

Wahlbüro 8152 Opfikon

## Protokoll der Gemeindeabstimmung

vom 26. September 2004

Zahl der Stimmberechtigten	6'486
Zahl der eingelegten Stimmzettel	3'237
Stimmbeteiligung	49%

### Vorlage 1

Bewilligung eines Objektkredites im Betrag von Fr. 6'500'000.— für den Bau der Erschliessungsanlagen Park/See im Glatt-Park (Mehrkosten des Opfikerparks gegenüber dem Quartierplanpark).

Ja  
Nein  
Leer  
Ungültig

1'815
1'388
29
5

Gleich der Zahl der eingelegten Stimmzettel

3'237
-------

Die Vorlage ist somit **angenommen**.

Beschwerden gegen dieses Abstimmungsprotokoll sind innert 30 Tagen nach Veröffentlichung an den Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, zu richten.

Für die Richtigkeit

Im Namen des Wahlbüros  
Der Präsident:



Der Sekretär:



Zwei Mitglieder:




Für Rückfragen: Stadtkanzlei, Tel. 01/829 82 23

Wahlbüro 8152 Opfikon

## Protokoll der Gemeindeabstimmung

vom 26. September 2004

Zahl der Stimmberechtigten	6'486
Zahl der eingelegten Stimmzettel	3'203
Stimmbeteiligung	49%

### Vorlage 2

Gewährung eines Darlehens im Betrag von Fr. 5'930'000.—, zuzüglich Kapitalfolgekosten (nur Verzinsung), zu Gunsten der Grundeigentümer der zweiten und dritten Bauetappe im Quartierplan Glattpark

Ja	1'778
Nein	1'365
Leer	54
Ungültig	6

Gleich der Zahl der eingelegten Stimmzettel

3'203
-------

Die Vorlage ist somit **angenommen**.

Beschwerden gegen dieses Abstimmungsprotokoll sind innert 30 Tagen nach Veröffentlichung an den Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, zu richten.

Für die Richtigkeit

Im Namen des Wahlbüros

Der Präsident:



Der Sekretär:



Zwei Mitglieder:




Für Rückfragen: Stadtkanzlei, Tel. 01/829 82 23



Nur wer stimmt –  
bestimmt!

## Sehr geehrte Stimmberechtigte

Sie sind eingeladen, die beiden Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, 26. September 2004, Ihre Stimme über die Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, die Vorlagen zu den Mehrkosten für Park und See und zur Gewährung eines Darlehens für die Grundeigentümerbeiträge der 2. und 3. Etappe anzunehmen.

Opfikon, 15. Juni 2004

Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Mit freundlichen Grüßen  
Im Namen des Stadtrates

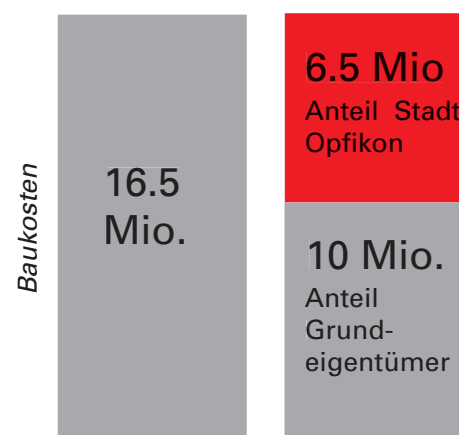
Der Präsident: **W. Fehr**  
Der Verwaltungsdirektor: **H.R. Bauer**

# Abstimmungs- vorlagen

## Gemeindeabstimmungen vom 26. September 2004

### VORLAGE 1

#### Mehrkosten für Park und See

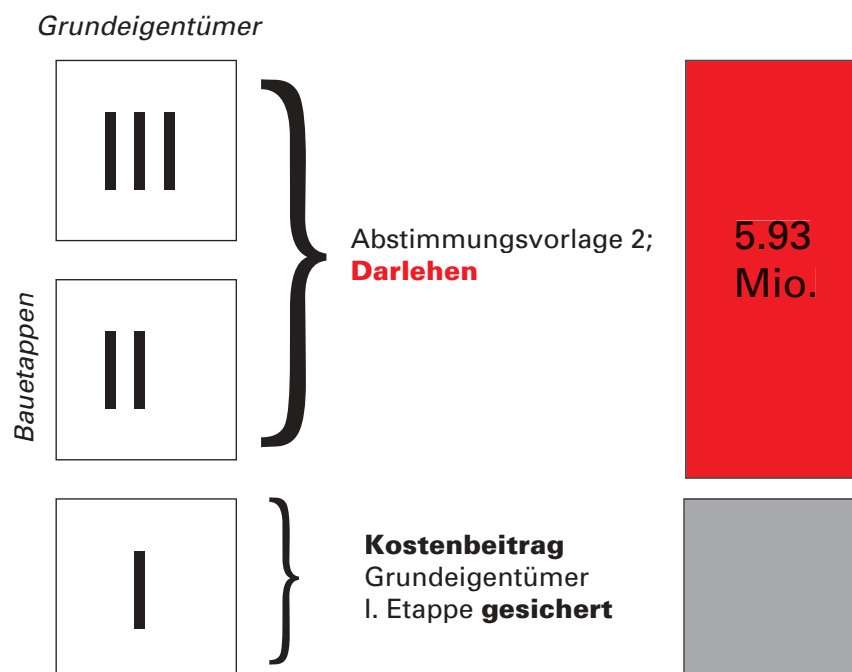


### Antrag

Dem Objektkredit im Betrag von brutto Fr. 6'500'000.– für den Bau der Erschliessungsanlagen Park/See im Glattpark (Mehrkosten des Opfikerparks gegenüber dem Quartierplanpark) wird zugestimmt.

### VORLAGE 2

#### Gewährung eines verzinsbaren Darlehens



### Antrag

Der Gewährung des Darlehens im Betrag von Fr. 5'930'000.–, zuzüglich Kapitalfolgekosten (nur Verzinsung), zu Gunsten der Grundeigentümer der zweiten und dritten Bauetappe im Quartierplan Glattpark wird zugestimmt.





## VORLAGE 1

### Mehrkosten für Park und See

#### Das Wichtigste in Kürze

Der Quartierplan Oberhauserriet sieht eine Grünfläche von 12.4 ha für einen Park mit Wasserfläche vor. Damit soll die Bebauung für Wohn- und Arbeitsplätze massgeblich aufgewertet werden.

Da der Park auch einen wichtigen Beitrag für die Naherholung und Freizeitgestaltung der übrigen Einwohner und Einwohnerinnen von Opfikon bedeutet, gelangte der Stadtrat zur Ansicht, einen Park zu realisieren, welcher über das quartierplanrechtliche Minimum hinausgeht.

Das aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt überzeugte die Fachjury mit einem einfachen und klar lesbaren Grundkonzept, das für eine vielfältige Nutzung offen ist. Das erarbeitete Vorprojekt für den Park mit See sieht Kosten von 16.5 Mio. Franken vor. An diese Kosten leisten die Grundeigentümer einen Pauschalbeitrag von 10.0 Mio. Franken, sodass die Mehrkosten zu Lasten der Stadt Opfikon 6.5 Mio. Franken betragen.

#### Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat bewilligte einstimmig am 5. April 2004 für die Mehrkosten des Parks und Sees einen Objektkredit im Betrage von Fr. 6'500'000.–.

## Weisung

### 1. Ausgangslage

Als Bestandteil des Quartierplanes Oberhauserriet, der von der Bau- und Verwaltung des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. Oktober 2000 genehmigt wurde, ist eine Grünfläche von 12.4 ha für einen Park mit Wasserfläche ausgeschieden. Die Grundidee, die Bebauung für Wohn- und Arbeitsplätze durch einen Park mit einer bedeutenden Wasserfläche aufzuwerten, wurde schon frühzeitig in der Quartierplanung rechtskräftig festgesetzt. Das Parkareal hat neben der ästhetischen Ausstattung des Quartiers und der entsprechenden Erhöhung der Lebensqualität auch grundlegende technische Erschliessungsfunktionen. Insbesondere hinsichtlich der Entwässerung des Baugebietes und des Lärmschutzes in Bezug auf die Autobahn A1.

Angesichts der Bedeutung des neuen Stadtteils – der Park soll einen wichtigen Beitrag für die Naherholung und Freizeitgestaltung einer grossen Anzahl Einwohner und Einwohnerinnen von Opfikon leisten – gelangte der Stadtrat zur Ansicht, dass mit dem Bau des Parks nicht nur das quartierplanrechtliche Minimum erstellt werden sollte. Um eine städtebaulich gute Lösung zu erhalten, führte die Stadt Opfikon zusammen mit der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich in den Jahren 2001/2002 einen internationalen Wettbewerb durch. Das Siegerprojekt des Planerteams Kiefer aus Berlin überzeugte die Fachjury mit einem einfachen und klar lesbaren Grundkonzept, das genügend Spielraum für temporäre Nutzungen zulässt und Freiräume für zukünftigen Nutzungswandel gewährt.



### 2. Vorprojekt

Eine wichtige Funktion des Parks ist die Verbindung mit «Brückenschlägen» zwischen dem dicht bebauten Gebiet im Westen und den Grün- und Freiräumen im Osten. Die Stadtkante, die Promenade und die Wasserfläche fassen die neue Bebauung ein und akzentuieren das Städtische. Der Technik-Wald-Archipel umfasst den Bereich des Klärwerks, der in seiner Grundstruktur belassen wird und eine Ruhezone bildet. Beide Bereiche sind verbunden durch die Weite der Mitte, die zum Ort des Wandels wird.

#### Stadtkante

Die neue Promenade entlang der neuen Stadtkante wird als Trennung zwischen Wohnbebauung und Parkareal zum identitätsstiftenden Ort. Den vielschichtigen Anforderungen an den zukünftigen Park antwortet das Projekt mit einem Parkelement; der Zusammenführung von See, Promenade und Platz.

Die Promenade setzt sich aus einem 2.50 m breiten chaussierten Streifen und einem 4.0 m breiten Streifen in Ortsbeton zusammen. Auf Grund der unterschiedlichen Höhensituation des Baugebietes entlang der Promenade variiert der zu überwindende Höhenunterschied und wird über lange Bereiche durch Sitzstufen und Treppen überwunden. Für Rollstuhlfahrer wurde im mittleren Promenadenabschnitt eine Rampe für den Zugang zum See geplant. Der Kiesstrand wird mit einer Neigung von etwa 4.5% und einer Breite von rund 6.5 m ausgebildet.

Als besondere Elemente werden die Plätze im Schnittpunkt der Promenade und Grünstreifen der angrenzenden Bebauung (Alleen) ausgestaltet. Diese Plätze ragen wie Kanzeln in den See und markieren mit ihrem Platanendach Orte der Einkehr und des Ausblicks. Von den Kanzeln führen Stege über das Wasser. In deren Fortsetzung verbinden Wege den Waldbereich mit der Überbauung. Die Beläge der Kanzeln werden chaussiert und durch eine 90 cm hohe Brüstung eingefasst.





## See

Das vorgesehene grosszügige Seebecken hat eine Länge von rund 550 m und eine Breite von 41 m. Obwohl der Grundriss des Sees rechteckig ist, ist ein Grossteil des Sees naturbelassen. Insbesondere der Seeboden ist mit anstehendem Bodenmaterial gestaltet und nicht befestigt. Der hohe Anteil an Rändern, Kontaktflächen und Nischen schafft vielfältige Lebensräume.

Der See wird primär durch Dachwasser aus dem Baugebiet gespeist. Auf eine Einleitung von Flusswasser (Katzenbach, Glatt) und Strassenwasser wird gänzlich verzichtet. Im Rahmen des Projektes wird die Möglichkeit geschaffen, Grundwasser in den See zu pumpen, um Wasserspiegelschwankungen bei längeren Trockenwetterperioden auszugleichen. Es wird angestrebt, dass das Seewasser Badequalität erreicht.

Die Brücken werden in Stahlbauweise ausgebildet und bestehen im Wesentlichen aus zwei Längsträgern und Querrippen mit einem Blech als Brückenplatte. Die Brückenbreite beträgt 2.0 m, die Länge ungefähr 30 m.

## Eingangsplatz

Die Anbindung des Opfikerparks an die Haltestelle WTC/Fernsehstudio der Glattalbahn ist ein wichtiges städtebauliches Element. Der Platz mit einem Platanenhain markiert den Eingang in das Parkgelände und stellt gleichzeitig auch die Verbindung zum Entwicklungsgebiet Leutschenbach her.

Der Eingangsbereich teilt sich in einen Platz mit Bäumen, Chaussierung und einen Bereich mit Betonverwerfungen. Diese Verwerfungen verlaufen in sechs Bändern und weisen unterschiedliche Steigungen auf, die in ihrer Höhe zwischen 0.3 und 1.0 m variieren. Die Betonflächen reichen rund 5 m ins Wasser hinein und ermöglichen so auch den Rollstuhlfahrern den Zugang zum See.

## Lärmschutzwall

Am Nordrand des Parkareals sieht der Quartierplan einen Lärmschutzwall vor, welcher die Wohnbauten im Glattpark vor dem Autobahnlärm schützen soll. Gestalterisch steigt die Parkfläche im Nordteil in einer sanften Schräglage bis auf 9.5 m Höhe an. Die Schräge bietet mit ihrer Südorientierung Raum für vielfältige Nutzungen. Dem Wall vorgelagert befinden sich Spielflächen, welche ebenfalls unterschiedlich genutzt werden können. In diesem Bereich wird sich auch das Südende der sich über die Autobahn spannenden Brücke als Verbindung zwischen den Quartieren Fallwiesen/Böschwiesen und dem Glattpark befinden.



## Wiesen

Die offene Mitte zwischen dem Wald und der Stadtkante bietet Raum für jedermann und eine freie und offene Nutzungsplattform für vielfältige Freizeittätigkeiten. Auf Grund seiner Einfachheit erlaubt dieser Raum grosse Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

## Wald

Im Osten des Parkbereichs werden verschiedene Flächen aufgeforstet. Der Wald steht im Kontrast zur Gestaltung der Stadtkante und des Bereiches der freien Mitte. Er überbrückt zudem den Höhenunterschied zwischen dem ehemaligen Klärwerk und dem Niveau der Rasenfläche. Der bestehende Wald im Kläranlagenareal als Bestandteil der Parkanlage wird in einer ersten Phase durchforstet und ausgedünnt.



## Ausstattung

Die Ausstattung des Parks besteht im Wesentlichen aus Bänken und Papierkörben im Bereich der Plätze. Entlang der Promenade bietet die Betonkante ausreichende Sitzmöglichkeiten. Die Spielfelder werden mit Basketballkörben, Volleyballnetz und Unihockey-Toren bestückt. Der geringe Kostenrahmen ermöglicht für den Park nur eine Minimal-Ausstattung an Möblierung, welche nach Bedarf erweitert werden kann.

Auf den Plätzen entlang der Promenade sind kleine Trinkbrunnen und im Bereich des Kinderspielplatzes am Wasser sind zwei Duschen geplant.

## Beleuchtung

Entsprechend den unterschiedlichen Funktionen der einzelnen Parkelemente werden nur die Promenade und die Stege beleuchtet. Auf eine Beleuchtung der Fusswege im Waldbereich wird verzichtet.

## Unterhalt

Der Park weist neben extensiven Flächen, die nur eine sporadische Pflege bedingen, auch Bestandteile auf, die regelmässig gepflegt werden müssen. Insbesondere die grossen Rasen- und Wiesenflächen benötigen in der Vegetationsphase eine intensive Pflege, während der Seebereich nur periodisch unterhalten werden muss. Die effektiven Unterhaltsarbeiten hängen zudem stark von der Intensität der Nutzung des Parks ab.

## 3. Veranlassung zum Bau

Die im Rahmen des Quartierplans ausgeschiedene Parkanlage gehört gemäss Sonderbauvorschriften zur zusätzlichen Ausstattung des Quartiers. Die Parkfläche dient einerseits als Naherholungsgebiet für die Einwohner der Stadt Opfikon, andererseits erfüllt der Park auch technische Erschliessungsfunktionen.

Verschiedene Bestandteile des Parks sind als Erschliessungselemente ausgelegt, ohne deren Realisierung das Baugebiet nicht als baureif bezeichnet werden kann.

- Der entlang der Autobahn angeordnete Lärmschutzwall schirmt die hinterliegenden Wohnbauten vom Strassenlärm ab. Ohne Realisierung des Walls können die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden.
- Die Entwässerung des Baugebietes basiert auf einem Dreifach-Trennsystem. Das Dach- und Strassenwasser wird im Baugebiet je in separaten Leitungen gefasst und dem See bzw. der Glatt zugeleitet. Ohne Realisierung des Sees kann das Wasser aus den bereits gebauten Leitungen nicht abgeleitet werden. Somit wäre die Entwässerung der Strassen, Plätze, Höfe oder Dächer nicht möglich und die Erschliessung des Baugebietes nicht gewährleistet.



## Bedeutung des Parks

Der Quartierplan sieht eine sehr dichte Bebauung des Glattparks vor. Als Ausgleich zur verdichteten Bauweise wurde der Freiraum zur Glatt hin konzipiert. Vor allem für die zukünftigen Gebäude entlang des Parkareals bietet der Park mit See eine grosse Standortqualität.



## 4. Baukosten

Aufgrund der Kostenschätzung vom 23. Oktober 2003 wird mit Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer im Betrage von Fr. 16'500'000.– gerechnet. Der Kredit für die Erstellung der Parkanlage mit See setzt sich wie folgt zusammen:

– Erdarbeiten	Fr. 1'180'000.–
– Baumeisterarbeiten	Fr. 2'280'000.–
– Brücken	Fr. 440'000.–
– Wasserbau	Fr. 5'220'000.–
– Gärtnerarbeiten	Fr. 2'760'000.–
– Ausstattung, Geräte, Beleuchtung	Fr. 630'000.–
– Baunebenkosten	Fr. 3'990'000.–
Total Kosten Park und See	Fr. 16'500'000.–
Abzüglich Anteil Grundeigentümer	Fr. 10'000'000.–
<b>Objektkredit</b>	<b>Fr. 6'500'000.–</b>

## Anteil Grundeigentümer an den Gesamtkosten

Der im Oktober 2000 genehmigte Quartierplan beinhaltet eine einfache Parkanlage mit einem kleinen See. Das Aushubmaterial war für den Lärmschutzwall vorgesehen. Die Grünanlage mit See bildet die grüne Lunge des neuen Stadtteils. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass angesichts der Bedeutung des neuen Stadtteils nicht nur das quartierplanrechtliche Minimum erstellt werden sollte.

Die aktualisierten Kosten für einen «Natursee und Park» gemäss Quartierplan wurden geschätzt und der Stadtrat pauschalierte im April 2003 den Anteil der Grundeigentümer auf Fr. 10.0 Mio. Der Beschluss des Stadtrates gilt unter dem Vorbehalt der Realisierung des Opfikerparks. Die Pauschalierung der Grundeigentümerbeiträge wurde von den Grundeigentümern nicht angefochten und ist rechtskräftig.

## Kapitalfolgekosten

Gemäss § 37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Netto-Investition. Die jährlichen Kapitalfolgekosten betragen bei einem Satz von 10% durchschnittlich rund Fr. 650'000.–.

## 5. Termine

Nach positiver Urnenabstimmung wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Es wird mit einer Bauzeit von rund 18 Monaten gerechnet. Möglicher Baubeginn ist im Frühjahr 2005, vorgesehener Bauabschluss Ende 2006.

## 6. Folgen einer Ablehnung

Bei einem Scheitern der Kredit-Vorlage stehen bis zur Freigabe der zweiten und dritten Bauetappe nur rund Fr. 4 Mio. der Grundeigentümer der ersten Bauetappe für die Erstellung des Parks zur Verfügung. Um die Baureife der Grundstücke in der ersten Etappe zu sichern, müssten mit diesem Geld prioritär die wichtigsten Entwässerungs- und Lärmschutzanlagen innerhalb des Parkperimeters erstellt werden. Weiter gehende Gestaltungen mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten wären auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

## 7. Antrag

Der Stadtrat sowie der Gemeinderat beantragen einstimmig für den Bau der Erschliessungsanlagen Park/See (Mehrkosten des Opfikerparks gegenüber dem Quartierplanpark) den Objektkredit im Betrage von 6.5 Mio. Franken zu bewilligen.



Reproduktionsbewilligung des Amt für Raumordnung und Vermessung, Kanton Zürich, Nr. 2004032 vom 5. August 2004



## VORLAGE 2

### Gewährung eines verzinsbaren Darlehens

#### Das Wichtigste in Kürze

Das geplante Parkareal mit See hat neben der ästhetischen Ausstattung des Quartiers und der zusätzlichen Erhöhung der Lebensqualität auch grundlegende technische Erschliessungsfunktionen. Dazu gehört die Entwässerung des Baugebietes und der Lärmschutz gegenüber der Autobahn A1. Obwohl die finanzielle Beteiligung der einzelnen Grundeigentümer im Kostenteiler des Quartierplans geregelt ist, können gemäss Quartierplan nur die Beiträge der freigegebenen ersten Bauetappe eingefordert werden, was rund 40% entspricht. Die restlichen 60% sind zwar gesichert, aber noch nicht verfügbar. Da eine Etappierung des Park- und See-Areals technisch nur beschränkt machbar und mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden ist, müssen die noch nicht fälligen Grundeigentümerbeiträge der zweiten und dritten Bauetappe von dritter Seite vorfinanziert werden. Der Stadtrat beantragt zuhanden der Volksabstimmung die Vorfinanzierung durch die Stadt Opfikon mit einem gesicherten Darlehen von Fr. 5'930'000.–.

#### Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat bewilligte einstimmig am 5. April 2004 für die Vorfinanzierung der Grundeigentümerbeiträge der 2. und 3. Bauetappe ein verzinsbares Darlehen von Fr. 5'930'000.–.

### Technische Erschliessungsfunktion

Verschiedene Bestandteile des Parks sind als technische Erschliessungselemente festgelegt, ohne deren Realisierung das Baugebiet nicht als baureif bezeichnet werden kann.

Der entlang der Autobahn angeordnete Lärmschutzwall schirmt die hinterliegenden Wohnbauten vom Strassenlärm ab. Ohne Realisierung des Walls können die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden.

Die Entwässerung des Baugebietes basiert auf einem Dreifach-Trennsystem. Das Dach- und Strassenwasser wird im Baugebiet je in separaten Leitungen gefasst und dem See beziehungsweise der Glatt zugeleitet. Ohne Realisierung des Sees kann das Wasser aus den bereits erstellten Leitungen nicht abgeleitet werden. Somit wäre die Entwässerung der Strassen, Plätze, Höfe oder Dächer nicht möglich und die Erschliessung des Baugebietes nicht gewährleistet.

### Konsequenzen einer Nichtrealisierung

Auf Grund der fehlenden Erschliessung könnten keine Baubewilligungen erteilt werden. Zwar können die technischen Anforderungen wie Lärmschutz oder Ableitung des Meteorwassers mit provisorischen Lösungen erfüllt werden. Diese Provisorien sind jedoch aufwändig und teuer und können bei einer späteren Realisierung kaum weiterverwendet werden. Da für die Schüttung des Walls ein Grossteil des Seeausbaus verwendet werden soll, sind diese Anlagen sinnvollerweise koordiniert zu erstellen.

## 3. Finanzierung

### Anteil Grundeigentümer

Im Quartierplan wurden nur grobe technische Festlegungen für den Park und See getroffen. Die Aufwendungen für den damals im Rahmen eines Vorprojektes präzisierten minimalen Park wurden mit Fr. 6.9 Mio. geschätzt und müssen gemäss Quartierplan von den Grundeigentümern finanziert werden.

Die Kostenschätzung wurde im Jahre 2002 aufgrund der Erkenntnisse im Zusammenhang mit den Erschliessungsarbeiten (Arbeiten im Grundwasser, schlechter Baugrund), der aufgelaufenen Teuerung und der Mehrwertsteuer überarbeitet. Die aktualisierten Kosten für den Quartierplanpark betragen ca. 10.7 Mio. Franken.

Die Stadt Opfikon beabsichtigt, aus übergeordnetem städtebaulichen Interesse, das Siegerprojekt des Planerteams Kiefer mit Kosten von Fr. 16.5 Mio. an Stelle des ursprünglichen Quartierplanparks zu bauen. Die Grundeigentümer können hingegen nicht verpflichtet werden, die Mehrkosten des Opfikerparks zu übernehmen. Diese Mehrkosten gegenüber dem Quartierplanpark gehen zu Lasten der Stadt Opfikon.

Die realen Kosten, welche beim Bau des Quartierplanparks anfallen würden, können nicht genau beziffert werden, da der effektiv zu erstellende Opfikerpark keine direkten Rückschlüsse auf die Kosten des Quartierplanparks erlaubt. Aus diesem Grunde wurden zweckmässigerweise die auf die Grundeigentümer anfallenden Baukosten des Quartierplanparks vor Baubeginn auf pauschaler Basis vereinbart.

Der Stadtrat pauschalierte in der Folge die Kosten, welche zu Lasten der Grundeigentümer gehen, auf Fr. 10.0 Mio. Dabei trug der Stadtrat dem neuen Wissensstand bezüglich dem Baugrund Rechnung und berücksichtigte auch eine mögliche Optimierung des Vorprojektes, so weit sie ohne grundlegende Abweichung vom ursprünglichen Konzept und ohne Qualitätseinbusse möglich ist.

Mit der im Beschluss des Stadtrates vom 15. April 2003 festgelegten Pauschalierung auf Fr. 10.0 Mio. wurde nur die Höhe der Baukosten bestimmt. Die Finanzierung und die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den Bestimmungen des Quartierplans sowie den gesetzlichen Vorschriften und sind von jenem Beschluss nicht tangiert. Der Beschluss des Stadtrates gilt unter dem Vorbehalt der Realisierung des Opfikerparks. Die Pauschalierung der Grundeigentümerbeiträge auf Fr. 10.0 Mio. wurde von den Grundeigentümern nicht angefochten und ist rechtskräftig.

### Anteil Stadt Opfikon für Mehrkosten

Die Kosten für den Opfikerpark werden gemäss Vorprojekt auf Fr. 16.5 Mio. veranschlagt. Unter Berücksichtigung der Grundeigentümerbeiträge von Fr. 10.0 Mio. verbleiben der Stadt Opfikon Kosten im Betrag von rund Fr. 6.5 Mio.

## Weisung

### 1. Ausgangslage

Als Bestandteil des Quartierplanes Oberhauserriet, der von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. Oktober 2000 genehmigt wurde, ist eine Grünfläche von 12.4 ha für einen Park mit Wasserfläche ausgeschieden. Die Grundidee, die Bebauung für Wohn- und Arbeitsplätze durch einen Park mit einer bedeutenden Wasserfläche aufzuwerten, wurde schon frühzeitig in der Quartierplanung rechtskräftig festgesetzt. Das Parkareal hat neben der ästhetischen Ausstattung des Quartiers und der entsprechenden Erhöhung der Lebensqualität auch grundlegende technische Erschliessungsfunktionen. Insbesondere hinsichtlich der Entwässerung des Baugebietes und des Lärmschutzes gegenüber der Autobahn A1.

Angesichts der Bedeutung des neuen Stadtteils – der Park soll einen wichtigen Beitrag für die Naherholung und Freizeitgestaltung einer grossen Anzahl Einwohner und Einwohnerinnen von Opfikon leisten – gelangte der Stadtrat zur Ansicht, dass mit dem Bau des Parks nicht nur das quartierplanrechtliche Minimum erstellt werden sollte. Um eine städtebaulich gute Lösung zu erhalten, führte die Stadt Opfikon zusammen mit der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich in den Jahren 2001/2002 einen internationalen Wettbewerb durch. Das Siegerprojekt des Planerteams Kiefer aus Berlin überzeugte die Fachjury mit einem einfachen und klar lesbaren Grundkonzept, das genügend Spielraum für temporäre Nutzungen zulässt und Freiräume für zukünftigen Nutzungswandel gewährt.

### 2. Veranlassung zum Bau

Die im Rahmen des Quartierplans ausgeschiedene Parkanlage gehört gemäss Sonderbauvorschriften zur zusätzlichen Ausstattung des Quartiers. Die Parkfläche dient dabei einerseits als Naherholungsgebiet für die Einwohner der Stadt Opfikon, andererseits erfüllt der Park auch rein technische Erschliessungsfunktionen.

#### Bedeutung des Parks

Der Quartierplan sieht eine sehr dichte Bebauung des Glattparks vor. Als Ausgleich zur verdichteten Bauweise wurde der Freiraum zur Glatt hin konzipiert. Vor allem für die zukünftigen Gebäude entlang des Parkareals bietet der Park mit See eine grosse Standortqualität.



## Fälligkeit der Beiträge

Obwohl die finanzielle Beteiligung der einzelnen Grundeigentümer im Kostenteiler des Quartierplans geregelt ist, können gegenwärtig gemäss Quartierplan nur die Beiträge der freigegebenen ersten Bauetappe eingefordert werden, was rund 40% entspricht. Die restlichen 60% sind zwar gesichert, aber noch nicht verfügbar. Da eine Etappierung des Park- und See-Areals technisch nur beschränkt machbar und mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden ist, müssen die noch nicht fälligen Grundeigentümerbeiträge der zweiten und dritten Bauetappe von dritter Seite vorfinanziert werden. Der Quartierplan verpflichtet keine Partei zur Vorfinanzierung. Es wurde bereits damals im Technischen Bericht des Quartierplans in Betracht gezogen, dass die Vorfinanzierung eventuell durch die Stadt Opfikon erfolgen könnte.

Gemäss dem Kostenteiler des Quartierplans fallen 40.7% der Kosten auf Grundstücke der ersten Bauetappe. Die restlichen 59.3% der zweiten und dritten Bauetappe müssen vorfinanziert werden. Bei pauschalierten Grundeigentümerkosten von Fr. 10.0 Mio. müssen somit Fr. 5'930'000.- vorfinanziert werden. Die Frage der Vorfinanzierung muss im Übrigen unabhängig davon geregelt werden, ob der Opfikerpark oder der Quartierplanpark erstellt wird.

## Finanzierungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Vollzugs des Quartierplans im amtlichen Verfahren ist die Stadt Opfikon verpflichtet, die Finanzierung der im Quartierplan definierten Bauten und Anlagen zu gewährleisten und damit die benötigten Geldmittel zu beschaffen. Das heisst jedoch nicht, dass die Stadt Opfikon selber das Geld zur Verfügung stellen muss.

## Vorfinanzierung

Die Stadt Opfikon hat ein grosses Interesse, den Park möglichst schnell zu realisieren. Der Stadtrat ist deshalb mangels realistischer Alternativen bereit, den Grundeigentümern der zweiten und dritten Etappe ein langfristiges Darlehen für noch nicht fällige Grundeigentümerbeiträge im Gesamtbetrag von Fr. 5.93 Mio. zu gewähren.

Die Vorfinanzierung (Gewährung eines verzinslichen Darlehens) der Grundeigentümerbeiträge für die zweite und dritte Erschliessungsetappe des Opfikerparks (Erschliessungsanlagen Park/See) ergibt sich folgendermassen:

Total Kosten Park und See	Fr.	16'500'000.-
abzüglich:		
- gleichzeitig mit separatem Antrag zu bewilligender Objektkredit für die Mehrkosten des Opfikerparks gegenüber dem Quartierplanpark	Fr.	6'500'000.-
	Fr.	10'000'000.-
- Anteil Grundeigentümer der ersten Erschliessungsetappe (gemäss Quartierplan unterstehen diese Ausgaben keiner Kreditbewilligung)	Fr.	4'070'000.-
<b>Darlehen</b>	<b>Fr.</b>	<b>5'930'000.-</b>

Mit Beschluss Nr. 178 vom 30. September 2003 teilte der Stadtrat den Grundeigentümern mit, dass die Stadt Opfikon unter Vorbehalt der Zustimmung der Volksabstimmung bereit ist, ein verzinsbares Darlehen für die notwendige Vorfinanzierung zu leisten. Gegen diesen Beschluss ist von einigen Grundeigentümern Rekurs erhoben worden. Im Rahmen des Rechtsverfahrens könnte der Beschluss des Stadtrates aufgehoben werden. Eine Verpflichtung der Stadt Opfikon zur Gewährung eines unverzinsbaren Darlehens ist im Rahmen eines Rechtsverfahrens nicht zu erwarten.

## Bedingungen, Modalitäten, Verzinsung

Grundsätzlich sind nach Ansicht des Stadtrates die Folgekosten des Darlehens gestützt auf § 173 Abs. 3 PBG durch die Grundeigentümer der zweiten und dritten Bauetappe zu finanzieren. Zur Sicherstellung der ausstehenden Grundeigentümerbeiträge besteht gestützt auf § 194 lit. f EG ZGB und § 197 lit. c EG ZGB ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht, welches bei Bedarf geltend gemacht werden kann.

Gemäss § 4 PBG könnte seitens der Stadt für das Darlehen der jeweilige Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hy-

potheken auf Wohnliegenschaften verlangt werden. Die Bevorschussung soll zu möglichst günstigen Konditionen am Kapitalmarkt beschafft werden. Das Darlehen ist von den Grundeigentümern für die ganze Laufzeit zu verzinsen und zwar zum gleichen Zinssatz, wie ihn die Stadt Opfikon zu entrichten hat.

## 4. Termine

Das Darlehen wird in den Jahren 2004 bis 2007 analog dem Projektierungs- und Baufortschritt etappenweise aufgenommen werden. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach Freigabe der jeweiligen Bauetappe. Wann dies sein wird, kann aus heutiger Sicht auf Grund der Wirtschaftslage nicht vorhergesehen werden.

## 5. Folgekosten

Der Betrag der Verzinsung wird dem gewährten Darlehensbetrag jeweils aufgerechnet. Bei der Fälligkeit der Rückzahlung erfolgt somit auch eine Rückzahlung der zwischenzeitlich aufgelaufenen Kapitalfolgekosten (nur Verzinsung), so dass für die Stadt Opfikon keine Folgekosten aus der Gewährung des Darlehens entstehen.

## 6. Folgen einer Ablehnung

Bei einem Scheitern der Vorfinanzierungs-Vorlage stehen bis zur Freigabe der zweiten und dritten Bauetappe nur rund Fr. 4 Mio. der Grundeigentümer der ersten Bauetappe für die Erstellung des Parks zur Verfügung. Um die Baureife der Grundstücke in der ersten Etappe zu sichern, müssten mit diesem Geld prioritär die wichtigsten Entwässerungs- und Lärmschutzanlagen innerhalb des Parkperimeters erstellt werden. Zusätzliche Gestaltungen mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten wären auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Sowohl die Realisierung des Quartierplanparks als auch des Opfikerparks wären nur noch mit Mehrkosten zu erreichen.

## 7. Antrag

Der Stadtrat sowie der Gemeinderat beantragen einstimmig, die Gewährung des Darlehens im Betrag von Fr. 5'930'000.-, zuzüglich Kapitalfolgekosten (nur Verzinsung), zu Gunsten der Grundeigentümer der zweiten und der dritten Bauetappe im Quartierplan Glattpark zu bewilligen.

