



OBERHAUSERSTRASSE 25
8152 GLATTBRUGG
TELEFON (01) 810 73 22
PC 80-28473

PROTOKOLL ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 4. SEPTEMBER 1983

Zahl der Stimmberechtigten	6'659
Zahl der eingelegten Stimmzettel	1'496

Genehmigung des Kaufvertrages mit der Firma Turicop AG über den Verkauf von Industrieland im Oberhauserriet	JA	967
	NEIN	490
	UNGUELTIG	1
	LEER	38

ZUSAMMEN GLEICH DER ZAHL DER EINGELEGTEN STIMMZETTEL	1'496
--	-------

=====

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Opfikon, 4. September 1983

Der Präsident des Wahlbüros:
[Signature]

Der Sekretär:
[Signature]

Drei Mitglieder des Wahlbüros:

- 1) *[Signature]*
- 2) *[Signature]*
- 3) *[Signature]*

Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon

Gestützt auf § 10 der Gemeindeordnung werden Ihnen nachstehende Vorlagen zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, 4. September 1983 Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

Opfikon, 28. Juni 1983

Im Namen des Stadtrates

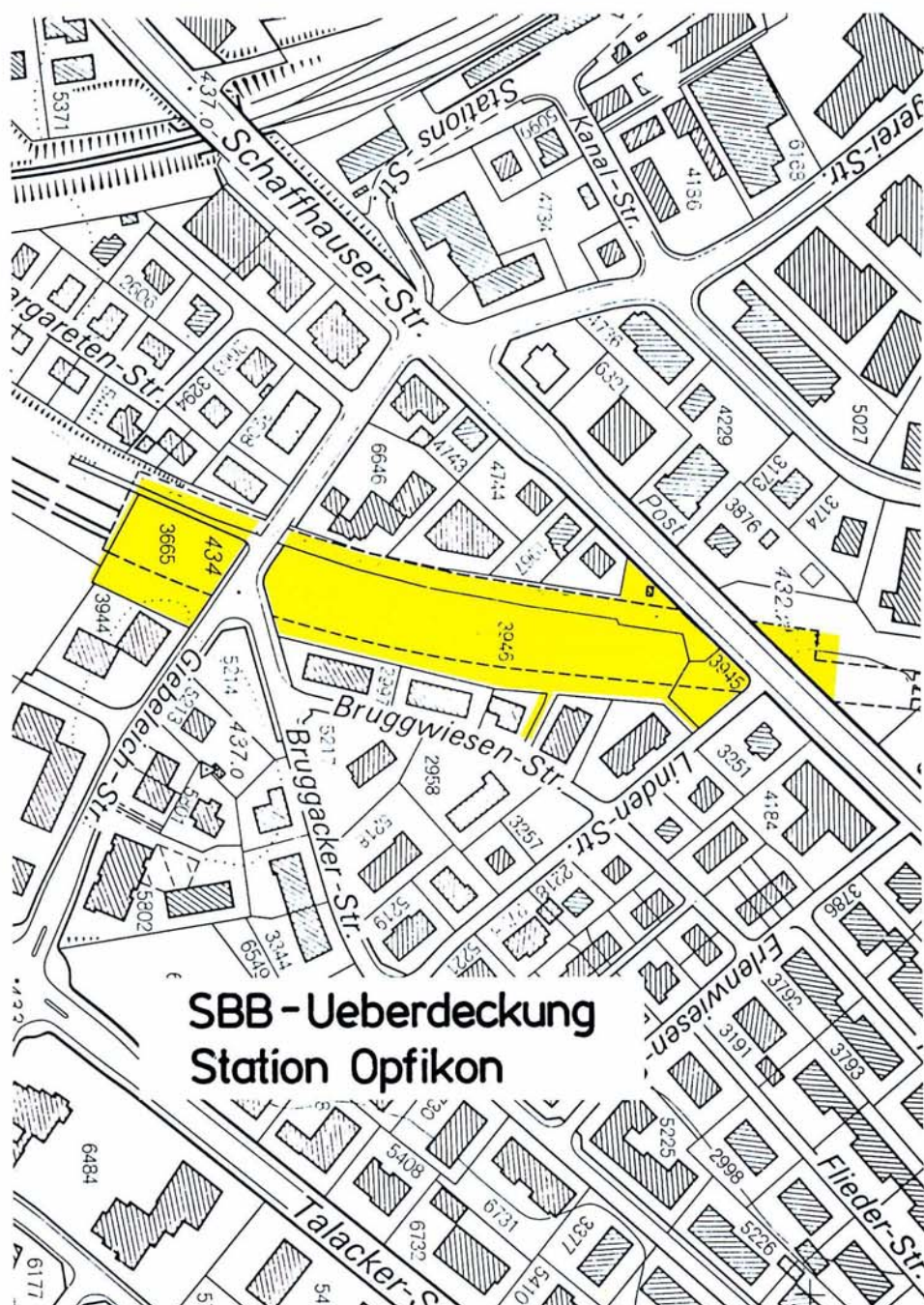
Der Präsident: **E. Begni**
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

Gemeindeabstimmung vom 4. September 1983

- 1. Bewilligung eines Kredites von Fr. 1 200 000.— für die Gestaltung der SBB-Überdeckung (Station Opfikon)**
- 2. Genehmigung des Kaufvertrages mit der Firma Turicop AG über den Verkauf von Industrieland im Oberhauserriet**

Antrag 1

- 1. Für den Bau der Gestaltung der SBB-Überdeckung zwischen der Schaffhauser- und der Giebeleichstrasse (Station Opfikon) wird ein Kredit von Fr. 1 200 000.— bewilligt.**
- 2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvorschlages (Preisstand Juni 1982) und der Bauausführung.**



**SBB - Ueberdeckung
Station Opfikon**

Kurzbericht 1

Anfangs Juni 1980 wurde die SBB-Flughafenlinie und die Haltestelle Opfikon in Betrieb genommen. Für die Gestaltung der SBB-Überdeckung (Treppenabgänge, Liftaufbauten, WC-Anlagen, Velo- und Mofaunterstände, Parkplatz Schaffhauserstrasse, Werkleitungen, Verbindungswege) bewilligte das Parlament am 8. April 1980 einen Kredit von Fr. 825 000.—. Darin war auch eine einfache Begrünung der Überdeckung eingeschlossen.

Da die heutige Rasenfläche auf der Überdeckung nüchtern wirkt, haben bereits im Februar 1981 10 Mitglieder des Gemeinderates mit einer Motion eine definitive Gestaltung verlangt. Unter Berücksichtigung von Ideen der Planungskommission sowie der Bevölkerung wurde das vorliegende Projekt ausgearbeitet.

Weisung

1. Vorgeschichte

Verschiedene Arbeitsgruppen der stadträtlichen Planungskommission wurden beauftragt, für die Gestaltung der SBB-Überdeckung Ideen zusammenzutragen. Gleichzeitig wurden verschiedene Umfragen in den angrenzenden Quartieren vorgenommen. Die auf diese Weise ermittelten Wünsche bildeten die Grundlage für einen beschränkten Wettbewerb. Aus dem erstprämiierten Projekt bewilligte der Gemeinderat am 8. April 1980 die für den Betrieb notwendigen Anlagen wie Liftaufbauten, WC-Anlagen, Velo- und Mofaunterstände, Verbindungswege sowie die einfache Begrünung.

2. Ausgangslage zum heutigen Gestaltungsprojekt

Die vorhandene Rasenfläche auf der SBB-Überdeckung Station Opfikon kann in mehrerer Hinsicht auf die Dauer nicht befriedigen. Sie ist als Teillösung und Sofortmassnahme anzusehen. Vor allem fehlt ihr die:

- räumliche Wirkung und Ausstrahlung
- Gliederung und Auflockerung durch Bepflanzung
- Attraktivität durch anregende Ausstattung.

Auch entspricht das jetzige Minimalangebot bestehend aus Ballspielfläche, Längerschliessung und Sitzbänken in keiner Weise der Bedeutung des Ortes (Bahnhof) und seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt.

Aus diesem Grund haben kurz nach der Vollendung der Bauarbeiten 10 Gemeinderäte mit einer Motion eine schönere und definitive Gestaltung der SBB-Überdeckung verlangt. Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Projektes wurde Gartenarchitekt und Landschaftsgestalter Ch. Stern, Zürich, beauftragt.

Von den aus der Bevölkerung eingegangenen Gestaltungs- und Möblierungsvorschlägen sollen im vorliegenden Gestaltungsprojekt die meisten realisiert werden wie z.B.:

Antrag 2

Der Kaufvertrag mit der Firma Turicop AG, Feldeggstrasse 5, Glattbrugg, über den Verkauf von ca. 8000 m² Industriebauland im Oberhauserriet zum Preise von Fr. 2 800 000.— wird genehmigt.

Bericht

1. Landpolitik

Die Behörden waren stets bemüht, von privater Seite Land zu erwerben, um die Realisierung von Infrastrukturaufgaben zu erleichtern und den Behörden eine Mitsprachemöglichkeit bei der weiteren Überbauung der Gemeinde zu geben. Es ist Aufgabe und Ziel jeder weitsichtigen Behörde, finanzkräftige Steuerzahler in der Gemeinde anzusiedeln und dafür zu sorgen, dass sie ihr erhalten bleiben. Um die Substanz der Landreserven zu erhalten, soll grundsätzlich nur dann Land veräussert werden, wenn als Gegenleistung Realersatz angeboten werden kann. Dieser Grundsatz musste in einzelnen Fällen durchbrochen werden. So stimmte der Souverän in der Urnenabstimmung vom 22. Januar 1978 dem Verkauf von 10 Bauparzellen an der Vreniker- und Grätzliststrasse mit eindrücklichem Mehr zu. Der Grundsatz kann aber auch beim Verkauf von Industrieland nicht oder nur vereinzelt angewendet werden, weil Realersatz in grösserem Ausmass vom Käufer nur schwer erworben werden kann. Nach Möglichkeit soll ein solcher Substanzverlust beim Industrieland durch freihändigen Erwerb — auch von unerschlossenem Land — bei jeder sich bietenden Gelegenheit ausgeglichen werden. Als Gegenmassnahme wird jeweils auch geprüft, ob Land im Baurecht abgegeben werden kann. Solches wäre jedoch über Jahrzehnte blockiert. Zudem sind in der Regel Industriebetriebe an einem Baurecht gar nicht interessiert.

2. Verkaufsangebot an Firma Turicop AG

Bei der Firma Turicop AG handelt es sich um eine Tochterfirma der 3M (Schweiz) AG. Sie wurde 1974 gegründet und hat seither ihren Geschäftssitz in Glattbrugg an der Feldeggstrasse 5. Die Firma entwickelt Negativfilme und stellt Farbkopien her. Zur Zeit beschäftigt sie 100 Mitarbeiter, wovon 18 in Opfikon wohnhaft sind. Es handelt sich um eine finanzkräftige Firma, an deren weiteren Verbleib in unserer Gemeinde sowohl die Behörden wie auch die Öffentlichkeit interessiert sein müssen. Der Stadtrat steht daher seit einiger Zeit in Verhandlungen, um dieser Firma das notwendige Bauland für die Erweiterung ihres Betriebes anbieten zu können. Dabei wurde auch die Abgabe von Bauland im Baurecht geprüft, was jedoch mit den Zielsetzungen der Geschäftsleitung im Widerspruch steht und daher von ihr abgelehnt wurde. Als einzige überbaubare Industrielandparzelle in der gewünschten Grösse konnte das Grundstück Kat.-Nr. 6870 (neu 7095) an der Hagenholz-/Grenzstrasse im Oberhauserriet zum Kauf angeboten werden.

3. Die Verkaufsbedingungen

Der Kaufvertrag beinhaltet die Veräusserung von zirka 8000 m² Industrieland zum Preise von Fr. 350.—/m². Der Kaufpreis beträgt somit Fr. 2 800 000.—. Dieser Quadratmeterpreis ist angemessen, insbesondere

Kurzbericht 2

Die Firma Turicop AG ist seit 1974 in Opfikon ansässig. Da die an der Feldeggstrasse 5 gemieteten Räumlichkeiten für eine Vergrößerung ihres Betriebes nicht genügen, beabsichtigt sie, ein eigenes Betriebsgebäude für ihre Produktion und Administration mit dazugehörigen Parkflächen zu erstellen. Der Stadtrat ist daran interessiert, dass diese steuerkräftige Firma ihren Geschäftssitz in Opfikon beibehält und hat ihr das Grundstück im Oberhauserriet zum Kauf angeboten. Der Gemeinderat stimmte am 2. Mai 1983 zu. Gegen diesen Beschluss haben 12 Gemeinderäte das fakultative Referendum ergriffen, so dass der Entscheid über das Kaufgeschäft der Urnenabstimmung unterbreitet werden muss.

wenn man berücksichtigt, dass damit der Wegzug eines guten Steuerzahlers verhindert werden kann und auch die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde ermöglicht wird. Zudem sollte die Öffentlichkeit nicht als Preistreiber für Industrieland auftreten.

Die Gebühren des Notariates und Grundbuchamtes Wallisellen sowie die Handänderungssteuer der Stadt Opfikon bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

Das Kaufobjekt liegt im Gebiet des noch pendenten, amtlichen Quartierplanes Oberhauserriet. Die Käuferin übernimmt anstelle der Verkäuferin die Rechte und Pflichten aus diesem Quartierplanverfahren bezüglich dem Kaufobjekt. Sämtliche Quartierplankosten (inkl. Mehr- oder Minderzuteilung, Erschliessungsanlagen etc.) gehen zu Lasten der Verkäuferin. Weitere Erschliessungskosten nach der Eigentumsübertragung hat die Käuferin zu übernehmen.

Die Stadt Opfikon räumt der Turicop AG für eine spätere Erweiterung ihres Betriebes am Restgrundstück von Kat.-Nr. 7095 das unübertragbare Vorkaufsrecht ein, zu den gleichen Bedingungen wie es einem Dritten verkauft würde.

Dieses Vorkaufsrecht gilt nur für die Firma Turicop AG persönlich und ist auf zehn Jahre, vom Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an gerechnet, befristet.

Die Käuferin verpflichtet sich, das Grundstück mit einem ihrem Betrieb dienenden Gebäude bis spätestens Mai 1985 zu überbauen und als Geschäfts- und Steuerdomizil weiterhin Opfikon beizubehalten. Sollte das Steuerdomizil bis Ende 2010 dennoch verlegt werden, ist von der Turicop AG der Stadt Opfikon eine Konventionalstrafe von Fr. 3 000 000.— zu bezahlen.

Die Firma Turicop räumt der Stadt Opfikon ein unübertragbares Rückkaufsrecht für das Kaufgrundstück ein. Das Rückkaufsrecht ist gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzumerken. Der Rückkaufspreis beträgt Fr. 350.—/m² und der bezahlte Kaufpreis wird nicht verzinst. Das Rückkaufsrecht wird von der Eigentumsübertragung an während 10 Jahren im Grundbuch eingetragen und kann von der Stadt Opfikon frühestens ab Mai 1985 ausgeübt werden, falls die Käuferin mit dem Bau bis zu diesem Zeitpunkt nicht beginnt.

Gemeinderat und Stadtrat beantragen den Stimmberechtigten, diesem Kaufvertrag mit der Firma Turicop AG zuzustimmen.

