

## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 05. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-283  
SEITE 1 von 4

Privater Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56  
Verabschiedung zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage

6.0.4

### 1. Ausgangslage

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 4371, 4368, 8939, 8940 im Eigentum der Stadt Opfikon sind gemäss Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es handelt sich um ein Gebiet am östlichen Rand des alten Dorfkerns von Opfikon. Das Gebiet befindet sich in der Kernzone und zeichnet sich durch seine historische Bausubstanz aus. Für den Gestaltungsplan im Bereich der Kernzone K1 wurden erhöhte Anforderungen bezüglich der Eingliederung und Gestaltung der Überbauung gestellt. Die Überbauung soll die bestehende Dorfstruktur harmonisch vervollständigen, eine ortsbildverträgliche Dach- und Fassadengestaltung und eine dem Ortsbild entsprechende qualitative Aussenraumgestaltung aufweisen. Auch eine flächeneffiziente Verkehrserschliessung und Parkierung wird verlangt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8939 wurde von der Grundeigentümerin, Stadt Opfikon, im Baurecht an Roger Hirzel, Wunderbrunnen Betriebs AG, abgegeben. Im Baurechtsvertrag vom 17. Dezember 2019 sind die entsprechenden Bedingungen festgehalten.

Damit für die bestehenden Liegenschaften ein Bauprojekt realisiert werden kann, wurde basierend auf einem Richtprojekt ein privater Gestaltungsplan erarbeitet.

Der private Gestaltungsplan wurde von der Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich, erarbeitet. Die Erarbeitung wurde von der Abteilung Bau und Infrastruktur begleitet und die nun vorliegende Version des privaten Gestaltungsplans soll zur Vorprüfung durch den Kanton Zürich sowie zur gleichzeitigen öffentlichen Auflage verabschiedet werden.

### 2. Richtprojekt

Das Bebauungskonzept liegt in Form eines Richtprojekts aus dem Jahr 2021 vor. Es ist vorgesehen, das Gebäude Vers.-Nr. 120 zu sanieren und umzubauen, sowie für das Gebäude Vers.-Nr. 119 einen Ersatzneubau zu erstellen. Geplant ist ein unterschiedlicher Wohnungsmix mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen. Die Wohnungen erstrecken sich teilweise auch über mehrere Geschosse. Im Untergeschoss wird eine neue Tiefgarage erstellt. Sie verbindet beide Gebäude unterirdisch miteinander. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die westlich gelegene Dorfstrasse. Abgesehen von den Besucherparkplätzen, deren Erschliessung oberirdisch über die Zufahrt von Norden her erfolgt, ist damit eine unterirdische Parkierung vorgesehen. Die Freiraumgestaltung sieht die



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 05. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-283  
SEITE 2 von 4

Erstellung eines Spielplatzes sowie Pflanzgärten vor. Die Umgebungsgestaltung nimmt auch bestehende Elemente, insbesondere in die Gartenanlage, mit auf.

Die gemäss Baurechtsvertrag bestehende und künftig zu erhaltende öffentliche Toilette ist im Richtprojekt ebenfalls enthalten und wird im Gestaltungsplan vermerkt. Das Richtprojekt macht keine Aussagen über die in einer späteren 2. Etappe möglichen Entwicklung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4368 und 8940.

Für das Gebäude Vers.-Nr. 118 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4371 gilt der Schutzzumfang gemäss der Schutzverfügung vom 24. September 1985.

### 3. Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56, bestehend aus den Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500, umfasst die gemäss § 83 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderlichen Inhalte wie die Anzahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten sowie deren Nutzweise und Zweckbestimmungen. Diese bindenden Festlegungen bezwecken, dass die planerische Grundlage für die Umsetzung des Richtprojekts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8939 geschaffen und gleichzeitig ein Spielraum für die Projektierung belassen wird.

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 8940 und 4368 ist in naher Zukunft keine Bebauung vorgesehen. Die Stadt Opfikon legt sich zum heutigen Zeitpunkt auf keine bestimmte Bebauung fest, weshalb diese Grundstücke einer 2. Etappe zugeordnet werden. Der Gestaltungsplan ist dann zu überarbeiten, falls eine Bebauung dieser Grundstücke geplant wird.

In den Bestimmungen werden verschiedene Inhalte des Gestaltungsplans geregelt. Die Allgemeinen Bestimmungen beinhalten den Zweck, den Geltungsbereich, das Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung sowie die Bestandteile des Gestaltungsplans. Festlegungen zur Bebauung regeln den Umgang mit den Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung und für den Ersatzneubau wird ein Baubereich definiert. Bestimmungen zu Kleinbauten und Anbauten, unterirdischen Bauten sowie den Abständen und Gebäudeabmessungen sind ebenfalls in diesem Teil enthalten. Auch zur Gestaltung der Freiräume wurden Regelungen aufgestellt. Beispielsweise ist bei der Gestaltung der Grünräume und der privaten Umgebungsflächen auf den historischen Kontext der Bausubstanz zu achten. Bei der Gestaltung der Bauten und deren Umgebung gelten aufgrund der Lage in der Kernzone K1 erhöhte Anforderungen. Zudem ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes Rücksicht zu nehmen. Die Qualitätssicherung verlangt im Sinne der Gestaltungsanforderungen die Durchführung eines entsprechenden Planungsverfahrens, vorzugsweise eines Konkurrenzverfahrens. Die weiteren Bestimmungen beinhalten neben der Festlegung von befahrbaren Bereichen, Ein- und Ausfahrten, arealinternen Fusswegen und Veloabstellplätzen auch eine Regelung zum Umgang mit der bestehenden öffentlichen Toilette.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 05. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-283  
SEITE 3 von 4

### 4. Mehrwertausgleich

Gemäss den Bau- und Planungsrechtlichen Vorschriften Art. 54 wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben. Der Erlass eines Gestaltungsplans gilt gemäss § 1 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) als eine dem Mehrwertausgleich unterliegende Planungsmassnahme. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Zweck einer qualitätsvollen Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der geschützten Bestandesbauten verfolgt. Eine Mehrnutzung im Vergleich zur Regeltauweise ist nicht vorgesehen.

Das Büro Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich, hat zur Prüfung der Mehrwertabgabepflicht ein Gutachten erstellt. Es wird im Gutachten vom 17. Juli 2024 festgehalten, dass sich aus dem Gestaltungsplan keine Planungsvorteile ableiten lassen, die einen ausgleichspflichtigen Mehrwert generieren würden.

Auf Antrag des Vorstandes Bau und Infrastruktur

### BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Der private Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56 vom 24. September 2024, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Planungsbericht, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der private Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56 wird zur Vorprüfung durch den Kanton Zürich sowie zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes verabschiedet.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes private Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56 durchzuführen.
4. 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 05. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-283  
SEITE 4 von 4

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Bau und Infrastruktur
- Finanzen und Liegenschaften

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:

Roman Schmid

Willi Bleiker

VERSANDT:  
07.11.2024

