

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

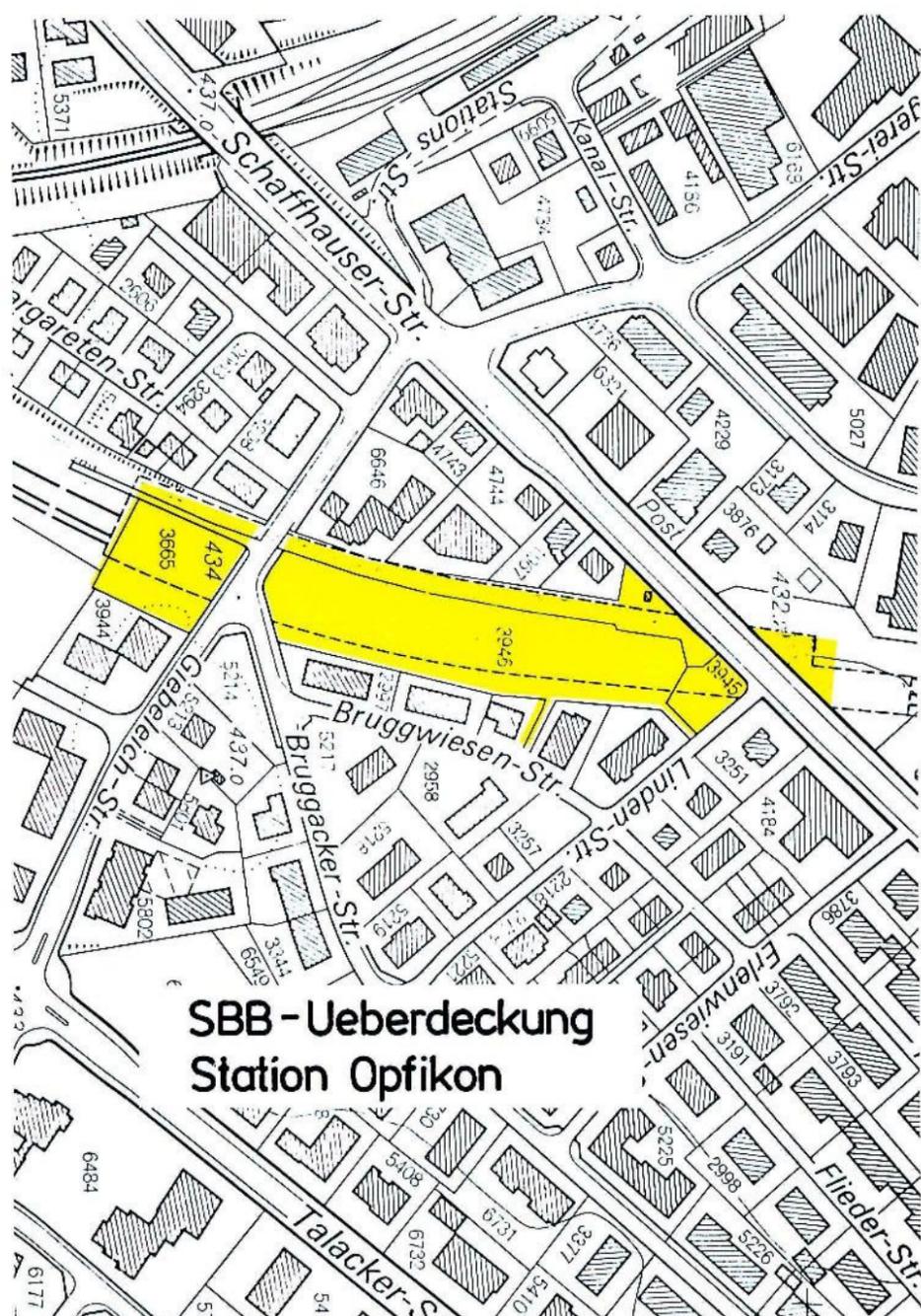
Der Präsident: **E. Begni**
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

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

- 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.**
- Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvorschlages (Preisstand Juni 1982) und der Bauausführung.**



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

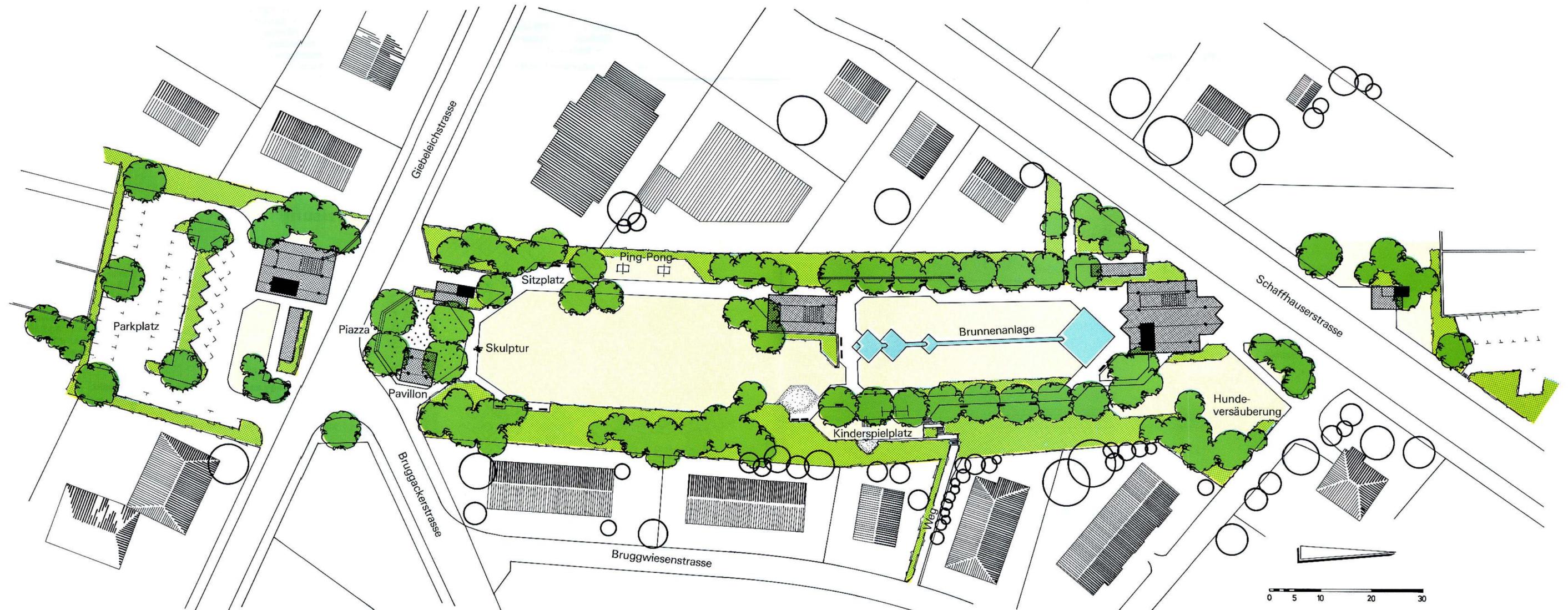
Die vorhandene Rasenfläche auf der SBB-Überdeckung Station Opfikon kann in mehrerer Hinsicht auf die Dauer nicht befriedigen. Sie ist als Teillösung und Sofortmassnahme anzusehen. Vor allem fehlt ihr die:

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

Auch entspricht das jetzige Minimalangebot bestehend aus Ballspielfläche, Längserschliessung 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 Möbliervorschlägen sollen im vorliegenden Gestaltungsprojekt die meisten realisiert werden wie z.B.:



- Park
- Bäume
- Platzgestaltung
- Kinderspielplatz
- Spielwiese
- Wasserlauf
- Brunnen
- Schach
- Musikpavillon.

Folgende an diesem Ort nicht realisierbare Anliegen mussten von der Liste gestrichen werden:

- Volière (Platzbedarf zu gross, Betreuungsprobleme)
- Verkehrsgarten für Kinder (zu einseitige Nutzung)
- Minigolf (vom Betrieb her eher als private Anlage geeignet)
- Biotop (auf einer Betondecke nicht realisierbar)
- Schrebergärten (Gefährdung der Isolation)
- Chilbiplatz (max. zul. Belastung 1,5 t/m²)
- Festplatz, Festhütte (Platzmangel).

3. Begründung der Gestaltungsidee

Die SBB-Überdeckung und deren besondere Lage in der Stadt ergaben für den Projektverfasser folgende Probleme:

- Die angrenzende Bebauung ist sehr heterogen; im Osten Mehrfamilienhäuser, im Westen alte Einfamilienhäuser bzw. Gewerbegebäude und ein Laden-/Restaurantneubau; eine Vielfalt von Dimensionen, Stilrichtungen und Dachformen.
- Bedingt durch das SBB-Trasse ist die Lage der Grünfläche gegenüber ihren Anschlussflächen um einige Meter erhöht. Sie wirkt deshalb ausgestellt, wie auf einem Tablett und wenig in ihr Umfeld integriert.

Aus diesen beiden Gründen ist es angezeigt, der zukünftigen Anlage einen neuen räumlichen Abschluss, mittels intensiver Randbepflanzung, zu geben.

- Infolge der Geleiseradien liegen die Aufbauten der Bahnhofzugänge in der Längsachse der Anlage nicht in einer Geraden. Diese Krümmung ist von der Überdeckungsgestaltung her gesehen nicht ohne weiteres verständlich und nicht sehr erwünscht.

Zwei gestalterische Massnahmen sollen auch diesem Umstand Rechnung tragen: die Unterteilung der Länge in zwei bis drei kleinere Räume mittels Baumgruppen sowie durch einen zusätzlichen Baukörper (Pavillon), der ausserhalb dieser Biegung steht und ein Gleichgewicht zu ihr herstellt.

- Die Immissionen der Schaffhauserstrasse beeinträchtigen vorläufig noch den Erholungswert der Anlage. Die vorgesehene Umklassierung der Kantonsstrasse in eine kommunale Strasse ermöglicht der Stadt dannzumal eine Anpassung an die neuen Verhältnisse.

Ziel all dieser Bemühungen muss es sein, einen vielbegangenen robusten Park mit einem vielseitigen Nutzungsangebot und einigen attraktiven Stellen zu erstellen, der in seiner Gesamtheit Geborgenheit und Ruhe ausstrahlt, aber auch anregende Partien für Spiel und Bewegung enthält.

4. Raumnutzung/Ausstattung

Aus den vorerwähnten Gründen und den meistgeforderten Anliegen der Bevölkerung ist folgendes Nutzungskonzept entstanden:

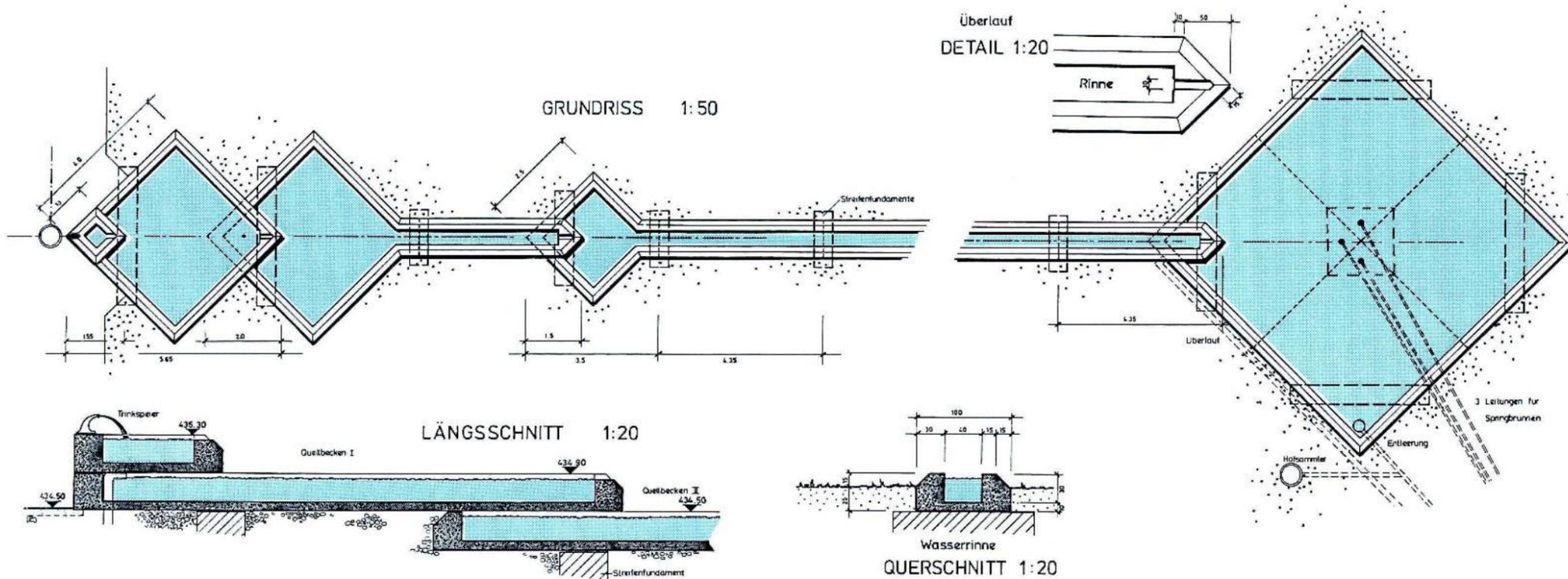
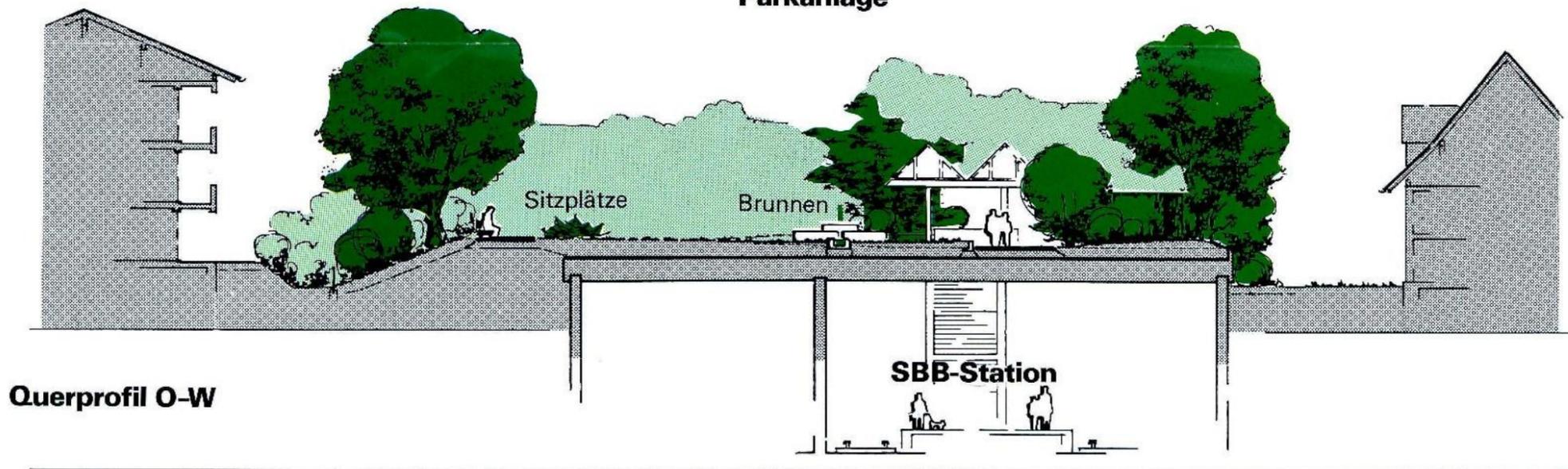
Die Parkplätze Schaffhauserstrasse und Giebeleichstrasse werden so begrünt und bepflanzt, dass sie als selbstverständliche Fortsetzung der mittleren Hauptanlage wirken.

Der mittlere 170 Meter lange und nur 40 Meter breite Hauptteil wird in vier Bereiche gegliedert:

- Den Vorplatz und *Hauptzugang* an der Schaffhauserstrasse, an dem auch (an der Böschung zur Lindenstrasse) eine eingezäunte Hundever-säuberungsstelle vorgesehen ist.
- Den *Park* mit ruhiger Rasenfläche, Blumen, Rosen, einem grossen Wasserspiel und zahlreichen Bänken an der Sonne und unter Bäumen.
- Den *Bewegungsbereich* mit Spielwiese (40 x 20 m), Nischen für 2 Tischtennistische, in robuster Randbepflanzung.

An der Nahtstelle zwischen dem ruhigen Parkteil und dem Bewegungsbereich liegt der *Kinderspielplatz* mit einer Stein-Kies- und Sandspielfläche, 2 Hängeschaukeln, Kletterturm, Balkenschaukel (alles Holzgeräte) und einer Rutschbahn, die in die Böschung beim Zugang Bruggackerstrasse eingebaut ist.

Parkanlage



d) An der Giebeleichstrasse schliesslich findet die Hauptanlage ihren Abschluss mit einer etwas erhöhten Piazza. Eine Brüstung und Freitreppe sichert den Abschluss zur Strasse. Räumlich ist sie durch den neuen Pavillon und die vier Schatten spendenden Bäume gefasst. Bänke und eine Ausstattung für Boule, Schach- und Mühlespiel sowie eine von der Firma Taco, Glattbrugg, geschenkte Skulptur beleben diesen Anlage- teil.

Im Ausbaugrad soll sich der südliche vom nördlichen Teil durch eine robu- stere, ungezwungenere Ausstattung unterscheiden, die entsprechend der dortigen Nutzungen besonders verschleissfest (d.h. naturnah) gestaltet werden muss.

5. Wasserspiel

Neben den vorhandenen Überdachungen und dem zusätzlichen Pavillon (in Konstruktion und Farbgebung wie die vorhandenen) wird zweifellos das grosse *Wasserspiel* den neuen Park prägen und bereichern. Es verdient deshalb kurz hervorgehoben zu werden.

Vorgesehen ist ein Quellbecken mit Einlauf als Grundsprudel und plät- scherndem Überlauf in ein zweites gleich grosses Becken, das sein Wasser wiederum in einen langen Wasserkanal (Rinne) abgibt, der schliesslich das grosse Springbrunnenbecken speist.

In einer Wasserfläche von 8 x 8 Meter stehen drei Geiserdüsen. Sie bilden kleine Fontänen von 2 bis 4 Metern Höhe, die nachts abgeschaltet werden. Die Ergänzung der Wasserverluste (Verdunstung und Planschen) ist durch einen Frischwasserzufluss als Trinkspeieraufsatz auf dem Quellbecken ge- währleistet.

Die Wasserbecken bestehen aus vorfabrizierten, beigebraun durchgefärb- ten Betonelementen. Alle Sichtflächen sind gestockt, die Kanten durch breite Schrägflächen gebrochen, Fugenabdeckungen und Armaturen be- stehend aus massivem Chromstahl, so dass die ganze Anlage gefällig wirkt und auch den Strapazen der Benutzung durch Kinder (Planschen) stand- hält.

Aus statischen Gründen liegt die Wasserachse über der SBB-Tunnel- zwischenwand, was der Anlage eine selbstverständliche Symmetrie ver- leiht.

6. Bepflanzung

Das Konzept der Bepflanzung muss zwangsläufig auf die magere Erd- schicht über der Betonkonstruktion Rücksicht nehmen.

Auf der westlichen Längsseite wird der schmale Raum zu den Nachbar- grundstücken mit einer Hecke abgeschlossen, während auf der östlich ge- legenen Böschung viel Platz und tiefgründiger Boden für eine dichte Be- pflanzung mit ausschliesslich einheimischen Gehölzen vorhanden ist.

Zur Unterstützung der etwas gestreut stehenden Hochbauten werden die Lift- und Treppenabgänge mit Gruppen immergrüner Nadelbäume beglei- tet. Vorgesehen sind Schwarzföhren, welche in benachbarten Gärten schon vorkommen und auch im Winter zur Raumbildung beitragen.

Im ruhigen Parkteil wird der geometrische Charakter dieses Anlageteils durch zwei Hochstamm-Baumreihen unterstrichen. Denkbar wären Robi- nen oder Sophoren (Schnurbäume), welche auch auf mageren Erdschich- ten gedeihen. Aus statischen Gründen stehen sie am Rande der Über- deckung, im Bereich der Seitenwände. Wie bereits erwähnt, befinden sich hier viele Sitzplätze und in unmittelbarer Nähe auch Rosenbeete und Ra- batten mit robusten, grossflächig angepflanzten Blütenstauden.

Im Spielbereich und um die Parkplätze dominieren anspruchslose, heimi- sche Decksträucher, Wildstauden und kleine Laubholzbaumgruppen.

7. Wege, Aufbordungen und Ausrüstung

Eine zusätzliche Erschliessung von der Bruggwiesenstrasse her erhöht die Zugänglichkeit der Anlage von Osten. Im Parkteil wird die neue Wegfüh- rung beidseitig der Wasserachse geführt und über den Kinderspielplatz mit dem mittleren Treppenabgang verbunden. Als Belagsmaterial sollen die vorhandenen Betonpflastersteine ergänzt werden.

Der Übergang Belag/Grünfläche ist technisch heikel. Die bepflanzten Ra- batten sollten 60 bis 70 cm hoch humusiert sein, die Wegekofferungen sind nur 30 cm stark. Aus diesem Grund sind an vielen Stellen Aufbordungen notwendig; sie verhindern auch das Ausschwemmen von Humus und das Ausfliessen von Sickerwasser auf die Weg- und Platzflächen. Diese Auf- bordungen werden (wie die Wasserbecken) in durchgefärbten, gestock- ten, vorfabrizierten Betonelementen ausgeführt.

Die Beleuchtung der Anlage wird in bezug auf die Kandelaberstandorte der neuen Situation angepasst. Eine gute Verteilung von Unterflurhydranten existiert schon. Bequeme Sitzbänke mit Lehnen sind aus massiven wetter- festen Holzbohlen vorgesehen und Papierkörbe, Absperrpfosten (gegen Befahren) und Hinweisschilder (z.B. betr. Hunde und Mopeds) vervoll- ständigen die Ausrüstung.

8. Park and Ride

Durch Vereinbarung mit den SBB wurden im nördlichen Teil bereits 13 Parkplätze mit Parkuhren oder auch für Dauermiete im Zusammenhang mit Bahnabonnements gebaut und dem Betrieb übergeben.

Als Gegenleistung für die Benützung des SBB-Deckels müssen von der Stadt Opfikon weitere 39 Parkierungsmöglichkeiten eingeplant werden, wovon zwei Invalidenplätze vorgesehen sind. Der Bau erfolgt in Anpas- sung an den wirklichen Bedarf in mindestens zwei Bauetappen.

Die Bewirtschaftung der von der Stadt in eigenen Kosten erstellten und noch zu erstellenden Parkplätzen wird zwischen den SBB und der Stadt wie folgt geregelt:

a) Sämtliche Parkplätze werden mit kombinierten Parkuhren 1 bis 18 Stun- den für die Anwendung von SBB-Benützungssperren ausgerüstet.

Die Beschaffung, Montage und Bedienung der Parkuhren, einschliess- lich Unterhalt und Erneuerung sowie die erstmalige Beschaffung von 60 Benützungssperren sind Sache der Stadt.

b) Die PU-Gebühren werden bei Vertragsabschluss gemäss dem «Tarif für Sonderleistungen der Schweizerischen Transportunternehmungen» (T 530) wie folgt festgelegt:

1 h = Fr. —.20
3 h = Fr. —.50
6 h = Fr. 1.—
12 h = Fr. 2.— (Basistarif 530)
18 h = Fr. 3.—

c) Die Benützungssperren werden den Bahnkunden am Billettschalter des Bahnhofs Glattbrugg gegen eine monatliche Parkierungsgebühr von Fr. 20.— abgegeben. Die einmalige Depotgebühr für Benützungssper- re und Schlüssel beträgt Fr. 30.—.

Die Abgabekriterien (Distanz Wohnort—Einsteigebahnhof—Zielbahn- hof) werden von den SBB festgelegt.

d) Die Nettoeinnahmen aus den Parkuhren und dem Verkauf der SBB- Benützungssperren werden zwischen der Stadt und den SBB hälftig geteilt.

Diese Aufteilung erfolgt jedoch erst, wenn die Kosten der Stadt Opfi- kon für die Beschaffung und Aufstellung der Parkuhren inkl. Benüt- zungssperren mit den PU-Einnahmen gedeckt sind.

9. Baukosten

	Fr.	Fr.
1. Vor- und Erdarbeiten	82 000.—	
2. Entwässerung und Leitungsräben	53 000.—	
3. Mauern und Aufbordungen	89 000.—	
4. Brunnenanlage	68 000.—	
5. Inst. für Elektrisch und Wasser	35 000.—	
6. Wege, Plätze und Treppen	156 000.—	
7. Kinderspielplatz	38 000.—	
8. Pavillon	71 000.—	
9. Rasensaat und Bepflanzung	160 000.—	
10. Ausstattung und Diverses	85 000.—	
11. Honorar	115 000.—	
Total Gestaltung		952 000.—
12. Parkplatz Süd	225 000.—	
13. Honorar	23 000.—	
Total Parkplatz		248 000.—
Total		1 200 000.—

Gemeinderat und Stadtrat beantragen, den Kredit von Fr. 1 200 000.— für die Gestaltung der SBB-Überdeckung zu bewilligen.

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 Grätzlistrasse 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.

