

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021  
SEITE 1 von 4

Privater Gestaltungsplan Bruggacker  
Zustimmung

6.0.4

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 9. Februar 2021, auf §§ 86 und 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Bruggacker, bestehend aus Vorschriften, Situationsplan 1:500 und erläuterndem Planungsbericht vom 12. Januar 2021 wird zugestimmt.
2. Der erläuternde Bericht vom 12. Januar 2021 gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Bruggacker im Sinne von § 89 PBG zu genehmigen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Graphis Bau- + Wohngenossenschaft, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
  - Arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  - Finanzen und Liegenschaften
  - Bau und Infrastruktur



# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021  
SEITE 2 von 4

## B E R I C H T

### 1. Ausgangslage

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft aus Bern plant für ihre bestehenden Siedlungen im Wohnquartier Bruggacker an der Bruggackerstrasse 31 - 38 Ersatzneubauten zu realisieren. Sie sollen 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.

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um auszuloten, welche baulichen Möglichkeiten für die anvisierten Ersatzbauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon, bestehen. Hauptkenntnis aus der Machbarkeitsstudie war, 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.

Aufgrund des in der Wohnzone W3 vorgeschriebenen grossen Grundabstandes von 14.5 m und der schmalen Parzellentiefe resultieren nach Regelbauweise äusserst schmale Baubereiche, in denen zeitgemässe und kostenoptimierte Wohnungsgrundrisse nur sehr eingeschränkt realisierbar sind. Aus diesen Gründen hat die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für ihre Siedlung in Glattbrugg einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet, um zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubauten zu schaffen. Die Stadt Opfikon hat Graphis in dem Erarbeitungsprozess unterstützt. Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Fachstelle Lärmschutz haben sich im Zuge einer kantonalen Voranfrage und Vorprüfung positiv zum Gestaltungsplanvorhaben geäussert und eine Bewilligung in Aussicht gestellt. Mit dem 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 m<sup>2</sup>) sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Bruggackerstrasse (Teil von Kat. Nr. 6448; ca. 543 m<sup>2</sup>). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 4'333 m<sup>2</sup>. Die Bruggackerstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Opfikon. Die bebaubaren Grundstücke sind im Eigentum der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft. Die Siedlung umfasst vier Gebäude mit sieben Hauszugängen an der Bruggackerstrasse Nr. 31 bis 38 mit gesamthaft 48 Wohneinheiten.

# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021  
SEITE 3 von 4

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

Die ungünstige Ausgangslage der BZO, insbesondere die Ausnützungsregelung und die Anwendungspraxis bezüglich des grossen Grundabstands, begleitet mit den Einschränkungen durch den Fluglärm, führen zu einer Stagnation in der Quartierentwicklung. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplanentwurf kann dem entgegengewirkt werden. 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 Hinweise eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Bruggacker in Aussicht gestellt werden kann. Die Hinweise wurden in die Vorlagen entsprechend eingearbeitet.

### 3. Antrag

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.

# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 09. Februar 2021  
SEITE 4 von 4

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker

