

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021
BESCHLUSS NR. 2021-30
SEITE 1 von 3

Privater Gestaltungsplan Bruggacker
Verabschiedung zur Zustimmung durch den Gemeinderat

6.0.4

1. Ausgangslage

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern, plant für ihre bestehenden Siedlungen im Wohnquartier Bruggacker Ersatzneubauten, die letztendlich zu einer zukunftsgerichteten Quartiererneuerung beitragen. Sie beabsichtigt auch zukünftig kostengünstigen Wohnraum für alle Altersstufen anzubieten und somit einen Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung der Quartieridentität zu leisten.

Durch eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass weder mit der Regelbauweise noch mit einer Arealüberbauung die Zielsetzungen der Bauherrschaft erreichbar werden können und somit nur ein Gestaltungsplan eine zweckmässige Planung ermöglicht. Mit dem erarbeiteten Gestaltungsplan kann die gewünschte Quartiererneuerung im Fluglärm unter Berücksichtigung der Vorgabe, keine neuen Wohneinheiten zu realisieren, ermöglicht werden.

2. Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 3129, 5226 und 5227 (3'790 m²) sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Bruggackerstrasse (Teil von Kat. Nr. 6448; ca. 543 m²). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 4'333 m². Die Bruggackerstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Opfikon. Die bebaubaren Grundstücke sind im Eigentum der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft.

Nach Gesprächen mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium wurden als Basis für den Gestaltungsplan folgende, von der Regelbauweise abweichende Parameter als zweckmässig beurteilt:

- Ersatzneubauten mit Plafonierung von maximal 48 Wohneinheiten
- Eine Ausnützungserhöhung von 10% gegenüber der Regelbauweise
- Fünf Vollgeschosse
- Maximale Gebäudehöhe von 15.5 m
- Verzicht auf grossen Grundabstand
- Maximale Gebäudelänge von 60 m
- Verzicht auf Mehrhöhenzuschlag

Die Gestaltungsplanparameter wurden basierend auf der Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Studienergebnisse selbst haben keine rechtlich verbindliche Wirkung im Gestaltungsplan. In den Gestaltungsplan-Vorschriften wird festgelegt, dass das definitive Neubauprojekt nach Festsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens erarbeitet werden soll, um die im Sinne von § 71 und § 238 Planungs- und Baugesetz PBG gute

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021
BESCHLUSS NR. 2021-30
SEITE 2 von 3

Gesamtwirkung zu erreichen. Im Beurteilungsgremium wird eine Vertretung der Stadt Opfikon vorgesehen.

Mit dem grösseren Projektierungsspielraum, dem festgelegten Mengengerüst und einem nachgelagertem, qualitätssichernden Konkurrenzverfahren kann die städtebauliche Qualität erhöht und damit ein wertvoller Beitrag zur zukünftigen Quartierentwicklung im Bruggackerquartier geleistet werden. Darüber hinaus können sich künftige Quartierentwicklungen an diesem Gestaltungsplan orientieren. Auch der Kanton Zürich stützt den Gestaltungsplan. Aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons vom 9. November 2020 geht hervor, dass unter Berücksichtigung weniger Auflagen eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Bruggacker in Aussicht gestellt werden kann. Die Auflagen wurden in die Vorlagen entsprechend eingearbeitet.

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Der private Gestaltungsplan Bruggacker, bestehend aus Situationsplan 1:500, Vorschriften und erläuterndem Planungsbericht vom 12. Januar 2021, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird gestützt auf §§ 86 und 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 der Gemeindeordnung beantragt, dem privaten Gestaltungsplan Bruggacker, bestehend aus Vorschriften, Situationsplan 1:500 und erläuterndem Planungsbericht vom 12. Januar 2021 zuzustimmen.
3. Die Vorlagen bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Die Verfügungen sind amtlich zu publizieren.
4. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat zu ermächtigen, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021
BESCHLUSS NR. 2021-30
SEITE 3 von 3

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Graphis Bau- + Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
- Arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Gemeinderat
- Finanzen und Liegenschaften
- Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:

Paul Remund

Willi Bleiker

VERSANDT:
11.02.2021

