

TRAKTANDENLISTE DES GEMEINDERATES OPFIKON

SITZUNG VOM

Montag, 3. November 2025

EINLADUNG

zur 25. Sitzung

Zeit:

19:00 Uhr

Ort:

Singsaal Lättenwiesen

TRAKTANDEN:

1. Mitteilungen
 2. Protokoll der 24. Sitzung vom 6. Oktober 2025
 3. Interpellation Thomas Wepf (SP) und Mitunterzeichnende
"Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter" - Begründung
 4. Interpellation David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende
"Nutzung einer Naturschutzfläche als temporärer Parkplatz für die Badi" -
Begründung
 5. Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende
"Sitzungsgeld" - Beantwortung
 6. Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende
"Wegweisung für Veloverkehr" - Beantwortung
 7. Parkplatzverordnung AIRPORT CITY
 8. Gestaltungsplan Alti Schüür, Dorfstrasse 56
-

Opfikon, 21. Oktober 2025

PRÄSIDENT
Dario Petrovic

Die Gemeinderatssitzung ist öffentlich. Sie sind eingeladen, der Ratssitzung beizuwohnen.

Gäste, die aufgrund einer Beeinträchtigung besondere Unterstützung benötigen, bitten wir um eine vorgängige Anmeldung. So können wir sicherstellen, dass alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Gerne steht Ihnen dafür das Ratssekretariat, gemeinderat@opfikon.ch, 044 829 82 24, zur Verfügung.





Geschäftskontrolle Gemeinderat, Offene Geschäfte

Stand: 21. Oktober 2025

Offene Geschäfte Amtsperiode 2022/2026	Nr.	Eingang	z.Zt. bei	Vor-stoss	Termine	Bemerkungen
Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Sitzungsgeld"	198/24	02.09.24	GR	P	SR 2.12.25	Beantwortung pendent (Umwandlung in Postulat, 2.12.24)
Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Wegweisung für Veloverkehr"	199/24	02.09.24	GR	P	SR 2.12.25	Beantwortung pendent
Parkplatzverordnung AIRPORT CITY Verabschiedung Stadtrat zur Genehmigung durch den Gemeinderat	205/24	26.11.24	PLAKO			
Tempo 30-Zone Lättenwiesen-Oberhausen inklusive Bushaltestelle Oberhusen; Genehmigung Objektkredit	219/25	22.07.25	RPK			
Gestaltungsplan "Alti Schüür", Dorfstrasse 56	221/25	22.07.25	PLAKO			
Budget 2024 der Stadt Opfikon Genehmigung und Festsetzung des erforderlichen Steuersatzes	222/25	01.10.25	RPK		GR: 1.12.25	
Interpellation Thomas Wepf (SP) und Mitunterzeichnende "Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter"	223/25	06.10.25	GR			
Interpellation David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Nutzung einer Naturschutzfläche als temporärer Parkplatz für die Badi"	224/25	06.10.25	GR			
Anfrage Dominik Žekar (Grüne) und Mitunterzeichnende "Erfassung und Monitoring von Fahrten mit überhöhter Geschwindigkeit"	225/25	06.10.25	GR			

Thomas Wepf
Mitglied des Gemeinderates
SP-Fraktion

Geschäftsleitung Gemeinderat
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Glattbrugg, 30. September 2025

Interpellation der SP-Fraktion Genügend Alterswohnungen für gutes Wohnen im Alter

Das Thema Wohnen im Alter wird in Zukunft immer wichtiger, da der Anteil der älteren Menschen in der Schweiz stetig zunimmt. Zurzeit ist es jede fünfte Person über 65, bis im Jahr 2035 rechnet der Bund, dass es gar jede vierte ist.

Opfikon gilt heute zwar als junge Stadt mit einem tiefen Anteil der über 65-Jährigen. Aber auch wir sind von diesem demografischen Wandel betroffen, wahrscheinlich noch deutlicher.

Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich in ihren vier Wänden bleiben und dann statt in ein Heim in eine altersgerechte Wohnung umziehen. Im städtischen Altersleitbild unterstützt dies auch die Stadt, sie will «altersgerechte und gemeinnützige Wohnmöglichkeiten in verschiedenen Formen» unterstützen. Allerdings wird im angelaufenen Umbau des Alterszentrums Gibeleich die Zahl der Alterswohnungen nicht erhöht und auch sonst gibt es heute nur einen bescheidenen Anteil von Alterswohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Opfikon, für die auch die Wartefristen hoch sein dürften.


Ältere Menschen finden also heute kaum bezahlbaren Wohnraum. So bleiben viele von ihnen in zu grossen Wohnungen oder solchen, die sie sich eigentlich nicht mehr leisten können mit ihrer Rente. Wenn sie die Wohnung doch aufgeben, finden sie oft nur an einem anderen Ort eine bezahlbare Wohnung. Damit einher geht eine Entwurzelung, die für diese Menschen enorm belastend und ihrer Situation nicht würdig ist. Zudem gibt es ältere Leute, die allein oder zu zweit in Einfamilienhäusern wohnen. Würden sie geeignete Alterswohnungen finden, würde ihr Haus frei für Familien etc. So käme mehr Bewegung in den Immobilienmarkt und die Stadt bekommt wieder eine bessere Durchmischung.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat, die folgenden Fragen zu beantworten:



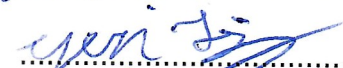
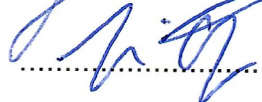
1. Wie beurteilt der Stadtrat die Situation und das Bedürfnis in Opfikon-Glattbrugg bezüglich Alterswohnungen?
2. Wie viele Alterswohnungen werden aufgrund der demografischen Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren für das gute Wohnen im Alter schätzungsweise benötigt?
3. Verfügt der Stadtrat über eine Planung, wie und wo solche Angebote nötigenfalls realisiert werden können? Falls nein, wird eine solche zeitnah erarbeitet?
4. Wie gedenkt der Stadtrat via die anstehende BZO-Revision Einfluss zu nehmen auf gutes, bezahlbares Wohnen im Alter in der Stadt?

Für die Beantwortung der Fragen danken wir bestens

Für die SP-Fraktion:


Thomas Wepf

Mitunterzeichnende:

Name	Partei	Unterschrift
Ceren Bingöl	SP	
Allan Boss	SP	
Yuri Fierz	SP	
Jeremi Graf	SP	
Haci Sari	SP
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

David Sichau
Grüne
Mitglied des Gemeinderates



Geschäftsleitung Gemeinderat
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Opfikon, 19. September 2025

Interpellation gemäss Art. 39 des Organisationserlass Gemeinderates

Nutzung einer Naturschutzfläche als temporärer Parkplatz für die Badi

In den letzten Wochen wurde bekannt, dass das Schutzobjekt T5 bei der Bubenholzallee – eine im kommunalen Naturschutzinventar aufgeführte Fläche – zeitweise als Parkplatz für das Freibad Opfikon genutzt wurde. Dies hat zu berechtigten Rückfragen und Irritationen bei der Bevölkerung und bei Umweltorganisationen geführt.

Gemäss §204 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Behörden verpflichtet, Schutzobjekte zu schonen und ungeschmälert zu erhalten. Die Nutzung einer ökologisch wertvollen Trockenwiese als Parkplatz steht mit dieser Verpflichtung im offensichtlichen Widerspruch.

Ich bitte den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Transparenz und Mitwirkung

1. Gab es eine amtliche Publikation oder öffentliche Bekanntmachung zur temporären Nutzung der Schutzfläche T5 als Parkplatz?
2. Falls nein: Warum wurde auf eine solche Publikation verzichtet?
3. Wurde der Gemeinderat oder die Öffentlichkeit im Vorfeld in die Entscheidungsfindung einbezogen?

Zuständigkeiten und Dokumentation

4. Wie kam es zur Entscheidung, die Fläche T5 als Parkplatz zu nutzen?
5. Wurde ein schriftliches Konzept zur Parkraumbewirtschaftung an Hitzetagen erstellt?
6. Falls ja: Wann wurde dieses Konzept erarbeitet, wer hat es genehmigt und kann es zur Einsicht vorgelegt werden?
7. Falls ja: Welche genauen Rahmenbedingungen sind für die Nutzung der Fläche festgelegt. Wie ist z.B. ein Hitzetag definiert und basierend auf welchen Grundlagen wird die Entscheidung zur Öffnung der Wiese als Parkplatz von wem getroffen.
8. Falls nein: Auf welcher Grundlage erfolgte die Nutzung der Schutzfläche?
9. Wurde das kommunale Naturschutzinventar bei dieser Entscheidung berücksichtigt? Wenn ja, in welcher Form?
10. Wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine naturschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt?

11. Aufgrund welcher Untersuchungen kommt der beigezogene Experte zum Schluss, dass eine Nutzung an mehreren Wochenenden im Sommer zu keiner Beeinträchtigung der Trockenwiese führen?
12. Welche Interessenabwägung wurde vorgenommen, und wo ist diese dokumentiert?

Evaluation von Alternativen

12. Wurden alternative Parkflächen (z. B. Kiesplatz oder Parkplatz an der Oberhauserstrasse) systematisch geprüft?
13. Warum wurde der Parkplatz an der Oberhauserstrasse trotz vorhandener Kapazitäten als ungeeignet eingestuft?

Verkehrsführung und Sicherheit

14. Warum wurde der motorisierte Verkehr über eine unübersichtliche Fussgänger- und Veloroute zum Parkplatz geführt?
15. Wurde eine Verkehrssicherheitsbeurteilung durchgeführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Sicherstellung der ökologischen Vielfalt

16. Welche konkreten Massnahmen wurden zur Sicherung der ökologischen Vielfalt dieser Wiese getroffen.
17. Wie wird sichergestellt, dass die Nutzung als Parkplatz nicht zu einer Verschlechterung der ökologischen Nutzung der Fläche führt. Wird ein regelmässiges Monitoring durchgeführt und in welcher Frequenz und zu welchem Zeitpunkt?
18. Welche Schäden sind auf der Naturschutzfläche durch die Nutzung als Parkplatz entstanden und wurden diese systematisch erhoben?

Befristung und Wiederholungsgefahr

19. Ist die Nutzung der Fläche als Parkplatz explizit befristet oder kann sie künftig erneut erfolgen?
20. Welche genauen Kriterien gelten künftig für eine erneute temporäre Nutzung der Schutzfläche als Parkplatz?
21. Wer darf diese Entscheidung zu welchem Zeitpunkt treffen. Wird in die Entscheidung auch ein Interessenvertreter des Naturschutzes mit einbezogen?
22. Wie wird sichergestellt, dass die Schutzobjekte im kommunalen Inventar künftig wirksam geschützt und nicht zweckentfremdet werden?

Abgleichung mit weiteren Konzepten

23. Wir bitten den Stadtrat zu erklären, wie die Nutzung des Naturschutzobjektes als Parkplatz mit dem Biodiversität Leitbild der Stadt Opfikon vereinbar ist.
24. Wir bitten den Stadtrat zu erklären wie die Nutzung des Naturschutzobjektes als Parkplatz mit den geforderten Zielen des Stadtrat Beschluss 2021-128 vereinbar sind. Insbesondere die Punkte S1, S4, S5 und S6.

Für die Beantwortung der Fragen danke ich / danken wir bestens.



David Sichau

David Sichau
Grüne
Mitglied des Gemeinderates

Geschäftsleitung Gemeinderat
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Opfikon, 31. Juli 2024

Motion gemäss Art. 33 des Organisationserlass Gemeinderat

Sitzungsgeld

Die GPK hat in den letzten Jahren im Rahmen der Prüfung des Geschäftsberichtes Einsicht in die Sitzungsgeldlisten der Stadträtinnen und Stadträte genommen. Dabei ist aufgefallen, dass die Interpretation, was eine entschädigungspflichtige Sitzung ist und was nicht, von Ressort zu Ressort sehr unterschiedlich gehandhabt wird. Auch für die GPK ist es im Nachhinein schwierig festzustellen, in welche Kategorie eine Sitzung fällt. Die heutige Regelung lässt viel Interpretationsspielraum zu und es kann oft nicht eindeutig entschieden werden, ob eine Sitzung entschädigungspflichtig ist oder nicht.

Aufgrund der Erwägungen stelle ich den folgenden Antrag:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung vorzulegen, in welcher die Entschädigungsverordnung so angepasst wird, dass der Bezug von Sitzungsgeldern so klar geregelt wird, dass dies immer nachvollziehbar und ohne Interpretationsspielraum geregelt ist.

Mögliche Lösungsansätze der GPK wären beispielsweise, analog zur Schulpflege auch beim Stadtrat auf Sitzungsgelder zu verzichten oder für alle Sitzungen ein Sitzungsgeld auszurichten. Mit entsprechender Anpassung der Pauschalentschädigung.

David Sichau



Sitzungsgeld

Mitunterzeichnende:

Name	Partei	Unterschrift
David Sichau	Grüne	D. Sichau
Patrick Roailler	Die Mitte	P. Roailler
Josien Storko	Die Mitte	Josien Storko
Seline Signes	FDP	Seline Signes
Björn Blaser	FDP	Björn Blaser
Andreas Baumgartner	GLP@NIO	Andreas Baumgartner
Milena Brasi	GLP@NIO	Milena Brasi
Evelyne Sydler	GLP	Evelyne Sydler
Yuri Fies	SP	Yuri Fies
Ceren Bingöl	SP	Ceren Bingöl
Kathrin Bolinsmann	FDP	Kathrin Bolinsmann
Tanja Glanzmann	Die Mitte	Tanja Glanzmann
Allan Boss	SP	Allan Boss
HACI SARI	SP	HACI SARI
Wehrli Rolf	JBE SVP	R. Wehrli
Kesserschmidt Silvia	SVP	S. Kesserschmidt
Edel Thomas	SVP	Edel Thomas
Steffen M.	SVP	Steffen M.

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 30. September 2025

BESCHLUSS NR. 2025-193

Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Sitzungsgeld"
Bericht und Antrag

0.9.0

Ausgangslage

Der Gemeinderat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende haben am 31. Juli 2024 die Motion "Sitzungsgeld" eingereicht. Das Ratssekretariat hat die Mitglieder des Stadt- und Gemeinderats am 3. September 2024 über den Eingang der Motion in Kenntnis gesetzt. An der Sitzung des Gemeinderats vom 4. November 2024 hat David Sichau die Motion im Rat begründet. Gestützt auf Art. 34 Abs. 3 lit. b Organisationserlass Gemeinderat hat der Stadtrat am 5. November 2024 die Entgegennahme abgelehnt und die Umwandlung in ein Postulat beantragt. An der Sitzung des Gemeinderats vom 2. Dezember 2024 wurde die Motion in ein Postulat umgewandelt und an den Stadtrat überwiesen. Gemäss Art. 38 Abs. 1 Organisationserlass Gemeinderat erstattet der Stadtrat innert 12 Monaten nach der Überweisung Bericht und stellt Antrag.

Erwägungen

Im Postulat wird festgestellt, dass die heutige Sitzungsgeldregelung für den Stadtrat viel Interpretationsspielraum zulässt. Was eine entschädigungspflichtige Sitzung ist, werde von Ressort zu Ressort unterschiedlich gehandhabt. Es wird vorgeschlagen, eine Regelung zu erarbeiten, mit der der Bezug von Sitzungsgeldern nachvollziehbar und ohne Interpretationsspielraum festgelegt ist. Als Alternative wird der Bezug einer Pauschale anstelle von Sitzungsgeldern vorgeschlagen.

Eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Stadtpräsidenten hat die Sachlage analysiert. Die jährliche Prüfung der einzelnen Sitzungsgeldabrechnungen wurde in der Vergangenheit genau vorgenommen und nicht abrechnungsfähige Sitzungsgelder wurden gestrichen. Im Rahmen der Abklärungen für eine klarere Regelung des Sitzungsgeldbezugs hat sich gezeigt, dass eine für alle Einzelfälle anwendbare und stringente Lösung nicht zu definieren ist.

Der Stadtrat hat deshalb als möglichen Lösungsansatz die Umwandlung der heutigen Entschädigung (Grundentschädigung und Sitzungsgelder) in eine Pauschale geprüft. Auf dieser Grundlage spricht sich der Stadtrat dafür aus, Stadtratsmandate künftig mit einer Pauschale zu entschädigen. Im Laufe des nächsten Jahres wird er dem Gemeinderat eine Revision der Entschädigungsverordnung mit Pauschalentschädigungen für die Mitglieder des Stadtrats vorlegen. Die Umsetzung soll auf 1. Januar 2027 erfolgen.



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 30. September 2025

Auf Antrag des Stadtpräsidenten und des Vorstands Finanzen und Liegenschaften, gestützt auf Art. 38 Abs. 1 Organisationserlass Gemeinderat, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Der Stadtrat erstattet im Rahmen des Postulats "Sitzungsgeld" von David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnenden gemäss den Erwägungen Bericht.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1 Der Gemeinderat nimmt vom Bericht des Stadtrats Kenntnis.
 - 2.2 Das Postulat "Sitzungsgeld" von David Sichau und Mitunterzeichnenden wird als erledigt abgeschrieben.
3. 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 Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
4. Mitteilung an:
 - David Sichau
 - Gemeinderat
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Präsidiales

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:

Roman Schmid

Guido Zibung

VERSANDT:

2. Oktober 2025

BESCHLUSS NR. 2025-193

Seite 2 von 2



David Sichau
Grüne Opfikon
Mitglied des Gemeinderates

Geschäftsleitung Gemeinderat
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Opfikon, 31. Juli 2024

Postulat gemäss Art. 36 des Organisationserlass Gemeinderat

Wegweisung für Veloverkehr

Die Stadt Opfikon verfügt über ein Velonetz, jedoch ist die heutige Signalisation insbesondere für Ortsfremde ungenügend. Dies führt dazu, dass oft Routen gewählt werden, die über stark befahrene Straßen führen, anstatt optimale Routen zu wählen. Zurzeit sind nur die nationalen und kantonalen Velorouten signalisiert, nicht aber die Durchgangs- und Innerortsrouten.

Mit einer besseren Signalisation der Veloverbindungen in und durch Opfikon könnten verschiedene Verbesserungen erreicht werden:

- Ortsfremde Velofahrende finden sich besser zurecht.
- Velofahrende können auf verkehrssichere Routen gelenkt werden. Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden können reduziert werden.
- Das Velofahren in Opfikon kann attraktiver werden.








Deshalb fordern wir den Stadtrat auf, ein Signalisationskonzept für Velos in Opfikon auszuarbeiten. Als Vorbild können z.B. Wallisellen oder auch die Stadt Zürich dienen, wo viele lokale Points of Interest oder auch Routen signalisiert sind (siehe Bild).



David Sichau

Wegweisung Velo

Mitunterzeichnende:

Name	Partei	Unterschrift
Bingel Caren	SP	
Fierz, Yusi	SP	
Sydler Evelyne	GLP	
Andreas Baydo	GLP	
Milena Brasi	GLP/ONIO	
Boss Allan	SP	
Went Thoma	ST	

PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 30. September 2025

BESCHLUSS NR. 2025-196

Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Wegweisung für Veloverkehr"

Bericht und Antrag

6.5.4

Ausgangslage

Der Gemeinderat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende haben am 2. September 2024 das Postulat "Wegweisung für Veloverkehr" eingereicht. Das Ratssekretariat hat die Mitglieder des Stadt- und Gemeinderats am 3. September 2024 über den Eingang des Postulats in Kenntnis gesetzt. An der Sitzung des Gemeinderats vom 4. November 2024 hat David Sichau das Postulat im Rat begründet. Gemäss Art. 37 Abs. 3 Organisationserlass Gemeinderat hat der Stadtrat an der darauffolgenden Gemeinderatssitzung erklärt, dass er bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen. Der Gemeinderat hat das Postulat am 2. Dezember 2024 überwiesen. Der Stadtrat erstattet gemäss Art. 38 Abs. 1 inner 12 Monaten Bericht und stellt Antrag.

Erwägungen

Mit dem Postulat wird der Stadtrat aufgefordert, ein Signalisationskonzept für den Veloverkehr in Opfikon auszuarbeiten. Zurzeit sind nur die nationalen und kantonalen Velorouten signalisiert, die Durchgangs- und Innerortsrouten sind, insbesondere für Ortsfremde, ungenügend signalisiert. Mit dem Konzept können folgende Verbesserungen erreicht werden:

- Ortsfremde Velofahrende finden sich besser zurecht.
- Velofahrende werden auf verkehrssichere Routen gelenkt. Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden werden reduziert.
- Das Velofahren in Opfikon wird attraktiver.

Die Stadt Opfikon hat im Jahr 2016 einen Velonetzplan verabschiedet und arbeitet seither an der Umsetzung von verschiedenen Massnahmen zugunsten des Veloverkehrs. Bisher fehlt jedoch eine Beschilderung der Velowege bzw. Velorouten und auch ein entsprechendes Konzept dafür. Die Routenführungen von Nachbargemeinden enden somit meistens an der Stadtgrenze von Opfikon. Zudem sind die angedachten Veloverbindungen für Ortsunkundige oftmals nicht auffindbar.

Dem Stadtrat ist sich der Bedeutung einer klaren Velobeschilderung bewusst, weshalb das Postulat als wertvoller Beitrag zur Weiterentwicklung begrüsst wird. Deshalb wurde Ende 2024 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Signalisationskonzepts begonnen. Gemäss dem Konzept wird insbesondere die Auffindbarkeit der Velorouten verbessert. Dazu werden die wichtigsten Velorouten



PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 30. September 2025

definiert und beschildert. Als Grundlage für die Priorisierung dienten der kommunale und der kantonale Velonetzplan. Velozählungen sind nur auf Stufe Kanton vorhanden. Anhand der drei Standorte an der Schaffhauserstrasse sind jedoch wenig aussagekräftige Rückschlüsse für den Veloverkehr möglich.

Das kommunale Velonetz ist sehr dicht und beinhaltet insbesondere auch Quartierrouen. Eine engmaschige Ausschilderung von Quartierrouen ist nicht zweckmässig. Deshalb wurde das Signalisationskonzept unter Einbezug des Postulanten und von zwei velofahrenden Stadträten für die wichtigsten drei Rouen ausgearbeitet. Es handelt sich dabei um folgende Rouen:

1. Thurgauerstrasse - Fallwiesenstrasse - Ringstrasse - Rebhalde - Haldenstrasse - Opfikon Dorf - Klotenerstrasse - Hohenbühlstrasse - Balz-Zimmermann-Strasse - Flughafen ZH
2. Stelzenstrasse - Fallwiesenstrasse - Opfikon Dorf - Bassersdorferstrasse - Hardwald Turm
3. Glattparkstrasse - Siriusplatz - Glattuferweg - Sportanlage Au - Zunstrasse - Oberhauserstrasse - Freizeitbad Opfikon - Glattuferweg (Freizeitroute Nr. 29) - Birchstrasse (Freizeitroute Nr. 5)

Nachdem die Nachbargemeinden und der Kanton angehört worden sind, ist die Umsetzung der Beschilderung im Jahr 2026 vorgesehen. Das Budget für die Kosten von rund CHF 26'500 sind in der Erfolgsrechnung 2026 bereits vorgesehen. Die Installation der Schilder erfolgt durch die Abteilung Bau und Infrastruktur (Strassenunterhalt).

Auf Antrag des Vorstands Bau und Infrastruktur, gestützt auf Art. 38 Abs. 1 Organisationserlass Gemeinderat, fasst der Stadtrat folgenden

BESCHLUSS:

1. Der Stadtrat erstattet im Rahmen des Postulats "Wegweisung für Veloverkehr" von David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnenden gemäss den Erwägungen Bericht.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1 Der Gemeinderat nimmt vom Bericht des Stadtrats Kenntnis.
 - 2.2 Das Postulat "Wegweisung für Veloverkehr" von David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnenden wird als erledigt abgeschrieben.
3. 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 STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 30. September 2025

4. Mitteilung an:

- David Sichau
- Gemeinderat
- Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:



Roman Schmid



Guido Zibung

VERSANDT:
2. Oktober 2025

BESCHLUSS NR. 2025-196

Seite 3 von 3



BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 18. September 2025
SEITE 1 von 4

Parkplatzverordnung AIRPORT CITY

6.0.4

1. Ausgangslage

Im Perimeter Airport City soll ein modernes, gemeindeübergreifendes Verkehrssystem entstehen. Voraussetzung hierfür ist eine abgestimmte, zukunftsgerichtete Parkierungspolitik. Es ist eine holistische Planung anzustreben, im Gegensatz zum heutigen "first come, first served"-Prinzip. Heute fehlt eine einheitliche Regelung, was dazu führt, dass Flächen teils ineffizient genutzt werden und Entwicklungspotenziale ungenutzt bleiben.

Um dem entgegenzuwirken, wurde gemeinsam mit den Gemeinden Kloten und Rümlang sowie in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr ein gemeinsames Regelwerk für die Parkierung erarbeitet. Dabei flossen auch die Erkenntnisse aus drei Workshops mit ein, bei denen Vertretende aus der Politik, des Kantons sowie der Planungsgruppe Glattal und dem Grundeigentümergebiet Airport City Zürich mitgewirkt haben.

Das Parkplatzreglement ist ein Baustein des Gebietsmanagements Airport City. Die neue Parkplatzverordnung soll sicherstellen, dass Parkierungsflächen sinnvoll auf die verschiedenen Nutzergruppen abgestimmt sind. Parkfelder sollen den Nutzenden des Gebiets zur Verfügung stehen und nicht den Flughafenreisenden. Gemeinschaftsanlagen an gut erschlossenen Standorten und ausreichende Abstellplätze für Velos und Zweiräder sind ebenfalls Teil des Konzepts.

Es gilt eine Bestandesgarantie nach Planungs- und Baugesetz für bestehende Parkfelder, solange keine massgebenden Umbauten oder Umnutzungen vorgenommen werden. Für das übrige Stadtgebiet gilt weiterhin die bestehende Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

2. Grundlagen

Als Grundlagen dienten der Planungskommission die Präsentationsunterlagen vom 27. Januar 2025 sowie das Parkplatzreglement Airport City 14-11-2024, die Synopse mit der bisherigen Regelung sowie der Planungsbericht Parkplatzreglement Airport City und der Einwendungsbericht.

Die Parkplatzverordnung Airport City orientiert sich an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Im Vergleich zum Parkplatzreglement der BZO von 2011 wird die verbesserte ÖV-Erschliessung berücksichtigt.



BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 18. September 2025
SEITE 2 von 4

3. Bearbeitung / Prüfung

Am 27. Januar 2025 haben der Stadtrat Bruno Maurer, die Leiterin Bau und Infrastruktur, Patricia Meier, sowie die Projektleiterin Planung, Nicola Witt, das Geschäft der Planungskommission vorgestellt. An vier Sitzungen sowie per E-Mail haben Patricia Meier und Bruno Maurer Fragen zum Geschäft beantwortet.

4. Erwägungen der Spezialkommission Planung

Die Mitglieder der Planungskommission anerkennen die Bestrebungen der Stadt Opfikon und den Partnergemeinden Rümlang und Kloten, ein gemeinsames Parkplatzreglement zu erstellen.

Im Rahmen der bald anstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung in Opfikon muss auch die kommunale Parkplatzverordnung gesamthaft überprüft werden. Es ist anzunehmen, dass spätestens dann strengere Anpassungen vorgenommen werden müssten, die den aktuellen Vorgaben des Kantons gemäss des behördenverbindlichen Richtplans entsprechen. Vor diesem Hintergrund erachtet die Mehrheit der Kommission es als zielführender, für die AIRPORT CITY die bereits erarbeiteten und auf das Gebiet abgestimmten Vorschriften im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umzusetzen.

Mit der neuen Parkplatzverordnung AIRPORT CITY wird die Gebietszuteilung für Parkplatz-Reduktionsgebiete an die aktuellen ÖV-Güteklassen angepasst. Damit wird die verbesserte ÖV-Erschliessung und auch die tatsächliche Gehdistanz berücksichtigt. Dies führt dazu, dass vielen Parzellen eine neue Gebietszuteilung mit einer besseren ÖV-Güteklasse zugewiesen wird. Für bestehende Parkfelder gilt jedoch die Bestandesgarantie nach Planungs- und Baugesetz, solange keine massgebenden Umbauten oder Umnutzungen vorgenommen werden. Die Verwaltung konnte uns anhand von Beispielen darlegen, dass diese Bestandesgarantie sehr pragmatisch ausgelegt wird.

Das Parkplatzreglement ist für die Mehrheit der Kommission die beste Massnahme, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Airport-City so zu regulieren, dass das bestehende Strassennetz das MIV-Aufkommen auch zukünftig bewältigen kann.

Das momentan gültige Parkplatzreglement wurde erstellt, als die Glattalbahn noch nicht gebaut war. Diese engmaschige ÖV-Vernetzung sollte auf jeden Fall in einem Parkplatzreglement der Airport-City berücksichtigt werden.

Ein Teil der PLAKO hält fest

Die Unterteilung in zwei Güteklassen stösst auf Unmut bei einzelnen Mitgliedern. Es wird beanstandet, dass mittels Bedarfsberechnung der Parkplätze weniger Möglichkeiten als bei der „alten Regelung der BZO“ bestehen. Der Gestaltungsfreiraum der Bauherrschaft wird dadurch beschnitten. Die Ausweitung der



BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 18. September 2025
SEITE 3 von 4

möglichen Spannweite gegen unten wird jedoch gutgeheissen, da dies der Bauherrschaft ebenfalls mehr Möglichkeiten eröffnet.

Die Raumplanung schreibt vor: Mindestens 50 % des Mehrverkehrs aus Verdichtung muss vom ÖV getragen werden. In Opfikon, der verkehrstechnisch besterschlossensten Agglomerationsstadt der Schweiz, ist dieses Ziel längst Realität. Das Bundesamt für Raumplanung bezeichnet Opfikon im neuesten Hauptbericht «Neue Erkenntnisse zu den urbanen Gürteln» (April 2023) ausdrücklich als positiven Ausreisser im Agglomerationstyp 1 – dank eines überdurchschnittlich hohen ÖV-Anteils. Der ÖV-Anteil liegt hier um ein Vielfaches höher als der motorisierte Individualverkehr. Jeder zusätzliche Verkehr aus der Siedlungsentwicklung wird somit automatisch weit über 50 % vom ÖV aufgenommen. Die Vorgaben sind also heute schon übertroffen. Somit verfehle die neue Parkplatzverordnung ihre Ziele und verschlechtere somit die Lebensqualität der Bevölkerung.

Seitens Baubehörde wurde mehrmals erwähnt, dass der Trend bei Neubauten sei, weniger Parkplätze als maximal vorgeschrieben zu erstellen. Somit wird in Frage gestellt, weshalb das Reglement überhaupt verschärft wird. Das Reglement löse keine Probleme, sondern fördere neue Problematiken. Schichtarbeitende wie in Spitälern-, Pflegeheimen- und am Flughafen Zürich, als auch Unterhaltsdienste, Bauarbeiter und Monteure sind auf ihre Geschäftsfahrzeuge angewiesen – finden in Opfikon aber keine bezahlbaren Parkplätze mehr und werden gezwungen, andere Möglichkeiten zu suchen. Auch Familien mit Kindern werden durch den Abbau von Parkplätzen in ihrer Mobilität eingeschränkt. Damit verschärft die Verordnung den Pendlerverkehr zusätzlich.

In verschiedenen Sitzungen werden auch folgende Punkte diskutiert.

- Sie verdrängt Familienwohnungen zugunsten renditestarker Kleinwohnungen.
- Sie treibt die nicht durch das Mietrecht geschützten Parkplatzmieten in die Höhe.
- Sie gefährdet die soziale Durchmischung und verändert die Bevölkerungsstruktur der Stadt nachhaltig.
- Sie ist unfreundlich gegenüber Wirtschaft und Industrie
- Ebenso fördert sie das Wildparkieren, wie dies bei der Wohnsiedlung Leutschenbach bereits der Fall ist.

Familienwohnungen ab 80 m² sollen im Gebiet B mit 100% für Bewohner berücksichtigt werden. Beispielsweise mit einem Grenzbedarf für Wohnungen bis 80m² 0-60% und Wohnungen ab 80m² 0-100%. Für Bewohner solle 0-100%, Beschäftigte 0-65%, Besucher und Kunden 0-80% angewendet werden, dies in beiden Gebieten.

Diese Punkte sind gemäss Abklärungen beim Kanton jedoch nicht genehmigungsfähig.

Die Minderheit lässt sich nicht durch den auferlegten Druck des Bauamtes beeindrucken. Die Behauptung, der Kanton würde ohne diese Verordnung noch drastischere Reduktionen verfügen, entspricht aus ihrer Sicht nicht der zu



BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 18. September 2025
SEITE 4 von 4

erwartenden Realität. Es widerspricht einem Rechtsgutachten des Regierungsrates und entbehrt jeglicher gesetzlichen Grundlage.

5. Antrag

5.1. Antrag der Planungskommission

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 4:3 Stimmen (bei 0 Abwesenheiten) den Antrag des Stadtrates vom 19. November 2024 zu genehmigen.

5.2. Minderheitsantrag

Eine Minderheit der Planungskommission beantragt, den massgeblichen Bedarf im Gebiet Airport City für das gesamte Gebiet (Gebiete A und B) wie folgt festzulegen:

- Bewohner: 0 – 100%
- Beschäftigte: 0 – 65%
- Besucher, Kunden: 0 – 80%

Gleichzeitig möchte sie Änderungen in der Parkplatzverordnung als Gemeinderat vornehmen, weshalb der nachfolgende Passus im Antrag des Stadtrats zu streichen ist:

“2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.”

Referent: Werner Brunner

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG
Der Präsident: Ein Mitglied:



Jeremi Graf



Werner Brunner



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
BESCHLUSS NR. 2024-306
SEITE 1 von 4

Parkplatzverordnung AIRPORT CITY
Verabschiedung Stadtrat zur Genehmigung durch den Gemeinderat 6.0.4

1. Ausgangslage

Am 22. November 2022 hat der Stadtrat die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY (PPV) zur 2. Vorprüfung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Im 2. Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich vom 10. Februar 2023 wurde die Vorlage nach § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorbehältlich einiger Empfehlungen als genehmigungsfähig beurteilt. Die Vorlage wurde im Sinne des Vorprüfungsberichts angepasst und anschliessend in die öffentliche Auflage gegeben. Während der öffentlichen Auflage vom 2. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023 gingen 9 Stellungnahmen mit insgesamt 49 Einwendungen ein. Für die Behandlung der Einwendungen wurde ein entsprechender Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024 erarbeitet.

Am 12. September 2024 fand eine Informationsveranstaltung mit den Grundeigentümerschaften der AIRPORT CITY statt, welche eine Einwendung während der öffentlichen Auflage eingereicht hatten. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Änderungen der PPV, die Auswirkungen sowie die Gründe für dessen Notwendigkeit nochmals dargelegt und das weitere Vorgehen skizziert.

2. Auswirkungen PPV

Mit den neuen Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY wird die Gebietszuteilung für Parkplatz-Reduktionsgebiete an die aktuellen ÖV-Güteklassen angepasst. Damit wird die verbesserte ÖV-Erschliessung und auch die tatsächliche Gehdistanz berücksichtigt. Dies führt dazu, dass vielen Parzellen eine neue Gebietszuteilung mit einer besseren ÖV-Güteklasse zugewiesen wird.

Der maximale Bedarf an Parkplätzen verändert sich je nach neuer Gebietszuteilung und der Nutzungsart (Dienstleistungen, Wohnen, reine Büro-/Verwaltungsbetriebe). Insgesamt unterscheidet sich die Bedarfsberechnung nach PPV AIRPORT CITY nicht wesentlich von der gültigen Parkplatzverordnung oder Wegleitung des Kantons Zürich, es besteht jedoch eine grössere Spannweite. Insbesondere soll ermöglicht werden, dass auch weniger Parkplätze erstellt werden können, sofern dies mit einem Mobilitätskonzept abgestimmt wird.

Eine gewisse Reduktion des maximal möglichen Parkfeldangebots ist nötig, um die Modal-Split-Vorgaben zu erreichen. Nur dann kann auch bei einer voll ausgebauten AIRPORT CITY die vorhandenen MIV-Kapazitäten eingehalten werden und eine Überlastung vermieden werden.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
BESCHLUSS NR. 2024-306
SEITE 2 von 4

3. Nächste Schritte

Die PPV AIRPORT CITY wurde anhand der Rückmeldungen aus der 2. kantonalen Vorprüfung, sowie aufgrund der berücksichtigten Einwendungen überarbeitet. Die Planungsvorlage soll nun im nächsten Schritt vom Stadtrat zur Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Die PPV AIRPORT CITY ist ein Gemeinschaftswerk der Städte Kloten, Opfikon und der Gemeinde Rümlang. Deshalb wird die Planungsvorlage ebenfalls dem Stadtrat von Kloten und dem Gemeinderat von Rümlang zur Verabschiedung vorgelegt.

Sobald die Parlamente bzw. die Gemeindeversammlung der PPV AIRPORT CITY zugestimmt haben, wird es dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigungsverfügung des Kantons Zürich soll dann koordiniert zur gleichen Zeit in allen drei Gemeinden publiziert werden.

Da das Gebiet von Opfikon mehrheitlich von den Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY betroffen ist, soll die Festsetzung für das Gebiet von Opfikon auch dann erfolgen, wenn die Stadt Kloten und/oder die Gemeinde Rümlang die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY ablehnen.

Der vorliegende Beschluss bildet die Grundlage für den Stadtrats- bzw. Gemeinderatsbeschluss in Kloten, Rümlang und Opfikon. Die Behandlung des Beschlusses in den Stadträten von Kloten und Opfikon sowie im Gemeinderat von Rümlang ist Ende November/Anfang Dezember 2024 vorgesehen.

Auf Antrag des Vorstandes Bau und Infrastruktur

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Die Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2022, bestehend aus der Parkplatz-Verordnung (Synopsis) vom 10. Oktober 2022, den Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY, dem dazugehörigen erläuternden Bericht sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2022, bestehend aus der Parkplatz-Verordnung (Synopsis) vom 10. Oktober 2022, den Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY, dem dazugehörigen erläuternden Bericht sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024, festzusetzen.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
BESCHLUSS NR. 2024-306
SEITE 3 von 4

3. Dem Gemeinderat wird beantragt, sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, den Stadtrat zu ermächtigen, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
4. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, nach der Genehmigung durch die Gemeinderäte der Stadt Kloten und Opfikon, sowie der Gemeindeversammlung der Gemeinde Rümlang bei der Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung im Sinne von § 89 des Planungs- und Baugesetzes zu beantragen.
5. Sollten der Stadtrat Kloten und/oder die Gemeinde Rümlang der Vorlage nicht zustimmen, wird die Abteilung Bau und Infrastruktur die Vorlage dennoch dem Kanton zur Genehmigung einreichen.
6. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt die Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2022 nach der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich mit den Beschlüssen der Baudirektion und des Gemeinderats mit Rechtsmittelbelehrung im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Die Publikation soll koordiniert zur gleichen Zeit in allen drei Gemeinden stattfinden.
7. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Inkraftsetzung nach Rechtskraft im Amtsblatt zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen.
8. 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.
9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeinderat
 - Stadtkanzlei
 - Stadt Kloten, Bereich Lebensraum, Bettina Wyss (per E-Mail)
 - Gemeinde Rümlang, Bau und Entwicklung, Nikolaus Angst (per E-Mail)
 - Bau und Infrastruktur



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
BESCHLUSS NR. 2024-306
SEITE 4 von 4

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker



VERSANDT:
21.11.2024

STADT OPFIKON

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 1 von 6

Parkplatzverordnung AIRPORT CITY
Genehmigung durch Gemeinderat

6.0.4

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 19. November 2024 und auf Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2022, bestehend aus der Parkplatz-Verordnung (Synopsis) vom 10. Oktober 2022, den Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY, dem dazugehörigen erläuternden Bericht sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024 wird festgesetzt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadt Kloten, Bereich Lebensraum, Bettina Wyss (per E-Mail)
 - Gemeinde Rümlang, Bau und Entwicklung, Nikolaus Angst (per E-Mail)
 - Stadtrat
 - Bau und Infrastruktur



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 2 von 6

B E R I C H T**1. Ausgangslage**

In der AIRPORT CITY soll zukünftig ein städtisches Verkehrssystem etabliert werden. Dafür sind gesamtheitliche, zukunftsorientierte Verkehrsvorschriften unerlässlich. Das heutige "first come, first served-Prinzip" und die fehlende überkommunale Abstimmung im Bereich der Parkierung führen dazu, dass insbesondere bestehende Nutzungen zukünftig ihre Nutzungsreserven nicht mehr vollumfänglich oder nur eingeschränkt ausschöpfen können. Daher sollen einheitliche Parkierungsvorschriften für den gemeindeübergreifenden und funktional zusammenhängenden Perimeter der AIRPORT CITY geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden Kloten und Rümlang mit Unterstützung durch das Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug, Cham, ein einheitliches Regelwerk zur Parkierung für die AIRPORT CITY erarbeitet. Basis für die Inhalte waren drei Workshops, in denen das städtische Verkehrssystem und die Parkierung mit Politikern, Vertretern des Kantons, der Planungsgruppe Glattal und dem Grundeigentümergebiet airport city zurich diskutiert wurde.

Mit dem gemeindeübergreifenden Regelwerk soll die Grundlage geschaffen werden, dass für alle dieselben Vorgaben gelten. Bestehende Parkierungsanlagen sollen effizient genutzt werden. Weiter sollen die Parkfelder den in der AIRPORT CITY angesiedelten Nutzungen dienen und nicht Flughafenpassagieren. Gemeinschaftsanlagen sollen an gut erschlossenen und erreichbaren Standorten entstehen können. Auch für Velos und weitere Zweiräder sollen zukünftig attraktive und ausreichende Abstellflächen entstehen. Das Regelwerk gilt für Neu- und Umbauten und Umnutzungen im Perimeter AIRPORT CITY. Für bestehende Parkfelder gilt die Bestandesgarantie nach Planungs- und Baugesetz solange keine massgebenden Umbauten oder Umnutzungen vorgenommen werden. Für das übrige Stadtgebiet ist die bestehende Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon weiterhin massgebend.

Die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY wurde in die gültigen kommunalen Parkplatzverordnungen der betroffenen Gemeinden eingearbeitet, damit diese in Form einer Teilrevision festgesetzt werden können.

2. Inhalte

Grundsätzlich orientiert sich die Parkplatzverordnung Gebiet AIRPORT CITY an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Um die Ziele des Regelwerks – die Unterstützung des städtischen Verkehrssystems und lenkende Vorgaben zur Parkierung zur Ausnützung des ÖV-Potenzials – zu erreichen, werden gegenüber der Wegleitung abweichende Werte bezüglich Grenzbedarf und der ÖV-Erschliessungsgüte verwendet. Das vorliegende Regelwerk soll nur für den Perimeter AIRPORT CITY gelten und die Grundlage für das



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 3 von 6

zukünftige Parkraummanagement bilden. Basierend auf den geplanten Nutzflächen und Nutzern (Arbeitende, Bewohner/innen, Besuchende, Kunden/innen) wird die Bedarfsermittlung für Parkfelder und Veloabstellplätze durchgeführt. Unter Anwendung der Reduktionsfaktoren wird die Erschliessung durch den ÖV, Fuss- und Veloverkehr mitberücksichtigt.

2.1. Berechnung Bedarf

Die Richtwerte zur Berechnung des massgeblichen Bedarfs für die Airport City orientieren sich an der kantonalen Wegleitung. In der Parkplatzverordnung Airport City sind keine konkreten Zahlen zum Bedarf an Park- oder Veloabstellplätzen definiert. Diese befinden sich im Anhang der Verordnung. Damit wird das Regelwerk selber auf die wichtigsten Inhalte beschränkt, während der Anhang als Anleitung formuliert werden kann. Der Anhang ist Bestandteil der Parkplatzverordnung. Für Beschäftigte und Bewohnende ist kein Pflichtbedarf vorgesehen, der minimale massgebliche Bedarf liegt bei 0% des Grenzbedarfs. Für Besuchende / Kunden/innen ist der minimale massgebliche Bedarf gegenüber der Wegleitung um die Hälfte reduziert.

2.2. Güteklassen

Die Berechnung des massgeblichen Bedarfs für ein Areal erfolgt gemäss der Güteklasseneinteilung im Anhang B der Vorschriften. Der Güteklassenplan berücksichtigt neben der tatsächlichen Gehdistanz zu ÖV-Haltestellen (statt Radien) auch die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr. Somit kann der Erschliessungsgüte eines Areals anhand der lokalen Begebenheiten besser Rechnung getragen werden.

2.3. Fahrtenmodell

Um die Verkehrserzeugung in grossen Parkieranlagen (mehr als 150 Parkfelder) zu lenken, kann zusätzlich ein Fahrtenmodell angeordnet werden, in welchem die maximale Anzahl Fahrten, welche das Areal verlassen können, festgelegt ist.

2.4. Mobilitätskonzept

Wird weniger als die Hälfte des maximalen massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen erstellt, ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen und Controlling zu erstellen. Ein Mobilitätskonzept ist ebenfalls notwendig, wenn ein Fahrtenmodell angewandt wird. Damit soll sichergestellt werden, dass keine unerwünschte Fremdparkierung auf öffentlichem Grund auftritt. Im Regelwerk sind die Mindestanforderungen an ein Mobilitätskonzept festgehalten.

2.5. Bewirtschaftungspflicht

Die Bewirtschaftung von Parkplätzen ist ein zentraler Baustein zur Zielerreichung eines städtischen Verkehrssystems.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 4 von 6

2.6. Nutzungs- und gebietsfremde Parkierungsanlagen

Mit den neuen Parkierungsvorschriften soll verhindert werden, dass zusätzliche Parkierungsanlagen für Off-Airport-Parking genutzt werden.

2.7. Gemeinschaftsanlagen

Mit diesem Artikel wird explizit die Möglichkeit geschaffen, dass der Parkfeldbedarf in Gemeinschaftsanlagen gedeckt werden kann.

2.8. Verkehrsintensive Einrichtungen

Um die Ziele von übergeordneten oder kommunalen Richtplänen bei Arealentwicklungen besser berücksichtigen zu können, kann bei verkehrsintensiven Einrichtungen vom Regelwerk abgewichen werden. Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes muss aber auch bei verkehrsintensiven Einrichtungen gewährleistet werden.

2.9. Veloabstellplätze

Anders als für Parkplätze wird bei Veloabstellplätzen auf das Aufführen der Berechnungsmethodik verzichtet und stattdessen auf die entsprechende Norm des Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verwiesen. Der Perimeter AIRPORT CITY weist eine günstige Topographie für den Veloverkehr auf, zudem ist ein Ausbau der Veloinfrastruktur (Bike Line) geplant, weshalb im Perimeter auch genügend Abstellplätze für besondere Velos (Spezialvelo, E-Bike, Veloanhänger, etc.) erstellt werden sollen.

3. Kantonale Vorprüfungen

Die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY wurde dem Kanton zweimal zur Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf die Vorprüfungen des Kantons wurde die Vorlage jeweils überarbeitet. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 9. Juni 2020 wurden die neuen Parkierungsvorschriften für die AIRPORT CITY vom Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Stellungnahme zur Vorprüfung erfolgte am 30. Oktober 2020. Gemäss der Beurteilung bestanden einige Punkte für deren Festlegung die rechtlichen Grundlagen fehlten und somit nicht in den Vorschriften aufgeführt werden konnten. Dazu zählten ein dynamischer Verweis auf die aktuell gültige Wegleitung, Gestaltungsgrundsätze für Parkplätze, die Pflicht zur Erstellung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge, Pflichtzonen für zentrale Parkierungsanlagen, die Berechnung der Güteklasse für ein Bauprojekt anhand der effektiven Wegdistanz und die Aufhebung oberirdischer Parkfelder innert 20 Jahren. Die Vorlage wurde daraufhin gemäss den Rückmeldungen überarbeitet. Es wurde vom Kanton aufgrund der geforderten Anpassungen eine zweite Vorprüfung empfohlen. Mit Beschluss vom 22. November 2022 wurde die überarbeitete Vorlage zur zweiten Vorprüfung verabschiedet. In der Stellungnahme des Kantons vom 10. Februar 2023 wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt, sofern noch einige Punkte bereinigt würden. Dabei handelte es sich vor allem um Präzisierungen der Regelungen oder Ergänzungen im Planungsbericht.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 5 von 6

4. Anhörung und öffentliche Auflage

Die während der öffentlichen Auflage (02. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023) eingegangenen Einwendungen wurden im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024 behandelt. Der Bericht wurde vom Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug, Cham, erarbeitet. Insgesamt gingen 9 Stellungnahmen ein mit insgesamt 49 Einwendungen.

Berücksichtigt wurden ein Antrag aus der 2. kantonalen Vorprüfung (Anwendbarkeit Bewirtschaftung) und ein Antrag bezüglich der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebiete. Alle anderen 47 Einwendungen (mit teilweise übereinstimmendem bzw. ähnlichem Wortlaut) wurden nicht berücksichtigt.

Am 12. September 2024 fand eine Informationsveranstaltung mit den Grundeigentümerschaften der AIRPORT CITY statt, welche eine Einwendung während der öffentlichen Auflage eingereicht hatten. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Änderungen der Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY sowie die Gründe für deren Notwendigkeit nochmals dargelegt und das weitere Vorgehen skizziert.

5. Auswirkungen

Um eine bessere Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen nach der öffentlichen Auflage und Anhörung zu erhalten, wurden die Auswirkungen der Parkplatzverordnung AIRPORT CITY vom Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug, Cham, aufgearbeitet.

Mit der neuen Parkplatzverordnung AIRPORT CITY wird die Gebietszuteilung für Parkplatz-Reduktionsgebiete an die aktuellen ÖV-Güteklassen angepasst. Damit wird die verbesserte ÖV-Erschliessung und auch die tatsächliche Gehdistanz berücksichtigt. Dies führt dazu, dass vielen Parzellen eine neue Gebietszuteilung mit einer besseren ÖV-Güteklasse zugewiesen wird.

Der maximale Bedarf an Parkplätzen verändert sich je nach neuer Gebietszuteilung und der Nutzungsart (Dienstleistungen, Wohnen, reine Büro-/Verwaltungsbetriebe). Die Änderungen wurden anhand von zwei Rechenbeispielen (Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen) aufgezeigt. Der Bedarf ändert sich bei einer Änderung von Reduktionsgebiet C zu B von 118 bis 178 zu 11 bis 135 Parkfelder. Bei einer Änderung von Reduktionsgebiet 2 zu A von 82 bis 123 zu 11 bis 100 Parkfelder. Insgesamt unterscheidet sich die Bedarfsberechnung nach Parkplatzverordnung AIRPORT CITY nicht wesentlich von der gültigen Parkplatzverordnung oder Wegleitung des Kantons Zürich, es besteht jedoch eine grössere Spannweite. Insbesondere soll ermöglicht werden, dass auch weniger Parkplätze erstellt werden können, sofern dies mit einem Mobilitätskonzept abgestimmt wird.

Eine gewisse Reduktion des maximal möglichen Parkfeldangebots ist nötig, um die Modal-Split-Vorgaben zu erreichen. Nur dann kann auch bei einer voll ausgebauten AIRPORT CITY die erforderliche MIV-Kapazität erreicht werden.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 6 von 6

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung in Opfikon muss auch die kommunale Parkplatzverordnung gesamthaft überprüft werden. Es ist anzunehmen, dass spätestens dann strengere Anpassungen vorgenommen werden müssen, die den aktuellen Vorgaben des Kantons entsprechen. Vor diesem Hintergrund erachtet der Stadtrat es als zielführender, für die AIRPORT CITY die bereits erarbeitenden und auf das Gebiet abgestimmten Vorschriften im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umzusetzen.

6. Nächste Schritte

Die Parkplatzverordnung Airport City wurde anhand der Rückmeldung aus der 2. kantonalen Vorprüfung sowie aufgrund der berücksichtigten Einwendung überarbeitet. Die Planungsvorlage soll nun im nächsten Schritt vom Stadtrat zur Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY ist ein Gemeinschaftswerk der Städte Kloten, Opfikon und der Gemeinde Rümlang. Deshalb wird die Planungsvorlage ebenfalls dem Stadtrat von Kloten und dem Gemeinderat von Rümlang zur Verabschiedung vorgelegt.

Sobald die Parlamente bzw. die Gemeindeversammlung dem PPR Airport City zugestimmt haben, wird sie dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigungsverfügung des Kantons Zürich soll dann koordiniert zur gleichen Zeit in allen drei Gemeinden publiziert werden.

Da das Gebiet von Opfikon mehrheitlich von den Parkierungsvorschriften betroffen ist, soll die Festsetzung für das Gebiet von Opfikon auch dann erfolgen, wenn die Stadt Kloten und/oder die Gemeinde Rümlang die Parkplatzverordnung AIRPORT CITY ablehnen.

7. Antrag

Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 86 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes sowie in Anwendung von Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2022, bestehend aus der Parkplatz-Verordnung (Synopsis) vom 10. Oktober 2022, den Parkierungsvorschriften AIRPORT CITY, dem dazugehörigen erläuternden Bericht sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 14. November 2024, festzusetzen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:


Roman Schmid
Willi Bleiker

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

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.-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.

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 qualitätsvollen 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 qualitätsvolle 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

