

# «Für künftige Generationen muss das Beugi-Areal erhalten bleiben»

ZSZ 2016-05-21

**ZOLLIKON** Am 24. Mai informiert Zollikon über den Gestaltungsplanentwurf zum zentralen Beugi-Areal. Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz (FDP) erklärt, was Zollikon mit seinem Ortskern plant.

**Welche Ideen der Zolliker Bevölkerung fliessen in den aktuellen Gestaltungsplanentwurf ein?**  
Katharina Kull-Benz: 2013 haben uns die Zolliker bei der Planungswerkstatt gesagt, dass wir eben nicht nur das Beugi-Areal, sondern auch die Entwicklung des ganzen Ortskerns anschauen sollen. Deswegen haben wir drei Planungsbüros Aufträge für eine Testplanung für das gesamte Areal zwischen Berg-, Rotfluh- und Zollikerstrasse erteilt. Der Gemeinderat hat sich in der Folge eingehend mit den Resultaten der Testplanung befasst und Leitsätze für die künftige Entwicklung vom ganzen Ortskern und insbesondere auch zur Nutzung vom Areal Beugi formuliert.

**Wie ging es danach weiter?**  
In einem zweiten Schritt haben wir mit einer Machbarkeitsstudie überprüft, ob sich unsere Zielsetzungen auf dem Beugi-Areal überhaupt umsetzen lassen. Der jetzt vorliegende Entwurf des Gestaltungsplans baut auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie auf. Der Gestaltungsplan ist allerdings nur ein Teil von einem Gesamtpaket. Ebenso wichtig ist der Baurechtsvertrag, in dem weitere Rahmenbedingungen für die Bebauung und insbesondere für die Nutzung von dieser Parzelle festgehalten werden. Die Umzonung und der Gestaltungsplan liegen im Entwurf noch bis zum 30. Juni im Gemeindehaus öffentlich auf. Alle Zollikerinnen und Zolliker können während dieser Frist die Unterlagen einsehen und Anliegen einbringen.

**Warum sind im Gestaltungsplanentwurf gerade fünf Gebäude auf dem Areal geplant?**  
Mit fünf oberirdischen Gebäuden kann die Überbauung differenziert auf die Nachbarschaft eingehen und eine Ergänzung dazu bilden. Eigentlich eine viel bessere Lösung, als wieder einen einzigen grossen Klotz zu erstellen. Damit bleibt genügend Platz für angemessene Freiräume und die öffentliche Durchwegung zwischen den Gebäuden. Ausserdem lässt sich so auch im Untergrund viel besser planen.

**Unterirdisch ist zum einen ein Grossverteiler und zum anderen eine Tiefgarage geplant.**  
Im ersten Untergeschoss ist ein Grossverteiler und im zweiten sowie im dritten Untergeschoss sind Parkplätze geplant. Dafür müssen wir ein Wasserreservoir beseitigen, was aber machbar ist. Geprüft haben wir die Verbindung von der heutigen zur neuen Parkgarage. Das wäre aber viel zu teuer.

**Können Sie die Zahl der neuen Parkplätze etwas eingrenzen?**  
Wie viele es sein werden, gibt die Bau- und Zonenordnung vor. Derzeit gehen wir von 175 unterirdischen Parkplätzen aus.  
**Auf dem Beugi-Areal sind auch Mietwohnungen geplant. Für wen sind diese gedacht?**  
Die circa 40 Mietwohnungen sind für verschiedene Wohnungsgrößen für jedes Alter auf mittlerem Mietpreisniveau vorgesehen.

**Hat es an der Planungswerkstatt Wünsche gegeben, die nicht berücksichtigt werden können?**



Katharina Kull-Benz (FDP), Gemeindepräsidentin von Zollikon, erläutert die Zukunft der Zolliker Ortskernentwicklung.

Reto Schneider

An der Planungswerkstatt ist zum Beispiel die Idee von einem Hotel im Dorfzentrum aufgenommen. Natürlich würden wir uns freuen, wenn wir in unserer Gemeinde auch ein Hotel hätten, aber aus unserer Sicht ist es viel wichtiger, dass die Zolliker Bevölkerung auch in Zukunft im Ortskern einkaufen und sich zu einem Schwatz treffen kann. Das Areal Beugi ist viel zu klein, um alle Bedürfnisse und Anliegen abdecken zu können.

**Zollikon gibt das Beugi-Areal im Baurecht ab. Wieswegen?**  
Es gab drei Möglichkeiten: der Verkauf des Beugi-Areals, die Abgabe im Baurecht oder es selbst zu bebauen. Mit unserem Haushalt könnten wir die Bebauung und Planung des Beugi-Areals nicht selbst stemmen. Das WPZ Blumenrain hat uns über 50 Millionen Franken gekostet. Zudem planen wir in den nächsten fünf Jahren mit gut 100 Millionen Franken im Investitionsprogramm. Der Verkauf eines Herzstückes mitten im Dorf kommt nicht infrage. Für künftige Generationen muss das Beugi-Areal erhalten bleiben. Bei einer Abga-

be im Baurecht bleibt das Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Wir haben regelmässige Einnahmen aus dem Baurechtszins und keine zusätzliche Verschuldung. Zudem übernimmt der Baurechtsnehmer die Verantwortung für den Bau, den Unterhalt, die Vermietung und Bewirtschaftung der Gebäude.

**Wie können Sie beim Bau eine gewisse Qualität garantieren?**  
Den Zollikerinnen und Zollikern ist es wichtig, dass etwas architektonisch Hochstehendes gebaut wird. Deswegen muss der Baurechtsnehmer einen Architekturwettbewerb mit den Vorgaben aus dem Gestaltungsplan ausschreiben. Der Gemeinderat ist in der Wettbewerbsjury vertreten, um die Interessen der Bevölkerung zu wahren.

**Gibt es schon Interessenten für die Übernahme im Baurecht?**  
Ja. Im Moment ist die Situation sehr günstig, weil viele Pensionskassen, Genossenschaften, Grossverteiler oder öffentliche Anstalten Anlagemöglichkeiten suchen.  
**Das heisst, die Gemeinde kann sich voraussichtlich einen attrak-**

**tiven Investor aussuchen?**  
Ja, wir können sicher aus drei oder vier Interessenten auswählen. Wir haben mit Thomas Stocker einen Spezialisten gefunden, der mit uns den Baurechtsvertrag ausarbeitet und viel Erfahrung hat bei der Evaluation des geeigneten Baurechtsnehmers. Im Frühling 2018 wollen wir mit dem Gestaltungsplan und dem Baurechtsvertrag an die Gemeindeversammlung. Dort wird sich weisen, ob der Gemeinderat auf dem rechten Weg ist.  
**Küsnacht hatte bei der Zentrumsentwicklung auch ein Mitwirkungsverfahren und trotzdem wurde später aus der Bevölkerung ein Alternativprojekt eingereicht. Wie wollen Sie so etwas verhindern?**  
Verhindern können wir das nicht. Bis jetzt habe ich aber das Gefühl, dass die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung auf einem guten Weg ist. Dass wir am Ziel sind, wissen wir jedoch erst nach dem Resultat der Gemeindeversammlung.  
**Wann können die Zolliker denn durch das neu gestaltete Beugi-Areal spazieren?**

Der Gemeinderat hat eigentlich gehofft, dass er in dieser Amtsperiode, also im Frühling 2018, fertig wird mit der Planung. Ob wir das schaffen, ist noch unsicher: Für das WPZ Blumenrain haben wir von der Planung bis zum Bezug zehn Jahre gebraucht. Wenn die Vorlage an der Gemeindeversammlung im Frühling 2018 gutgeheissen wird, kann der Baurechtsnehmer die Umsetzung umgehend an die Hand nehmen.

**Wie können die Neubauten in die historische Bausubstanz im Zolliker Ortskern gut eingefügt werden?**  
Die Höhenentwicklung und die Verteilung der Gebäude werden auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt, sodass eine sinnvolle Ergänzung des historischen Ortskerns entsteht.

**Im Gestaltungsplanentwurf ist von einer Weiterentwicklung des Gebäudes, in dem sich die Wirtschaft Zum Truben befindet, die Rede. Was bedeutet das?**

Gegen den Beugi-Platz hin hat das denkmalgeschützte Gebäude Zum Truben einen Anbau, der nicht geschützt ist. Den könnte man durch einen eingeschossigen Anbau ersetzen. Der heutige Bau erschwert den Betrieb des Restaurants. Mit dem Gestaltungsplan böte sich die Chance, den Truben zu optimieren. An der bestehenden Nutzung, insbesondere am Restaurant, will der Gemeinderat festhalten.

**Welche Rolle soll der Grünraum im Ortskern spielen?**  
Dieser spielt eine zentrale Rolle. Nicht nur für das Bauliche, auch der Freiraum soll eine Aufwertung erhalten, damit Leben auf den Platz kommt.

**Wie wollen Sie den Verkehr führen?**  
Der Kanton ist mit einer Erschliessung der Tiefgarage und des Lieferverkehrs für den Grossverteiler von der Zollikerstrasse aus einverstanden. Die Alte Landstrasse wird befahrbar bleiben, insbesondere für Anwohner und Zulieferer der kleinen Läden. Wir müssen dafür Sorge tragen, dass der Verkehr und die Belebung nebeneinander funktionieren. Interview: Philippa Schmidt

## ORTSKERNENTWICKLUNG

### Beugi-Areal

Wegen des Umzugs der Zolliker Senioren vom Wohn- und Pflegezentrum Beugi ins neue WPZ Blumenrain kann Zollikon das Beugi-Areal im Dorfkern neu gestalten und nutzen. In einer Planungswerkstatt konnte die Zolliker Bevölkerung 2013 ihre Wünsche zur Ortskernentwicklung einbringen. Basierend auf diesen Ideen wurden eine Testplanung und eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Nun liegen ein Gestaltungsplan- und ein Umzonungsentwurf für das Beugi-Areal im Gemeindehaus öffentlich auf. Vorgesehen sind Wohnungen und eine gewerbliche Nutzung. Am Dienstag, 24. Mai, um 20 Uhr informiert der Gemeinderat im Zolliker Gemeindegarten über den Stand der Ortskernentwicklung. phs



Im Beugi-Areal sind fünf neue Gebäude (schwarz markiert) geplant. Die roten Linien stehen für bestehende und mögliche ÖV-Linien.

zvg