

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 25. Januar 2005

Raumplanung
Gebietsentwicklung Stadtteil Glattpark
Bewilligung 2. Rahmenkredit

B1.1

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 25. Januar 2005 sowie in Anwendung von Art. 35 Ziffer 4 der Gemeindeordnung

B E S C H L I E S S T:

1. Für die Gebietsentwicklung des Stadtteils Glattpark wird ein Rahmenkredit im Betrag von Fr. 700'000.-- (voraussichtlich für die nächsten drei Jahre) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 209.5810.112, bewilligt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Bauvorstand
- Finanzvorstand
- Leiter Finanzabteilung
- Bauamt

SRBAW-05-06_Gebietsm_Kredit_GR.doc

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Parallel zu den technischen Erschliessungsaufgaben des Quartierplans, die durch das Bauamt geleitet werden, hat das Gebietsmanagement wichtige Entwicklungsprozesse geführt. Zu diesen Aufgaben zählen vielfältige Abklärungen, Analysen, Strategien, Events sowie Managementaufgaben. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. November 2001 einen Rahmenkredit im Betrag von Fr. 700'000.-- für die Gebietsentwicklung bewilligt.

Innerhalb der letzten 3 1/2 Jahren hat das Gebietsmanagement die Entwicklung im Glattpark massgeblich gesteuert. Die aktiv agierende Mitwirkung bei der Stadtentwicklung, welche weit über den Bau der Erschliessungsanlagen hinaus geht, ist dem Stadtrat ausserordentlich wichtig. Für alle diese Aufgaben wurden die finanziellen Mittel des erwähnten bewilligten Rahmenkredites eingesetzt; dem Gebietsmanagement verbleiben nach Zwischenbilanz im Januar 2005 noch ca. Fr. 70'000.--. Aufgrund der anstehenden Aufgaben, wird der Restbetrag bis im Sommer 2005 ausreichen. Wie damals im Kreditbegehren formuliert, hat der Rahmenkredit für ca. drei Jahre ausgereicht.

2. Gebietsmanagement

Mit dem Gebietsmanagement Glattpark hat die Stadt Opfikon eine Organisation gegründet, welche für die strategische und operative Geschäftsführung im Glattpark verantwortlich ist. In der Praxis hat sich die Organisation bewährt.

Die Organisation wurde vom Stadtrat und Management kontinuierlich professionalisiert. Im Laufe der Zeit wurde das Gebietsmanagement mit weiteren Experten ergänzt und es ist in Bezug auf den Glattpark ein eigentliches Kompetenzzentrum entstanden. Dem Management gehören zwei Stadträte, vier Verwaltungsangestellte, zwei Grundeigentümer sowie drei externe Fachexperten an (Detail zur Organisation siehe Kapitel 5.1).

Zur Zeit existieren drei Organisationseinheiten im Glattpark: Das Gebietsmanagement der Stadtverwaltung, das Gebietsmarketing der Grundeigentümer sowie der Grundeigentümerausschuss für die Parkhäuser Nord und Süd. Alle drei Einheiten funktionieren rechtlich selbstständig, sie koordinieren jedoch ihre Projekte untereinander. Im Speziellen ist die Zusammenarbeit zwischen dem Gebietsmanagement und dem Gebietsmarketing sehr intensiv.

3. Entwicklung des Stadtteils

Der Stadtteil Glattpark wurde seit der Festsetzung des Quartierplans Oberhauserriet im Herbst 2000 erschlossen. In der ersten Bauetappe des Quartierplans sind alle erforderlichen Strassen, Wege und Werkleitungen erstellt. Die finanziellen Aufwendungen dieser Arbeiten (Projektierung, Projektleitung, Ausführung) wurden mehrheitlich durch die Grundeigentümer finanziert.

Der Erfolg der Entwicklung des Glattparks wird sicherlich unterschiedlich bewertet. Aus Sicht des aussenstehenden Betrachters wurden nur Strassen gebaut, vorläufig sind keine Hochbauten zu erkennen. Rückblickend auf die letzten drei Jahre hat sich jedoch einiges bewegt. Schon die effiziente Projektierung der Tiefbauarbeiten war eine beachtliche Leistung. In kürzester Zeit ist ein Projekt mit einer Investitionssumme von ca. 20 Mio. Franken erarbeitet worden. Nach der Genehmigung des Ausführungsprojektes ist im September 2001 der Spatenstich für die Tiefbauarbeiten erfolgt. In gut zwei Jahren wurden die Arbeiten abgeschlossen, so dass jede Parzelle der ersten Etappe des Quartierplans ausreichend erschlossen ist.

Mit der Gründung des Gebietsmarketings Glattpark im Jahr 2002 ist ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Entwicklungsgeschichte entstanden. Das Gebietsmarketing ist eine Organisation, die durch die Grundeigentümer des Glattparks finanziert wird. Eine Geschäftsleitung ist für die strategische sowie ein Geschäftsführer für die operative Führung verantwortlich. Im Frühjahr 2002 begann die Geschäftsleitung des Marketings ihre Aktivitäten aufzunehmen; der Erfolg des Marketings ist beachtlich.

Der Glattpark wird als entstehender Stadtteil wahrgenommen. Der Name ist in der Immobilienbranche bekannt, das Potential erkannt und man spricht darüber. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um in Zukunft als attraktiver Standort zu gelten.

4. Überblick über eingesetztes Kapital und Output

4.1 Eingesetztes Kapital

Der bewilligte Kredit von Fr. 700'000.-- wurde seriös und zielgerichtet eingesetzt. Der Bauvorstand und Gesamtprojektleiter des Gebietsmanagements verfügen im Rahmen ihrer Kompetenzen und Verantwortungen über das Kapital im Sinne der Geschäftsordnung des Stadtrates sowie interner Weisungen. Die damalige Kostenschätzung, die als Kreditbegehren vorlag, hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt als fundierte Kalkulation bestätigt. Abweichungen in den einzelnen Bereichen (nachfolgende Tabelle) sind in der Praxis erfolgt.

In der folgenden Tabelle werden die finanziellen Aufwendungen in Form einer Zwischenbilanz (Dat. 20.1.2005) dargestellt:

Zwischenbilanz (CHF):

Bereich/Kostenstelle	Budget	Aufwand	Saldo/Liquidität
Gesamtprojektleitung	160'000.00	65'730.53	94'269.47
Erschliessung	60'000.00	82'194.70	-22'194.70
Infrastrukturanlagen	80'000.00	146'080.55	-66'080.55
Marketing/Public Relations*	260'000.00	222'136.85	37'863.15
Finanzen und Liegenschaften	100'000.00	83'960.90	16'039.10
Qualität am Bau	40'000.00	26'900.00	13'100.00
Gesamttotal	700'000.00	627'003.53	72'996.47

* Die Kostenstelle Marketing/Public Relations unterstützt das Gebietsmarketing. Die Aufwendungen sind vor allem beim Aufbau des Gebietsmarketings entstanden. Kann das Marketing in der heutigen Form aufrechterhalten bleiben, so wird der Kostenaufwand tiefer gehalten.

4.2 Output

Der finanzielle Input von Fr. 700'000.-- lässt sich nicht genau mit dem Output vergleichen. Die damals umschriebenen Indikatoren sind allgemein formuliert worden. Durch eine Betrachtungsbilanz der abgeschlossenen und laufenden Prozesse wird ein positiver Output erkennbar. In 27 Sitzungen hat das Gebietsmanagement die Aufgaben im Glattpark gesteuert. Unzählige Besprechungen ausserhalb der ordentlichen Sitzungen haben zum heutigen Erfolg geführt. Ohne diese Organisation hätte der Glattpark nicht diesen qualitativen Stellenwert erreicht. Die finanziellen Mittel sind sach- und zielorientiert eingesetzt worden. Innerhalb der Kostenstellen waren Finanzverschiebungen notwendig. Der Bereich Infrastrukturen hat höhere Kosten ausgelöst als angenommen.

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten erbrachten Leistungen und Projekte zusammengefasst.

Gesamtprojektleitung	<ul style="list-style-type: none"> - Gründung Gebietsmarketing Glattpark (einfache Gesellschaft) - Gründung Miteigentümerausschuss Parkhäuser Nord u. Süd - Koordination Verwaltungsabteilungen, Gebietsmarketing, weitere Institutionen (regelmässige Sitzungen) - Controlling (Finanzen und Projekte)
Erschliessungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Projektierung und Ausführung Erschliessungsanlagen 1. Etappe (Strassen, Gehwege, Werkleitungen, Grünalleen) - Koordination Glattalbahn und verl. Aubruggstrasse - Vorprojekt Opfikerpark und Fussballplatz - Wettbewerb
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Werkstattbericht Infrastrukturanlagen (rollende Planung) - Bedarfsermittlung und Quantifizierung allgemeiner Quartierausstattungen
Kultur / Events	<ul style="list-style-type: none"> - Planung und Konkretisierung Projekt Terra - Finanzierungsgesuch an Lotteriefonds Gesamtprojekt Terra
Marketing	<ul style="list-style-type: none"> - Gebietsmarketing Glattpark (eigenständige Gesellschaft) - Koordination mit Stadt-Events
Finanzen, Liegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Landerwerb für Fussballplatz - Landverhandlungen für Schulhaus
Architektur, Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Baubewilligungen für Wohn- und Dienstleistungsbauten - Sicherstellung Bauqualität

Mit der erfolgten Leistungen ist die Aufgabe des Gebietsmanagements keineswegs abgeschlossen. Die Verantwortung für die Entwicklung liegt weiterhin bei der Stadt Opfikon.

5. Die Organisation Gebietsmanagement

5.1 Organisation

Das mit Stadtratsbeschluss Nr. 75 vom 2. Mai 2001 konstituierte Gebietsmanagement Glattpark (ehem. Oberhauserriet) ist für die Entwicklung des Gebietes verantwortlich. Die Organisation ist dem Ressort Bau und somit dem Bauvorstand unterstellt. Die operative Führung liegt beim Leiter des Bauamtes, der als Gesamtprojektleiter verantwortlich ist. Das Management hat auch in Zukunft die Aufgabe, sämtliche Bedürfnisse, die aus anderen Verwaltungsabteilungen formuliert werden, in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Die Verantwortung über einzelne Projekte liegt weiterhin bei den Ressorts bzw. Abteilungen.

Das Gebietsmanagement kann sich heute auf ein Zentrum mit breitgefächelter Fachkompetenz abstützen. Im Laufe der Zeit wurde das Gebietsmanagement den organisatorischen Bedürfnissen angepasst; zwei Grundeigentümer wurden einbezogen.

Der Stadtrat hält immer noch an der Philosophie der restriktiven Personalpolitik fest. Es werden vorerst keine neuen Stellen für die Gebietsentwicklung beantragt. Der anfallende Arbeitsaufwand wird mit dem heutigen Personalbestand der Verwaltung und externen Experten abgedeckt.

Das Gebietsmanagement setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Bereich/Funktion:</i>	<i>Zuständigkeit:</i>
Ressortleitung	Walter Epli, Bauvorstand
Gesamtprojektleiter	Roland Stadler, Leiter Bauamt
Erschliessungsanlagen	Roger Letter, Ingenieur Bauamt
Kultur/Events	Hansruedi Bauer, Verwaltungsdirektor Marcel Muri, Muri & Partner
Ausstattung	Walter Gottschall, Planpartner AG
Marketing	Bernhard Ruhstaller, Gebietsmarketing Glattpark
Involvierte Exekutiven	Werner Brühlmann, Finanzvorstand
Architektur/Städtebau	Urs Tritschler, Architekt Bauamt
Anliegen Grundeigentümer	Hans Salzmann, Stadt Zürich Konstantin Reiher, Allreal AG
Sekretariat	Cornelia Baumann, Sekretärin Bauamt

5.2 Auftrags- und Finanzkompetenz

Für Arbeitsvergaben im Rahmen des zu bewilligenden Rahmenkredites (Antrag Fr. 700'000.--) ist nach wie vor der Bauvorstand und der Leiter Bauamt (Gesamtprojektleiter) befugt. Die Finanz- und Arbeitsvergabekompetenz richten sich nach der stadträtlichen Geschäftsordnung.

6. Aufgabenbereiche des Gebietsmanagements

Bereich	Aufgaben	
Gesamtprojekt- leitung	Aufbau Projektstruktur; Leitung Administration Koordination, Moderation Information, Public Relations; Corporate Identity (z.B. regelmässige Information der Öffentlichkeit, Namensgebung)	Controlling Auftragserteilung an Externe
Erschliessungs- anlagen	Quartierplananlagen Quartierstrassen Fuss-/Radwege Werkleitungen Lärmschutzwand Nebensammelanlagen Opfikerpark / See	Anlagen Groberschliessung Technische Infrastruktur (Wasser, Elektrisch, Telefon, Kabel, Fernwärme, Gas) Übergeordnete Strassen, Wege Glattalbahnen Gewässer (Glatt, Leutschen-, Katzenbach)
Kultur / Events	Kultur Quartierbelebung Kulturanliegen Sport / Freizeit	Events Ausstellungen (Eröffnung Glattalbahnen, „Brain up“, etc.)
Ausstattung	Öffentliche Aufgaben Verwaltung, Öff. Verkehr, technische Einrichtungen, Schulen / Kindergärten, Erholungs- und Sportanlagen (inkl. Fussballfeld), Quartierzentrum, etc.	„Gemischte“ Aufgaben Kultureinrichtungen, Fragen betr. Wohnungsbau, Alterswohnen, Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen Parkhäuser Nord und Süd
Marketing	Gebietsmarketing PR- / Marketingmassnahmen Zentrale Anlaufstelle, Homepage, Showroom Corporate Identity CI	Schnittstelle Grundeigentümer – Immobilienbranche – Öffentlichkeit; Unterstützung, Dienstleistungen für Grundeigentümer
Finanzen, Lie- genschaften	Grundstücke öffentliche Hand Grundstückskauf und -verkauf Immobilienkauf und -verkauf Finanzierung und Vermarktung	Finanzplanung Finanzierung der öffentlichen Aufgaben im Glattpark
Architektur, Städtebau	Gestaltungsanforderungen Anwendung, Auslegung und Durchsetzung der Richtlinien Weitere gestalterische und städtebauliche Fragen Begleitung Baukollegium	Bauberatung, -bewilligungen Sicherstellen bau- und planungsrechtliche Vorgaben (inkl. Auslegungen, Handbuch) Baubewilligungen
Anliegen Grundeigentü- mer	Interessen der Grundeigentümer vertreten	

7. Weitere Aufgaben der strategischen und operativen Gebietsentwicklung

Weitgehend ist die Finanzierung der einzelnen Quartierplanprojekte gesichert respektive budgetiert. Jedoch entstehen im Rahmen einer solch grossen Gebietsentwicklung immer wieder Koordinations- und Entwicklungsbedürfnisse. Für solche Prozesse benötigt das Gebietsmanagement weitere finanzielle und personelle Ressourcen.

Damit sich der Glattpark weiterhin vorbildlich und erfolgsorientiert entwickeln kann, sind Investitionen unumgänglich. Das mittlerweile bedeutende Gebiet geniesst kantonal und national einen guten Namen. Das Entwicklungspotential wird sogar von ausländischen Investoren wahrgenommen. Dies erfordert von allen Beteiligten eine kompetente und zuverlässige Arbeitsweise. Viele Aufgaben können aus Gründen wie knappe Personalressourcen und fehlender Fachkompetenz der Verwaltung nicht erbracht werden. Diese Prozesse sind an Dritte zu vergeben. Dabei handelt es sich um konzeptionelle Arbeiten die für die weitere Entwicklung existenziell sind.

Der kalkulierte Finanzbedarf für die nächsten rund drei Jahre wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kostenkalkulation:

Bereich/Kostenstelle	Budget / CHF
Gesamtprojektleitung	120'000
Erschliessungsanlagen	80'000
Kultur / Events	80'000
Ausstattung	160'000
Kommunikation/Public Relations	110'000
Finanzen / Liegenschaften (Involvierte Exekutiven)	100'000
Architektur / Städtebau	50'000
Gesamttotal	700'000

8. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, für die Gebietsentwicklung des Stadtteils Glattpark einen 2. Rahmenkredit (voraussichtlich für die nächsten drei Jahre) im Betrag von Fr. 700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 209.5810.112, zu bewilligen.

Opfikon, 25. Januar 2005/sr

SRBAW-05-06_Gebietsm_Kredit_GR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer