.

### **11.2. Öffentliche Auflage und Anhörung**

Am 7. Januar 2016 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Thema "Prostitutionszulässigkeit im Stadtgebiet" im Stadtanzeiger Glattbrugg und am 8. Januar 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert.

Die öffentliche Auflage fand vom 7. Januar 2016 bis zum 8. März 2016 in der Stadtverwaltung Opfikon statt.

Aufgrund der notwendigen zweiten Vorprüfung und der deutlichen Änderungen in den Unterlagen fand vom 18. Juni 2018 bis zum 16. August 2018 eine zweite öffentliche Auflage in der Stadtverwaltung Opfikon statt.

Diese wurde wiederum im Stadtanzeiger am 14. Juni 2018 und im Amtsblatt des Kantons Zürich am 15. Juni 2018 publiziert.

Im Zuge der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurde auch die Anhörung durchgeführt. Aus der Anhörung gingen ebenfalls keine Einwendungen hervor.

### **11.3. Vorprüfung**

Die Vorprüfungen durch den Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung wurden parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt.

Der erste Vorprüfungsbericht vom 22. April 2016 ergab, dass die eingereichten Unterlagen nach § 5 PBG nicht rechtmässig sind. Die Revisionsvorlage wurde überarbeitet.

Der zweite Vorprüfbericht vom 17. Oktober 2018 machte Hinweisen zu einzelnen Zonenzugehörigkeiten und zur Darstellung. Entsprechend wurde die Revisionsvorlage überarbeitet.

Mit dem Schreiben vom 23. Januar 2019 wird das ARE um eine dritte Vorprüfung gebeten. Auf eine öffentliche Auflage wird wegen dem Fehlen von materiellen Änderungen verzichtet.

Der dritte Vorprüfungsbericht vom 17. April 2019 stellt eine kantonale Genehmigung in Aussicht. Die enthaltenen Hinweise wurden berücksichtigt.

#### **11.4. Gemeinderatsbeschluss**

Die Planvorlage wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 7. Dezember 2020 festgesetzt.

#### **11.5. Genehmigung und Rechtskraft**

Die Planvorlage bedarf der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion. Mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung wird die Vorlage verbindlich.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 24.09.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 24.08.2024  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001120

**Publizierende Stelle**  
Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8152 Glattbrugg

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision 2019 (Prostitutionszulässigkeit, Neunummerierung BZO, Neudarstellung Zonenplan) wurde vom Gemeinderat am 7. Dezember 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0534/21 vom 9. Juli 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. September 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision 2019 tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 24.10.2021

**Kontaktstelle:**

Stadt Opfikon  
Oberhauserstrasse 27  
8152 Glattbrugg