

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
BESCHLUSS NR. 2022-120  
SEITE 1 von 4

Motion Patrick Rouiller (CVP)  
Aufwertung Quartier Bruggacker - Beantwortung

6.0.4

## 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Patrick Rouiller (CVP) und Mitunterzeichnende haben am 25. Mai 2021 die Motion "Aufwertung Quartier Bruggacker" eingereicht. Die Geschäftsleitung des Gemeinderates hat die Mitglieder des Stadt- und Gemeinderates mit Beschluss vom 25. Mai 2021 über den Eingang der Motion in Kenntnis gesetzt. An der Sitzung des Gemeinderates vom 7. Juni 2021 hat Patrick Rouiller die Motion im Rat begründet. Der Stadtrat hat sich mit Beschluss vom 15. Juni 2021 bereit erklärt, die Motion entgegenzunehmen. Die Motion wurde vom Gemeinderat am 5. Juli 2021 an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat intern 12 Monaten ab Überweisung dem Gemeinderat einen Antrag zu stellen.

## 2. Motion

Mit der Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans (GP) Bruggacker im Februar 2022 hat die Grundeigentümerin Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern, innerhalb der betreffenden Wohnzone W3 im Gestaltungsplanperimeter (Bruggackerstrasse 31 - 38) diverse baurechtliche Vorteile erhalten, die nach Meinung des Motionärs auch für die Nachbargrundstücke gelten sollten. Dabei geht es beispielsweise um die Themen Grundabstände und Geschossigkeiten. In dem Zusammenhang beantragt der Motionär, die Bau- und Zonenordnung (BZO) im Sinne des privaten Gestaltungsplanes zeitnah anzupassen, damit auch die Nachbarn von den neuen Bauvorschriften profitieren können. Die Entscheidung, in welchem Perimeter die neuen Bauvorschriften gelten sollen, überlässt der Motionär dem Stadtrat.

## 3. Behandlung der Motion

Aus rechtlicher Sicht ist die mit der Motion beantragte Änderung der BZO nicht durchführbar, da in der kantonalen Vorprüfung zum GP Bruggacker vom 9. November 2020 folgendes festgehalten wurde:

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Bruggacker innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL, Fluglärm). Nach Richtplan ist im Sinne des Vorsorgeprinzips innerhalb der AGL keine Erhöhung der Wohnnutzung mittels Aufzonung zulässig. Gestützt auf § 83 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) können mit einem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete grundsätzlich Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie Nutzweise der Bauten - auch in Abweichung von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen - bindend festgelegt werden. Bei einem Gestaltungsplan innerhalb der AGL kann das Bauvolumen, unter Berücksichtigung einer zweckmässigen städtebaulichen Einbettung in den Kontext, erhöht werden.

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
BESCHLUSS NR. 2022-120  
SEITE 2 von 4

Es ist jedoch zwingend eine Regelung vorzusehen, mit welcher die Anzahl Wohneinheiten auf dem heutigen Stand (IST-Bestand) plafoniert wird.

Zusammengefasst heisst das, dass die Erhöhung der Wohnnutzung mittels Aufzoning nicht möglich ist und auch das Plafonieren der Anzahl Wohneinheiten in der BZO nicht festgelegt werden kann.

Unabhängig davon hat die Stadt Opfikon zum Ziel, zukünftig einen wertvollen Beitrag für eine zukunftsgerichtete Quartiererneuerung und Aufwertung im Wohnquartier Bruggacker zu leisten. Deshalb hat die Graphis, auch auf Anraten der Stadt Opfikon, bereits in der Anfangsphase des Gestaltungsplanes den Kontakt zu den benachbarten Grundstückseigentümern gesucht, um ihre Absichten in Bezug auf den GP Bruggacker vorzustellen. Es bestand zudem das Angebot seitens Graphis, dass sich die Nachbarn an dem Gestaltungsplan beteiligen. Grundsätzlich haben die Nachbarn den Gestaltungsplan befürwortet, haben sich jedoch gegen eine Beteiligung entschieden. Sie wollten den Planungsprozess abwarten. Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft hat den privaten Gestaltungsplan letztendlich alleine für ihre Grundstücke in Auftrag gegeben und auf eine Perimetererweiterung auf andere Nachbargrundstücke aufgrund mangelnder Bereitschaft verzichtet.

Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass sich im Bereich der Bruggackerstrasse aufgrund der gültigen Bauvorschriften (grosser Grundabstand von 14.5 m und der schmalen Parzellentiefe) nur äusserst schmale Baubereiche ergeben, in denen zeitgemässe und kostenoptimierte Wohnungsgrundrisse nur sehr eingeschränkt realisierbar sind. Mit dem Gestaltungsplan konnten zweckmässige, planungsrechtliche Voraussetzungen für die von der Graphis geplanten Neubauten geschaffen werden.

Die Stadt Opfikon ist derzeit dabei, die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung von Opfikon vorzubereiten. In dem Zuge ist es vorgesehen, sich näher mit dem Bruggackerquartier, insbesondere in Bezug auf die Bauvorschriften, auseinander zu setzen. Die Erkenntnisse aus dem Gestaltungsplanprozess sollen dabei entsprechend berücksichtigt werden. Eine gesamtheitliche Zonenbetrachtung ist jedoch unabdingbar, denn es kann nicht einfach davon ausgegangen werden, dass eine pauschale Reduzierung des Grundabstandes und Anpassung der Geschossigkeit für alle Strassenzüge in der Wohnzone W3 zweckmässig sind. Die Auswirkungen müssen entsprechend geprüft werden.

Parallel zur Gesamtrevision der BZO eine weitere Teilrevision der BZO in die Wege zu leiten, ist zum jetzigen Zeitpunkt weder sinnvoll noch wird das Vorgehen vom Kanton gutgeheissen. Insbesondere auch deshalb, weil sich zurzeit bereits mehrere Teilrevisionen der BZO in Opfikon (die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB, Mehrwertausgleich, Glattpark-West) in Bearbeitung befinden.

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
BESCHLUSS NR. 2022-120  
SEITE 3 von 4

Die Stadt Opfikon ist sich jedoch bewusst, dass die Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Vorschriften wesentlich ist, um zukünftig einen wertvollen Beitrag zur Quartiererneuerung- und Aufwertung im Wohnquartier Bruggacker zu leisten. Mit der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts, der Überarbeitung der BZO in den nächsten Jahren und der Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem GP Bruggacker wird versucht, dem gerecht zu werden. Unabhängig davon besteht schon heute die Möglichkeit für die Grundeigentümer, im Quartier einen weiteren privaten Gestaltungsplan in Anlehnung an den bereits erstellten GP aufstellen zu lassen und so von baurechtlichen Vorteilen zu profitieren.

Auf Antrag des Bauvorstands

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Motion "Aufwertung Quartier Bruggacker" von Patrick Rouiller (CVP) und Mitunterzeichnende gemäss den Erwägungen als erledigt abzuschreiben.
2. Das Ressort Bau und Versorgung wird beauftragt, die Möglichkeiten zur Erhöhung der Geschossigkeiten und Reduzierung der Grundabstände im Bruggackerquartier im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.
3. 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.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Patrick Rouiller, Neugutstrasse 13, 8152 Glattbrugg
  - Gemeinderat
  - Bau und Infrastruktur



# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
BESCHLUSS NR. 2022-120  
SEITE 4 von 4

## NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:  
02.06.2022