

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 20. Oktober 2025
SEITE 1 von 3

Gestaltungsplan «Alti Schüür», Dorfstrasse 56

6.0.4

1. Ausgangslage

Das Grundstück an der Dorfstrasse 56 (Kat.-Nr. 4371, 4368, 8939 und 8940) ist geprägt von historischer Bausubstanz und befindet sich im Besitz der Stadt Opfikon. Es liegt am östlichen Rand des alten Dorfkerns und damit in der Kernzone, deshalb gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Überbauung soll die bestehende Dorfstruktur harmonisch vervollständigen, eine ortsbildverträgliche Dach- und Fassadengestaltung und eine dem Ortsbild angepasste qualitative Aussenraumgestaltung sowie eine flächeneffiziente Verkehrserschliessung und Parkierung aufweisen. Im Gegensatz zu früheren Projekten wurden die Teilgrundstücke Kat.-Nr. 4368 und 8940 (umgangssprachlich «Kammermannwiese») einer zweiten Etappe zugeordnet und sind vom vorliegenden Gestaltungsplan nicht betroffen.

2. Grundlagen

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.

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.

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 20. Oktober 2025
SEITE 2 von 3

3. Bearbeitung / Prüfung

Das vorliegende Geschäft wurde der Spezialkommission Planung am 22. Juli 2025 von der Geschäftsleitung des Gemeinderates zugewiesen. Die Unterlagen wurden von den Mitgliedern der Kommission studiert, danach wurde das Geschäft an zwei Sitzungen durch Bruno Maurer und Patricia Meier vorgestellt, von den Mitgliedern diskutiert und zur Abstimmung gebracht.

4. Erwägungen der Spezialkommission Planung

Die Mitglieder der Spezialkommission Planung (PLAKO) begrüssen die Bestrebungen der Bauherrschaft, das Projekt voranzutreiben. Der Gestaltungsplan «Alti Schüür» stösst auf allgemeines Wohlwollen, eine baldige Fortsetzung und ein Baubeginn in absehbarer Zeit sind erwünscht. Deshalb hat die Kommission beschlossen, das Geschäft zügig zu behandeln und schnellstmöglich dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen, damit der Weg für ein Bauprojekt vonseiten der Behörden frei gemacht wird.

Inhaltlich sieht die PLAKO wenig Beanstandungen, einzig die Tiefgarageneinfahrt zur Dorfstrasse hinaus wird als nicht ideal erachtet. Gemäss Ausführungen von Patricia Meier ist dies jedoch nicht anders lösbar, unter anderem, weil auf anderen Seiten die Rampe für die Ein- und Ausfahrt sehr lang ausfallen müsste und weil der Vorgarten unter Schutz steht und deshalb erhalten werden muss. Von der Stadt Opfikon im Vorfeld gemachte Auflagen stellen sicher, dass die «Kammermannwiese» infolge des Gestaltungsplans nicht überbaut wird, dass das Spritzenhäuschen nicht betroffen ist und dass die öffentliche Toilette weiter erhalten bleiben muss. Der grosse Tannenbaum muss voraussichtlich entfernt werden, jedoch wird festgehalten, dass der obere Teil des Baumes bereits abgestorben ist.

Während der öffentlichen Auflage gab es keine Einwendungen, gemäss Patricia Meier gingen auch keine Fragen oder Anliegen seitens der Bevölkerung ein. Auch im Umfeld der PLAKO-Mitglieder scheint das Projekt in der Bevölkerung tendenziell positiv aufgenommen zu werden, der aktuelle Zustand der Gebäude wird bemängelt, eine Verbesserung begrüsst. Dies sind weitere Gründe für die grundsätzlich positive Haltung der Mitglieder zum Gestaltungsplan.

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 20. Oktober 2025
SEITE 3 von 3

5. Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 5:0 Stimmen, bei zwei Abwesenheiten, den Antrag des Stadtrates vom 8. Juli 2025 zu genehmigen.

Referentin: Milena Brasi

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Der Präsident:



Jeremi Graf

Ein Mitglied:



Milena Brasi