

# Wer stimmt, bestimmt!

# Abstimmungs- vorlagen

## Sehr geehrte Stimmberechtigte

Am Urnengang vom 12. April 2015 werden Ihnen die nachfolgend beschriebenen kommunalen Vorlagen unterbreitet.

Der Gemeinderat hat am 3. November 2014 mit 18:15 Stimmen der Genehmigung des Gestaltungsplans "Dorfkern Opfikon" zugestimmt.

Der Gemeinderat hat am 3. November 2014 mit 18:15 Stimmen dem Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100 zugestimmt.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, den beiden vom Gemeinderat verabschiedeten Vorlagen zuzustimmen.

Opfikon, 3. Februar 2015

Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **P. Remund**

Der Stadtschreiber: **H.R. Bauer**

## Volksabstimmungen vom 12. April 2015

**Privater Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon"**  
**Beschluss des Gemeinderates vom 3. November 2014 über die Genehmigung des Gestaltungsplans "Dorfkern Opfikon".**

**Verkauf Liegenschaft Dorfstrasse 56 und ein Teil der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368**  
**Beschluss des Gemeinderates vom 3. November 2014 über die Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100.**

## Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Opfikon ist Eigentümerin der nur teilweise bebauten Parzellen mit den Kataster-Nummern 8456 und 4368. Auf dem erwähnten Areal befindet sich das Gebäude "Dorfstrasse 56". Dieses und die angrenzende Freifläche liegen in der Kernzone. Für die bauliche Weiterentwicklung gilt damit für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht. Die attraktive Lage in einem ländlich geprägten Umfeld war Grundlage verschiedener Ideen und Projekte. Zudem ruft das Areal in breiten Bevölkerungskreisen auch eine emotionale Verbundenheit hervor.

Verschiedene Bauprojekte prägten die politischen Diskussionen der vergangenen Jahre. Zielsetzung des Stadtrates war und ist es, die bestehende Dorfstruktur harmonisch zu vervollständigen und gleichzeitig zu einer massvollen Belegung und Aufwertung des historischen Dorfkernes beizutragen. Auch die kommunale Planungskommission begrüsst eine bauliche Weiterentwicklung der Kernzone, verlangte dabei jedoch nach einem Projekt mit überdurchschnittlicher Qualität.

Beinhalteten frühere Projekte noch den Abbruch des Gebäudes Dorfstrasse 56, so möchte der Stadtrat die sanierungsbedürftige Liegenschaft in geeigneter Weise renovieren und umnutzen. Damit wird auch den Zielen des Heimatschutzes Rechnung getragen, da es sich um ein Schutzobjekt handelt. Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes ist eine Lösung mit Erhalt der historischen Bausubstanz anzustreben.

Der zur Abstimmung gelangende Gestaltungsplan soll eine bessere Überbauung und Gestaltung ermöglichen. Die Anordnung und Gestaltung der bestehenden und neuen Bauten sowie der Freiräume werden darin geregelt. Mögliche Umnutzungen der Schutzobjekte werden aufgezeigt.

Nachdem der Gemeinderat den Stadtrat beauftragte, die Grundstücke zu verkaufen, wurde in einem Auswahlverfahren ein Richtprojekt evaluiert. Dies mit dem Ziel, einen Käufer zu finden, der mittels eines Gestaltungsplanes eine ortsverträgliche Überbauung realisiert. Dabei entschied sich der Stadtrat für das Siegerprojekt der Firma Lerch Immobilien AG. Nach einer Weiterentwicklung und Präzisierung leitete sich daraus der nun zu beurteilende Gestaltungsplan ab. In ihrer politischen Würdigung bewertet die kommunale Planungskommission den Gestaltungsplan als eine gute Grundlage für eine ortsbildgerechte, besonders gut gestaltete Bebauung. Zudem sei positiv zu werten, dass eine gewisse Öffentlichkeit des Perimeters gewahrt werde.

Der Gemeinderat stimmte dem Antrag des Stadtrates zu und bewilligte den vorliegenden privaten Gestaltungsplan und die Veräusserung der involvierten Grundstücke bzw. des Gebäudes.

Gegen beide Sachgeschäfte wurde das Referendum (Behördenreferendum und Volksreferendum) ergriffen, womit die Stimmberechtigten über die Vorlagen zu entscheiden haben.

## Privater Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon"

### 1. Ausgangslage

Verdichtung ist zum Schlüsselthema der Siedlungsentwicklung avanciert. Mehr noch als mit dem starken Bevölkerungswachstum der Schweiz hat dies mit dem steigenden Wohnraumverbrauch pro Kopf zu tun. Beide Treiber erhöhen den Druck, die Raumnutzung effizienter zu gestalten. Deshalb gibt das revidierte Raumplanungsgesetz den Kantonen neu den verbindlichen Auftrag, eine kompakte Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Stadt Opfikon wird nicht nur aufgefordert, diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, der Stadtrat ist auch aus Überzeugung willens, diese Vorgabe umzusetzen.

Der Stadtrat hat in seinem Regierungsprogramm 2014/18 klar zum Ausdruck gebracht, dass die Kernzonen in ihrem Charakter erhalten bleiben sollen, jedoch eine massvolle Weiterentwicklung sowie die daraus entstehende Nutzung im Bestand zu prüfen ist. Dieser Ansicht ist der Stadtrat insbesondere bezüglich der städtischen Grundstücke in der Kernzone Opfikon.

Eine massvolle und sinnhafte Verdichtung des Siedlungsraumes ist nicht nur in den Boom-Quartieren anzustreben. Dieser Ansatz ist auch im Altbestand einer Kernzone zu verfolgen.

### 2. Nutzungscharakter

Mit der Entwicklung der städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. 4368, 4371 und 8456 inmitten der Kernzone Opfikon beschäftigt sich der Stadtrat schon seit

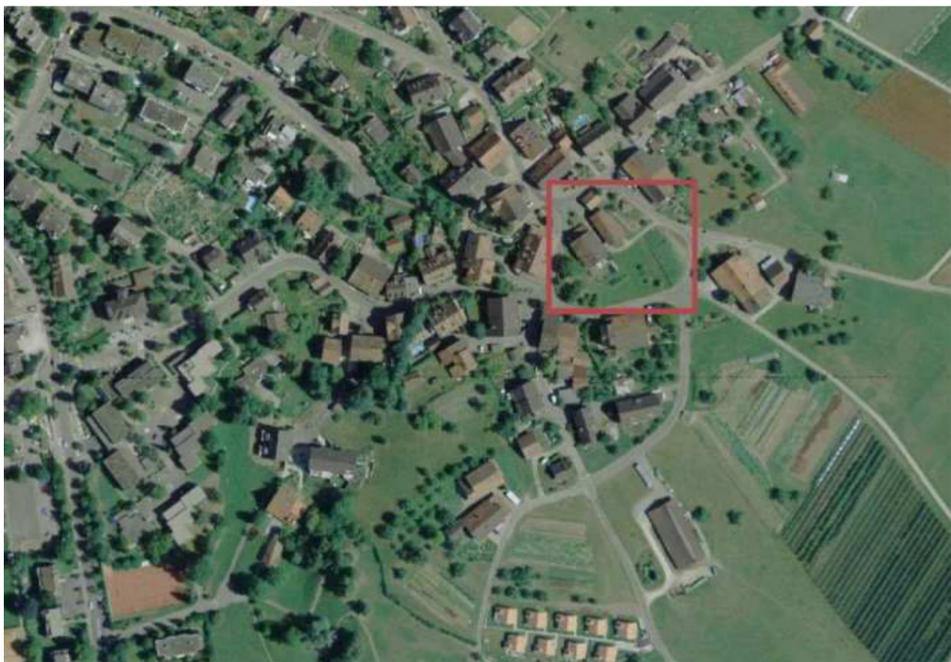
geraumer Zeit. Auf den Grundstücken soll eine marktkonforme, ortsbildgerechte und besonders gut gestaltete, überwiegend dem Wohnen dienende Überbauung mit einem öffentlichen Platz entstehen.

Auf den genannten städtischen Grundstücken liegt eine Gestaltungsplanpflicht, die den Grundstückseigentümer verpflichtet, einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen. Eine Gestaltungsplanpflicht kann für bestimmte Bereiche in der Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgrund eines wesentlichen öffentlichen Interesses, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder an einer differenzierten baulichen Verdichtung, festgelegt werden. In Gestaltungsplänen werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Ein Baugesuch auf genannten Grundstücken kann erst nach Vorlage eines durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigten Gestaltungsplans bewilligt werden.

Im Rahmen des politischen Prozesses wurde die Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 (Kataster-Nr. 4371), welche ebenfalls ein Schutzobjekt ist, aus dem Vertragswerk mit der Lerch Immobilien AG ausgesondert. Das Gebäude ist Bestandteil des Gestaltungsplanes. Der weitere Nutzungsentscheid verbleibt jedoch bei der Stadt Opfikon als Eigentümerin. Damit beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die geplanten Neubauprojekte und die Liegenschaft Dorfstrasse 56.

### 3. Privater Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon"

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" wird eine ortsbildgerechte, besonders gut gestaltete Überbauung mit attraktiven Aussenflächen und einem nutzungsneutralen Platz bezweckt. Das Schutzobjekt Dorfstrasse 56 (Kat.-Nr. 8456) ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu sanieren. Neu sind drei Hauptgebäude zulässig, die sich in Körnung, Stellung, Gliederung und Ausdruck ins Ortsbild einzufügen haben. Das Schutzobjekt (Dorfstrasse 56) und die drei neuen Hauptgebäude sind mittels Baubereichen definiert.



Luftansicht Ortskern Opfikon

In allen fünf Baubereichen sind das Wohnen sowie untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zur Belebung des Platzes sind in der Liegenschaft Dorfstrasse 56 auch mässig störende Betriebe erlaubt. Im Erdgeschoss der Liegenschaft Dorfstrasse 56 ist eine Gemeinschaftsnutzung mit räumlichem Bezug zum Platz anzustreben.

Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon. Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Tiefgarage angeordnet. Aufgrund der schwierigen räumlichen Verhältnisse in der Kernzone Opfikon kann die Tiefgarage für private Pflichtparkplätze von Liegenschaften ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes erweitert werden.

Auf den erschlossenen Grundstücken gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zugrunde, das in einem Auswahlverfahren eruiert wurde. Das Richtprojekt wurde in der Folge in Kooperation mit dem Projektteam – der Lerch Immobilien AG, dem Architekturbüro Baum-schlager Eberle Zürich AG und dem Landschaftsarchitekten Florian Bischof – durch die Abteilung Bau und Infrastruktur, die Beauftragte für den Ortsbildschutz und den Landschaftsarchitekten des Baukollegiums weiterentwickelt und hinsichtlich der Bedürfnisse der Stadt Opfikon präzisiert. Der vorliegende Gestaltungsplan gewährleistet eine Überbauung, die sich auf selbstverständliche Weise in den baulichen Kontext einordnet und Raum für einen öffentlich zugänglichen Platz bietet.

## 4. Administratives Planungsverfahren

Mit Beschluss vom 16. Juli 2013 hat der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat mit Verfügung vom 7. Oktober 2013 im Rahmen der Vorprüfung Stellung genommen.

### 4.1 Einwendungen

Innerhalb der Einwendungsfrist vom 26. Juli bis 23. September 2013 sind drei Einwendungsschreiben sowie eine petitionsähnliche Einwendung eingegangen. Diese betreffen die städtebauliche Gestaltung im Sinne einer ortsgerechten Einordnung, die Fassadengestaltung, die von der Bau- und Zonenordnung abweichende Dachflächengestaltung, die Parkplätze, die Etappierung sowie die Nutzweise.

Auf die Einwendungen, sofern sie mittels des Gestaltungsplanes zu regeln sind, wurde begründet nicht eingetreten.

### 4.2 Vorprüfung

In ihren Vorprüfungen würdigten das kantonale Amt für Raumentwicklung und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) das Richtprojekt sowie den daraus entwickelten Gestaltungsplan als ortsbaulich plausiblen und bezüglich Entwicklung der Kernzone Opfikon wichtigen Beitrag. Dem neu entstehenden Platz wird ein grosser Mehrwert für die Öffentlichkeit attestiert.

Die Sicherstellung der im Gestaltungsplan geforderten "besonders guten Gesamtwirkung" wird im Baubewilligungsverfahren der Stadt Opfikon unter Bezug der Beauftragten für den Ortsbildschutz bzw. dem Baukollegium gewährleistet.

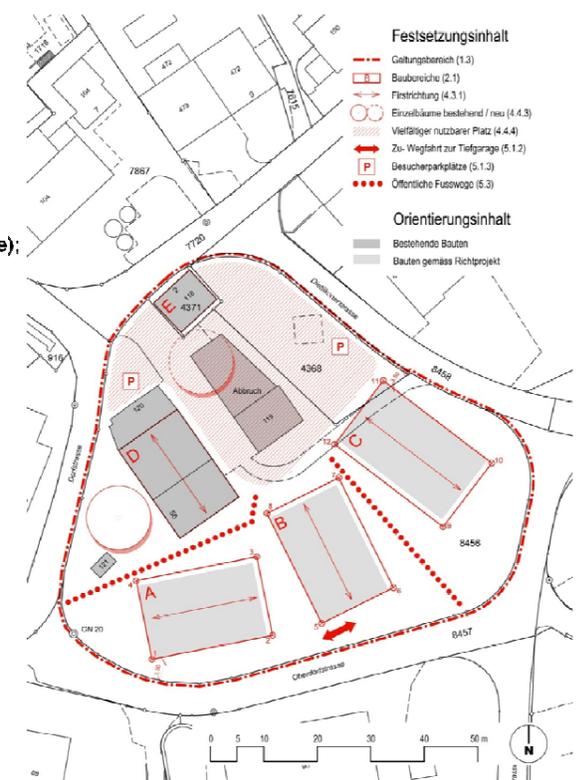
### 4.3 Region und Nachbargemeinden

Mit dem Gestaltungsplan sieht die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) die regionalen Anforderungen und Ziele erfüllt. Mit der Platzbildung werden eine substanzielle Aufwertung des Ortsbildes und in Kombination mit der Gebäudestellung ein zweckmässig strukturierter Übergang zur Landschaft erreicht. Anträge wurden keine vorgebracht.

## 5. Inhalt des Gestaltungsplanes

Die Vorschriften und der Situationsplan sehen im Wesentlichen folgende Festlegungen vor:

1. **Baubereiche A, B, C (80 - 90%); Schutzobjekte D, E; Abbruch Schopf**
2. **öffentlicher Platz (min ¼ der Fläche); öffentliche Fusswege**
3. **Tiefgaragenzufahrt einspurig; Tiefgarage im Geltungsbereich; Besucher PP oberirdisch**
4. **Nutzung Wohnen, untergeordnet Gewerbe und Dienstleistungen**
5. **Gestaltung besonders gute Gesamtwirkung im Ortsbild**
6. **Etappierung Baufelder A, B, C; Platz mit Umgebung A, B, C**



- Baubereiche A, B, C (Neubauten) und D, E (zu sanierende Schutzobjekte)
- Fassaden- und Dachflächengestaltung
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessung und Parkierung
- Etappierung

Der Gestaltungsplan besteht aus rechtsverbindlichen Vorschriften/Normen, die als Sonderbauvorschriften bezeichnet werden, und einem Situationsplan. Das sogenannte Richtprojekt vermittelt einen Eindruck davon, welche Bauungsidee umgesetzt werden soll. In der weiteren Projektierung müssen Änderungen den verbindlichen Normen des Gestaltungsplans und auch den Grundprinzipien des Richtprojekts entsprechen. Der Gestaltungsplan geht der allgemeinen Bauordnung vor, sofern Abweichungen von dieser bestehen.

## Zentrale Vorschriften/Normen des bezeichneten Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan hält explizit fest, dass die bestehenden kommunalen Schutzverfügungen vorgehen. Die zukünftige Eigentümerschaft hat das "Kammermann-Haus" an der Dorfstrasse 56 entsprechend der bestehenden Schutzverfügung auf ihre Kosten zu sanieren und zu erhalten.

### Baubereiche

Neue Hauptgebäude sind nur in den festgelegten Baubereichen A, B und C möglich. Die Gebäudegrundfläche muss jeweils mindestens 80% und darf maximal 90% der definierten Baubereiche betragen. Die Baubereiche (Mantellinien) ersetzen die Regelungen der ordentlichen Bauordnung über die Gebäude- und Grenzabstände.

Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten und Anlagen nur beschränkt möglich, etwa besondere Gebäude im Sinne von Garten- und Holzschöpfen, Veloabstellhäuschen, unterirdische Bauteile (insbesondere Tiefgaragen) und Ausstattungen wie Spielgeräte und Brunnenanlagen.

### Nutzungsweise

In allen Baubereichen sind das Wohnen sowie untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In den Bereichen D (Kammermann-Haus) und E sind mässig störende Betriebe sowie Gemeinschaftsnutzungen zulässig. Im Bereich D ist im Erdgeschoss eine Gemeinschaftsnutzung anzustreben. Insgesamt können rund 20 neue Wohnungen entstehen.

### Gestaltung

Bauten, Anlage und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht und dem Ortsbild Rechnung getragen wird. Der Gestaltungsplan konkretisiert dieses Ziel hinsichtlich der Fassaden, des Daches und der Umgebung.

In den oberen Dachhälften sind keine Dachdurchbrüche (Dachfenster etc.) zugelassen. In den unteren Hälften nur in einem Band angeordnet, zudem müssen auf der unteren Dachhälfte mindestens 30% mit Ziegeln gedeckt sein. Dies bedeutet eine Abweichung gegenüber der BZO und trägt den höheren gestalterischen Anforderungen des Gestaltungsplanes Rechnung. Nach Art. 7 BZO sind Dachdurchbrüche freier wählbar.

Der Situationsplan definiert im nördlichen Teil auf einer Fläche von rund einem Viertel einen vielfältig nutzbaren Platz. Dieser soll verschieden genutzt werden können. Zum Beispiel lassen sich Feste, Märkte, Freilichttheateraufführungen in diesem Raum veranstalten.



### Erschliessung und Parkierung

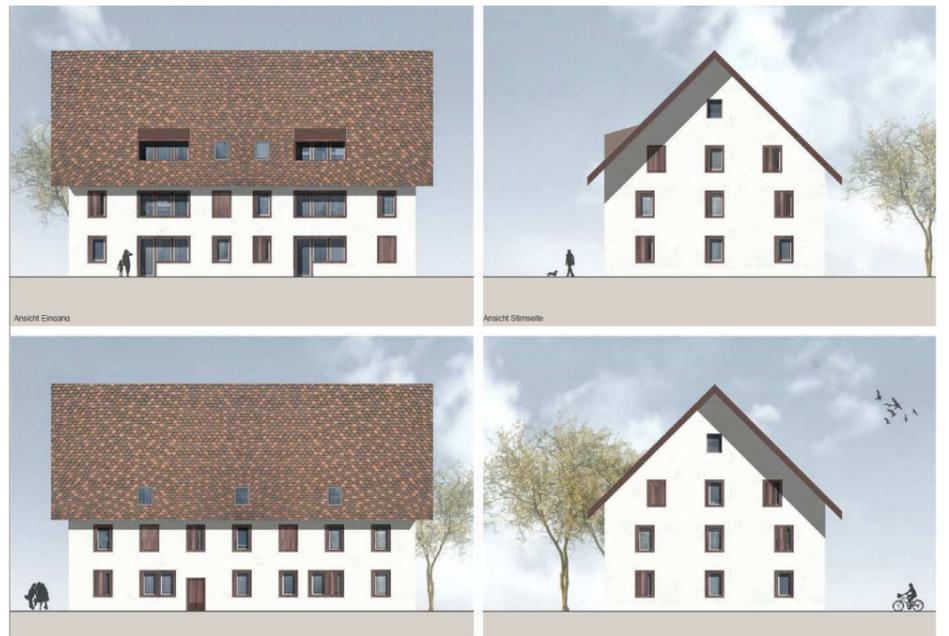
Hinsichtlich der Anzahl der Pflichtabstellplätze (Autoparkplätze) verweist der Gestaltungsplan auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen zwingend in Form einer unterirdischen Garage vorhanden sein.

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege müssen der Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein.

Die Bauten A, B und C müssen in einer Etappe realisiert werden. Gleichzeitig ist der gemeinsame Platz zusammen mit der Umgebungsgestaltung herzurichten.

## 6. Antrag

Der Gemeinderat setzte am 3. November 2014 mit 18 zu 15 Stimmen den privaten Gestaltungsplan "Kernzone Opfikon" bestehend aus der Situation 1:500, den Vorschriften, und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. November 2013 fest.



Fassadenansicht der geplanten Gebäudetypen

Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates reichten 559 Stimmberechtigte fristgerecht ein Referendum im Sinne von Art. 9 der Gemeindeordnung ein. Zudem wurde das Behördenreferendum durch 16 Mitglieder des Gemeinderates ergriffen. Damit unterliegt die Vorlage einer Volksabstimmung.

Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen die Annahme der Vorlage.

### Meinung des Referendumskomitees:

#### Referendumsabstimmung Gestaltungsplan und Verkauf Kernzone Opfikon

**Die letzte Wiese, welche die Stadt im Dorfkern von Opfikon noch besitzt, darf nicht verkauft werden. Sie soll Begegnungsort bleiben.**



Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 3. November 2014 den Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und nahm den Gestaltungsplan in der Kernzone Opfikon an. Gegen einen solchen Beschluss kann laut Gemeindeordnung Art. 9 das Referendum ergriffen werden.

Innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen reichten nicht nur über ein Drittel der Mitglieder des Gemeinderates, sondern auch 600 Stimmberechtigte das Begehren um eine Gemeindeabstimmung ein.

An der Abstimmung muss über zwei Geschäfte abgestimmt werden:

1. Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56
2. Annahme des Gestaltungsplans Kernzone Opfikon

Die Wiese in der Kernzone Opfikon ist einem Gestaltungsplan unterstellt. Wird dieser abgelehnt und der Verkauf angenommen, kann der Käufer die Liegenschaft erwerben, kann aber nicht so bauen, wie er es geplant hatte.

Wird der Verkauf der Liegenschaft abgelehnt, der Gestaltungsplan aber angenommen, tritt der Gestaltungsplan in Kraft, aber die Liegenschaft wird nicht veräussert. Ein neuer Käufer könnte zu einem späteren Zeitpunkt die Liegenschaft erwerben und nach den Vorgaben des Gestaltungsplans das Land überbauen.

**Nur mit einem doppelten NEIN wird die Wiese im Dorf nicht überbaut.**

Warum die Stimmbürger sich gegen die Überbauung entscheiden sollen:

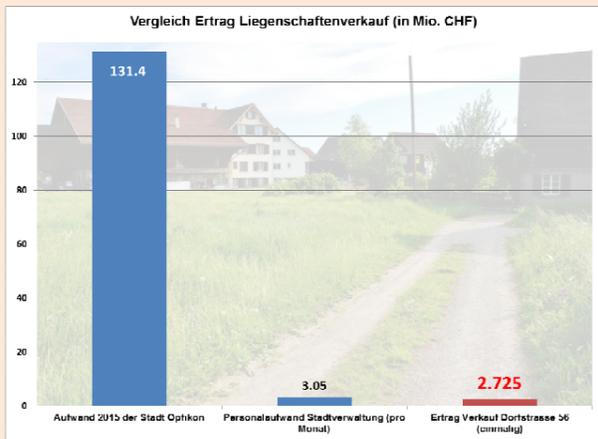
**Die Stadt soll ihren letzten grünen Fleck behalten!**

Eines der letzten drei stadt eigenen Grundstücke soll verkauft werden. Dabei stützt sich der Stadtrat auf einen parlamentarischen Vorstoss aus dem Jahr 1996, der den Verkauf von stadt eigenen Liegenschaften verlangte. In seiner

damaligen Beantwortung des Postulats an den Gemeinderat hielt der Stadtrat 1997 fest: Von Grundstücken im Finanzvermögen sollen Verkäufe im Höchstbetrag von drei bzw. neun Millionen Franken innerhalb der Finanzplanperiode 1997 bis 2001 getätigt werden. Gut eine Generation später steht die Bevölkerung Überbauungen von Grünflächen nicht uneingeschränkt positiv gegenüber. Die Resultate der Volksabstimmungen über die Kulturland- und die Zweitwohnungsinitiative bestätigen diese Bedenken. Die Stadt soll ihre letzten Landreserven nicht veräussern. Auch die kommenden Generationen sollen noch eine Wiese haben.

**Die Stadt verbessert ihren Finanzhaushalt mit dem Verkauf nur kurzfristig. Ist das Land erst einmal verkauft, ist die Kernzone als Erholungsgebiet für immer Geschichte!**

Der Stadtrat erhofft sich durch den Verkauf eine Verbesserung des Finanzhaushaltes. Der Verkauf bringt der Stadt einen Buchgewinn für die laufende Rechnung. Im Gegenzug reduziert sich das Vermögen der Stadt. Werden die Liegenschaft und das Grundstück verkauft, spült dies einmalig CHF 2.725 Millionen netto in die Stadtkasse. Folgende Eckdaten aus dem Budget der Stadt Opfikon zeigen im Vergleich, dass die Stadt ihren Finanzhaushalt nur kurzfristig aufbessert. Für langfristige Planungssicherheit müssen nachhaltige Strategien greifen.



**Die Stadt verkauft das Grundstück zu günstig**

Im Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat wird ein Quadratmeterpreis von CHF 1'100.- für den Verkauf ausgewiesen. Dieser Preis bezieht sich nur auf den künftig überbauten Teil des Grundstückes. Wird das gesamte Grundstück berücksichtigt, kommt der Nettopreis nur noch auf CHF 539.65 / m2 zu stehen.



**Die Gemeinde soll ihre Kernzonen behalten**

Opfikon kennt zwei alte Kernzonen, nämlich die Ortsteile Opfikon Dorf und Oberhausen. Diese flächenmässig kleinen Gebiete sollen in ihrem Dorfcharakter erhalten bleiben. Verschiedene frühere Bauprojekte in den alten Kernzonen haben bewiesen, dass eine sanfte Erneuerung und Modernisierung älterer Häuser möglich ist.

Im neuen Stadtteil Glattpark wurde jeder Quadratmeter ausgenützt und verdichtet gebaut. Das Dorf darf als Kontrast dazu im bisherigen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

**Der versprochene Dorfplatz ist viel zu klein um die Bezeichnung Platz zu verdienen**

Das Projekt soll mit einem betonierten Dorfplatz und für die Öffentlichkeit zugänglichen Wegen durch die Siedlung attraktiver gemacht werden. Der geplante Platz in der Grösse von ein paar wenigen Parkplätzen ist kein Platz. Die Dorfwiese soll in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und für Angebote aller Art der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Mit einem ...

... **NEIN** zum Gestaltungsplan und einem

... **NEIN** zum Liegenschaftsverkauf Dorfstrasse 56

können Sie sicherstellen, dass die Stadt die letzten Landreserven noch als Reserven behält.

Das Referendumskomitee empfiehlt die Ablehnung beider Vorlagen.



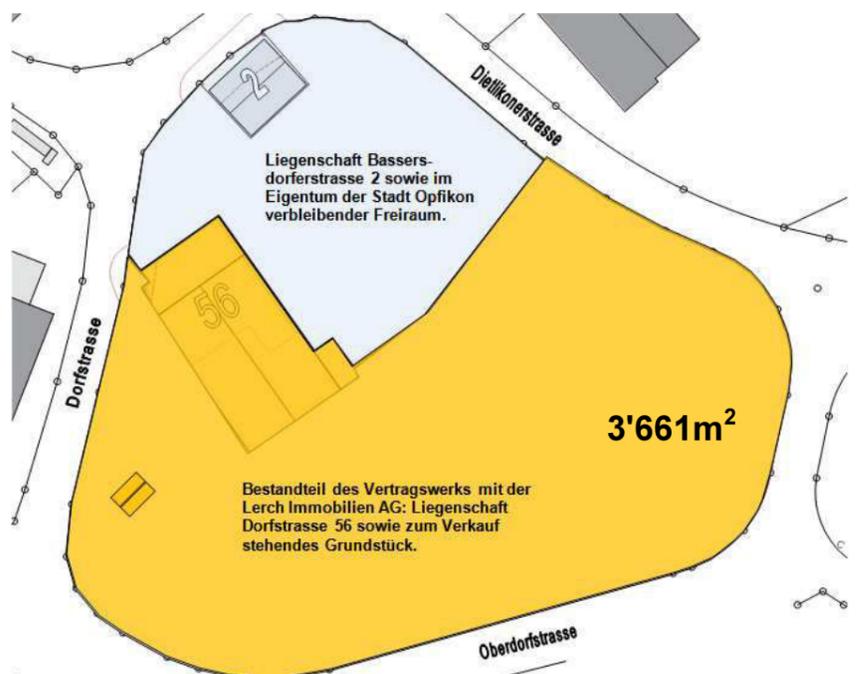
**Weisung - Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100.**

**1. Ausgangslage**

Ausgehend von einer Diskussion im Stadtrat am 7. September 2010 befasste sich eine Evaluationsgruppe mit den Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals "Kernzone Opfikon", bestehend aus der Liegenschaft Dorfstrasse 56 (Kat.-Nr. 8456), dem Grundstück Kat.-Nr. 4368 und der Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 (Kat.-Nr. 4371). Zugleich wurde diese Gruppe beauftragt, einen geeigneten Käufer zu eruieren, der mittels eines öffentlichen Gestaltungsplans eine ortsverträgliche Bebauung realisiert.

Zu diesem Zweck wurden sieben potenzielle Investoren bzw. Architekten, welche in der jüngeren Planungsgeschichte ihr Interesse an dem Areal signalisiert hatten, zu Gesprächen eingeladen. Die Interessenten wurden aufgefordert, ihre Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen, die angestrebte Eigentümerstruktur sowie eine Kaufofferte einzureichen. Als Rahmenbedingung setzte der Stadtrat mit Beschluss vom 12. Juli 2011 fest, dass die kommunalen Schutzverfügungen der Liegenschaften Dorfstrasse 56 und Bassersdor-

ferstrasse 2 nicht aufgehoben werden und eine zusammenhängende Fläche von mindestens einem Viertel des Areals frei und öffentlich gehalten werden soll.



In einer zweiten Phase wurden sämtliche Vorschläge nach den Kriterien Ortsbild, Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, Nutzung, Erschliessung, Eigentümerstruktur und Kaufpreis bewertet.

Gleichzeitig kann eine für die Stadt finanziell attraktive Lösung für die Liegenschaft Dorfstrasse 56 gefunden werden, indem der neue Grundeigentümer diese zu sanieren und zu unterhalten hat und die Stadt Opfikon diesbezüglich entlastet wird.

## 2. Auswahl von Projekt und Käuferschaft

Nach erfolgter Beurteilung entschied sich der Stadtrat mit Beschluss vom 17. April 2012 für das Projekt der Lerch Immobilien AG, Baar, und bestimmte diese als Käuferin.

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2012 regelte die Stadt Opfikon die Rahmenbedingungen der Projektierung und Umsetzung des Projekts sowie die Kaufvertragskonditionen mittels einer Vereinbarung. Die Lerch Immobilien AG tritt als Auftraggeberin und Bauherrschaft auf und wird in diesem Projekt von Architekten der Baumschlager Eberle Zürich AG unterstützt.

Geplant wird eine Überbauung bestehend aus drei Neubauten sowie dem bestehenden Schutzobjekt (Dorfstrasse 56). Die geschickte Anordnung der Neubauten und Aussenräume, die sich besonders gut in die traditionelle Baustruktur einfügt, sowie die Beachtung typischer Gestaltungselemente der Kernzone zeichnen die gewählte Variante aus. Der gewünschte öffentliche und im Eigentum der Stadt Opfikon verbleibende Freiraum ist im nordwestlichen Teil des Areals, im Bereich der Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 an der Ecke Bassersdorfer-/Dietlikonerstrasse, als Platz vorgesehen und weist eine Fläche von 1'148 m<sup>2</sup> auf. Die Gestaltung dieser Fläche geht zu Lasten der Stadt Opfikon und wird in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft vorgenommen. Das angrenzende und unter Schutz stehende Bauernhaus, Dorfstrasse 56, wird vollständig saniert. Die drei Neubauten werden im Stockwerkeigentum vorgesehen. Insgesamt sollen 21 Wohnungen entstehen. Die Liegenschaft Bassersdorferstrasse 2 ist nicht Bestandteil des Projektes.



Aussenansicht Liegenschaft Dorfstrasse 56

## 3. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag entspricht in den Grundzügen der üblichen Vertragsform und regelt nebst dem Kaufpreis u.a. folgende Punkte:

Öffentliche Beurkundung	Der Kaufvertrag wird nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen und der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat öffentlich beurkundet.
Einreichung Projekt	Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert drei Monaten ab der öffentlichen Beurkundung ein bewilligungsfähiges Baugesuch für das geplante Bauprojekt einzureichen.
Eigentumsübertragung	Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans und der rechtskräftigen Baubewilligung inkl. Parzellierungsbewilligung zu erfolgen. Das Vertragsobjekt muss frei von Miet- und Nutzungsverhältnissen gegenüber Dritten sein.
Rückkaufsrecht	Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor und lässt die Käuferin deren Gültigkeit verfallen, kann die Stadt Opfikon das Grundstück zum gleichen Kaufpreis zurückkaufen.

## 4. Preisgestaltung und finanzielle Auswirkungen

Im Vergleich zu den Mitbewerbenden fiel die Kaufpreisofferte von CHF 1'100 pro m<sup>2</sup> für die Grundfläche inkl. Liegenschaft Dorfstrasse 56 deutlich höher aus. Aus der Veräusserung resultiert eine Desinvestition von rund CHF 4'027'100 (ca. 3'661 m<sup>2</sup>). (Die 3'661 m<sup>2</sup> entsprechen der gelben Fläche auf dem Planausschnitt auf der vorangehenden Seite.)

## 5. Buchgewinn

Als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert, sowie unter Berücksichtigung der mutmasslichen Notariats- und Grundbuchgebühren resultiert ein Gewinn in der Laufenden Rechnung und damit eine Erhöhung des Eigenkapitals der Stadt Opfikon von CHF 2'964'687. Werden auch die intern geschuldeten und somit neutralen Grundstückgewinnsteuern abgezogen, ergibt dies einen Buchgewinn für das Grundstück von CHF 2'725'687.

Verkaufserlös	CHF 4'027'100
Buchwert	CHF -1'012'413
Verkaufsnebenkosten / Gebühren	CHF -50'000
Veränderung Eigenkapital / Gewinn Laufende Rechnung Stadt Opfikon	<b>CHF 2'964'687</b>
Grundstückgewinnsteuern (interne Buchung Stadt Opfikon)	CHF -239'000
Buchgewinn Grundstückverkauf Kat.-Nrn. 8456/4368	<b>CHF 2'725'687</b>

Gleichzeitig ist anzurechnen, dass die kostenintensive Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 56 durch die Käuferin übernommen und somit die städtische Buchhaltung zusätzlich entlastet wird.

## 6. Kreditrecht

Wie auch im Finanzplan 2014-2018 ersichtlich, ist die Eigentumsübertragung dieses Grundstücks im Jahr 2016 vorgesehen. Die Veräusserung von Grundstücken von CHF 3 Mio. bis CHF 10 Mio. liegt gemäss Art. 35, Abs. 7, der Gemeindeordnung unter Vorbehalt des Referendums in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Verkaufspreis ist der Investitionsrechnung im Finanzvermögen gutzuschreiben.

## ANTRAG

Der Gemeinderat stimmte am 3. November 2014 mit 18 zu 15 Stimmen dem Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100, zu.

Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates reichten 571 Stimmberechtigte fristgerecht ein Referendum im Sinne von Art. 9 der Gemeindeordnung ein. Zudem wurde das Behördenreferendum durch 16 Mitglieder des Gemeinderates ergriffen. Damit unterliegt die Vorlage einer Volksabstimmung.

**Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen die Annahme der Vorlage.**

### **Meinung des Referendumskomitees:**

Siehe detaillierte Ausführungen im Bereich der Erläuterungen zum Sachgeschäft "Gestaltungsplan".

**Was sind die Auswirkungen bei folgenden Resultatkombinationen:**

**JA:** Gestaltungsplan Dorfkern Opfikon

**JA:** Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368

Das von der Firma Lerch Immobilien AG geplante Bauvorhaben kann im Rahmen der Baubewilligung realisiert werden. Die Liegenschaft Dorfstrasse 56 und die genannte Grundstücksfläche wird an diese Gesellschaft veräussert.

**JA:** Gestaltungsplan Dorfkern Opfikon

**NEIN:** Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368

Mit der Annahme des Gestaltungsplanes ist dieser gültig und verbindlich für künftige Bauvorhaben. Aufgrund der Ablehnung des Kaufvertrages müsste hingegen die Baurealisierung des geplanten Projektes neu aufgelegt werden und eine neue Käuferschaft gesucht werden. Zudem verpflichtet sich die Stadt Opfikon den bewilligten Gestaltungsplan und die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Projektierungsaufwendungen der Firma Lerch Immobilien AG in der Höhe von insgesamt CHF 80'000 exkl. MWST abzugelten.

**NEIN:** Gestaltungsplan Dorfkern Opfikon

**JA:** Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368

Das Areal ist nicht baureif, das geplante Bauprojekt lässt sich somit nicht realisieren. Der Kaufvertrag mit der Lerch Immobilien AG wird nicht abgeschlossen, da die Voraussetzung "Gestaltungsplan" nicht gegeben ist. Mutmasslich dürfte die Käuferschaft ihr an den Gestaltungsplan gebundenes Kaufangebot zurückziehen.

**NEIN:** Gestaltungsplan Dorfkern Opfikon

**NEIN:** Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke, Kat.-Nrn. 8456/4368

Der geplante Bau sowie der Verkauf an die Lerch Immobilien AG werden nicht realisiert. Das weitere Vorgehen betreffend der kostenintensiven Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 56 bleibt ungewiss.

**Fazit**

**Die geplante Überbauung wird nur in der beschriebenen Form realisiert, wenn beiden Vorlagen zugestimmt wird. Ist dies nicht der Fall, wird das weitere Vorgehen neu zu definieren sein.**



Innenansicht der Liegenschaft Dorfstrasse 56

Stadt Opfikon

## Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 12. April 2015

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

Ja oder Nein

**Beschluss des Gemeinderates Opfikon  
vom 3. November 2014 über die Genehmigung  
des Gestaltungsplans "Dorfkern Opfikon".**

Dieser Stimmzettel muss eigenhändig und handschriftlich ausgefüllt werden.  
Mit mechanischen oder elektronischen Schreibhilfen ausgefüllte Stimmzettel sind ungültig.

Stadt Opfikon

## Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 12. April 2015

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

Ja oder Nein

**Beschluss des Gemeinderates Opfikon vom  
3. November 2014 über die Zustimmung zum Ver-  
kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 56 und eines  
Teils (ca. 3'661 m<sup>2</sup>) der städtischen Grundstücke,  
Kat.-Nrn. 8456/4368, an die Lerch Immobilien AG, mit  
Sitz in Baar, zu CHF 1'100 pro m<sup>2</sup>, somit ca. CHF 4'027'100.**

Dieser Stimmzettel muss eigenhändig und handschriftlich ausgefüllt werden.  
Mit mechanischen oder elektronischen Schreibhilfen ausgefüllte Stimmzettel sind ungültig.