

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 8. Juli 2025

BESCHLUSS NR. 2025-152

Gestaltungsplan "Alti Schüür", Dorfstrasse 56
Antrag an den Gemeinderat

6.0.4

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 (GP) 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, der 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 GP erarbeitet. Der private GP wurde von der Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (SKW), Zürich, erstellt. Die Erarbeitung wurde von der Abteilung Bau und Infrastruktur begleitet.

Der Entwurf des GP wurde mit Stadtratsbeschluss vom 5. November 2024 zur kantonalen Vorprüfung, Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. November 2024 bis 13. Januar 2025. Die Rückmeldungen vom Kanton und der Zürcher Planungsgruppe Glattal sind in die vorliegende Vorlage des GP eingeflossen. Einwendungen aus der öffentlichen Auflage gab es keine.

Die vorliegende Version des privaten GP vom 19. Juni 2025 soll zur Freigabe durch den Stadtrat und zur Zustimmung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 8. Juli 2025

Erwägungen

1. Richtprojekt

Als Grundlage für den privaten GP wurde 2021 ein Richtprojekt von dem Architekturbüro dgp Roland Stadelmann erarbeitet. In dem Richtprojekt ist das Bauungskonzept planerisch dargelegt. 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. Im Untergeschoss wird eine neue Tiefgarage erstellt. Sie verbindet beide Gebäude unterirdisch miteinander. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die westlich gelegene Dorfstrasse. Bei Bedarf kann die Tiefgarage mit einer künftigen Bebauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8940 unterirdisch verbunden werden. Der Freiraum dient gemäss Richtprojekt einerseits als privater und halböffentlicher Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsraum, andererseits ist eine öffentliche Wegverbindung denkbar, über die auch andere Nutzende das Gebiet durchqueren können. Die gemäss Baurechtsvertrag bestehende und künftig zu erhaltende öffentliche Toilette ist im Richtprojekt ebenfalls enthalten und wird im Gestaltungsplan vermerkt.

Das Richtprojekt macht bewusst keine Aussagen über die in einer späteren 2. Etappe möglichen Entwicklung der Grundstücke Kat.-Nr. 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.

2. Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan "Alti Schüür" an der Dorfstrasse 56, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan 1:500 und dem erläuternden Planungsbericht, umfasst die gemäss § 83 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderlichen Inhalte wie die Anzahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten und 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. Die Ziele und Grundsätze gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan sind auch für die 2. Etappe einzuhalten. Insbesondere sind die Bebauung und die Freiraumplanung der 2. Etappe auf die 1. Etappe abzustimmen, so dass ein stimmiges Gesamtensemble entsteht.

In den Vorschriften 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



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 8. Juli 2025

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 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.

3. Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 48 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben. Der Erlass eines Gestaltungsplans gilt gemäss § 1 lit. b Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) als eine dem Mehrwertausgleich unterliegende Planungsmassnahme. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Zweck einer qualitätvollen Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der geschützten Bestandsbauten verfolgt. Eine Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise 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.

Der Zweck des vorliegenden Gestaltungsplans ist eine qualitätvolle Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der geschützten Bestandsbauten, die sich gut in die Kernzone einordnet.

Auf Antrag des Vorstands Bau und Infrastruktur, gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit d Gemeindeordnung (GO) der Stadt Opfikon, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Der private Gestaltungsplan "Alti Schüür", Dorfstrasse 56, vom 19. Juni 2025, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan 1:500 und dem erläuternden Planungsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1. Dem privaten Gestaltungsplan "Alti Schüür", Dorfstrasse 56, vom 19. Juni 2025 wird zugestimmt.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 8. Juli 2025

- 2.2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, wird der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
- 2.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, nach der Genehmigung durch den Gemeinderat bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Genehmigung im Sinne von § 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu beantragen.
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.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat
 - Stadtkanzlei
 - SKW AG (per E-Mail an laura.wiederkehr@skw.ch)
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:


Roman Schmid


Guido Zibung

VERSANDT:
10. Juli 2025

