

Rechnungsprüfungskommission

Gewährung eines verzinsbaren Darlehens im Betrage von Fr. 5'930'000.-- für die Vorfinanzierung der Grundeigentümerbeiträge der 2. und 3. Bauetappe (Bau der Erschliessungsanlage Park/See im Glattpark) L2.2.4 / B 1.6.3

Ausgangslage

Als Bestandteil des Quartierplanes Oberhauserriet, der von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. Oktober 2000 genehmigt wurde, ist eine Grünfläche von 12.4 ha für einen Park mit Wasserfläche ausgeschieden. Die Grundidee, die Bebauung für Wohn- und Arbeitsplätze durch einen Park mit einer bedeutenden Wasserfläche aufzuwerten, wurde schon frühzeitig in der Quartierplanung rechtskräftig festgesetzt. Das Parkareal hat neben der ästhetischen Ausstattung des Quartiers und der entsprechenden Erhöhung der Lebensqualität auch grundlegende technische Erschliessungsfunktionen insbesondere hinsichtlich der Entwässerung des Baugebietes und des Lärmschutzes gegenüber der Autobahn A1.

Angesichts der Bedeutung des neuen Stadtteils – der Park soll einen wichtigen Beitrag für die Naherholung und Freizeitgestaltung einer grossen Anzahl Einwohner von Opfikon leisten – gelangte der Stadtrat zur Ansicht, dass mit dem Bau des Parks nicht nur das quartierplanrechtliche Minimum erstellt werden sollte. Um eine gute städtebauliche Lösung zu erhalten, führte die Stadt Opfikon zusammen mit der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich in den Jahren 2001/2002 einen internationalen Wettbewerb durch. Das Siegerprojekt des Planerteams Kiefer aus Berlin überzeugte die Fachjury mit einem einfachen und klar lesbaren Grundkonzept, das genügend Spielraum für temporäre Nutzungen zulässt und Freiräume für zukünftigen Nutzungswandel gewährt. Die Grundeigentümer waren in der Jury vertreten und stehen hinter dem ausgewählten Projekt. Das im Sommer 2003 erarbeitete Vorprojekt für den Park mit See liegt nun vor.

Veranlassung zum Bau

Die im Rahmen des Quartierplans ausgeschiedenen Parkanlage gehört gemäss Sonderbauvorschriften zur zusätzlichen Ausstattung des Quartiers. Die Parkfläche dient dabei einerseits als Naherholungsgebiet für die Einwohner der Stadt Opfikon, andererseits erfüllt der Park auch rein technische Erschliessungsfunktionen.

Weitere Details sind aus dem Antrag des Stadtrates ersichtlich.

Finanzierung

- Anteil Grundeigentümer

Im Quartierplan wurden nur grobe technische Festlegungen für den Park und See getroffen. Die Aufwendungen für den im Rahmen eines Vorprojektes präzisierten Park wurden mit Fr. 6.9 Mio. geschätzt und müssen gemäss Quartierplan von den Grundeigentümern finanziert werden.

Die Stadt Opfikon beabsichtigt aus übergeordnetem städtebaulichen Interesse, das Siegerprojekt des Planerteams Kiefer mit Kosten von Fr. 16.5 Mio an Stelle des ursprünglichen Quartierplan-Parks zu bauen. Die Grundeigentümer können nicht verpflichtet werden, die Mehrkosten des Opfikerparks zu tragen. Diese Mehrkosten gegenüber dem Quartierplan-Park gehen zu Lasten der Stadt Opfikon.

Die realen Baukosten, welche beim Bau des Quartierplan-Parks anfallen würden, können nicht genau beziffert werden, da der effektiv zu bauende Opfikerpark keine direkten Rückschlüsse auf die Baukosten des Quartierplan-Parks erlaubt. Aus diesem Grund sind zweckmässigerweise die auf die Grundeigentümer fallenden Baukosten des Quartierplan-Parks vor Baubeginn auf pauschaler Basis zu vereinbaren bzw. festzusetzen.

Der Stadtrat pauschalierte in der Folge die Kosten, welche zu Lasten der Grundeigentümer gehen, auf Fr. 10 Mio. Dabei trug der Stadtrat dem neuen Wissensstand bezüglich dem Baugrund Rechnung und berücksichtigte auch eine mögliche Optimierung des Vorprojektes, so weit sie ohne grundlegende Abweichung vom ursprünglichen Konzept und ohne Qualitätseinbusse möglich ist.

Mit der im Beschluss des Stadtrates vom 15. April 2003 festgelegten Pauschalierung auf Fr. 10 Mio. wurde nur die Höhe der Baukosten bestimmt. Die Finanzierung und die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den Bestimmungen des Quartierplans sowie den gesetzlichen Vorschriften und sind von jenem Beschluss nicht tangiert. Der Beschluss des Stadtrates gilt unter Vorbehalt der Realisierung des Opfikerparks. Die Pauschalierung der Grundeigentümerbeiträge auf Fr. 10 Mio. wurde von den Grundeigentümern nicht angefochten und ist rechtskräftig.

- Anteil Stadt Opfikon für Mehrkosten

Die Kosten für den Opfikerpark werden gemäss Vorprojekt auf Fr. 16.5 Mio veranschlagt. Unter Berücksichtigung der Grundeigentümerbeiträge im Betrag von Fr. 10 Mio. verbleiben der Stadt Opfikon Kosten im Betrag von rund Fr. 6.5 Mio. Der dafür notwendige Kredit wird dem Gemeinderat mit separater Vorlage unterbreitet.

- Fälligkeit der Beträge

Obwohl die finanzielle Beteiligung der einzelnen Grundeigentümer im Kostenteiler des Quartierplans geregelt ist, können gegenwärtig gemäss Quartierplan (Ziff. 12.11.3) nur die Beiträge der freigegebenen ersten Bauetappe eingefordert werden, was rund 40% entspricht. Die restlichen 60% sind zwar gesichert, aber noch nicht verfügbar. Da eine Etappierung des Park- und See-Areals technisch nur beschränkt machbar und mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden ist, müssen die noch nicht fälligen Grundeigentümerbeiträge der zweiten und dritten Bauetappe von dritter Seite vorfinanziert werden. Der Quartierplan verpflichtet keine Partei zur Vorfinanzierung. Es wurde bereits damals im Technischen Bericht des Quartierplans in Betracht gezogen, dass die Vorfinanzierung eventuell durch die Stadt Opfikon erfolgen könnte.

Gemäss dem Kostenteiler des Quartierplans fallen 40.7% der Kosten auf Grundstücke der ersten Bauetappe. Die restlichen 59.3% der zweiten und dritten Bauetappe müssen vorfinanziert werden. Bei pauschalierten Grundeigentümerkosten von Fr. 10.0 Mio. müssen somit Fr. 5'930'000.-- vorfinanziert werden. Die Frage der Vorfinanzierung muss im Übrigen unabhängig davon geregelt werden, ob der Opfikerpark oder der Quartierplan-Park erstellt wird.

Weitere Details zu den Finanzierungsmöglichkeiten und Bedingungen sind aus dem Antrag des Stadtrates ersichtlich.

Termine

Das Darlehen wird in den Jahren 2004 bis 2007 analog dem Projektierungs- und Baufortschritt etappenweise eingelöst werden. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach Freigabe der jeweiligen Bauetappe. Wann dies sein wird, kann aus heutiger Sicht auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheit nicht vorhergesehen werden.

Folgekosten

Der Betrag der Verzinsung wird dem gewährten Darlehensbetrag jeweils aufgerechnet. Bei der Fälligkeit der Rückzahlung erfolgt somit auch eine Rückzahlung der zwischenzeitlich aufgelaufenen Kapitalfolgekosten (nur Verzinsung), so dass für die Stadt Opfikon keine Folgekosten aus der Gewährung des Darlehens entstehen.

Da es sich bei diesem Darlehen um nicht abzuschreibendes Verwaltungsvermögen handelt, fallen keine Abschreibungskosten an.

Folgen einer Ablehnung

Bei einem Scheitern der Vorfinanzierungs-Vorlage stehen bis zur Freigabe der zweiten und dritten Bauetappe nur rund Fr. 4 Mio. der Grundeigentümer der ersten Bauetappe für die Erstellung des Parks zur Verfügung. Um die Baureife der Grundstücke in der ersten Etappe zu sichern, müssten mit diesem Geld prioritär

die wichtigsten Entwässerungs- und Lärmschutzanlagen innerhalb des Parkperimeters erstellt werden. Weiter gehende Gestaltungen mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten wären auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Sowohl die Realisierung des Quartierplan-Parks als auch des Opfikerparks wären nur noch mit Mehrkosten zu erreichen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Nach eingehender Prüfung des Geschäftes und diversen Sitzungen mit Vertretern des Bauamtes, dem Verantwortlichen für das Gebietsmarketing im Glattpark sowie der Eigentümerschaft und der Planergemeinschaft Glattpark kommt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig (5:0) zum Schluss, dass die Realisierung dieses Grossprojektes eine echte Bereicherung für unsere Stadt darstellen und dass dadurch der Standort Opfikon als Arbeits- und auch als Wohnort eine gewaltige Aufwertung erfahren wird. Zudem würde ein JA der Stadt Opfikon der allgemeinen Entwicklung im Glattpark sicher zusätzlichen Schub verleihen und die privaten Investoren ebenfalls zum Startschuss animieren.

Antrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 5:0,
die Gewährung eines verzinsbaren Darlehens im Betrage von Fr. 5'930'000.-- für die Vorfinanzierung der Grundeigentümerbeiträge der 2. und 3. Bauetappe.

Zusätzlich beantragt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig mit 5:0, dass die Vereinbarung zwischen der Stadt Opfikon und den Grundbesitzern zwingend im Grundbuch einzutragen ist.

Referentin vor dem Gemeinderat: Beatrix Jud

Opfikon, 17. März 2004

Die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Paul Remund

Beatrix Jud