



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 0352 / 25

vom 7. Januar 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0352

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

# Planungszone «Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893, Schaffhauserstrasse 124 und Wallisellerstrasse 4 und 8» – Festsetzung

Gemeinde **Opfikon**

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1000 zur Planungszone «Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893», Schaffhauserstrasse 124 und Wallisellerstrasse 4 und 8, vom 20. November 2025
  - Protokollauszug Stadtratsbeschluss vom 16. Dezember 2025

## Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 16. Dezember 2025 beantragt der Stadtrat Opfikon bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893, im Gebiet Schaffhauserstrasse 124 und Wallisellerstrasse 4 und 8, für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung  
der Planungszone

Das Gebiet am Glatthofkreisel stellt einen wichtigen Schwerpunkt der Zentrumsentwicklung der Stadt Opfikon dar. Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 liegen damit an einer städtebaulich bedeutenden Ecksituation zwischen Schaffhauser- und Wallisellerstrasse sowie der Glatt. Übergeordnete Planungen, wie der regionale Richtplan Glattal, das Raumentwicklungskonzept 2045 der Stadt Opfikon (REK), das städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse Süd formulieren für diesen Raum Ziele hinsichtlich Verdichtung, Aufenthaltsqualität, Erschliessung, Aussenraumgestaltung und Stärkung der Zentrumsfunktion. Die rechtskräftigen Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2011 bilden diese Anforderungen nicht ab. Sie enthalten insbesondere keine Bestimmungen zur Zentrumsfunktion und legen weder Anforderungen noch notwendige städtebauliche Qualitäten fest. Es fehlt eine planerische Grundlage für eine koordinierte Entwicklung der beiden Grundstücke sowie für die Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Qualitäten.

Mit der im Januar 2025 gestarteten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden diese Grundlagen überarbeitet. Bis zum Abschluss der Revision (voraussichtlich 2028) ist sicherzustellen, dass keine baulichen Vorhaben die angestrebte Entwicklung beeinträchtigen. Die Planungszone soll verhindern, dass für jedes Grundstück ein eigenes Projekt eingereicht wird und die zentralen Ziele, wie eine gemeinsame und sichere Erschliessung, die Reduktion der Ein- und Ausfahrten, klimaangepasste und qualitätsvolle



Aussenräume, eine klare städtebauliche Setzung sowie die Wahrnehmung und Umsetzung der Zentrumsfunktion, verunmöglicht werden.

## **Erwägungen**

### **A. Materielle Prüfung**

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Die zwei Grundstücke liegen am Glatthofkreisel und bilden eine städtebaulich wichtige Ecksituation. Im REK aus dem Jahr 2025 wurden für die Gebiete entlang der Schaffhauserstrasse Stossrichtungen für die Entwicklung erarbeitet. Die Schaffhauserstrasse soll als identitätsstiftender und qualitätsvoller Ort für Begegnung und Aufenthalt weiterentwickelt werden. Die Umgebung des Glatthofkreisels gilt als eines der Opfiker Zentren, die gestalterisch und städtebaulich hervorzuheben sind. Vielfältige und strassenorientierte Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientierten Dienstleistungen sollen gefördert und Anreize dafür geschaffen werden. Bei Planungen und Bauvorhaben ist somit diese Zentrumsfunktion zu berücksichtigen. In der BZO gehört das Gebiet zwar bereits zur Zentrumszone. Die entsprechenden Regelungen konzentrieren sich jedoch vor allem auf die Verdichtung entlang der Schaffhauserstrasse und die Erdgeschossnutzungen. Damit das Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der Zentrumsfunktion erreicht werden kann, sind die Ansprüche an den Raum noch klarer zu definieren und in eigentümerverbindlichen Bestimmungen zu sichern.

Die zwei Grundstücke grenzen rückwärtig nach Süden an den Gewässerraum der Glatt. Das REK hat sich mit dem Einbezug des Glattraus in die räumliche Entwicklung der Stadt beschäftigt, insbesondere soll die Wahrnehmung und Sichtbarkeit wie auch die Zugänglichkeit der Glatt für den Fuss- und Veloverkehr erhöht werden. Die durch Infrastruktur geprägten Räume entlang der Glatt sollen gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden; diese REK-Massnahmen sind für die zwei Grundstücke und deren Aussenraumplanung relevant. Auch dies ist noch eigentümerverbindlich zu sichern.

Auf den Grundstücken befinden sich zwei Liegenschaften aus dem Jahr 1969, die im Sockelgeschoss baulich miteinander verbunden sind und eine gemeinsame Erschliessung aufweisen. Die Haupteerschliessung beider Grundstücke wird im Einbahnregime von der Schaffhauserstrasse (Einfahrt) in die St.-Anna-Strasse (Ausfahrt) geführt. Dazu zählt auch die Anlieferung der Grossverteiler, Coop und Migros, welche regelmässig zu Konflikten mit Fussgängern und zu Rückstauungen auf der Kantonsstrasse führt. Die auf den Grundstücken liegenden Parkplätze sind über die St.-Anna-Strasse und die Walliselerstrasse erreichbar und orientieren sich z.T. rückwärtig zum Glattraum. Die





Erschliessungsflächen beanspruchen heute einen Grossteil der Aussenflächen. Eine gemeinsame und auf die aktuellen Anforderungen und Normen angepasste Erschliessung wird angestrebt. Aus Sicht Erschliessung und Aussenraumgestaltung insbesondere zum öffentlichen Glattraum ist eine abgestimmte Entwicklung beider Grundstücke notwendig.

Die öffentlichen Interessen an einer koordinierten, nachhaltigen und qualitätsvollen Entwicklung überwiegen die privaten Interessen an einer sofortigen Realisierung. Da eine konkrete Planungsabsicht seitens Stadt besteht, die bestehenden Vorschriften die gewünschte Entwicklung nicht gewährleisten können und die Sicherung der übergeordneten Ziele zwingend ist, sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Planungszone nach § 346 PBG erfüllt. Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird sodann die notwendige Zeit gewonnen, um die Planungen voranzutreiben und die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente zu sichern. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

## **B. Ergebnis**

Aus den genannten Gründen erweist sich die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893, Schaffhauserstrasse 124 und Wallisellerstrasse 4 und 8» für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Stadtrats Opfikon vom 16. Dezember 2025 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Stadt Opfikon hat als amtliches Publikationsorgan die ePublikation.ch bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Stadt Opfikon auf ePublikation.ch (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

## **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Im Gebiet «Kat.-Nrn. 8827 und 8893, Schaffhauserstrasse 124 und Wallisellerstrasse 4 und 8», gemäss Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 20. November 2025, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Stadtratsbeschluss vom 16. Dezember 2025 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen

Bürozeiten bei der Stadt Opfikon, Bau und Infrastruktur, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
  - der Stadt Opfikon den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss vom 16. Dezember 2025 / Situationsplan vom 20. November 2025) aufzulegen;
  - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss vom 16. Dezember 2025 / Situationsplan vom 20. November 2025) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Stadt Opfikon (unter Beilage von einem Plan)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich

VERSENDET AM - 7. JAN. 2026

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:







# STADT OPFIKON

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## Planungszone für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 an der Schaffhauserstrasse 124 / Wallisellerstrasse 4 und Wallisellerstrasse 8

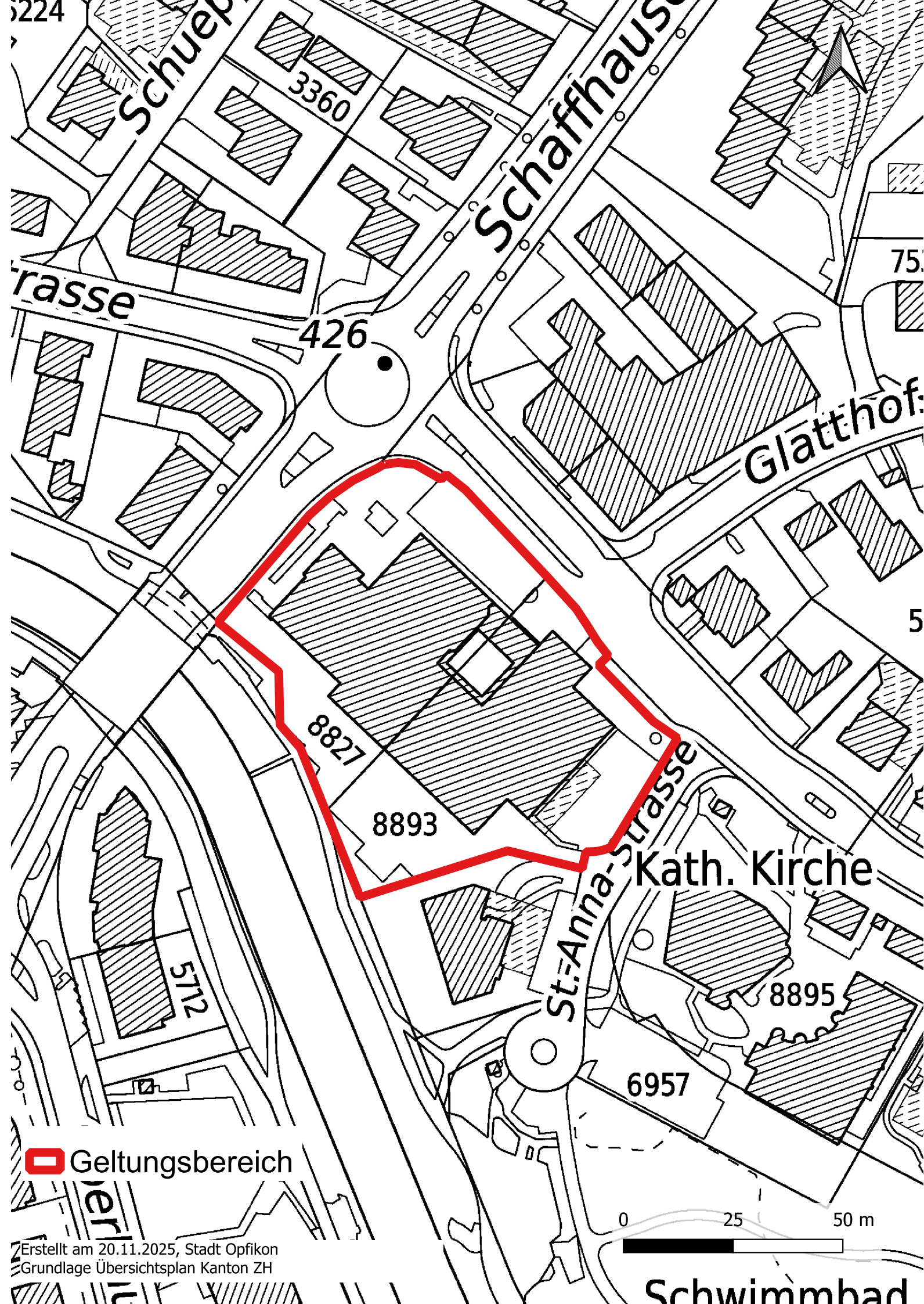
Massstab 1:1000

Von der Baudirektion festgesetzt  
am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

20. November 2025



 Geltungsbereich

Erstellt am 20.11.2025, Stadt Opfikon  
Grundlage Übersichtsplan Kanton ZH

## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Dezember 2025

BESCHLUSS NR. 2025-275

Festsetzung einer Planungszone nach § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG)  
Antrag an die Baudirektion 6.0.4.

---

**Ausgangslage**

Die Entwicklung des Zentrumsgebiets Glatthof in Glattbrugg am Knoten Schaffhauserstrasse, Wallisellerstrasse und Rohrstrasse hat für die Stadt Opfikon einen hohen Stellenwert. Ein breites Angebot, bei dem Einkaufen, Arbeiten, Freizeit und Wohnen nahe beieinander liegen, wird angestrebt. Heute wird die Zentrumsfunktion auf kleinem Raum und nur zurückhaltend wahrgenommen. Mit dem Gestaltungsplan für das Geviert nordwestlich des Kreisels konkretisiert sich zwischen Schaffhauser- und Schueppwiesenstrasse eine erste Entwicklung in diesem Gebiet. Diese positive Entwicklung soll auch auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8827 und 8893 im Geviert südöstlich des Kreisels fortgeführt werden. Auch das Raumentwicklungskonzept (REK) 2045 der Stadt Opfikon hat zum Ziel die Zentrumsfunktion am Glatthofkreisel zu stärken. Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden deshalb die planerischen Vorgaben für diesen Raum und die Ansprüche an eine Gestaltungsplanpflicht für die betroffenen Grundstücke geprüft.

**Erwägungen**

Für das Gebiet am Glatthofkreisel bestehen erhebliche raumplanerische Anforderungen, die mit den geltenden Vorschriften nicht ausreichend gesteuert werden können. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 2011 ist überholt und bildet zentrale Themen wie Verdichtung, Aufenthaltsqualität, klimangepasste Aussenräume, eine geordnete Erschliessung und die städtebauliche Setzung an diesem zentralen Knotenpunkt nicht angemessen ab. Die übergeordneten Planungsinstrumente wie das REK, der regionale Richtplan, das städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse und das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Schaffhauserstrasse Süd verlangen an diesem Ort eine qualitätsvolle Zentrumsentwicklung mit einem vielfältigen Angebot, eine verbesserte Erschliessungssituation und eine einheitliche städtebauliche Lösung.

Ohne eine Planungszone besteht die konkrete Gefahr, dass unkoordinierte Bauvorhaben, die seit Januar 2025 laufende Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung unterlaufen. Eine unabhängige Entwicklung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 würde es verunmöglichen, die Zentrumsfunktion des Glatthofkreisels zu stärken, die Anforderungen aus den übergeordneten Planungen umzusetzen und qualitativ hochwertige Aussenräume sowie eine sichere und zeitgemässe Erschliessung sicherzustellen. Zudem kann die Stadt

**PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON**

SITZUNG VOM 16. Dezember 2025

ohne ergänzende planerische Festlegungen die gesetzlichen Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung gemäss § 238a Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht ausreichend erfüllen.

Eine Planungszone ist das erforderliche und geeignete Mittel, um der Stadt Opfikon die notwendige Zeit zu verschaffen, die zukünftige Entwicklung für diesen zentralen Raum sachlich fundiert, gesamthaft und politisch abgestützt festzulegen. Mildere Mittel wie punktuelle Anpassungen der BZO oder eine isolierte Einführung einer Gestaltungsplanpflicht stehen nicht rechtzeitig zur Verfügung und würden das laufende Revisionsverfahren präjudizieren. Die öffentlichen Interessen an einer qualitätsvollen, sicheren und ökologisch verträglichen Zentrumsentwicklung mit einem umfassenden Angebot für Einkaufen, Arbeiten, Freizeit und Wohnen überwiegen die privaten Interessen an einer sofortigen baulichen Umsetzung deutlich.

Im Situationsplan vom 20. November 2025 ist der Perimeter für die Planungszone dargestellt. Der Bericht vom 5. Dezember 2025 zeigt die Planungsabsicht, den Anpassungsbedarf der bestehenden Vorschriften sowie die übergeordneten öffentlichen Interessen im Sinne von § 346 PBG nachvollziehbar auf und begründet damit die Festsetzung einer Planungszone für die betroffenen Grundstücke.

Um zu verhindern, dass im Rekursfall Baueingaben für die einzelnen Grundstücke eingereicht werden, die den Anforderungen an diesen zentralen Standort nicht entsprechen und die angestrebte koordinierte Entwicklung beeinträchtigen würden, ist die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Vorstands Bau und Infrastruktur, gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung, fasst der Stadtrat folgenden

**BESCHLUSS:**

1. Aufgrund der dargelegten Problemstellung und auf Basis des Berichts zum Antrag auf Festsetzung einer Planungszone nach § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 5. Dezember 2025 beantragt der Stadtrat Opfikon bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Festsetzung einer Planungszone im Sinne von § 346 PBG.
2. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, den Antrag für die Planungszone mit dem Bericht und dem Situationsplan beim Amt für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich, einzureichen.
3. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzung der Planungszone ist auf Grundlage von § 25 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) die aufschiebende Wirkung zu entziehen.



## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 16. Dezember 2025

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 Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
5. Mitteilung an:
- Bau und Infrastruktur
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Julia Wiencke (per E-Mail)

### NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:

  
Roman Schmid

  
Guido Zibung

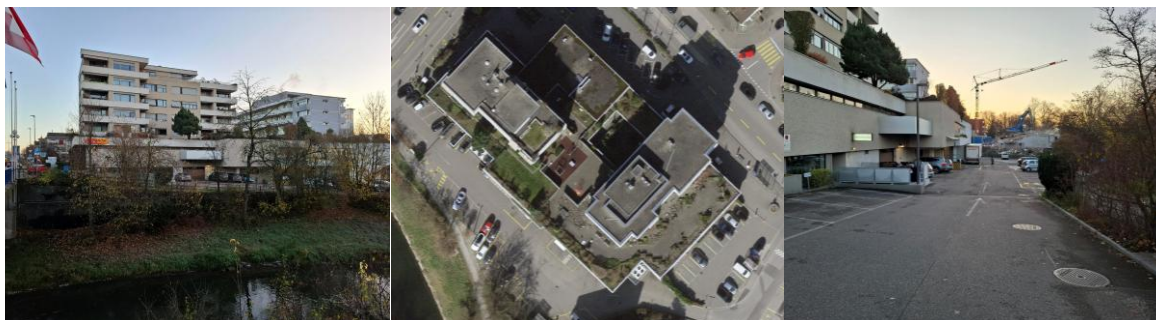
VERSANDT:  
18. Dezember 2025

BESCHLUSS NR. 2025-275

Seite 3 von 3







## **Bericht zum Antrag auf Festsetzung einer Planungszone nach § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

5. Dezember 2025



**BAU UND INFRASTRUKTUR** Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg  
Tel. 044 829 82 92, [bauundinfrastruktur@opfikon.ch](mailto:bauundinfrastruktur@opfikon.ch), [www.opfikon.ch](http://www.opfikon.ch)

## Überblick

Das Gebiet am Glatthofkreisel in Glattbrugg stellt einen wichtigen Schwerpunkt der Zentrumsentwicklung der Stadt Opfikon dar. Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 liegen an einer städtebaulich bedeutenden Ecksituation zwischen Schaffhauserstrasse, Wallisellerstrasse und der Glatt. Übergeordnete Planungen wie das Raumentwicklungskonzept 2045 der Stadt Opfikon (REK), der regionale Richtplan, das städtebauliche Leitbild Schaffhauserstrasse sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse Süd formulieren für diesen Raum klare Ziele bezüglich Verdichtung, Aufenthaltsqualität, Erschliessung, Aussenraumgestaltung und insbesondere der Stärkung der Zentrumsfunktion.

Die geltenden Vorgaben der Bau und Zonenordnung (BZO) von 2011 bilden diese Anforderungen jedoch nicht ab. Insbesondere enthalten sie keine Bestimmungen zur Zentrumsfunktion und legen weder deren Anforderungen noch die notwendigen städtebaulichen Qualitäten fest. Dadurch fehlt eine planerische Grundlage für eine koordinierte Entwicklung der beiden Grundstücke sowie für die Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Qualitäten. Mit der im Januar 2025 gestarteten Gesamtrevision der Richt und Nutzungsplanung werden diese Grundlagen überarbeitet. Die Revision wird voraussichtlich Ende 2028 abgeschlossen sein und erst dann die erforderlichen neuen Vorgaben für eine hochwertige Zentrumsentwicklung bereitstellen.

Bis zum Abschluss der Revision ist sicherzustellen, dass keine baulichen Vorhaben die angestrebte Entwicklung beeinträchtigen. Ohne eine Planungszone bestünde die Gefahr, dass unabhängig voneinander eingereichte Projekte zentrale Ziele wie eine gemeinsame und sichere Erschliessung, die Reduktion der Ein- und Ausfahrten, klimaangepasste und qualitätsvolle Aussenräume, eine klare städtebauliche Setzung sowie die Wahrnehmung und Umsetzung der Zentrumsfunktion verunmöglichen würden.

Die öffentlichen Interessen an einer koordinierten, nachhaltigen und qualitätsvollen Entwicklung überwiegen die privaten Interessen an einer sofortigen Realisierung. Da eine konkrete Planungsabsicht besteht, die bestehenden Vorschriften die gewünschte Entwicklung nicht gewährleisten und die Sicherung der übergeordneten Ziele zwingend ist, sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Planungszone nach § 346 PBG erfüllt.



## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage .....	4
2. Situation .....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	5
4. Planungsbedürfnis .....	6
5. Planungsabsicht .....	8
6. Rechtliche Grundlage .....	9
7. Interessenabwägung.....	9
8. Fazit und Antrag .....	9



## 1. Ausgangslage

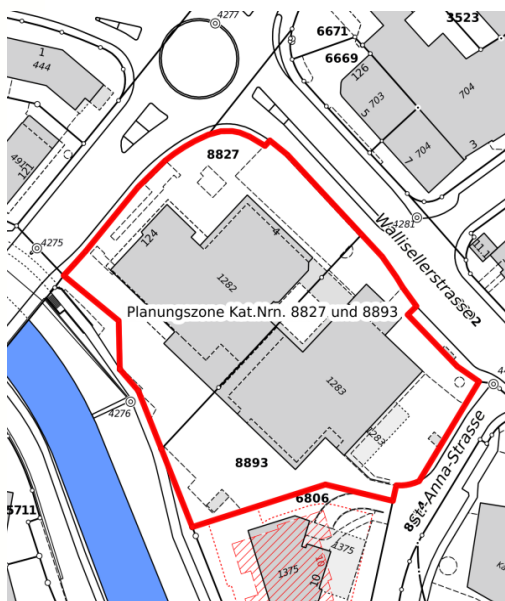
Die Entwicklung des Zentrumsgebiets Glatthof in Glattbrugg am Knoten Schaffhauserstrasse, Wallisellerstrasse, Rohrstrasse hat für die Stadt Opfikon einen hohen Stellenwert. In der Vergangenheit hat sich dieses wichtige Zentrum städtebaulich wenig weiterentwickelt. Grund dafür sind hauptsächlich die Einschränkungen bezüglich des Fluglärms in Sachen Wohnungsbau und langjährige Mieter bei den Gewerbenutzungen. Für das Geviert nordwestlich des Kreisels wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. In diesem Bereich zwischen Schaffhauser- und Schueppwiesenstrasse konkretisiert sich nun die erste grössere Entwicklung im Gebiet. Diese positive Entwicklung soll auch auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8827 und 8893 im Geviert südöstlich des Kreisels fortgeführt werden. Das Raumentwicklungskonzept 2045 (REK) wurde vom Stadtrat am 28. Januar 2025 genehmigt. Ein Ziel des REK umfasst die "Stärkung der Zentrumsfunktion Glatthofkreisel" und betrifft damit die oben erwähnten Grundstücke. Deshalb werden im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung die Vorgaben an diesen Raum und die Ansprüche an eine Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke geprüft.

Eine bauliche und unkoordinierte Entwicklung auf den Grundstücken darf der Gesamtrevision nicht vorausgehen und deren Überlegungen vorgeifen. Damit an dieser wichtigen Lage die raumplanerischen und städtebaulichen Ziele erreicht werden können, ist zudem eine koordinierte Entwicklung der beiden Grundstücke zwingend erforderlich. Die Stadt Opfikon beantragt daher die Festsetzung einer Planungszone gemäss § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) über beide genannten Grundstücke.

## 2. Situation

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 liegen zwischen der Schaffhauserstrasse, der Wallisellerstrasse und der Glatt direkt am Glatthofkreisel. An dieser Lage besteht am Knoten eine städtebaulich wichtige Ecksituation. Auf den Grundstücken befinden sich zwei Liegenschaften mit Baujahr 1969. Diese sind im Sockelgeschoss baulich miteinander verbunden. Die Liegenschaften verfügen teilweise über eine gemeinsame Erschliessung. Die Einfahrt erfolgt über die Schaffhauserstrasse, die Ausfahrt über die Wallisellerstrasse. Die Fläche der Grundstücke beträgt insgesamt rund 6'100 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaften weisen verschiedene Nutzungen gemäss untenstehender Tabelle auf:



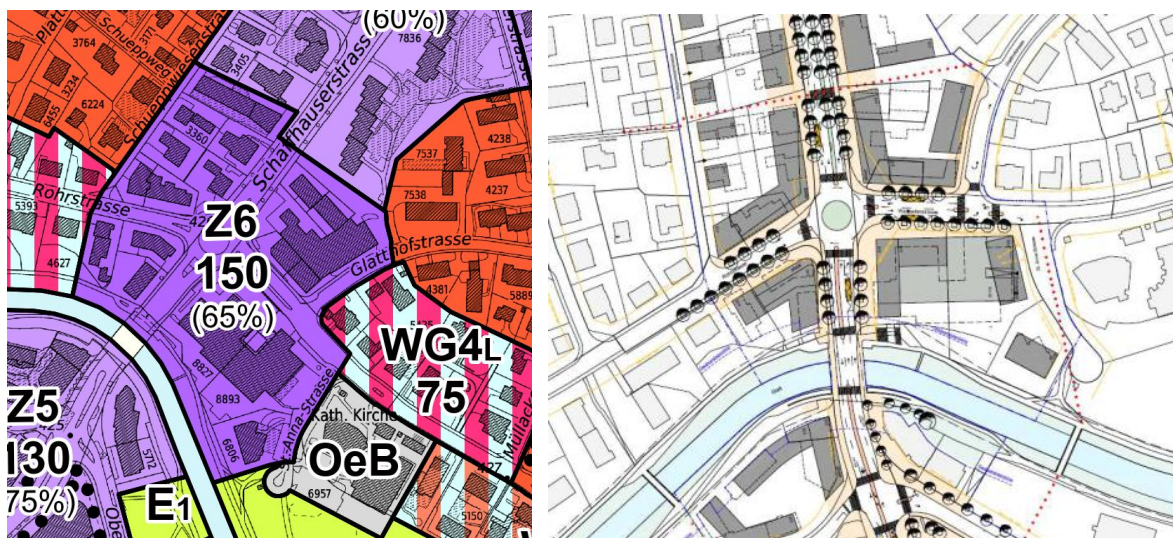
Adressen	Schaffhauserstrasse 124 / Wallisellerstrasse 4a	Wallisellerstrasse 8a
Kat.Nr.	8827a	8893a
Gewerbe	Supermarkt (Coop), Arztzentrum, Apotheke, Blumenladen, Kaffee	Supermarkt (Migros)
Wohnung	17	20

Perimeter Planungszone Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 (links) und Tabelle mit Nutzungen (rechts)

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

Im regionalen Richtplan wird für das Gebiet eine hohe Dichte sowie eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung festgehalten (Richtplantext Eintrag Nr. 37, Seite 47). Der regionale Richtplan sieht weiter einen geplanten Radweg im Osten des Gebiets über die St.-Anna-Strasse vor (Richtplantext Eintrag Nr. 02-001, Seite 127).

Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon liegt das Gebiet in einer Zentrumszone Schaffhauserstrasse Z6. Die Ausnützungsziffer beträgt 150% und darf entlang der Schaffhauserstrasse teilweise bis auf 200% erhöht werden. Der zulässige Wohnanteil ist auf 65% begrenzt. In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.



Ausschnitt Zonenplan (links) (GIS-Browser ZH), Ausschnitt Städtebauliches Leitbild Schaffhauserstrasse (rechts)

Das Gebiet ist Teil des städtebaulichen Leitbilds Schaffhauserstrasse aus dem Jahr 2007, revidiert im Jahr 2013. Gemäss diesem soll rund um den Glatthofkreisel ein Gebiet mit städtebaulich hochwertigem Zentrumscharakter geschaffen werden mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit. Das städtebauliche Leitbild gibt Gestaltungsbaulinien vor. Diese wurden auch in die BZO überführt. Entlang der Schaffhauserstrasse ist das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien zwingend vorgeschrieben.

Im REK aus dem Jahr 2025 wurden für die Gebiete entlang der Schaffhauserstrasse Stossrichtungen für die Entwicklung bis ins Jahr 2045 erarbeitet. Die Umgebung des Glatthofkreisels gilt als eines der Zentren von Opfikon. Diese zentralen Orte sind gestalterisch und städtebaulich hervorzuheben. Vielfältige, durchmischte und strassenorientierte Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientierten Dienstleistungen sollen gefördert und Anreize dafür geschaffen werden. Die Schaffhauserstrasse soll abschnittsweise als identitätsstiftender und qualitätsvoller Ort für Begegnung und Aufenthalt weiterentwickelt werden. Aus den Stossrichtungen ist die konkrete Massnahme "Stärkung der Zentrumsfunktion Glatthofkreisel" hervorgegangen. Bei Planungen und Bauvorhaben ist die Zentrumsfunktion zu berücksichtigen.

Die Grundstücke grenzen unmittelbar an den Fliessgewässerraum der Glatt. Das REK hat sich mit dem Miteinbezug des Glattraaumes in die räumliche Entwicklung der Stadt beschäftigt. Namentlich zur Erhöhung der Wahrnehmung und Sichtbarkeit wie auch der Zugänglichkeit der Glatt für den Fuss- und Veloverkehr. Auch betreffend die gestalterische und ökologische Aufwertung von durch Infrastruktur geprägten Räumen sieht das REK für den Glattraum Massnahmen vor, welche für die genannten Grundstücke und deren Aussenraumplanung relevant sind.

Im Jahr 2025 wurde das BGK Schaffhauserstrasse Süd fertiggestellt. Im Bereich des Glatthofkreisels sind Verbesserungen des Fuss- und Veloverkehrs geplant, dazu soll unter anderem der Glatthofkreisel umgestaltet werden. Das Konzept formuliert zudem Vorgaben für die Entwicklung privater Gebäudevorzonen. Weiter ist eine Grundkonzeption zum Umgang mit der Parkierung Erschliessung enthalten, welche für die betroffenen Grundstücke eine gemeinsame Parkierung und eine Erschliessung über die Wallisellerstrasse vorsieht.

#### 4. Planungsbedürfnis

Für die Stadt Opfikon bestehen im Gebiet verschiedene Planungsbedürfnisse.

##### Raumplanung und Städtebau

Das erklärte raumplanerische Ziel gemäss REK im Bereich der betroffenen Grundstücke lautet: *"Die Umgebung des Glatthofkreisels gilt als eines der Zentren von Opfikon. In der Richt- und Nutzungsplanung ist diese Zentrumsfunktion aufzunehmen und planerisch weiterzudenken. Bei Planungen und Bauvorhaben ist diese Zentrumsfunktion zu berücksichtigen"*. Es geht insbesondere darum, eine gewisse Lebendigkeit zu schaffen. Es sollen neben den gemischten Nutzungen wie Einkaufen, Arbeiten, Freizeit und Wohnen auch Räume mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die angestrebte Verdichtung bedingt, dass diese Qualitäten gesichert werden, ansonsten wird der Raum unattraktiv und wenig belebt. Dies wird mit der aktuellen Planungsgrundlage an diesem Ort nicht erreicht. Im Rahmen der seit Januar 2025 laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll daher die zukünftige Entwicklung des betroffenen Gebiets planerisch gesamthaft angegangen und weiterentwickelt werden. Dabei gilt es unter anderem folgende Fragen zu klären: Wie kann das Gebiet seine Zentrumsfunktion bestmöglich wahrnehmen und wie kann die Ecksituation an dieser Lage städtebaulich ansprechend gelöst werden. Es werden Vorgaben zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, zu öffentlichen Plätzen, zur notwendigen (öffentlicher) Infrastruktur sowie eine Überprüfung der in der BZO festgehaltenen Nutzung der Bauten in Betracht gezogen. Im Falle eines Baugesuchs auf den betroffenen Parzellen würde diese Planungsabsicht der Stadt Opfikon vereitelt.

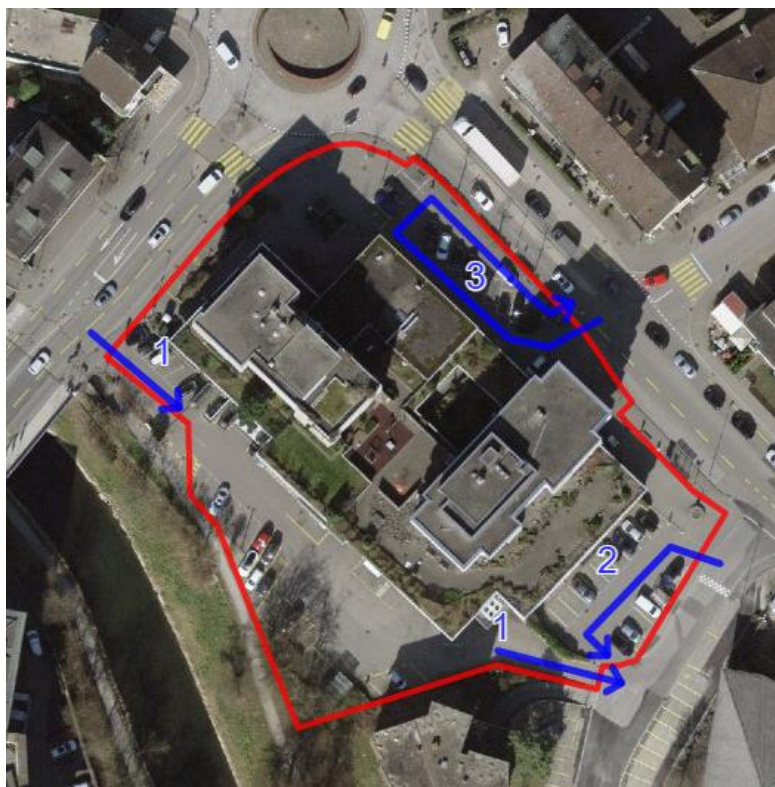
In der aktuellen BZO gehört das Gebiet zur Zentrumszone (Z6) an. Die Regelungen in der BZO von 2011 sind zu oberflächlich und konzentrieren sich vor allem auf die Verdichtung entlang der Schaffhauserstrasse und die Erdgeschossnutzungen. Damit das Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der Zentrumsfunktion erreicht werden kann, sind die Ansprüche an den Raum klarer zu definieren.

Im städtebaulichen Leitbild Schaffhauserstrasse aus dem Jahr 2007 resp. 2013 werden beide betroffenen Grundstücke miteinbezogen, auch das zur Schaffhauserstrasse hin rückwärtige Grundstück Kat.-Nr. 8893. Daraus lässt sich erkennen, dass in diesem Gebiet schon das Leitbild eine einheitliche Lösung vorsah. Nachdem das BGK Schaffhauserstrasse Süd durch das Tiefbauamt Kanton Zürich (TBA) fertiggestellt wurde, gilt es nun das städtebauliche Leitbild mit dem BGK sowie den übergeordneten Überlegungen aus der Gesamtrevision zu konsolidieren. Es zeichnen sich namentlich Änderungen in der Richt- und Nutzungsplanung sowie im städtebaulichen Leitbild Schaffhauserstrasse im Geltungsbereich des wichtigen Knotens Glatthofkreisel an der Schaffhauser-, Walliseller- und Rohrstrasse, ab. Ohne den Erlass einer Planungszone besteht die konkrete Gefahr, dass dieser Planung, vorgegriffen wird, wodurch der Planungsträger in seiner Planungs- und Entscheidungsfreiheit unverhältnismässig beeinträchtigt würde.



## Verkehr und Erschliessung

Neben den planerischen und städtebaulichen Überlegungen ist die Sicherstellung einer funktionierenden Verkehrs- und Erschliessungssituation, sowohl auf den Grundstücken als auch in der Umgebung zentral. Die Grundstücke werden aktuell über die Kantonsstrassen Schaffhauserstrasse und Wallisellerstrasse erschlossen. Es sind auf beiden Grundstücken sowohl im nordöstlichen, südwestlichen als auch östlichen Bereich oberirdische Parkplätze vorhanden. Aktuell wird die Haupteerschliessung beider Grundstücke in einem Einbahnregime von der Schaffhauserstrasse (Einfahrt) in die St.-Anna-Strasse (Ausfahrt) geführt (Nr. 1 auf dem nachfolgenden Plan). Dazu gehört unter anderem auch die Anlieferung für Coop und Migros. Zusätzlich sind die südwestlichen Parkplätze über die St.-Anna-Strasse (Nr. 2) sowie die nordöstlichen Parkplätze über die Wallisellerstrasse (Nr. 3) erreichbar. Heute sind Erschliessungsflächen auf fast allen umliegenden Flächen des Gebiets angeordnet und beanspruchen zudem einen Grossteil der Aussenflächen.



Perimeter Planungszone Grundstücke Kat.-Nm. 8827 und 8893, Erschliessungssituation (GIS-Browser ZH)

Die aktuelle Situation mit der Haupteerschliessung direkt ab der Schaffhauserstrasse, sowie einer Vielzahl von Ein- und Ausfahrten auf das Strassennetz ist aufgrund der Untersuchungen im Rahmen des BGK ungeeignet. Unter anderem aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch aufgrund der Platzbedürfnisse für die Aussenraumgestaltung. Dass die Anlieferung von Coop und Migros über die Schaffhauserstrasse erfolgt, führt regelmässig zu Problemen. Einerseits wird der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse gestört und andererseits stellt die Querung des stark frequentierten Trottoirs durch Lastwagen ein Sicherheitsrisiko dar. Dies bestätigt auch der Planungsbericht zum BGK Schaffhauserstrasse Süd aus dem Jahr 2025: *"Das Zusammenlegen von privaten Parkieranlagen (gemeinsamen Parkplätzen oder Tiefgaragen) ist anzustreben. Daneben ist die Anzahl an privaten Ein- und Ausfahrten auf die Schaffhauserstrasse zu reduzieren. Soweit möglich, sollen sich nebeneinander liegende Grundstücke eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt teilen."* Die Erschliessung für beide Grundstücke soll daher zukünftig über die Walliseller- resp. der St.-Anna-Strasse erfolgen. Zudem hält das BGK fest, dass die private Parkierung unterirdisch oder rückwärtig angeordnet werden soll (soweit dies mit dem umliegenden Wohnquartier verträglich ist). Eine gemeinsame und auf die aktuellen

Anforderungen und Normen angepasste Erschliessung ist daher anzustreben. Eine koordinierte Entwicklung beider Grundstücke ist aus Sicht der Erschliessung zwingend.

#### Qualitätsvolle Aussenräume

Wie erwähnt sind die Aussenräume im betroffenen Gebiet aufgrund der Parkplätze und Erschliessungsflächen mehrheitlich versiegelt. Die ökologische Qualität des Gebiets ist daher gering. Der Vorplatz Bereich am Kreisel weist ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mit den Massnahmen und dem Handlungsansatz *"Grüne und nicht versiegelte Oberflächen maximieren"* zur Hitzeminderung aus der Strategie zum Umgang mit Hitze in der Stadt Opfikon vom 15. April 2021 gelten neue und höhere Ansprüche. Eine separate Entwicklung der Grundstücke, welche der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgreift, könnte dazu führen, dass die Erschliessungsflächen nicht optimiert würden und die Qualität der Aussenräume dadurch beeinträchtigt würde.

Seit dem 1. Dezember 2024 ist sodann der § 238a PBG in Kraft, womit dem Augenmerk von ökologisch wertvollen Flächen mehr Bedeutung geschenkt wird. Mit der zukünftigen Planung sollen für die betroffenen Grundstücke ergänzende Bestimmungen nach § 238a Abs. 4 PBG festgelegt werden. Sollte heute ein Baugesuch eingereicht werden, kann die Stadt Opfikon nicht alle Möglichkeiten bezüglich dieser klimaangepassten Siedlungsentwicklung ausschöpfen. Mit der Festsetzung einer Planungszone erhält die Stadt Opfikon die Möglichkeit gewünschte Vorgaben in die BZO zu überführen und einzufordern.

Das Gebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Glatt. Der Gewässerraum ist rechtskräftig ausgeschieden. Die Stossrichtungen und Massnahmen des REK zeigen auf, dass bei einer Entwicklung der Grundstücke der Einbezug des Glattraumes mitgedacht werden muss. Insbesondere sollen bei der Gestaltung der Aussenräume die Themen Wahrnehmung, Sichtbarkeit und Zugänglichkeit der Glatt berücksichtigt werden. Im REK ist neben den genannten Aspekten auch die Berücksichtigung des Freiraumkonzepts "Fil Bleu" als Massnahme vorgesehen. Das Konzept sieht dabei auch ausserhalb des Gewässerraums Massnahmen vor. Die Grundstücke schliessen an den bereits realisierten Abschnitt des Stadtparks an. Die Bearbeitung des relevanten Teilabschnitts "Glattbrugg" startet Anfang 2026. Ohne den Erlass einer Planungszone besteht die konkrete Gefahr, dass diesbezüglich der Planung im Bereich der betroffenen Grundstücke, vorgegriffen wird, wodurch der Planungsträger in seiner Planungs- und Entscheidungsfreiheit unverhältnismässig beeinträchtigt würde.

## **5. Planungsabsicht**

Zum heutigen Zeitpunkt ist aus Sicht der Stadt Opfikon angedacht, für die Gebiete um den Kreisel im Rahmen der Ortsplanungsrevision, verschiedene planerische Massnahmen zur Zielerreichung festzulegen. Es wurde erkannt, dass wesentliche Inhalte des städtebaulichen Leitbildes und deren Einbettung in der BZO überarbeitet werden müssen. Das städtebauliche Leitbild muss insbesondere bezüglich der Bereiche und Gestaltung des Aussenraums gemäss den Inhalten des BGK überarbeitet werden. Die aktuelle BZO beinhaltet Regelungen, welche der Planung voraussichtlich zuwiderlaufen. Dies sind insbesondere die Verteilung der Ausnützung und städtebauliche Setzung entlang der Schaffhauserstrasse an einem Knoten bzw. an einer Eck-Situation.

Eine zukunftsgerichtete koordinierte Entwicklung der beiden Grundstücke im Zentrumsgebiet kann ohne die erwähnten Anpassungen nicht sichergestellt werden. Zudem müssen die aktuellen raumplanerischen Themen wie Aussenraumgestaltung, Hitzeminderung, Schwammstadt und Aufenthaltsqualität in der Gesamtrevision berücksichtigt werden. Diese Themen werden in der aktuellen BZO nur ungenügend berücksichtigt. Deshalb ist für dieses Gebiet die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Ohne den Erlass einer Planungszone, besteht die konkrete Gefahr, dass dieser Planung, vorgegriffen wird, wodurch der Planungsträger in seiner Planungs- und Entscheidungsfreiheit unverhältnismässig beeinträchtigt würde.

Eine punktuelle Anpassung der geltenden BZO oder eine sofortige Einführung einer Gestaltungsplanpflicht wären keine tauglichen mildereren Mittel, da sie das laufende Revisionsverfahren präjudizieren und nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen würden.

Auch im nordöstlichen Geviert im Perimeter der Grundstücke Kat.-Nrn. 3523, 3614, 6669 und 6671 werden im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung die Vorgaben den Raum und die Ansprüche an eine Gestaltungsplanpflicht für die betroffenen Grundstücke geprüft. In diesem Bereich besteht ein langjähriger Pachtvertrag für einen grösseren Restaurant- und Eventbetrieb, der eine kurzfristige Entwicklung der Grundstücke ausschliesst. Daher wird in diesem Bereich keine Planungszone angestrebt.

## 6. Rechtliche Grundlage

Gemäss §346 Abs. 3 PBG kann eine Planungszone festgesetzt werden, wenn eine einigermaßen konkrete Planungsabsicht besteht, die geltenden Vorschriften die gewünschte Entwicklung nicht gewährleisten und öffentliche Interessen überwiegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt: Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist eingeleitet, die aktuelle BZO deckt zentrale Anforderungen nicht ab, und die Sicherung einer qualitätsvollen Zentrumsentwicklung dient dem öffentlichen Interesse.

## 7. Interessenabwägung

Um eine Planungszone festzusetzen, muss aufgezeigt werden, dass die gewünschte Entwicklung nicht mit den bestehenden Planungsgrundlagen erreicht werden kann.

Ohne geänderte Vorgaben ist davon auszugehen, dass die beiden Grundstücke unabhängig voneinander beplant und entwickelt werden. Somit wird eine qualitativ hochwertige, arealübergreifende Lösung, die Erreichung der gesteckten Entwicklungsziele wie auch die Behebung der bestehenden Missstände verunmöglicht.

Die bestehenden Bauvorschriften müssen überarbeitet werden, um in diesem Gebiet das gesteckte Ziel "Stärkung und Weiterentwicklung der Zentrumsfunktion" zu erreichen. Die Revision der BZO wird in drei Jahren abgeschlossen sein. Erst mit dieser Revision kann die Stadt die Planungsgrundlagen für die Entwicklung beider Grundstücke schaffen, um damit die Ziele für eine attraktive und qualitätsvolle Zentrumsfunktion für die Bevölkerung zu erreichen und die Entwicklung im öffentlichen Interesse sicherzustellen.

Die Einschränkungen für die Eigentümer sind zeitlich begrenzt und angesichts der überwiegenden öffentlichen Interessen gerechtfertigt. Der Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Zentrumsfunktion, der Erschliessung und der qualitativ hochwertigen Gestaltung der Aussenräume kommt dabei besonderes Gewicht zu. Es ist daher gerechtfertigt, eine Planungszone festzusetzen, um im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung die geeigneten Massnahmen und/oder Planungsinstrumente für die Entwicklung der Grundstücke schaffen zu können.

## 8. Fazit und Antrag

Es konnte aufgezeigt werden, dass wichtige öffentliche Interessen bestehen, klarere Vorgaben für die Zentrumsgestaltung zu erarbeiten und die Ansprüche an einen Gestaltungsplan für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8827 und 8893 zu prüfen. Um kurzfristige planerisch ungewünschte Entwicklungen auf einem der zwei Grundstücken zu unterbinden und die Ziele der übergeordneten Planung zu sichern, ersucht der Stadtrat die Baudirektion, für das Gebiet am Glatthofkreisel zwischen Schaffhauser- und Wallisellerstrasse (Kat.-Nrn. 8827 und 8893) eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG festzusetzen. Die Planungszone gilt gemäss § 346 Abs. 1 PBG für längstens drei Jahre.