

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 11. Mai 2021
SEITE 1 von 2

Privater Gestaltungsplan Bruggacker

6.0.4

1. Ausgangslage / Grundlagen

Das Bruggacker Quartier ist ein zentral gelegenes Quartier mit Wohnbauten aus den 50er-Jahren mit oft kleinen, hellhörigen Wohnungen. Für bauliche Erneuerungen besteht wegen der geltenden Ausnützungs- und Abstandsregelungen sowie den Einschränkungen durch den Fluglärm nur wenig Spielraum.

Trotzdem plant die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für ihre bestehenden vier Wohnhäuser an der Bruggackerstrasse 31 bis 38 zeitgemässe Ersatzneubauten. Auch künftig soll kostengünstiger Wohnraum angeboten werden und damit ein Beitrag zur Aufwertung des Quartiers erfolgen.

Eine Machbarkeitsstudie der Graphis ergab, dass eine Erneuerung nach Regelbauweise nicht zu diesem Ziel führt und nur ein (privater) Gestaltungsplan eine zweckmässige Planung ermöglicht. Die Graphis möchte damit zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für zeitgemässe Ersatzbauten bekommen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon wurden Parameter als Basis für den Gestaltungsplan festgelegt, die im Antrag des Stadtrates auf Seite 3 aufgeführt sind. Die Ersatzbauten dürfen wie bisher maximal 48 Wohneinheiten umfassen, aber es ist dank moderaten neuen Höhen- und Grundabstandsregelungen eine um 10 Prozent erhöhte Ausnutzung möglich. Auf dieser Basis wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

In den Vorschriften ist festgelegt, dass das definitive Projekt zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität im Rahmen eines Architekturwettbewerbs unter Einbezug der Stadt Opfikon erarbeitet wird.

2. Bearbeitung / Prüfung

Das vorliegende Geschäft wurde der Spezialkommission Planung am 15. Februar 2021 vom Büro des Gemeinderates zur Bearbeitung zugewiesen. Die Unterlagen wurden durch die Planungskommission studiert und in drei Sitzungen diskutiert. Ebenfalls wurden diverse Fragen von Stadtrat Bruno Maurer sowie von Fachleuten der Verwaltung umfassend und bestens beantwortet.

3. Erwägungen der Spezialkommission Planung

Der Gestaltungsplan basiert nicht wie es sonst meist der Fall ist auf einem Richtprojekt, sondern er gibt den Rahmen, in dem sich das zukünftige Projekt bewegen kann. Die Graphis kennt so den Spielraum, in dem sie in einem zweiten Schritt ihren städtebaulichen Wettbewerb für die Ersatzneubauten durchführen kann. Dieses Vorgehen ist für die Planungskommission in diesem Falle richtig.

Dem Gestaltungsplan kann eine Pilotrolle bei der zukünftigen Quartierentwicklung im Bruggackerquartier zukommen. Im Auflageverfahren gingen keine Einsprachen ein, so-

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 11. Mai 2021
SEITE 2 von 2

dass das Vorhaben im Quartier auf positive Resonanz gestossen zu sein scheint. Andere Grundeigentümer wollten sich im Moment beim Gestaltungsplan noch nicht beteiligen. Vom Bauvorstand wurde uns aber bestätigt, dass später weitere Grundeigentümer im Bruggackerquartier auch Teil des Gestaltungsplans werden oder bei ihnen die gleiche Basis bei eigenen Gestaltungsplänen angewendet werden können.

Die Kommission beurteilt den Gestaltungsplan positiv und freut sich auf ein gut gestaltetes Ersatzneubau-Projekt. Sie erwartet aber, dass bald gesetzliche und planerische Grundlagen geschaffen werden, mit denen für andere interessierte Grundeigentümer im Quartier die gleichen Bedingungen wie bei diesem Gestaltungsplan angewendet werden können.

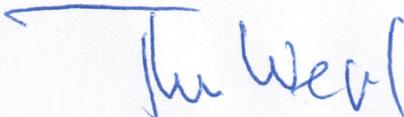
4. Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 5 : 1 Stimmen (bei 1 Abwesenheit) den Antrag des Stadtrates vom 9. Februar 2021 zu genehmigen.

Referent: Thomas Wepf

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Der Präsident: Ein Mitglied:


Thomas Wepf


Manuela Bühler