



Gemeinde Zollikon

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 9. September 2015, 19.45 Uhr
Gemeindesaal Zollikon

Anträge und Weisungen

Hinweise

Die Anträge mit den zugehörigen **Akten** liegen ab 26. August 2015 während der Öffnungszeiten der Verwaltung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf: Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr (am Montag bis 18.00 Uhr). Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon: 044 395 32 00) zwischen 07.00 und 19.00 Uhr.

Die **Abschiede der Rechnungsprüfungskommission** werden nicht im Weisungsheft abgedruckt. Sie werden ab dem 28. August 2015 auf der Website unter www.zollikon.ch > Politik > Gemeindeversammlung > 9. September 2015 aufgeschaltet und liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Zudem werden sie am Freitag, 28. August 2015, im Zolliker Bote publiziert.

Nächste Gemeindeversammlungen:

- Mittwoch, 2. Dezember 2015
- Mittwoch, 30. März 2016 (provisorischer Termin)
- Mittwoch, 8. Juni 2016
- Mittwoch, 7. Dezember 2016

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

**Gemeindeversammlung
vom Mittwoch, 9. September 2015, 19.45 Uhr, im Gemeindesaal in Zollikon.**

Die Übersicht über die traktandierten Geschäfte finden Sie auf der nächsten Seite.

Wir freuen uns, wenn Sie an der Gemeindeversammlung teilnehmen und Ihre Wohn-
gemeinde aktiv mitgestalten.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet ein Apéro statt, zu dem Sie alle
herzlich eingeladen sind.

Im Namen des Gemeinderates von Zollikon



Katharina Kull-Benz
Gemeindepräsidentin



Regula Bach
Gemeindeschreiberin

Zollikon, im Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

Anträge und Weisungen

Seite

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Umzonung der Parzelle Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, in Zollikon | 6 |
| 2. Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, in Zollikon | 10 |
| 3. Aufhebung der Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds | 12 |
| 4. Quartiertreff Zollikerberg: Bauabrechnung | 14 |

Einführung zu den drei Anträgen betreffend Liegenschaft Am See

Im Frühling 2016 wird das neue Wohn- und Pflegezentrum am Blumenrain bezogen. Die beiden bisherigen Standorte des WPZ, das Beugi im Ortskern und die Liegenschaft Am See werden damit frei für eine neue Nutzung. An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015 entschieden die Stimmberechtigten über die Neunutzung des Areal Beugi. An der Gemeindeversammlung vom 9. September 2015 soll über die Zukunft der Liegenschaft Am See entschieden werden.

1. Umzonung: Aufgrund der heutigen Nutzung (Wohn- und Pflegezentrum) ist die Parzelle an der Seestrasse 109 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Weil kein Bedarf besteht, die Parzelle weiterhin für öffentliche Aufgaben zu nutzen, soll das Grundstück umgezont werden.

2. Verkauf: Aufgrund seiner peripheren Lage hat das Grundstück an der Seestrasse 109 für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen und soll deshalb veräussert werden.

3. Aufhebung der Ausführungsbestimmungen des Heinrich Ernst-Fonds: Das Grundstück an der Seestrasse 109 fiel 1923 als Legat an die Gemeinde. Im Zusammenhang mit dem Bau des Altersheim Beugi wurde die Liegenschaft an der Gemeindeversammlung vom 30. November 1969 ins Verwaltungsvermögen übertragen. Im Sinne der Klarheit und Transparenz sollen nun die Ausführungsbestimmungen von 1923 und der Heinrich Ernst-Fonds, der seine Bedeutung seit Jahrzehnten verloren hat, aufgehoben werden. Die Hintergründe werden im 3. Antrag dargelegt.

1. Umzonung der Parzelle Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, in Zollikon

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 8723 (Areal Wohn- und Pflegezentrum Am See) von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.20/2.30 mit vertikaler Schraffur.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

Mit Ausnahme der Parzelle Seestrasse 109, die aufgrund ihrer Nutzung durch das Wohn- und Pflegezentrum heute in der Zone für öffentliche Bauten liegt, sind die Parzellen zwischen den Kernzonen Gstad und Guggen alle der Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.20/2.30 mit vertikaler Schraffur zugeordnet, in der neben Wohnungen auch Büros, Gewerbe, Verkaufsflächen etc. zulässig sind. In dieser Zone beträgt die zulässige Gebäudehöhe 8,10 m, die Firsthöhe 5 m und die Gebäudelänge ist nicht beschränkt (Art. 15 BZO). Die Liegenschaft Seestrasse 109 soll dieser Zone zugewiesen werden.

Nach der Umzonung ist ein oberirdisches Volumen von 8'082,8 m³ für Flachdachgebäude und von 8'450,2 m³ für Gebäude mit Schrägdächern zulässig (Volumen WPZ Am See geschätzt rund 10'250 m³). Zusätzlich sind gemäss BZO sog. Besondere Gebäude wie Garagen mit einem Volumen von 0,2 m³ pro m² zulässig (hier: 734,8 m³).

Plan **vor** der Umzonung



Plan nach der Umzonung



Wegen der Lärmbelastung ist die Zuweisung zu einer reinen Wohnzone oder zu einer Zone mit Wohnanteil nicht sinnvoll. Mit der Zuweisung zur Zone W 2.20/2.30 mit vertikaler Schraffur sind ein reines Bürogebäude, aber auch ein Wohnhaus sowie gemischte Nutzungen in freier Kombination zulässig. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Das ist für lärmbelastete Standorte an der Seestrasse sinnvoll, weil damit mässig störendes Gewerbe zulässig wird und die Lärmbelastung für eine Wohnnutzung höher sein darf als in einer ruhigen Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Ein künftiger Grundeigentümer hat die Möglichkeit einen Gestaltungsplan einzureichen. Dieser bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung und des Kantons.

Die direkt am See gelegenen Grundstücke (Kat. Nrn. 8725 und 8726) sind nicht Gegenstand der Vorlage und bleiben weiterhin in der Erholungszone. Und auch die kleine Parzelle Kat. Nr. 8724 ist von der Umzonung nicht betroffen. Diese Parzelle bergseits der Seestrasse – mit dem Zugang zur Strassenunterführung – bleibt weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen – vom 29. April bis zum 30. Juni 2015 – öffentlich aufgelegt (Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Zolliker Boten). Während dieser Frist hatten alle Interessierten die Möglichkeit, ihre Einwendungen schriftlich vorzubringen. Es gingen keine Einwendungen ein.

Vorprüfung durch Kanton

Die Vorlage wurde der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung) zur Vorprüfung eingereicht. Da die Parzelle in die gleiche Zone wie die nördlich angrenzenden Parzellen umgezont werden soll, ist davon auszugehen, dass der Kanton der Umzonung zustimmen wird. Bis zur Gemeindeversammlung vom 9. September 2015 sollte die Stellungnahme vorliegen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zu zustimmen.

Aktenauflage

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Umzonung Kat. Nr. 8723 (Ausschnitt aus Zonenplan)

2. Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, in Zollikon

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Politische Gemeinde Zollikon verkauft die Liegenschaft Seestrasse 109 (Kat. Nr. 8723) zum Mindestpreis von 10 Mio. Franken an den Meistbietenden.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Weisung

Die Liegenschaft Am See diente während vielen Jahrzehnten als Altersheim bzw. als Wohn- und Pflegezentrum. Nach dem Bezug des Neubaus am Blumenrain im Frühling 2016 wird die Liegenschaft nicht mehr für den Heimbetrieb benötigt.

Die Liegenschaft gehörte ursprünglich zum Heinrich Ernst-Fonds (Sondervermögen). Seit 1969 ist sie Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Zollikon und damit nicht mehr zweckgebunden und kann frei veräussert werden. Weitere Ausführungen dazu im Antrag «Aufhebung der Ausführungsbestimmungen des Heinrich Ernst-Fonds».

Das Grundstück liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. Weil kein Bedarf besteht, das Grundstück weiterhin für öffentliche Aufgaben zu nutzen, soll das Grundstück umgezont und neu der Zone W 2.20/2.30 zugewiesen werden (siehe dazu Antrag 1).

Das lang gezogene Grundstück liegt zwischen der Seestrasse und dem Trasse der S-Bahn. Es hat eine Fläche von 3'674 m². Aufgrund seiner peripheren Lage hat das Grundstück Seestrasse 109 für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen und soll deshalb veräussert werden.

Im Hinblick auf eine Veräusserung führte die Kuoni Müller & Partner Consulting AG (K-M & P) im Auftrag des Gemeinderates eine sogenannte «Vendor Due Diligence» durch. Im Rahmen dieser Studie wurde die Abgabe des Grundstücks im Baurecht geprüft. Es zeigte sich, dass der Verkauf die bessere Variante ist, weil dabei ein höherer Landwert erzielt werden kann. Der Erlös der Liegenschaft dient der Entlastung des Gemeindehaushalts.

K·M & P hat den Liegenschaftenwert für das Grundstück Kat. Nr. 8723 eruiert. Gestützt auf die Studie wird der Mindestpreis auf 10 Mio. Franken angesetzt. Das Grundstück soll an den Meistbietenden verkauft werden.

Die direkt am See gelegenen Grundstücke (Kat. Nrn. 8725 und 8726) sind nicht Gegenstand der Vorlage und bleiben weiterhin im Eigentum der Gemeinde. Auch die kleine Parzelle Kat. Nr. 8724 bergseits der Seestrasse – mit dem Zugang zur Strassenunterführung – bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zu zustimmen.

Aktenaufgabe

Vendor Due Diligence

3. Aufhebung der Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Aufhebung der Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds (Alters- und Erholungsheim) Zollikon aus dem Jahre 1923.

Die Vorlage in Kürze

Die Liegenschaft Am See, an der Seestrasse 109 in Zollikon gehörte ursprünglich zum Heinrich Ernst-Fonds, der 1923 errichtet worden war. Die Liegenschaft wurde in den 70er Jahren dem Fonds entnommen und dem Verwaltungsvermögen der Gemeinde zugewiesen. Ein Jahr danach wurden in einem weiteren Schritt sämtliche verbliebenen Aktiven und Passiven aus dem Heinrich Ernst-Fonds herausgelöst, so dass dieser heute lediglich noch als Mantel besteht. Vermögenswerte enthält er keine mehr. Die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sollen deshalb vollumfänglich aufgehoben werden, und danach soll der Fonds vom Gemeinderat aufgelöst werden.

Weisung

Heinrich Ernst verstarb am 23. Februar 1923. In seinem Testament vom 10. August 1920 hatte er der Gemeinde Zollikon verschiedene Vermögensobjekte vermacht, darunter auch die Liegenschaft Seestrasse 109. Gleichzeitig bestimmte er, dass der Gemeinderat Zollikon das Vermächtnis zu einem Heim Zollikon für alte Leute oder auch andere verwende, die, sei es für kürzere oder längere Zeit, sich in einem solchen wieder erholen können (z. B. Kriegs-Ausland-Schweizer) und das auch die Möglichkeit bietet, einige Kranke unterzubringen. Am 16. Dezember 1923 genehmigten die Stimmberechtigten die «Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds (Alters- und Erholungsheim) Zollikon».

Ursprünglich wurde im Gebäude der Liegenschaft Seestrasse 109 ein kleines Heim geführt. Dieses wurde Mitte der 1950er Jahre durch den Einbezug des benachbarten Gebäudes «Rothus» erweitert. Im Jahr 1961 erwarb die Gemeinde das südlich angrenzende Grundstück längs der Johanniterstrasse für einen Erweiterungsbau. Die der Gemeinde von Heinrich Ernst vermachte Liegenschaft «Seestrasse 109» ist heute Teil der «Liegenschaft Am See» (Kat. Nr. 8723).

An der Gemeindeabstimmung vom 30. November 1969 beschlossen die Stimmberechtigten, die «Liegenschaft Seestrasse 109» und eine weitere Liegenschaft seien vom Heinrich Ernst-Fonds auf das Verwaltungsvermögen der politischen Gemeinde zu übertragen und in der Höhe der Buchwerte der Liegenschaften sei ein Kredit zu bewilligen. Der entsprechende Betrag wurde dem Heinrich Ernst-Fonds gutgeschrieben.

Ein Jahr später, Ende 1970, wurden sämtliche Aktiven und Passiven des Heinrich Ernst-Fonds dem allgemeinen Reservefonds für Alterswohlfürsorge zugewiesen; damit wurde der Wille von Heinrich Ernst bezüglich der Verwendung der hinterlassenen finanziellen Mittel nach wie vor respektiert. Seither befinden sich im Heinrich Ernst-Fonds jedoch keine Vermögenswerte mehr. Der Fonds besteht demzufolge seit über vierzig Jahren nur noch als Hülle ohne Inhalt. Der allgemeine Reservefonds für Alterswohlfürsorge wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. März 1976 aufgelöst und die Mittel zur Finanzierung des damaligen Neubaus Altersheim Beugi verwendet.

Vor diesem Hintergrund sollen im Sinne der Klarheit und Transparenz die Ausführungsbestimmungen von 1923 und der Heinrich Ernst-Fonds, der seine Bedeutung seit Jahrzehnten verloren hat, aufgehoben werden. Für ersteres ist die Gemeindeversammlung zuständig, weshalb ein entsprechender Antrag gestellt wird. Werden die Ausführungsbestimmungen von 1923 aufgehoben, wird der Gemeinderat nachfolgend auch noch den Heinrich Ernst-Fonds selbst aufheben.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Aufhebung der Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds (Alters- und Erholungsheim) Zollikon aus dem Jahre 1923.

Aktenauflage

Rechtsgutachten der Rechtsanwältin Prof. Isabelle Häner

4. Quartiertreff Zollikerberg: Bauabrechnung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Abnahme der Bauabrechnung für den Quartiertreff Zollikerberg mit Kosten von Fr. 4'840'289.54 bei einer Kreditunterschreitung von Fr. 119'710.46.

Weisung

Die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2006 bewilligte für die Erstellung des Quartiertreffs Zollikerberg mit Räumlichkeiten für die Bibliothek und den Freizeitdienst einen Kredit von 4,96 Mio. Franken (Konto 350.5030.03 IR).

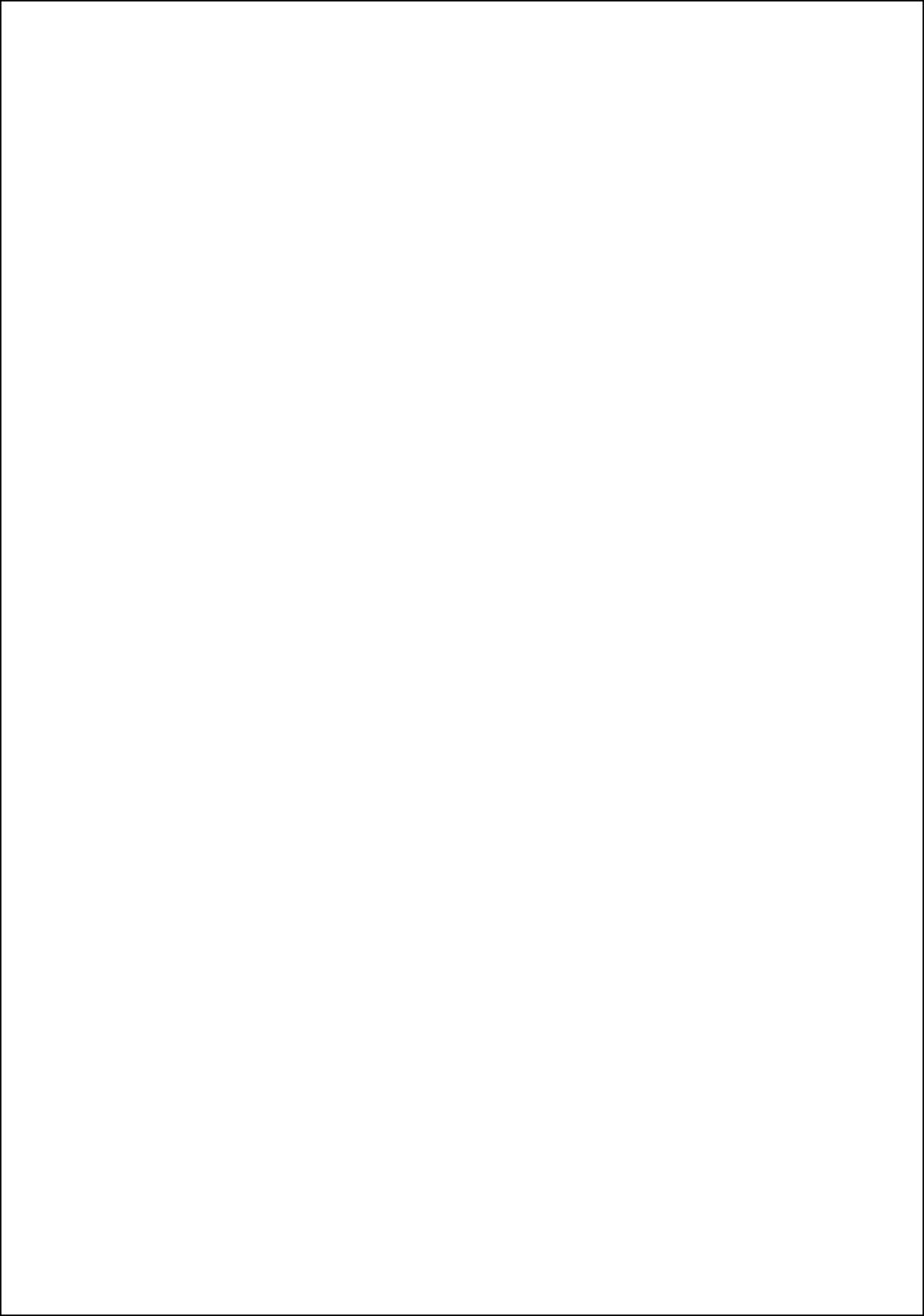
Gemäss Bauabrechnung vom 3. Juni 2015 liegt eine Kostenunterschreitung von Fr. 119'710.54 vor, die auf Projektvereinfachungen und eine günstige Vergabe an einen Totalunternehmer zurückzuführen ist. Der Kredit wurde ohne Teuerungsklausel gesprochen (kurze Bauzeit, Fixpreis des Totalunternehmers).

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt die Abnahme der Bauabrechnung.

Aktenauflage

Bauabrechnung



PP

8702 Zollikon
Post CH AG

**An alle Haushaltungen
für die Stimmberechtigten**



Produziert zu 100%
aus Ökostrom

www.froehlich.ch/solar

Papier aus 100% FSC-Recycling-
Zellstoff hergestellt.

 **myclimate** | 01-14-814357
neutral | myclimate.org