STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 17. November 2009

Raumplanung
Gebietsentwicklung Stadtteil Glattpark
Bewilligung Rahmenkredit

B1.1

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 17. November 2009 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 CHF 550'000 (voraussichtlich für die nächsten drei Jahre) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 209.5810.112, bewilligt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Bauvorstand
- Finanzvorstand
- Verwaltungsdirektor
- Leiter Finanzabteilung
- Leiter Bauamt
- Bauamt

SRBAW-09-40_Gebietsentwicklung_Kredit_GR.doc

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Der Stadtteil Glattpark hat sich generell schneller entwickelt als ursprünglich angenommen mit dem Resultat, dass die erste Bauetappe weitgehend überbaut ist. Bereits sind rund 1'000 Wohnungen und zwei Bürogebäude erstellt und bezogen. In Glattpark leben zurzeit ca. 1'600 Personen und die Firmen Baxter Healthcare SA und Kraft Foods beschäftigen rund 1'000 Mitarbeitende.

Glattpark hat einen hohen Bekanntheitsgrad erreicht, der weit über die Region ausgeht. Zahlreiche Investoren und Planer setzen sich täglich mit dem Entwicklungsgebiet auseinander. In der Immobilienbranche zählt der Stadtteil zu den attraktivsten Immobilienstandorten in der Region.

In den vergangenen Jahren hat der Stadtrat bzw. Gemeinderat dem Bauamt zwei Rahmenkredite von je CHF 700'000 zur Unterstützung der Gebietsentwicklung bewilligt. Die Gelder wurden für konzeptionelle, planerische und organisatorische Belange eingesetzt. Um weiterhin solche Dienstleistungen in unterschiedlicher Form erbringen zu können, ist das Gebietsmanagement auf finanzielle Mittel angewiesen.

2. Status der Gebietsentwicklung

Die rasante Bauentwicklung in Glattpark hat Einfluss auf die Freigabe der zweiten Bauetappe des Quartierplans, die sich nach der baulichen Entwicklung der ersten Etappe richtet. Daher hat der Stadtrat im Mai 2009 formell den Bau der Erschliessungsanlagen des Quartierplanes im amtlichen Verfahren eingeleitet.

Verschiedene Erkenntnisse aus der ersten Bauetappe haben das Bauamt bewogen, vertiefte Abklärungen und Bereinigungen betreffend der baulichen Grundordnung, den Sonderbauvorschriften und der technischen Erschliessung durchzuführen sowie die Überbauungsstruktur nochmals zu prüfen. Die Grundeigentümer konnten überzeugt werden, all diese Aspekte im Rahmen einer konzeptionellen Planung zu analysieren.

Die Erarbeitung der neuen planerischen und rechtlichen Grundlagen erfolgte im Rahmen eines kooperativen Prozesses zwischen Behörden, Grundeigentümern und Fachexperten. Die betroffenen Instrumente bzw. Verfahren wurden einvernehmlich im Rahmen eines abgestimmten „Gesamtpaketes“ erarbeitet und angepasst. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 6. Oktober 2009 die Teilrevision Nutzungsplanung Glattpark bestehend aus dem Planungsbericht, der Bau- und Zonenordnung, sowie den Sonderbauvorschriften dem Gemeinderat zur Festsetzung beantragt.

3. Strategische und operative Gebietsentwicklung

Die Finanzierung der einzelnen Erschliessungsanlagen ist durch den amtlichen Quartierplan Oberhauserriet gesichert, noch offen sind die komplementären öffentlichen Infrastrukturanlagen (z.B. ein Schulhaus, Quartiereinrichtungen, usw.).

Ergänzend zu der Infrastruktur sind finanzielle und personelle Ressourcen für die Gebietsentwicklung erforderlich. Eine Stadtentwicklung im Ausmass von Glattpark bedingt einen erhöhten Koordinations- und Entwicklungsbedarf. Für solche Prozesse benötigt die Stadtverwaltung bzw. die interdisziplinäre Organisation finanzielle und personelle Ressourcen.

Damit sich der Glattpark weiterhin vorbildlich und erfolgsorientiert entwickeln kann, sind im erwähnten Sinne persönliche und finanzielle Anstrengungen 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. Dabei handelt es sich unter anderem um konzeptionelle Arbeiten, die für die weitere Entwicklung erforderlich sind.

4. Organisationen in Glattpark

4.1 Gebietsmanagement

Verschiedene Organe und Institutionen sind für die Gebietsentwicklung verantwortlich. Parallel zu den technischen Erschliessungsaufgaben des Quartierplanes, die durch das Bauamt in der Funktion der Oberbauleitung geleitet werden, hat das Gebietsmanagement Glattpark wichtige Entwicklungsprozesse zu führen. Als interdisziplinär koordinative Organisation der Stadtverwaltung hat sie in den letzten Jahren eine breite Palette von Dienstleistungen übernommen. Zu den Aufgaben gehören Analysen, Konzepte, Projekte, organisatorische und administrative Prozessführungen. Die Erkenntnisse sind in Ziele und Massnahmen in Form eines Leitbildes, im Bericht der Quartierausrüstung, zusammengefasst.

Innerhalb der letzten acht Jahre hat das Gebietsmanagement die Entwicklung in Glattpark massgeblich gesteuert. Die aktiv agierende Mitwirkung bei der Stadtentwicklung, welche weit über den Bau der Erschliessungsanlagen hinaus geht, ist ausserordentlich wichtig. Das Gebietsmanagement ist für die strategische und operative Stadtentwicklung mitverantwortlich und dient dem Stadtrat als Wegbereiter.

Das Organ hat sich seit der Gründung in der personellen Zusammensetzung nur geringfügig verändert und hat somit Kontinuität bewiesen. Vertreter der Stadtverwaltung, Grundeigentümer und externe Experten bilden das interdisziplinäre Management.

Primär hat die Organisation die Aufgabe, eine qualitative Standortentwicklung unter Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Grundsätze zu ermöglichen und zu sichern. Zum Kerngeschäft gehört unter anderem die Bedürfnisse der zukünftigen Wohnbevölkerung und Arbeitnehmer zu erkennen und für die Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

4.2 Gebietsmarketing

Mit der Gründung des Gebietsmarketings Glattpark im Jahre 2002 ist ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Entwicklungsgeschichte entstanden. Das Gebietsmarketing ist ein Zusammenschluss von interessierten Grundeigentümern, die das Ziel verfolgen, durch einen gemeinsamen, zukunftsgerichteten Marketing- und Kommunikationsauftritt das Image des Gebietes wie auch die Entwicklungs- und Verkaufschancen ihrer Grundstücke zu verbessern. In den letzten sieben Jahren haben die Grundeigentümer zwei Millionen CHF in das Gebietsmarketing investiert. Zu den Grundeigentümerbeiträgen kommen aus der Privatwirtschaft ca. CHF 350'000 Sponsorenbeiträge und Mietererträge aus dem Showroom hinzu.

Die Geschäftsleitung des Marketings beabsichtigt, auf Anregung verschiedenster Grundeigentümer die Rechtsform der einfachen Gesellschaft "Gebietsmarketing Glattpark" per Ende Jahr 2010 aufzulösen. Als Begründung wird die nicht mehr notwendige Gebietsvermarktung vorgebracht. Glattpark sei bekannt und es gebe keinen Anlass mehr, aktiv zu vermarkten. An eine Nachfolgeorganisation wird nicht gedacht. Der Entscheid wird der Generalversammlung im Februar 2010 den Gesellschaftern unterbreitet.

4.3 Weitere Organe

In Glattpark sind weitere Strukturen und Organe für die Entwicklung und den Betrieb geschaffen worden. Die Steuergruppe Opfikerpark betreibt die Parkanlage mit See, die Parklotsen wirken unterstützend beim Unterhalt des Parks und der Quartierverein Glattpark bemüht sich um das Nachbarschaftliche (Wohnbevölkerung) beziehungsweise die sozialen Aspekte.

5. Überblick über das eingesetzte Kapital

5.1 Eingesetztes Kapital

Dem Gebietsmanagement verbleibt im Frühjahr 2010, nach Zwischenbilanz Ende Oktober 2009 und unter Berücksichtigung der anstehenden Aufgaben sowie der ausgelösten Planungsprozesse, ein Restbetrag von ca. CHF 30'000.

Der Gemeinderat hat anlässlich des bewilligten Rahmenkredites vom 4. Juli 2005 formuliert, dass der Kredit für ca. drei Jahre ausreichen muss. Das Bauamt als leitendes Organ des Gebietsmanagements hat den Kredit beinahe auf fünf Jahre ausdehnen können. Die bewilligten Kredite von insgesamt 1.4 Mio. CHF (GRB 5. November 2001 und 4. Juli 2005, je CHF 700'000) wurden zielgerichtet eingesetzt. Der Bauvorstand und der Leiter des Gebietsmanage-

ments verfügen im Rahmen ihrer Kompetenzen über das Kapital im Sinne der Geschäftsordnung des Stadtrates sowie interner Weisungen.

Zwischenbilanz des 2. Rahmenkredites (CHF)

Die damalige Kostenschätzung, die als Kreditbegehren vorlag, hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt als fundierte Kalkulation bestätigt. In der folgenden Tabelle werden die finanziellen Aufwendungen in Form einer Zwischenbilanz (Dat. 23. Oktober 2009) dargestellt:

Zwischenbilanz (CHF):

Bereich/Kostenstelle	Budget	Aufwand	Saldo/Liquidität
Gesamtprojektleitung	120'000	77'384.48	
Erschliessung	80'000	95'620.05	
Kultur/Events	80'000	74'567.80	
Infrastrukturanlagen	160'000	122'763.00	
Marketing/Public Relations	110'000	153'659.95	
Finanzen und Liegenschaften	100'000	548.75	
Qualität am Bau	50'000	8'673.50	
<i>Nutzungsplanung (Budget)</i>		<i>120'000.00</i>	
Gesamttotal	700'000.00	653'217.55	46'782.45

Kommentar:

Die Kostenstelle Marketing/Public Relations unterstützt das Gebietsmarketing, unter anderem ist der jährliche Mietkostenbeitrag von CHF 16'000 an den Showroom enthalten.

Die Stadt Opfikon leistet einen Kostenbeitrag von ca. CHF 120'000 an die Teilrevision Nutzungsplanung Glattpark. Der Beitrag wird noch dieses Jahr dem Konto belastet, daher reduzieren sich die liquiden Mittel auf Ende Jahr massgeblich.

5.2 Leistungserbringung (2005 bis 2009)

Das Gebietsmanagement hat in den letzten Jahren immer wieder die Koordination zwischen Grundeigentümer, Investoren, Architekten sowie der einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung wahrgenommen. Mit dem Einzug der Wohnbevölkerung, den Arbeitgebern und Arbeitnehmern sowie den Besuchern in Glattpark sind weitere Partner dazugekommen.

Über 55 offizielle Sitzungen mit Protokollen hat das Gebietsmanagement seit der Gründung abgehalten. Weitere unzählige Besprechungen ausserhalb der ordentlichen Sitzungen fanden statt. Die finanziellen Mittel sind sach- und zielorientiert eingesetzt worden, innerhalb der Kostenstellen waren Finanzverschiebungen notwendig.

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten erbrachten Leistungen und Projekte im Rahmen des Gebietsmanagements 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) - Gründung Steuergruppe Opfikerpark (Betriebsorganisation) - Organisation von Veranstaltungen
Erschliessungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination Glattalbahn, Lindbergh-Platz, Thurgauer- und Glattparkstrasse - Koordination Bauprojekt und Realisierung Opfikerpark und Fussballplatz - Konzeptionelle Planung Erschliessungsanlagen 2. Bauetappe
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Werkstattbericht Infrastrukturanlagen (rollende Planung) - Bedarfsermittlung und Quantifizierung allgemeiner Quartierausstattungen - Erarbeitung Signaletikkonzept
Kultur / Events	<ul style="list-style-type: none"> - Übernahmepvorbereitung Klärwerk Glatt (Bereich Biologie) - Erarbeitung Pilotprojekt Parklotsen - Betriebsreglement Opfikerpark
Kommunikation / PR	<ul style="list-style-type: none"> - Mitorganisation von Veranstaltungen mit Gebietsmarketing - Kostenbeiträge an Showroom - Ausbau der Modelle Glattpark - Newsletter Glattpark
Finanzen, Liegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Landsicherung für öffentliche Interessen
Architektur, Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Workshops Stadtplanung 2. Bauetappe - Teilrevision Nutzungsplanung

6. Die Organisation Gebietsmanagement

6.1 Heutige Organisation

Das mit Stadtratsbeschluss Nr. 75 vom 2. Mai 2001 konstituierte Gebietsmanagement Glattpark ist als koordinative Stelle für die Entwicklung des Stadtteils verantwortlich. Die Organisation ist dem Ressort Bauamt somit dem Bauvorstand unterstellt. Die operative Führung ist beim Leiter des Bauamtes, der in Glattpark in der Funktion als Leiter des Managements tätig 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 und deren Zieleerreichung bleibt weiterhin bei den Ressorts und Abteilungen.

Der Stadtrat hält immer noch an der restriktiven Personalpolitik fest. Es werden keine neuen Stellen für die Gebietsentwicklung, wie z.B. ein vollamtlicher Gebietsmanager/in, angestellt. Der anfallende Arbeitsaufwand muss mit dem heutigen Personalbestand der Verwaltung sowie externen Experten abgedeckt werden.

6.2 Die Organisation im Wandel

Die heutige personelle Zusammensetzung des Gebietsmanagements Glattpark stellt ein gutes Gremium mit unterschiedlichsten Fachrichtungen dar. Enorm viel Erfahrung und Wissen kommen in diesem Management zusammen. Mit der Besiedelung von Glattpark entstehen neue Diskussionsinhalte. Andere Themen nehmen ebenso viel Raum ein, wie die bisherigen stadtplanerisch und baulich orientierten Sachthemen. So soll teilweise die Gewichtung der Themen, vermehrt den Bedürfnissen und Anregungen der Bevölkerung sowie der Firmen, angepasst werden.

Der Leiter des Gebietsmanagements soll auch zukünftig mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattet werden. Dies beinhaltet die personelle Zusammensetzung des Managements und die Finanzkompetenz betreffend des Rahmenkredites. Diese Themen sollen sich in der Art eines Stadtentwicklungsprozesses etablieren. Ebenso haben die Abteilungsleitenden in Zukunft ein höheres Mass an Eigeninitiative zu erbringen.

Das Gebietsmanagement weiterhin dem Bauamt angegliedert zu lassen, macht auch mit der Weiterentwicklung der Organisation in Richtung Stadtentwicklung Sinn.

Auflösung Gesellschaft Gebietsmarketing

Die Geschäftsleitung des Gebietsmarketings ist der Ansicht, dass das Gebietsmarketing in der heutigen Form und mit dem Leistungsauftrag der Gesellschafter ersatzlos per Ende Jahr 2010 aufgelöst werden soll. Durch diese Situation ist auch die Stadt Opfikon betroffen. Mehrere Jahre konnte sie als Partnerin dieser Gesellschaft profitieren. Der Showroom, das Stadtmodell, die Homepage Glattpark, Filmproduktionen, Visualisierungen, Prospekte, Drucksachen usw., stehen allen Mitgliedern des Marketings zur Verfügung; von diesen Leistungen hat die Stadt immer Gebrauch gemacht.

Wird die Organisation Gebietsmarketing aufgelöst, stehen diese Dienstleistungen nicht mehr im gleichen Masse zur Verfügung. Die Stadt muss ein grosses Interesse an einem Weiterbestand einiger Dienstleistungen haben, so sollte z.B. das Stadtmodell weiterhin in einem Raum zugänglich sein. Nicht sämtliche Dienstleistungen des Marketings müssen übernommen werden, aber eine Selektion der Produktpalette ist vorzunehmen. Der Entscheid, Elemente des Marketings weiterzuleiten, bedingt finanzielle allenfalls personelle Ressourcen.

7. Aufgabenbereiche des Gebietsmanagements (2010 - 2013)

In den nächsten Jahren sind folgende Themenschwerpunkte vorgesehen:

Bereich	Aufgaben
Koordination / Public Relations	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau neuer Gebietsmanagement-Organisation ▪ Controlling innerhalb Stadtverwaltung ▪ Übernahme Gebietsmarketing-tools per 2011 ▪ Showroom mieten, prüfen Newsletter
Erschliessungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau der Erschliessungsanlagen 2. Etappe ▪ Neukonzept Abfallbewirtschaftung
Kultur / Soziales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung Quartierverein ▪ Kulturelle Veranstaltungen ▪ evtl. Entwicklung Klärwerk
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung öffentlicher Einrichtungen (Schule, Quartierzentrum, Kultureinrichtungen, etc.) ▪ Signaletikkonzept umsetzen
Finanzen, Liegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzplanung der öffentlichen Aufgaben (Planung, Sicherung Grundstück)
Architektur, Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung bau- und planerische Richtlinien sicherstellen
Nutzungskonzept 3. Bauetappe QP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungskonzepte
Flankierende Massnahmen (Grundeigentümerbeitrag)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung der Massnahmen (Planung, Projektierung, Realisierung)

8. Finanzbedarf betr. der Gebietsentwicklung Interne Auftrags- und Finanzkompetenz (Stadtverwaltung)

In Anbetracht der erwähnten Aufgaben, Projekte und Dienstleistungen sind grosse Anstrengungen sowie finanzielle Mittel erforderlich. Nach wie vor wird versucht die Entwicklung von Glattpark mit dem heutigen Personalbestand der Verwaltung sicherzustellen. Um den Aufgaben gerecht zu werden ist ein weiterer Finanzkredit unumgänglich. Basierend auf den Erfahrungen der letzten Jahre ist für eine weitere Periode von ca. drei Jahren mit einem Rahmenkredit von CHF 550'000 zu rechnen. Diesem Aufwand kann nicht direkt ein ertragsorientiertes Konto gegenübergestellt werden, ebenso schwierig erweist sich ein zahlenmässiger Vergleich zwischen Kosten und Nutzen. Indirekt kann die Investition in die Gebietsentwicklung durch die allfallenden Grundstückgewinnsteuern aus Landverkäufen gerechtfertigt werden.

Für Arbeitsvergaben im Rahmen des zu bewilligenden Rahmenkredites (Antrag CHF 550'000) ist nach wie vor der Bauvorstand und der Leiter Bauamt (Leiter Gebietsmanagement) befugt. Die Finanz- und Arbeitsvergabekompetenz richten sich nach der stadträtlichen Geschäftsordnung.

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

Kostenkalkulation:

Bereich/Kostenstelle	Budget / CHF
Gesamtprojektleitung	120'000
Erschliessungsanlagen	30'000
Kultur / Events	50'000
Quartierausstattung	100'000
Kommunikation/Public Relations	180'000
Finanzen / Liegenschaften	30'000
Architektur / Städtebau	40'000
Gesamttotal	550'000

9. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, für die Gebietsentwicklung des Stadtteils Glattpark einen Rahmenkredit (voraussichtlich für die nächsten drei Jahre) im Betrag von CHF 550'000 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 209.5810.112, zu bewilligen.

Opfikon, 17. November 2009/sr NAMENS DES STADTRATES

SRBAW-09-40_Gebietsentwicklung_Kredit_GR.doc

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer