

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. April 1999
BESCHLUSS NR. 92

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
Postulat Valentin Perego und Mitunterzeichner (IG Balsberg)
Beantwortung

B 1.6.1

Valentin Perego und Anton Steiner reichten am 11. Januar 1998 folgendes Postulat ein:

„Der Stadtrat wird eingeladen, den Kontakt mit den Grundeigentümern im Planungsgebiet 'Balsberg/Platten' zu suchen mit dem Ziel, eine Interessengemeinschaft in geeignetem Rechtskleid zu bilden für die ganzheitliche, städtebauliche sinnvolle Planung, Ueberbauung und Nutzung des gesamten Gebietes und dem Gemeinderat darüber Bericht und Antrag zu stellen.“

Mit dem Postulat wird das Ziel verfolgt, die Planung der städtebaulichen „Vision 2001“ zu konkretisieren. Der Stadtrat ist mit anderen Worten eingeladen, die Grundeigentümer im Planungsgebiet „an einen Tisch zu bringen“ und sie zur Bildung einer Planungsgemeinschaft „Vision 2001“ mit angemessener Rechtsform zu bewegen. Massgebliche Grundeigentümer im Gebiet sind die Stadt Opfikon selber, die Avireal AG (SAirGroup) sowie die Miteigentümergemeinschaft Handelszentrum Airport (HZA) vertreten durch die Zürcher Kantonalbank und die Credit Suisse.

Mit Beschluss Nr. 71 vom 17. März 1998 erklärte sich der Stadtrat bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen. Der Stadtrat war sich einig, dass die Stadt Opfikon als Grundeigentümerin und Standortgemeinde ein öffentliches Interesse daran hat, das Vorhaben im postulierten Sinne zu unterstützen. Mit Beschluss vom 4. Mai 1998 überwies der Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zu Bearbeitung innert 12 Monaten. Für die Bearbeitung bewilligte der Gemeinderat gleichzeitig einen Kredit im Betrag von Fr. 10'000.-- zu Lasten der Laufenden Rechnung.

Grundeigentümerversammlung

Als Folge der Vorbesprechungen vom 8. Mai und 3. Juni 1998 (Postulanten mit Vertretern des Stadtrates) haben sich am 24. Juni 1998 alle Grundeigentümer zu einer Versammlung getroffen. In seiner Begrüssungsansprache zählte Stadtpräsident Jürg Leuenberger die Vorteile auf, welche die „Vision 2001“ der Stadt bringen könnte (z.B. Arbeitsplätze, Impulse). Er verwies aber auch auf die möglichen Aengste in der Bevölkerung (z.B. Immissionen). Die Bevölkerung müsse sich mit den Veränderungen auseinandersetzen können und der öffentliche Verkehr (z.B. Stadtbahn Glattal) optimal integriert werden.

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. April 1999

Der mit der Begleitung des Postulates beauftragte stadträtliche Ausschuss eröffnete den Anwesenden zusammengefasst, dass

- der Stadtrat gegenüber der „Vision“ grundsätzlich positiv eingestellt sei und entsprechend Hand biete;
- als erstes die Finanzierung geklärt werden müsse;
- der Verkauf des städtischen Grundstückes mit einer Fläche von ca. 7'500 m² (oder die Einräumung von dinglichen Rechten in dieser Grössenordnung) dem Gemeinderat bzw. dem Souverän obliege (obligatorisches Referendum);
- die Stadt nicht als Bauherrin auftreten, sondern lediglich Ideen initiieren könne. Die Federführung müsse bei den „Visionären“ liegen.

Im Zentrum der anschliessenden Diskussion stand die Absicht,

- die Grundstücke (zum Beispiel) unter einer Aktiengesellschaft als ganzes zusammenzuschliessen;
- Geldmittel bereitzustellen, um in der Folge die Planungsgrundlagen und die Machbarkeit der „Vision 2001“ zu bereinigen;
- gemeinsam die Planung und die Bebauung des Gebietes nach der Richtgrösse der „Vision 2001“ in Angriff zu nehmen.

Stellungnahme der Grundeigentümer

Die Vertreter der SAirGroup und des HZA gaben sich hinsichtlich der Chancen der „Vision 2001“ eher pessimistisch. Sie bekräftigten dabei vor allem ihr primäres Interesse, die Grundstücke so rasch wie möglich selbständig baureif zu machen: „Im Vordergrund stehe der Verkauf, heute wären die Grundstücke aber nicht handelbar.“

Mit Schreiben vom 16. Juli 1998 appellierte der Bauvorstand nochmals an die Grundeigentümer, sich privatrechtlich zu organisieren und

- eine Erschliessungsplanung über das ganze Gebiet durchzuführen;
- alle Kosten- und Verfahrensfragen vertraglich zu regeln.

„Dieser minimale Konsens würde es erlauben, zügig und koordiniert ein für alle Beteiligten besseres Resultat zu erzielen, als es mit dem jeweiligen Alleingang möglich wäre. (...) Das Bauamt bietet Unterstützung, das Potential dieses Baugebietes nutzen zu können. Damit das möglich ist, muss ein klares Zeichen der Grundeigentümer erfolgen, gemeinsam planen zu wollen. Ohne diese Antwort erachten wir unser Engagement als nutzlos.“

An der Besprechung vom 3. August 1998 haben die Grundeigentümer das Bauamt eingeladen, die Erschliessung des Gebietes über die Riethofstrasse zu studieren. Alle Beteiligten erklärten nochmals, ihre Grundstücke so schnell wie möglich baureif erschliessen zu können. Ein gemeinsames Vorgehen auf der Grundlage der „Vision 2001“ rückte damit in den Hintergrund.

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. April 1999

Alternativen zur „Vision 2001“

Mit Schreiben vom 21. Oktober 1998 haben die Vertreter des HZA dem Stadtrat mitgeteilt, dass

- die Promotoren der „Vision 2001“ ihr Projekt und die möglichen Umsetzungsszenarien den Miteigentümern vorstellen konnten;
- die Miteigentümer sich aber dahingehend entschieden haben, auf eine aktive Mitwirkung zu verzichten, d.h. sich weder an einer Trägerschaft zu beteiligen noch ein Kaufrecht einzuräumen;
- das Begehren um Einleitung des Quartierplanverfahrens eingereicht werde, sofern sich nicht bis Ende Juni 1999 eine für das HZA vertretbare Erschliessungsregelung definitiv abzeichnet (dies in Kenntnis der mit einem Quartierplan verbundenen Risiken eines längeren Verfahrens).

Das Bauamt ist zur Zeit daran, zusammen mit den Grundeigentümern nach Wegen zu suchen, die Grundstücke selbständig baureif zu machen. Als Alternative zum Quartierplanverfahren wird der Abschluss eines privatrechtlichen Rahmenvertrags betreffend die Erschliessung und die Abgeltung von früheren Leistungen ins Auge gefasst. Ein Vertragsentwurf ist per Ende Juni 1999 in Aussicht gestellt.

Die „Visionäre“ haben Verhandlungen mit der Avireal AG aufgenommen, unter welchen Bedingungen eine Baute (Kasino) provisorisch und im Baurecht auf dem Grundstück der Avireal erstellt werden könnte. Die Finanzabteilung ihrerseits prüft den Verkauf des städtischen Grundstückes, losgelöst von der „Vision 2001“.

Abschreibung des Postulates

Der Stadtrat erachtet den postulierten Auftrag, die Grundeigentümer zusammenzubringen und sie zur Bildung einer Interessengemeinschaft Balsberg zu bewegen, als erfüllt. Der "Ball" liegt nun vorderhand bei den „Visionären“. Dem Gemeinderat ist zu beantragen, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat von Valentin Perego und Anton Steiner betreffend die „Bildung einer Interessengemeinschaft Balsberg“ als erledigt abzuschreiben.

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. April 1999

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Avireal AG, Raumplanung und Liegenschaften, EP, 8058 Zürich
- Zürcher Kantonalbank, Immobilienberatung, Postfach, 8010 Zürich
- Büro des Gemeinderates
- Baukommission
- Mitglieder des Stadtrates
- Bauamt
- Finanzverwaltung
- Leiter Bauamt

SEBAB-99-14_Postulat_Perego

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. Leuenberger

H.R. Bauer