

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 12. November 2019  
SEITE 1 von 4

Motion Tan Birlesik (SVP) und Mitunterzeichnende  
'Weiterentwicklung Kernzone Opfikon' - Beantwortung

6.1.0

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 12. November 2019 und auf Art. 36, Ziff. 8 der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Motion von Tan Birlesik (SVP) und Mitunterzeichnenden "Weiterentwicklung Kernzone Opfikon" wird erledigt abgeschlossen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Tan Birlesik, Obere Wallisellerstrasse 7, 8152 Opfikon
  - Alex Rüegg, Schaffhauserstrasse 3, 8152 Glattbrugg
  - Stadtrat
  - Bau und Infrastruktur
  - Finanzen und Liegenschaften



# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 12. November 2019  
SEITE 2 von 4

## BERICHT

Die Motion 'Weiterentwicklung Kernzone Opfikon' von Gemeinderat Tan Birlesik (SVP) und Mitunterzeichnenden wurde vom Gemeinderat am 28. September 2015 überwiesen. Mit Beschlussfassungen vom 3. Oktober 2016, 6. November 2017 und 3. Dezember 2018 verlängerte der Gemeinderat die Frist für die Beantwortung um jeweils ein Jahr.

Es handelt sich um folgende Motion:

### **'Begründung und Antrag**

*Anlässlich der kommunalen Referendumsabstimmung vom 12. April 2015 wurde der Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und der Gestaltungsplan Kernzone Opfikon mit deutlichem Mehr abgelehnt. Eine während dem Abstimmungskampf erwähnte Variante, den überbauten Teil sanft zu erneuern und zu modernisieren, soll mit diesem Vorstoss angegangen werden.*

#### **a) Abparzellierung des überbauten Teils**

*Der Stadtrat soll den bereits überbauten Teil mit dem Kammermann-Haus und dem Schopf abparzellieren, damit dieser verkauft und erneuert werden kann. Der Ersatzbau bzw. die Sanierung hat gemäss bestehenden Bauvorschriften in der Kernzone K1 zu erfolgen. Grosse Abweichungen, wie z.B. grössere Dachfenster, dürfen im Sinne der Gleichbehandlung nicht mehr erfolgen.*

#### **Kammermann-Haus, Dorfstrasse 56**

*Alle Schutzverfügungen des Kammermann-Hauses soll der Stadtrat aufheben, damit ein Ersatzbau ermöglicht wird. Dieser muss jedoch in unverändertem Volumen erfolgen. Eine vollständige Sanierung des Kammermann-Hauses wird als zu teuer angesehen. Der Stadtrat kann auch die Variante, wo nur ein Teil des Hauses saniert und der Rest komplett erneuert wird, in Betracht ziehen.*

#### **b) Zone des unbebauten Teils (Dorfwiese)**

*Der unbebaute Teil des Grundstücks, die Dorfwiese, liegt zurzeit in einer Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Punkt a) wird eine Trennung des überbauten und unbebauten Teils beantragt. Der Stadtrat soll prüfen, ob eine Überführung des unbebauten Teils in eine Reserve- bzw. Freihaltezone (mit Abtausch) oder bestehen lassen als Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht besser ist. Das Votum der Stimmbürger vom 12. April 2015 war klar: Die Wiese muss in der langen Frist auch Wiese bleiben.*

#### **c) Gestaltungsplanpflicht aufheben**

*Der Stadtrat soll prüfen, ob die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sinnvoll ist. Wenn das Grundstück gemäss Punkt a) abparzelliert wird, dann kann aufgrund Grösse der Restfläche (Dorfwiese) eine Gestaltungsplanpflicht als nicht mehr sinnvoll erachtet werden. Der Stadtrat soll prüfen, ob die Gestaltungsplanpflicht auf das restliche Grundstück zu überführen ist. Soll die Wiese als*

**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 12. November 2019  
SEITE 3 von 4

*Bauzone bestehen bleiben, dann ist die Gestaltungsplanpflicht aufrecht zu erhalten, um die direkt demokratische Mitbestimmung auch kommenden Generationen zu ermöglichen.*

**Schlusswort**

*Aufgrund der Formulierungen wird dem Stadtrat die Möglichkeit gegeben, ihre Abklärungen in die Entscheidungen miteinfließen zu lassen. Damit möchten die unterzeichnenden Gemeinderäte, im Gegensatz zum bisherigen Vorgehen vom Stadtrat, die Kooperation und das Zusammenarbeiten fördern. Allgemein wird das auch vom Stadtrat und der Stadtverwaltung gewünscht. Mit dieser Strategie können frühzeitig Unklarheiten beseitigt werden und das Ziel einer gemeinsamen und geeigneten Lösung wird erreicht.*

*Der Stadtrat wird verpflichtet, gemäss den Erwägungen, für den Gemeinderat die entsprechenden Anträge zu den Abschnitten a) bis c) vorzubereiten und zu unterbreiten.'*

**Beantwortung**

Anfangs September 2018 wurde dem Motionär das erarbeitete Vorgehens- und Vermarktungskonzept betreffend die Abgabe der Liegenschaft Dorfstrasse 56 im Baurecht vorgestellt. Anlässlich der grundsätzlich positiven Kenntnisnahme wurde das Vorhaben im Detail ausgearbeitet.

**a) Abparzellierung des überbauten Teils**

Gemäss erarbeiteten Vorgehens- und Vermarktungskonzept wird die Liegenschaft Dorfstrasse 56 vom restlichen Grundstück (Wiese) abparzelliert und im Baurecht abgegeben. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zur vollständigen Sanierung und Erneuerung des unter Schutz stehenden Bauernhauses samt Schopf unter Einhaltung der bestehenden Bauvorschriften. Die bestehenden Bauten werden zu einem symbolischen Preis veräussert.

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wurde der künftige Vertragspartner ausgewählt. Die interessierten Parteien offerierten mittels Bieterverfahren den Landwert. Mit Beschluss Nr. 2019-281 vom 29. Oktober 2019 wählte der Stadtrat die Vertragspartnerin, welche nebst dem wirtschaftlich besten Angebot sowie Erfahrung mit vergleichbaren Projekten auch den erarbeiteten Baurechtsvertrag ohne Bedingungen akzeptiert.

Vorgängig des definitiven Geschäftsabschlusses mit der künftigen Baurechtsberechtigten ist die vorliegende Motion zu beantworten. Nach Abschreibung dieses politischen Vorstosses wird der Stadtrat den erarbeiteten Baurechtsvertrag genehmigen und vollziehen. Das weitere Vorgehen ist wie folgt festgelegt:

November 2019 Öffentliche Beurkundung des vorliegenden, im Jahr 2020 noch durch den Stadtrat zu genehmigenden Baurechtsvertrages auf dem Notariat Wallisellen durch den Finanzvorstand.



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 12. November 2019  
SEITE 4 von 4

- November 2019 Beantwortung der Motion und des Postulats zuhanden des Gemeinderates.
- 2020 Nach Rechtskraft der abgeschriebenen politischen Vorstösse durch den Gemeinderat wird der Baurechtsvertrag durch den Stadtrat genehmigt.
- 2020 Grundbuchamtlicher Vollzug des durch den Stadtrat genehmigten Baurechtsvertrages.

### b) Zone des unbebauten Teils (Dorfwiese)

Von einer konkreter Nutzungszuweisung dieser Frei- und Grünfläche sieht der Stadtrat im heutigen Zeitpunkt ab. Die Wiese wird wie erwünscht eine Wiese bleiben. Eine Überführung dieses Grundstückteils von der Bauzone in eine Reserve- und Freihaltezone ist nicht vorgesehen.

### c) Gestaltungsplanpflicht aufheben

Eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht stuft der Stadtrat als nicht sinnvoll ein. Die Wiese bleibt in der Bauzone und die direkt demokratische Mitbestimmung wird somit weiterhin ermöglicht.

### Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Motion von Tan Birlesik (SVP) 'Weiterentwicklung Kernzone Opfikon' im Sinne der Erwägungen als erledigt abzuschreiben.

### NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker

