

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661m²) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, in Höhe von Fr. 4'027'100.-- bei einem m²-Preis von Fr. 1'100.-- zuzustimmen. Dem Abschluss des Kaufvertrages ging eine intensive Evaluation voraus:

- Eine im Auftrag des Stadtrates gebildete „Evaluationsgruppe“ befasste sich mit den planerischen und ortsbaulichen Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals „Kernzone Opfikon“.
- Es soll ein geeigneter Käufer eruiert werden, der mittels eines Gestaltungsplans eine ortsverträgliche Bebauung realisiert.
- Sieben potenzielle Investoren bzw. Architekten, welche dem Stadtrat in jüngster Zeit ihr Interesse am Erwerb des Grundstückes signalisierten, wurden zu Gesprächen eingeladen.
- Die schlussendlich eingereichten Vorschläge wurden nach den Kriterien Ortsbild, Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, Einhaltung der in der kommunalen Schutzverfügung enthaltenen Bestimmungen, Nutzung, Erschliessung, Eigentümerstruktur und Kaufpreis bewertet.

Entscheid zu Projekt und Käuferschaft, Gestaltungsplan

Aufgrund den eingangs erwähnten Kriterien entschied sich der Stadtrat am 17. April 2012 für das Projekt der Lerch Immobilien AG, Zürich/Baar und bestimmte diese als Käuferin. Auf den zu erwerbenden Grundstücken liegt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Lerch Immobilien AG wurde berechtigt und verpflichtet, einen Privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der Stadtrat nahm diesen Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 16. Juli 2013 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis und leitete diesen dem Gemeinderat zur Genehmigung bzw. Beschlussfassung weiter. Dieses Geschäft wird von der Planungskommission behandelt. Die Antragsstellung an den Gemeinderat erfolgt in einem separaten Verfahren.

Kaufvertrag, Preisgestaltung

Der Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen der üblichen Vertragsform und regelt nebst dem Kaufpreis im Wesentlichen die Kaufpreiszahlung, die Parzellierung, die Modalität zur öffentlichen Beurkundung, die terminlichen Festlegungen zur Einreichung des Bauprojektes und die Eigentumsübertragung sowie eine Klausel zum Rückkaufsrecht durch die Stadt Opfikon.

Im Vergleich zu den Mitbewerbenden fiel die Kaufpreisofferte durch die Lerch Immobilien AG in Höhe von Fr. 1'100.--/m² deutlich höher aus. Aus der Veräusserung der 3'661m² resultiert eine Desinvestition (Ertrag) von ca. Fr. 4'027'100.--. Unter Berücksichtigung des Buchwertes sowie von Grundstückgewinnsteuern und Gebühren erzielt die Stadt Opfikon einen Buchgewinn in Höhe von ca. Fr. 2'725'000.--.

Erwägungen der RPK

Die Beratungen in der RPK waren geprägt von zum Teil divergierenden Meinungen. Die Grundstückspolitik in unserer Stadt, die Beurteilung der Preisentwicklung im Siedlungsgebiet in allen Stadtteilen und vor allem der Status des unter kommunalem Schutz stehenden Kammermann-Hauses waren die Hauptthemen.



Die RPK würdigt das vom Stadtrat gewählte Auswahlverfahren und die Formulierung von Bestimmungen, um den besonderen planungs- und baurechtlichen Anforderungen in der Dorfzone Opfikon gerecht zu werden. Dem unterbreiteten Kaufvertrag steht ein Projekt und eine bauliche Analyse zugrunde, welche die Geschichte des Ortes, dem Aussenraum und insbesondere den gewachsenen Strukturen im Ortskern in geeigneter Weise Rechnung trägt.

Der Stadtrat basierte bei seiner Entscheidungsfindung auf früheren Gemeinderatsbeschlüssen, wonach der fragliche Perimeter zu veräussern sei mit der Möglichkeit einer gleichzeitigen Überbauung. Im Verlaufe der letzten Jahre sind zumindest bei einem Teil der Bevölkerung neue Sensibilitäten aber unüberhörbar. Den städtischen Landreserven soll Sorge getragen werden. Das fragliche Areal – auch Rütli-Wiese genannt – soll der Öffentlichkeit in geeigneter Weise erhalten bleiben.

Immer wieder war auch der Status des gesamten Perimeter's und insbesondere des Kammermann-Hauses ein Diskussionsthema. Die RPK diskutierte sehr ernsthaft die Errichtung einer Planungszone gemäss §346 PBG, die vom Stadtrat beim Regierungsrat mit einer Gültigkeit von 3 Jahren zu beantragen wäre. Die kommunale Unterschutzstellung des Kammermann-Hauses verunmöglicht derzeit eine Umgestaltung oder einen Abbruch. Kumuliert mit Mindereinnahmen bzw. fehlenden Mieterträgen sowie Kosten für Werterhaltung und Sicherheit, fallen jährlich relativ hohe Betreffnisse an – je nach Betrachtungsweise stehen diese in Höhe von Fr. 30'000.-- bis Fr. 50'000.-- zu Buche. Die Schutzwürdigkeit wird innerhalb der RPK unterschiedlich beurteilt.

Die RPK stellt fest, dass die Stadt Opfikon im eingezonten Siedlungsgebiet lediglich noch über 3 unüberbaute Grundstücke im Glattpark, in den Fallwiesen und an der Dorfstrasse 56 verfügt. Mit diesen beschränkt vorhandenen Grundstückreserven soll haushälterisch umgegangen werden. Dort wo es wünschbar und zweckmässig ist, sollen diese Grundstücke für öffentliche Nutzungen reserviert sein. Dort wo nötig, können auch Abparzellierungen in Aussicht genommen werden.

In Würdigung aller genannten Aspekte lehnt eine Mehrheit der RPK den Verkauf der Grundstücke an der Dorfstrasse 56 ab. Eine Ablehnung allein genügt aber nicht. Es wäre wünschbar, dass der Stadtrat zielorientierte Massnahmen in die Wege leitet, um eine in allen Teilen zukunftsgerichtete sowie planungsrechtlich gefestigte Nutzung – zumindest von Teilbereichen der Parzelle – zu ermöglichen. Dabei unterbreiten wir dem Stadtrat folgende Empfehlungen:

1. Der Stadtrat wird ersucht, die kommunal erlassene Schutzwürdigkeit des Kammermann-Hauses wenn möglich zu streichen oder zu lockern bzw. wenn nötig ein formelles Provakationsverfahren einzuleiten.
2. Der Stadtrat wird ersucht, die Liegenschaft „Kammermann-Haus“ abzuparzellieren und nach Möglichkeit zu veräussern.
3. Die Restfläche der Kat.-Nr. 8456/4368 soll bis auf Weiteres nicht überbaut werden. Der Stadtrat wird ersucht, dem Gemeinderat innert nützlicher Frist ein Nutzungskonzept zu präsentieren.

Antrag

Gestützt auf das vorstehend formulierte Ersuchen, stellt die RPK mit 4 JA : 1 NEIN dem Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Kaufvertrag wird nicht genehmigt.

Referent: Alex Rüegg

Der Präsident



Peter Bühler

Der Aktuar



Alex Rüegg

Opfikon, 20. Oktober 2014

