

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 11. Februar 2024
SEITE 1 von 2

Privater Gestaltungsplan Glatthof, Glattbrugg Zentrum

6.0.4

1. Ausgangslage

Die Eigentümer mehrerer Parzellen um den Glatthof planen eine gemeinsame Entwicklung ihrer Grundstücke. Das Gebiet soll das Zentrum der Stadt stärken und als Eingang zur AIRPORT CITY dienen. Durch den Gestaltungsplan können von der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen und ein massgeschneidertes Projekt für diesen Ort realisiert werden. Jedoch muss die Bauherrschaft im Gegenzug für diese Erleichterungen ein besonders hochwertiges Projekt garantieren.

2. Grundlagen

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 4'476 m² und grenzt an die Kantonsstrassen Schaffhauser-/Rohrstrasse sowie die kommunale Schueppwiesenstrasse. Alle Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sind der Zentrumszone 26 gemäß der Bau- und Zonenordnung (BZO) zugewiesen.

Die Gestaltungsplanperimeter basieren auf einer Machbarkeitsstudie und einem Freiraumkonzept. Es sind zwei Längsbauten entlang der Schaffhauser- und Rohrstrasse sowie zwei Punktbauten geplant. Alle sind auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss platziert, das als Wohnterrasse dient. Das Projekt umfasst eine Mischnutzung mit Wohnungen, Einzelhandel, Büro- und Gewerbeflächen. Umweltthemen wie Dachbegrünung und ökologischer Ausgleich werden ebenfalls berücksichtigt.

Nach Gesprächen mit der Stadt Opfikon und dem Baukollegium wurden mehrere abweichende Parameter von der Regelbauweise als zweckmässig für den Gestaltungsplan erachtet.

Neben den Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise werden auch erhöhte qualitative Anforderungen an die Überbauung festgelegt. Das endgültige Neubauprojekt soll im Rahmen eines offenen selektiven Konkurrenzverfahrens entwickelt werden, um eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Stadt Opfikon wird im Beurteilungsgremium vertreten sein.

3. Einwendungen

Am 18. April 2023 wurde der private Gestaltungsplan (GP) Glatthof, Glattbrugg Zentrum öffentlich gemacht. Es wurden drei Einwendungen angebracht, die bearbeitet und bei positiver Bewertung in die Planung einbezogen wurden.

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 11. Februar 2024
SEITE 2 von 2

4. Bearbeitung / Prüfung

Das vorliegende Geschäft wurde am 27. Oktober 2023 vom Büro des Gemeinderates zur Bearbeitung zugewiesen. Die Unterlagen wurden von den Mitgliedern der Planungskommission studiert und an drei Sitzungen diskutiert. Bruno Maurer und Patricia Meier nahmen an zwei Sitzungen teil und beantworteten fachliche Fragen.

5. Erwägungen der Spezialkommission Planung

Die Mehrheit der Mitglieder der Planungskommission begrüßen die Initiative der privaten Bauherrschaft, an dieser prominenten Lage ein qualitativ hochstehendes Bauprojekt zu realisieren. Die vorgängigen Prüfungen des privaten Gestaltungsplanes durch die Behörde Bau und Infrastruktur und den Kanton waren sorgfältig und wurden von der Bauherrschaft übernommen. Weitere Optimierungen hinsichtlich einer ökologischen Landschaftsgestaltung konnten im Rahmen der Einwendungen präzisiert und verbindlich gemacht werden. Offene Fragen von Mitgliedern der Planungskommission wurden durch Bruno Maurer und Patricia Meier geklärt.

Eine Minderheit der Planungskommission findet, dass bei diesem Gestaltungsplan ein Mehrwertausgleich nach § 49b PBG hätte vorgenommen werden sollen. Fast 60% der Stimmberechtigten des Kantons Zürich haben im Jahr 2014 dieser Ergänzung im PBG zugestimmt. Danach kann bei einer Planung, wenn zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten und damit ein Mehrwert geschaffen wird, ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum festgelegt werden.

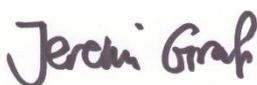
6. Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 6 Ja- zu 1 Nein-Stimme den Antrag des Stadtrats, bezüglich Gestaltungsplan Glatthof Glattbrugg Zentrum, Schaffhauser-/Rohrstrasse, vom 26. September 2023, zu genehmigen.

Referentin: Helen Oertli

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Der Präsident: Ein Mitglied:



Jeremi Graf



Patrick Rouiller