

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
SEITE 1 von 4

GR-Antrag Motion Patrick Rouiller (CVP) Aufwertung Quartier Bruggacker  
Beantwortung 6.0.4

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 31. Mai 2022 und auf Art. 18, lit. d der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Motion "Aufwertung Quartier Bruggacker" von Patrick Rouiller (CVP) und Mitunterzeichnenden wird gemäss den Erwägungen als erledigt abgeschrieben.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Patrick Rouiller, Neugutstrasse 13, 8152 Glattbrugg
  - Stadtrat
  - Bau und Infrastruktur



# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
SEITE 2 von 4

## B E R I C H T

### 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 05. Juli 2021 an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat in- nert 12 Monaten ab Überweisung dem Gemeinderat einen Antrag zu stellen.

### 2. Motion

Mit der Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans (GP) Bruggacker im Feb- ruar 2022 hat die Grundeigentümerin Graphis Bau- und Wohngenossenschaft innerhalb der betreffenden Wohnzone W3 im Gestaltungsplanperimeter (Brug- gackerstrasse 31 - 38) diverse baurechtliche Vorteile erhalten, die nach Mei- nung 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 Ent- scheidung, in welchem Perimeter die neuen Bauvorschriften gelten sollen, über- lässt 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. No- vember 2020 folgendes festgehalten wurde:

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Bruggacker innerhalb der Ab- grenzungslinie (AGL, Fluglärm). Nach Richtplan ist im Sinne des Vorsorgeprin- zips 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 Abwei- chung von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen - bindend festgelegt werden. Bei einem Gestaltungsplan innerhalb der AGL kann das Bau- volumen, unter Berücksichtigung einer zweckmässigen städtebaulichen Einbet- tung in den Kontext, erhöht werden. Es ist jedoch zwingend eine Regelung vor- zusehen, mit welcher die Anzahl Wohneinheiten auf dem heutigen Stand (IST- Bestand) plafoniert wird.

# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
SEITE 3 von 4

Zusammengefasst heisst das, dass die Erhöhung der Wohnnutzung mittels Aufzonung 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.

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 wer-



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 31. Mai 2022  
SEITE 4 von 4

den. 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.

Mit Beschluss vom 31. Mai 2022 beauftragte der Stadtrat das Ressort Bau und Versorgung, die Möglichkeiten zur Erhöhung der Geschossigkeiten und Reduzierung der Grundabstände im Bruggackerquartier im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

### 4. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Motion "Aufwertung Quartier Bruggacker" von Patrick Rouiller (CVP) und Mitunterzeichnenden gemäss den Erwägungen als erledigt abzuschreiben.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:

Paul Remund

Willi Bleiker

