GEMEINDE ZOLLIKON

# Einladung zur Gemeindeversammlung
Mittwoch, 13. Juni 2007, 20.15 Uhr
Reformierte Kirche Zollikerberg

Anträge und Weisungen

Geschäftsberichte 2006

Jahresrechnung 2006

# Inhaltsverzeichnis

**Gemeindeversammlung Zollikon**
**Mittwoch, 13. Juni 2007, 20.15 Uhr**
**Reformierte Kirche Zollikerberg**

**Seite**

## Politische Gemeinde

**Anträge des Gemeinderates**


1. Abnahme der Jahresrechnung 2006 des Politischen Gemeindegutes 7
2. Kommunale Nutzungsplanung: Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad 8
3. Erschliessung Gebiet Unterhueb: Kredit für den Bau einer neuen Oberhubstrasse 20
4. Gebiet Unterhueb: Teilrevision des Zonenplanes der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 28
5. Bürgerrechtserteilungen 34

**Abschiede der Rechnungsprüfungskommission** 36


## Geschäftsberichte 2006


Bericht der Politischen Gemeinde 39
Präsidialabteilung 44
Finanzabteilung 49
Gesundheitsabteilung 53
Bauabteilung 57
Liegenschaftenabteilung 61
Polizeiabteilung 65
Wohlfahrtsabteilung 70
Werkabteilung 75
Schulpflege 80
Gemeindeammann- und Betreibungsamt 84
Friedensrichteramt 87

## Jahresrechnung 2006

Seite


**Politische Gemeinde Zollikon**

| | |
|---|---|
| Laufende Rechnung nach Arten | 90 |
| Laufende Rechnung nach Kostenstellen | 91 |
| Kommentar zu den Budgetabweichungen | 101 |
| | |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen nach Arten | 104 |
| Investitionsrechnung Finanzvermögen nach Arten | 105 |
| Investitionsrechnung nach Aufgaben | 106 |
| | |
| Bestandesrechnung Aktiven | 108 |
| Bestandesrechnung Passiven | 112 |

**Pensionskasse des Personals der Gemeinde Zollikon**

| | |
|---|---|
| Betriebsrechnung Zusammenzug | 117 |
| Betriebsrechnung | 118 |
| | |
| Bilanz Zusammenzug | 121 |
| Bilanz Aktiven | 122 |
| Bilanz Passiven | 123 |


**Die Detailunterlagen zu allen Geschäften liegen in der Gemeinderatskanzlei bzw. in der Bauabteilung zur Einsicht auf.**

# Politische Gemeinde

## 1. Antrag und Weisung

**Abnahme der Jahresrechnung 2006 des Politischen Gemeindegutes**

Die Rechnung der Politischen Gemeinde schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 6'115'313.53 (Vorjahr 9'141'161.55) ab. Um diesen Betrag reduziert sich das Eigenkapital. Der Hauptaufwand liegt mit Fr. 42,9 Mio. (Vorjahr 39,4 Mio.) beim Finanzausgleich, gefolgt vom Personalaufwand mit Fr. 32,9 Mio. (Vorjahr 32,4 Mio.). Beim Sachaufwand resultieren Ausgaben von Fr. 31,2 Mio. (Vorjahr 28,6 Mio.) gegenüber dem Budget von Fr. 30,7 Mio. Den Hauptanteil am Ertrag haben die Steuern mit Fr. 80,1 (Vorjahr 77,8 Mio.) und die Entgelte mit Fr. 45,6 Mio. (Vorjahr 44,1 Mio.). Besonders zu beachten sind die Gemeindesteuern des Rechnungsjahres, die mit Fr. 65,7 Mio. (Vorjahr 67,4 Mio.) um Fr. 0,3 Mio. unter dem Budget liegen. Die Steuern aus den Vorjahren lagen mit Fr. 9,3 Mio. (Vorjahr 5,5 Mio.) um Fr. 0,3 Mio. über dem Budget. Die Grundstückgewinnsteuern liegen mit Fr. 7,2 Mio. (Vorjahr 5,2 Mio.) um Fr. 0,2 Mio. über dem Budget.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Es werden abgenommen

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | die Laufende Rechnung mit einem Aufwandüberschuss von | Fr. 6'115'313.53 |
| 1.2 | die Investitionsrechnung mit Nettoausgaben im Verwaltungsvermögen von | Fr. 12'438'665.83 |
| 1.3 | die Sachwertanlagen des Finanzvermögens | Fr. –1'472'821.15 |
| 1.4 | die Bilanz mit einer Summe von | Fr. 177'315'077.88 |

enthaltend

| | |
|---|---|
| – Finanzvermögen | Fr. 119'170'351.13 |
| – Verwaltungsvermögen | Fr. 58'144'726.75 |
| – Fremdkapital | Fr. 96'586'371.03 |
| – Verrechnungen | Fr. 9'143'308.60 |
| – Verpflichtungen für Spezialfinanzierungen | Fr. 16'928'014.40 |
| – Eigenkapital | Fr. 54'657'383.85 |

2. Mitteilung an den Gemeinderat.

Zollikon, 28. März 2007

Für den Gemeinderat

Präsidentin
Katharina Kull-Benz

Schreiberin
Regula Bach

## 2. Antrag

**Kommunale Nutzungsplanung: Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan Unteres Gstad, bestehend aus den Gestaltungsplan-Vorschriften und zwei Plänen 1:200.

2. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Zollikon, 11. April 2007

| | | |
|---|---|---|
| Für den Gemeinderat | Präsidentin<br>Katharina Kull-Benz | Schreiberin<br>Regula Bach |

# Weisung

## Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

*Der Private Gestaltungsplan Unteres Gstad ermöglicht, in Abweichung von den Kernzonenvorschriften, die Liegenschaft Seestrasse 49 durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau ermöglicht finanziell die Sanierung der Häuser Seestrasse 51 und Bahnhofstrasse 3/5, die sich seit langem in einem schlechten Zustand befinden, aber bauhistorisch sehr wertvoll sind. Diese Häuser werden mit einem separaten Vertrag sowie mit einer Verfügung definitiv unter Schutz gestellt. Der Vertrag verpflichtet den Grundeigentümer auch, die Häuser zu sanieren.*

### 1. Ausgangslage

a) Die Häuser Seestrasse 51, Bahnhofstrasse 3 und 5 (Vers.-Nr. 908, Kat.-Nr. 9677) bilden den Abschluss des Gstad-Quartiers gegen den See.

Die Häuser befinden sich seit langem in einem schlechten Zustand, sind aber bauhistorisch bedeutend: Das Haus Bahnhofstrasse 5 wurde in den Jahren 1539/40, das Haus Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 im Jahre 1553 erbaut. Teile der ursprünglichen Konstruktion sind gut erhalten, und im Innern finden sich zahlreiche baugeschichtlich interessante Details der Erbauungszeit. Es handelt sich bei den Häusern um Schutzobjekte im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§ 203 lit. c PBG). Ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission bestätigt die Bedeutung der Bauten (Gutachten Nr. 3 vom 18. Februar 1988).

Die kantonale Baudirektion stellte mit Verfügung vom 6. Mai 1988 die Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 vorsorglich unter Schutz. Die Schutzverfügung wurde angefochten, das Verfahren ist rechtshängig. Mit Beschluss Nr. 3349 vom 9. November 1988 hat der Regierungsrat die Häuser überdies in das Inventar der Schutzobjekte von regionaler Bedeutung aufgenommen.

b) Das benachbarte Haus Seestrasse 49 (Vers.-Nrn. 976, Kat.-Nr. 9677) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufgeführt (Inv.-Nr. 4.10).

Ein von der Gemeinde Zollikon in Auftrag gegebenes Gutachten von Dr. Benno Furrer, Schweizerische Bauernhausforschung, Zug, hat ergeben, dass die Liegenschaft Seestrasse 49 keine bauhistorisch oder baukünstlerisch relevante Ausstattung aufweist und die bautypologische, wirtschafts- und sozialgeschichtlich relevante Substanz stark geschmälert ist.

c) Der Eigentümer von Kat.-Nr. 9766, Willy Günther, möchte die Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 sanieren. Um diese Sanierung finanziell zu ermöglichen, soll das Haus Seestrasse 49 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte entlassen und durch einen Neubau ersetzt werden, dessen Dimension und Form der Private Gestaltungsplan Unteres Gstad festlegt.

## 2. Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

Der Private Gestaltungsplan Unteres Gstad wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den Zolliker Behörden (Gemeinderat und Baubehörde) formuliert. Er enthält folgende Elemente:

a) Ersatzbau für das Haus Seestrasse 49

Der Gestaltungsplan definiert ein Baufeld für einen Ersatzbau an Stelle des Hauses Seestrasse 49 (drei Vollgeschosse; das dritte Geschoss ist zurückversetzt). Nach den geltenden Kernzonenvorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung müsste das Haus Seestrasse 49 durch ein gleiches Volumen ersetzt werden, was nicht wirtschaftlich wäre und die Finanzierung einer Sanierung der Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 nicht ermöglichte. Die Definition des Baufeldes lässt einen modernen, zeitgenössischen Bau zu. Wegen der Lärmbelastung wird es sich um einen Büro- bzw. Gewerbebau handeln.

Weil der Gestaltungsplan von den Kernzonenvorschriften abweicht, muss er der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Das Volumen des Ersatzbaus nimmt Rücksicht auf die Schutzobjekte; der historische Baubestand wird nicht dominiert oder bedrängt. Die Gestaltung im Einzelnen wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein. Für Neubau und Umgebungsgestaltung gelten erhöhte Anforderungen (Art. 5 Abs. 3).

Der Gemeinderat entlässt das Haus Seestrasse 49 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Privaten Gestaltungsplanes.

b) Hinweis auf Schutzobjekte

Der Gestaltungsplan anerkennt, dass die Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 Schutzobjekte sind und verweist auf einen separat abzuschliessenden Vertrag über deren Unterschutzstellung.

c) Vorschriften über die Erschliessung

Die Pflichtparkplätze sind in einer Unterniveaugarage unter dem Neubau unterzubringen. Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse. Falls eine privatrechtliche Einigung gefunden wird, wäre auch eine Erschliessung über die bestehende Tiefgarage der Liegenschaft Seestrasse 45 möglich.

Die Pflichtparkplatzzahl wird wegen der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Nähe zu Bahnhof und Bushaltestelle) reduziert (14 Parkplätze). Diese Reduktion löst keine Verpflichtung zur Bezahlung einer Ersatzabgabe aus, weil aus denkmalpflegerischen Überlegungen die Tiefgarage nicht zu gross sein sollte (Abstand zu den Schutzobjekten).

d) Vorschriften über die Umgebung

Die Vorgärten gegen die Bahnhofstrasse sind zu erhalten. Zwischen Neubau und den Schutzobjekten wird ein Platz gestaltet.

e) Nutzung

Die Vorschriften über die zulässige Nutzung sollen nicht geändert werden. Es gelten weiterhin die Bestimmungen zu den Kernzonen. Zulässig sind Wohnen und mässig störende Betriebe.

## 3. Vertrag

Der Gemeinderat sowie auch die kantonale Baudirektion forderten zur Wahrung der öffentlichen Interessen (vor allem Sicherung der Sanierung der Schutzobjekte als «Gegenleistung» für die Entlassung des Hauses Seestrasse 49 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte) den Abschluss eines Vertrages zwischen Grundeigentümer, Kanton und Gemeinde.

Der Gemeinderat prüft, ob neben dem Kanton auch die Gemeinde einen Beitrag an die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten der Sanierung der Schutzobjekte leisten soll.

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Privaten Gestaltungsplan Unteres Gstad und ist Bestandteil der Auflageakten.

## 4. Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einwendung ein (siehe Anhang: Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen).

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Privaten Gestaltungsplan Unteres Gstad zuzustimmen.

**Folgende Akten liegen in der Bauabteilung, Gemeindehaus Zollikon, öffentlich auf:**

- Originalpläne 1:200 des Gestaltungsplanes
- Vertrag zwischen der Gemeinde Zollikon, Willy Günther und der kantonalen Baudirektion (Entwurf)
- Text der Schutzverfügung der kantonalen Baudirektion für die Liegenschaften Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5
- Gutachten von Dr. Benno Furrer, Schweizerische Bauernhausforschung, Zug, vom 2. März 2005 zum Wohnhaus Seestrasse 49.

# Anhang

## Bericht über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen

**Eingabe**
Inhalt: Der Gestaltungsplan sei abzulehnen. Das Gebäude Seestrasse 49 habe eine Bedeutung für die Nachwelt. Das Ortsbild habe an dieser Stelle bereits gelitten (Abbruch des Casinos usw.). Der Ersatzbau für das Haus Seestrasse 49 passe nicht in eine Kernzone. Der Bau resp. die Tiefgarage stehe zu nahe bei den Häusern Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 und gefährde deren Fundament. Damit die Sanierung dieser Schutzobjekte auch ohne Neubau möglich sei, habe die Gemeinde einen Beitrag zu leisten.

Variante: Der Ersatzbau sei anders als vorgesehen zu gestalten (Schrägdach). Alte Bauteile aus der Liegenschaft Seestrasse 49 seien bei der Sanierung der Schutzobjekte einzubauen. Zudem sei die Erschliessung zu überprüfen.

Stellungnahme: Das Haus Seestrasse 49 wurde durch den Denkmalpflege-Experten, Dr. B. Furrer, der auch Mitglied der kantonalen Denkmalpflege-Kommission ist, untersucht. Das Gebäude entstand zwischen 1720 und 1790 als Scheune. Um 1843 wurde ein Stall angebaut. Um 1869 wurde das Gebäude offenbar abgebrochen und durch ein «Ökonomiegebäude» ersetzt. Das Gebäude wurde seit dem Bau um 1869 mehrfach umgenutzt und dementsprechend baulich verändert. Die Werkstatt wurde 1933 neu erbaut. Die Giebelfassade weist ein Fenster mit Bauteilen wohl aus dem 16./17. Jahrhundert auf; es handelt sich offenbar um wieder verwendete Bauteile. Neben diesen Bauteilen finden sich keine architektur- oder baugeschichtlich bedeutenden Elemente; auch ist das Gebäude kein wichtiger Zeuge einer sozial- oder wirtschaftshistorischen Epoche. Deshalb kommt Dr. B. Furrer in seinem Gutachten zum Schluss, dass das Haus Seestrasse 49 kein Schutzobjekt im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sei. Auch die kantonale Denkmalpflege hat keine Einwendungen gegen einen Ersatz dieses Hauses. Stellung und Volumen des Neubaus wurden in Zusammenarbeit mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege definiert. Nach Auffassung der beteiligten Behörden tangiert der Neubau die Schutzobjekte nicht. Die Lage der Tiefgarage wurde so festgelegt, dass eine Gefährdung der Schutzobjekte nicht zu befürchten ist.

Die Regelung von Details (Verwendung bestimmter Bauteile usw.) erachtet der Gemeinderat als nicht sinnvoll. Eine Pflicht zum Bau eines Schrägdaches ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll (Widerspruch zur übrigen Formensprache, «Konkurrenz» zu den Schutzobjekten). Eine Verbesserung der Ausfahrt auf die Seestrasse sprengt den Perimeter des Privaten Gestaltungsplans.

## Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

**Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans**

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 9677 stehen vier Gebäude. Das längs der Nordgrenze liegende Haus Seestrasse 49 und die drei zusammengebauten Schutzobjekte Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5. Das Gebäude Seestrasse 49 darf abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch werden die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen, welche die Erfüllung des Schutzzwecks für die drei Objekte unterstützen. Zudem sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für einen qualitätvollen Neubau geschaffen werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens nach diesem Gestaltungsplan setzt die öffentliche Beurkundung des verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Bauherrschaft, Kanton und Gemeinde voraus.

**Art. 2 Art, Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans**

Für Kat.-Nr. 9677 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgestellt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und zwei Plänen im Massstab 1:200 (Situation und Lichtraumprofil).

Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Situationsplan 1:200 dargestellt.

**Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

Für das Baufeld gemäss Situationsplan werden Art. 3 bis 8 BZO durch die Vorschriften des Gestaltungsplans ersetzt. Im Übrigen gelten im Perimeter die Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung (Art. 3 bis $10^{bis}$), ergänzt durch die nachfolgenden Bestimmungen sowie die ergänzenden Vorschriften der BZO (Art. 28 ff).

**Art. 4 Schutzobjekte**

Die zusammengebauten Häuser Seestrasse 51/Bahnhofstrasse 3 und 5 (gemeinsame Vers.-Nr. 908) sind Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und mit Vertrag vom … unter Schutz gestellt (§ 205 lit. d PBG).

Werden die Häuser in Folge höherer Gewalt zerstört, gilt für Ersatzbauten Art. 3 Abs. 1 BZO.

**Art. 5 Abbruch und Neubau (Baufeld)**

Die Liegenschaft Seestrasse 49, Vers.-Nr. 976, darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Neubau hat im bezeichneten Baufeld zu liegen und überstellt die Baulinie der Seestrasse. Der Situationsplan legt die Fassadenlagen fest. Der Neubau darf ein Untergeschoss und 3 Vollgeschosse umfassen und eine

Höhenkote von 419,70 m ü.M. nicht überschreiten. Ausgenommen sind technische Aufbauten. Die Westfassade der Vollgeschosse 1 und 2 muss zwingend auf der verlängerten Gebäudeflucht des Hauses Seestrasse 51 liegen, und das Vollgeschoss 3 ist gegenüber der Westfassade um 3 m zurückzusetzen.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar. Namentlich ist auf das Schutzobjekt Vers.-Nr. 908 Rücksicht zu nehmen.

**Art. 6 Abstände**

Es gelten die Abstandsvorschriften der Kernzonenbestimmungen. Wird durch einen Neubau im Baufeld ein Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten, ist eine nachbarliche Vereinbarung (§ 270 Abs. 3 PBG) erforderlich.

**Art. 7 Dachgestaltung**

Der Neubau muss mit einem Flachdach versehen sein. Nicht begehbare Flächen sind extensiv zu begrünen.

**Art. 8 Erschliessung, Parkierung**

Sämtliche Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Unterniveaugarage unterzubringen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Bahnhofstrasse.

Oberirdisch sind max. 4 Besucherparkplätze zulässig (Nordseite des Baufeldes).

Die Anzahl der Pflichtparkplätze ist wegen der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf 14 Plätze zu reduzieren. Diese Reduktion löst keine Ersatzabgabepflicht aus.

**Art. 9 Umgebungsgestaltung**

Die Gestaltung der Umgebung soll die Schutzobjekte mit dem Neubau optimal verbinden. Die Vorgärten an der Bahnhofstrasse müssen erhalten bleiben.

**Art. 10 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Dem Gestaltungsplan wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 11 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Der Eigentümer

Parzelle Kat.-Nr. 9677 Willy Günther

Zustimmung der Gemeindeversammlung vom:

Die Präsidentin: Katharina Kull-Benz

Die Schreiberin: Regula Bach

Genehmigung durch die Baudirektion: Beschluss vom ……..

GEMEINDE ZOLLIKON

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN UNTERES GSTAD

## SITUATION M 1:200

FESTLEGUNGEN:

- Baufeld
- Zufahrt und unterirdische Parkgarage
- Lage der Westfassade Neubau
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Schutzobjekt
- Vorgartenbereich
- Platzbereich
- Hauseingang Schutzobjekt

INFORMATIVER INHALT:

- Perimeter
- Abbruchobjekt
- Baulinie
- bestehende Zu- und Wegfahrt

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin

Katharina Kull-Benz

Die Schreiberin

Regula Bach

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV NR. /

GREMLI + PARTNER ARCHITEKTEN SEEFELDSTRASSE 219 8008 ZÜRICH 05. APRIL 2007

Bahnhofstrasse
Zu- und Wegfahrt
SCHUTZOBJEKT VON
REGIONALER BEDEUTUNG
BAUFELD
BEREICH UNTERIRDISCHER NEUBAU
Rampe zur Einstellgarage
Fassadenlage für
Vollgeschoss 2.OG
Fassadenlage für Vollgeschoss
EG und 1.OG
PP Besucher
PP aufheben
Seestrasse
Zu- und Wegfahrt
gemäss Bebauungsplan
Feld- und Waldwegnetz
vom 28. Juni 1977
(SP 2726)
409.80
409.32
409.70
408.31
408.39
12.80
96.30
3.10
9.00
4.50
3.00
908
51
5
3
9677
976
9159
1091 656 0
KN342
53

GEMEINDE ZOLLIKON

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN UNTERES GSTAD

## LICHTRAUMPROFIL M 1:200

FESTLEGUNGEN:

- Maximales Lichtraumprofil (Baufeld)
- Zufahrt und unterirdische Parkgarage
- Schutzobjekt

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin

Katharina Kull-Benz

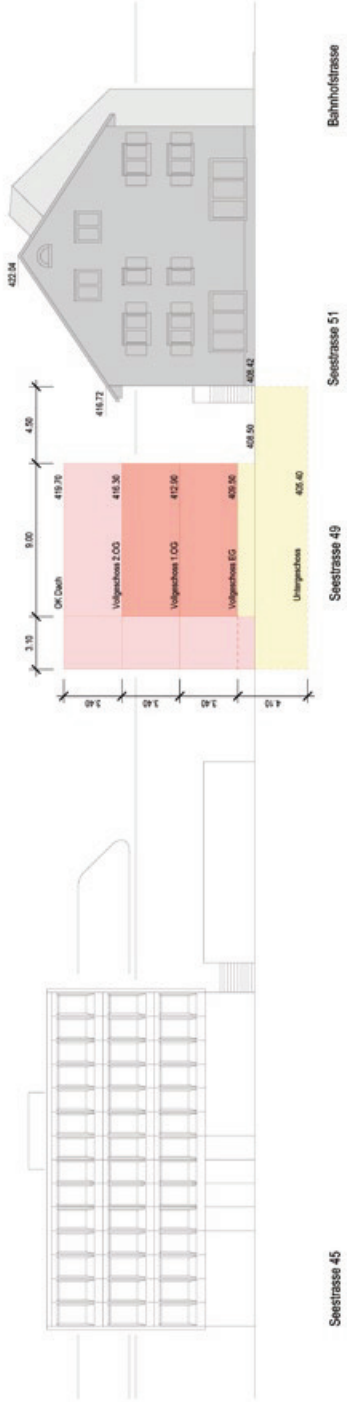
Die Schreiberin

Regula Bach

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV NR. /

GREMLI + PARTNER ARCHITEKTEN SEEFELDSTRASSE 219 8008 ZÜRICH 05.APRIL 2007


Bahnhofstrasse
Seestrasse 51
Seestrasse 49
Seestrasse 45
422.54
419.72
408.42
408.50
4.50
9.00
3.10
419.70
416.30
412.90
409.50
408.40
OK Dach
Vollgeschoss 2.OG
Vollgeschoss 1.OG
Vollgeschoss EG
Untergeschoss
3.40
3.40
3.40
4.10

## 3. Antrag

**Erschliessung Gebiet Unterhueb: Kredit für den Bau einer neuen Oberhubstrasse**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Kredit für den Bau einer neuen Oberhubstrasse (Sammelstrasse) im Betrag von Fr. 3'290'000.00 zulasten Konto 620.5010.71 wird gutgeheissen.

2. Die Teilsumme Fr. 1'620'000.00 des Kredites (Kredit ohne Landerwerb) erhöht sich nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise von der Kreditsprache bis zur Vergabe der Bauarbeiten, ab Vergabe der Bauarbeiten nach Massgabe einer allfälligen Teuerungsklausel gemäss Werkvertrag (ausgewiesene Teuerung oder Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex).

3. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Zollikon, 11. April 2007

| | | |
|---|---|---|
| Für den Gemeinderat | Präsidentin | Schreiberin |
| | Katharina Kull-Benz | Regula Bach |

# Weisung

## Kredit für den Bau einer neuen Oberhubstrasse

### 1. Ausgangslage

Die Wohn- und Gewerbezone Unterhueb ist teilweise überbaut. Für eine Überbauung der verbleibenden Baulandreserven genügt die heute bestehende Oberhubstrasse zur Verkehrserschliessung nicht. Strasse und Werkleitungen sind ungenügend ausgebaut.

Der kommunale Verkehrsrichtplan sieht vor, nord-östlich der Bauzone Unterhueb eine neue Oberhubstrasse (als Sammelstrasse) zu bauen. Diese Strasse soll die Bauzone umfahren, in der teilweise enge Verhältnisse herrschen. Baulinien bestehen bereits seit 1962 (RRB 3167/1962). Bei Erlass des Richtplanes am 1. Juni 1983 war das Gebiet Chaltenstein/Zwigarten/Winterriet einer Reservezone zugewiesen. Der kantonale Richtplan vom 31. Januar 1995 wies diese Geländekammer (soweit nicht bereits in einer Bauzone) dem Landwirtschaftsgebiet zu. Er entzog so der Gemeinde die Möglichkeit, die bestehende Bauzone Unterhueb (abgesehen von kleineren Korrekturen) zu erweitern. Die Gemeindeversammlung vom 26. Juni 1996 wies das Gebiet (soweit nicht bestehende Bauzone) der Erholungszone zu (Zweck gemäss regionalem Richtplan: Golfplatz oder andere Sportanlagen).

Der Gemeinderat erschliesst praxisgemäss Bauland nur dann, wenn ein Grundeigentümer die Initiative dazu ergreift. Für das Gebiet Unterhueb unternahmen Grundeigentümer, die Bauten in der Bauzone erstellen wollen, einen solchen Vorstoss.

Am 5. September 2000 stellte der Gemeinderat den Anwohnern im Rahmen einer Informationsveranstaltung einen Quartierplanperimeter und ein Vorprojekt mit Kostenschätzung und Kostenverteiler vor. Das Erschliessungskonzept sah eine neue Oberhubstrasse innerhalb der bestehenden Baulinien vor, die sowohl den damals projektierten Golfplatz wie auch die Baulandreserven im Gebiet Unterhueb erschliessen sollte. Das Vorhaben wurde aus verschiedenen Gründen nicht weitergeführt.

### 2. Planung einer neuen Oberhubstrasse

Der Gemeinderat hat auf Wunsch privater Grundeigentümer von nicht erschlossenem Bauland in der Bauzone die Planung für die neue Oberhubstrasse wieder aufgenommen. Dem Gemeinderat liegen heute dagegen keine aktuellen Projekte für einen Golfplatz vor.

Die Oberhubstrasse soll wie im kommunalen Verkehrsrichtplan (Gesamtplan) vorgesehen als kommunale Sammelstrasse gebaut werden. Ein Bau als Sammelstrasse berücksichtigt, dass faktisch schon heute die Oberhubstrasse nicht bloss von Quartierbewohnern befahren wird. Die neue Oberhubstrasse soll

innerhalb der Baulinien gemäss RRB Nr. 3167/1962 gebaut werden. Diese Baulinien müssen aber revidiert werden; eine Revisionsvorlage lag ebenfalls öffentlich auf. Die Revision liegt im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates.

Die neue Oberhubstrasse dient folgenden Zwecken:

- Erschliessung der Baulandreserven im Gebiet Unterhueb. Neubauten müssen über diese neue Strasse erschlossen werden. Über die bestehende Oberhubstrasse können nicht zusätzliche Wohneinheiten angeschlossen werden, da sie dafür nicht hinreichend ausgebaut ist (Verletzung der gesetzlichen kantonalen Mindestanforderungen);
- Ersatz der bestehenden Oberhubstrasse für den übrigen Verkehr (zwischen Zollikerberg und Oberhueb/Sennhof, Tennisplätze);
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse namentlich im Bereich Kindergarten Unterhueb;
- Erschliessung einer möglichen künftigen Golfanlage oder anderer zonenkonformer Anlagen in der Erholungszone.

Massgebend für die Dimensionierung der Strasse sind die kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987. Die Strasse wird mit folgenden Massen projektiert:

| | |
|---|---|
| Fahrbahn: | Minimalbreite von 5 m für nutzungsorientierte Sammelstrassen gemäss den Zugangsnormalien |
| Trottoir: | Einseitig, Breite von 2 m |

Die Strasse weist eine Strassenentwässerung und eine Strassenbeleuchtung auf.

Die Strasse liegt innerhalb der Tempo 30-Zone. Wegen der heute noch nicht bekannten Einfahrten ist auf bauliche Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu verzichten. Für flexible Verkehrsberuhigungsmassnahmen (Stelen oder dergleichen) ist im Strassenkredit eine Position enthalten; es sind auch versetzte Parkfelder denkbar.

Weiter ist geplant in der Erholungszone, entlang der neuen Oberhubstrasse, eine Baumreihe (Obstbäume) zu pflanzen. Die Bäume liegen in einem neu zu schaffenden Wiesenstreifen, der von der Gemeinde unterhalten wird.

## 3. Kosten

Die vom Projektverfasser, dem Ingenieurbüro Zobrist & Räbsamen AG, Zürich, geschätzten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---|---|---|
| Fahrbahn (inkl. Strassenbeleuchtung, Entwässerung, Verkehrsberuhigungsmassnahmen) | Fr. | 1’284’000.– |
| Bäume | Fr. | 20’000.– |
| Gehweg | Fr. | 316’000.– |
| Landerwerb gerundet | Fr. | 1’670’000.– |
| Gesamtkosten (Bruttokredit) | Fr. | 3’290’000.– |

Der Kredit (Anteil Baukosten) ist mit einer Teuerungsklausel zu indexieren, weil sich bei allfälligen Rechtsmittelverfahren (z.B. Enteignungsverfahren) die Realisierung erheblich verzögern könnte.

Es handelt sich um einen Bruttokredit. Der Gemeinde verbleiben die Kosten, die nicht von den Grundeigentümern zu bezahlen sind (siehe Ziff. 4: mindestens ein Viertel sowie die Kosten, die die Gemeinde als Grundeigentümerin zu tragen hat).

## 4. Bau als Sammelstrasse, Kostenbeteiligung der Grundeigentümer

Die neue Oberhubstrasse wird nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes geplant, gebaut und finanziert, weil sie nicht nur der Erschliessung des Quartiers dient. Zuständig für die Kreditsprache ist die Gemeindeversammlung. Die Grundeigentümer müssen sich gemäss § 62 Strassengesetz an den Baukosten beteiligen. Die entsprechenden Bestimmungen im Gesetz lauten wie folgt (§ 62 lit. c und d Strassengesetz): «Der Beitrag des einzelnen Grundeigentümers soll sich auf die Hälfte der Wertvermehrung seiner Liegenschaft belaufen, doch darf die Summe aller Beiträge drei Viertel der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge nicht übersteigen … Die Eigentümer der an Strassen und Plätze anstossenden Liegenschaften, die in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten liegen, haben an die Kosten der erstmaligen Erstellung von Trottoiren angemessene Beiträge zu leisten. Die Summe der Anstösserbeiträge darf die Hälfte der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs, jedoch nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge, nicht übersteigen». Die Gmeindeversammlung hat jedoch den Brutto-Kredit zu sprechen (ohne Beiträge der Privaten). Die Beiträge werden erst anlässlich einer zweiten öffentlichen Auflage festgesetzt. Der Verteilschlüssel kann jetzt noch nicht bindend festgesetzt werden. Die Gemeinde wird das benötigte Land, das nicht bereits in ihrem Eigentum ist, nach Möglichkeit freihändig erwerben; sie kann Land aber auch enteignen.

## 5. Mitwirkungsverfahren, öffentliche Projektauflage

§ 13 Strassengesetz schreibt vor, dass die Bevölkerung durch eine Orientierungsversammlung oder mit öffentlicher Auflage vom Strassenprojekt Kenntnis erhält.

Das Strassenprojekt lag vom 16. Februar bis zum 19. März 2007 öffentlich auf. Zudem führte die Gemeinde am 7. März 2007 eine Orientierungsveranstaltung durch.

Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen findet sich im Anschluss an diese Weisung; jedermann kann sodann Einsicht in schriftliche Stellungnahmen nehmen (§ 13 Abs. 2 und 3 Strassengesetz).

Die zweite öffentliche Auflage nach dem Kreditbeschluss (§ 16 Strassengesetz) dient der Festsetzung des Strassenprojektes durch den Gemeinderat und ist für allfällige Enteignungsverfahren und die Einforderung von Mehrwertbeiträgen notwendig (siehe Ziff. 8).

## 6. Baulinienrevision

Gleichzeitig mit dem Strassenprojekt hat der Gemeinderat auch eine Vorlage zur Revision der Baulinien öffentlich aufgelegt. Sie sollen dem neuen Strassenprojekt angepasst werden (Reduktion des Baulinienabstandes der Oberhubstrasse, Anpassung an das Strassenprojekt, Verzicht auf Baulinien im süd-westlichen Teil des Sennhofweges). Zuständig für deren Festsetzung ist der Gemeinderat.

## 7. Weitere Erschliessungsarbeiten (Hinweis)

Um die Baulandreserven zu erschliessen, sind in der bestehenden Oberhubstrasse weitere Bauarbeiten notwendig. Diese Arbeiten werden hauptsächlich in einem Quartierplanverfahren geplant und nach den entsprechenden Regeln des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finanziert. Weitere Arbeiten (namentlich: Trafostation) plant und finanziert die Gemeinde selbst.

Es handelt sich voraussichtlich um folgende Arbeiten (vorbehältlich Ergebnis des Quartierplanverfahrens bzw. der Planung der Gemeindewerke Zollikon):

**Kanalisation**

- Einführung eines Trennsystems, Anpassen der bestehenden Liegenschaften an das Trennsystem
- Anpassen des bestehenden Überlaufbauwerks Unterhueb.

**Elektrisch**
- Neues Trassee vom Sennhofweg bis zum Kindergarten
- Sanierung oder Neubau Trafostation mit zugehörenden Leitungsbauten.

**Gas**
- Neue Gasleitung bei Bedarf.

**Strassenbau**
- Bau einer Abzweigung ab Sammelstrasse Richtung Kat.-Nr. 10056
- Fahrbahnerneuerung inkl. Deckbelag auf bestehender Oberhubstrasse, soweit aufgrund des Werkleitungsbaus notwendig; evtl. (partiell) Schutzstreifen für Fussgänger z.B. im Bereich Kindergarten.

## 8. Weitere Verfahrensschritte

Im Folgenden sind stichwortartig die weiteren Verfahren aufgeführt:

- öffentliche Auflage und Aussteckung des Projektes neue Oberhubstrasse (§ 16 Strassengesetz; 30 Tage), Einspracheverfahren (§ 17 Strassengesetz) und koordiniert öffentliche Auflage gemäss § 22 ff Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten
- falls erforderlich: Einigungsverhandlung gemäss § 29 Gesetz über die Abtretung von Privatrechten
- Festsetzung des Strassenprojektes neue Oberhubstrasse (§ 15 Abs. 2 Strassengesetz) und der revidierten Baulinien durch Gemeinderat, Entscheid über die Einsprachen gegen das Strassenprojekt durch Gemeinderat
- falls notwendig: Genehmigung des Strassenprojektes neue Oberhubstrasse durch Bezirksrat (§ 15 Abs. 2 Strassengesetz)
- Grundeigentümerversammlungen Quartierplan
- Festsetzung des Quartierplanes durch Gemeinderat
- Aufhebung eines Flurweges
- Genehmigungsverfahren Quartierplan, Baulinienrevision und Zonenkorrektur durch Baudirektion. Aufhebung des Flurweges durch Volkswirtschaftsdirektion, falls die Aufhebung nicht im Rahmen des Quartierplanes erfolgt
- falls erforderlich: Einleitung des Schätzungsverfahrens gemäss § 32, 39 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten.

Der Gemeinderat empfiehlt den Kredit für den Bau einer neuen Oberhubstrasse zur Annahme.

**Die Projektpläne für die neue Oberhubstrasse sowie die schriftlichen Eingaben aufgrund der öffentlichen Auflage liegen in der Bauabteilung der Gemeinde Zollikon öffentlich auf.**

# Anhang

**Bericht über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen**

**Eingabe A**
Inhalt: Auf die neue Oberhubstrasse sei zu verzichten, bzw. sie sei nur dann zu bauen, wenn die Gemeindeversammlung einem Golfplatz in der Erholungszone zustimmt. Die Parzellen seien über die bestehende Strasse zu erschliessen, die auszubauen sei, namentlich auch mit einem genügenden Gehstreifen beim Kindergarten, und die Sichtverhältnisse seien zu verbessern. Zudem sei die projektierte Strasse zu breit und liege auf Quellgebiet.

Stellungnahme: Die neue Oberhubstrasse ist sinnvoll, weil der Weiler Unterhueb von Verkehr entlastet werden kann. Die nicht überbauten Grundstücke weisen eine sehr hohe Ausnutzungsziffer auf. Zulässig sind mässig störende Betriebe und/oder Wohnungen. Eine Neubebauung wird erheblichen Verkehr auslösen. Es ist nicht sinnvoll, diesen Erschliessungsverkehr (inkl. Lastwagen usw.) sowie den bereits vorhandenen Verkehr durch den Weiler zu leiten. Hier befindet sich ein Kindergarten, und die bestehende Oberhubstrasse kann wegen der vorhandenen Bauten nur sehr beschränkt ausgebaut werden.

Die Gemeindeversammlung kann über eine Nutzung der gemeindeeigenen Grundstücke in der Erholungszone als Golfplatz nur befinden, wenn ein konkretes Projekt vorliegt. Dies ist zurzeit nicht der Fall.

Die Strasse liegt – ebenso wie die Forchstrasse, viele Quartierstrassen und Baugrundstücke – im Zuströmbereich einer Quelle (Gewässerschutzbereich $A_u$; kein Bauverbot).

**Eingabe B**
Inhalt: Auf die Baumpflanzung nord-östlich der neuen Oberhubstrasse sei zu verzichten. Sie behindere die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder, erhöhe den Unterhalt, und die Bäume würden ins Strassenprofil wachsen.

Stellungnahme: Teilweise bzw. sinngemäss teilweise berücksichtigt: Die Bäume werden in einem neu zu schaffenden Wiesenstreifen gepflanzt, der von der Gemeinde unterhalten wird. Viele Strassen in Zollikon werden von Bäumen gesäumt. Ein allenfalls notwendiger Rückschnitt verursacht nicht übermässigen Unterhalt. Die Bäume sind zur Gliederung der Landschaft wichtig.

**Eingabe C**
Inhalt: Es sei evtl. auf das Trottoir bei der Verbindung zwischen neuer und alter Oberhubstrasse zu verzichten.

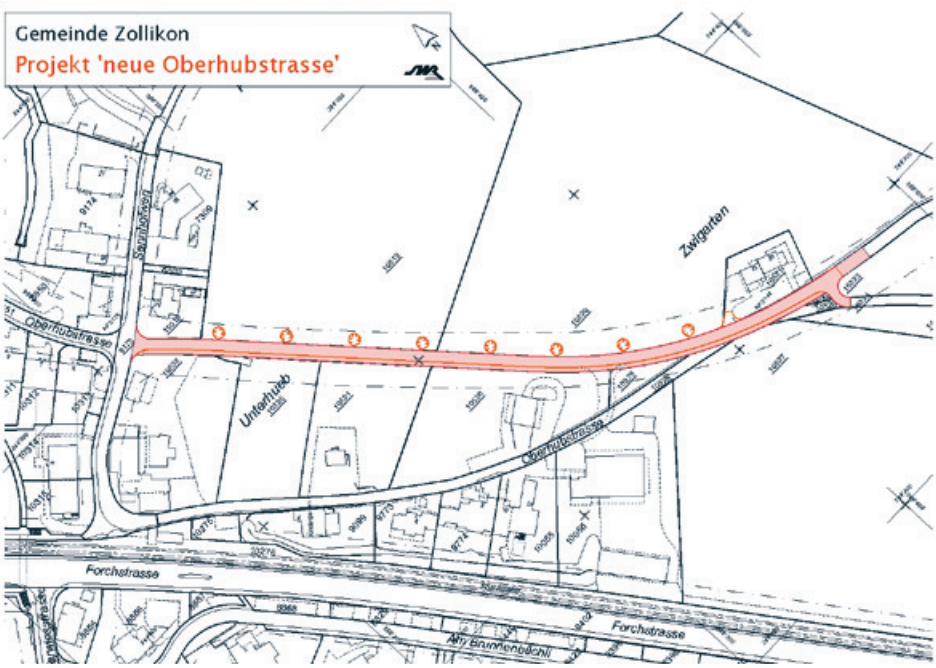
Stellungnahme: Diese Verbindung wird im Quartierplanverfahren gebaut; anlässlich der Quartierplan-Versammlungen ist die Ausgestaltung dieser Verbindung zu diskutieren.

**Eingabe D**
Inhalt: Die alte Oberhubstrasse sei zu unterbrechen (Sackgasse), bzw. es seien Verkehrsberuhigungsmassnahmen vorzusehen.

Stellungnahme: Eine Neugestaltung der alten Oberhubstrasse ist anlässlich der Quartierplan-Versammlungen zu diskutieren.

**Eingabe E**
Inhalt: Es seien Massnahmen zur Verhinderung bzw. Verminderung von Durchgangsverkehr auf der Oberhubstrasse zu treffen.

Stellungnahme: Der Verkehr auf der Oberhubstrasse wird aus Sicht des Gemeinderates primär in Folge von Neubauten der neu erschlossenen Grundstücke zunehmen. Die Tennisplätze an der Oberhubstrasse werden kaum zu einem Verkehrszuwachs führen. Ein ungelöstes Problem stellt der Verkehr zwischen Zumikon und der Binzstrasse durch den Ortsteil Sennhof/Oberhub dar. Der Gemeinderat hat in den vergangenen Jahrzehnten mit verschiedenen Massnahmen versucht, diesen unerwünschten Verkehr zu begrenzen bzw. zu unterbinden (Sonntagsfahrverbot usw.). Die neue Oberhubstrasse wird kaum zu einer Zunahme dieses Verkehrs führen, weil die Sennhofstrasse direkt in die Binzstrasse mündet und kaum sehr viele Fahrzeuglenker einen Umweg über das Quartier Unterhueb suchen werden.



## 4. Antrag

**Gebiet Unterhueb: Teilrevision des Zonenplanes der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Teilrevision des Zonenplanes der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 (Gebiet Unterhueb), bestehend aus Zonenplan (Ausschnitt Unterhueb) 1:1'000.

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.

3. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Zollikon, 11. April 2007

| | | |
|---|---|---|
| Für den Gemeinderat | Präsidentin | Schreiberin |
| | Katharina Kull-Benz | Regula Bach |

# Weisung

**Teilrevision des Zonenplanes (Gebiet Unterhueb) der Bau- und Zonen ordnung vom 26. Juni 1996**

*Der Zonenplan soll mit dieser Revision an die projektierte neue Oberhubstrasse angepasst werden: Einzonung von Erholungszone zwischen neuer Strasse und bestehender Bauzone, Aus-/Einzonung von Restflächen.*

## 1. Anlass der Teilrevision

Die Gemeinde plant den Bau einer neuen Oberhubstrasse als Sammelstrasse (siehe separate Kreditvorlage). Die Strasse liegt innerhalb bestehender Baulinien, erschliesst die Baulandreserven im Gebiet Unterhueb und dient der Umfahrung des Quartiers, in dem teils enge Verhältnisse herrschen.

Die Bauzonen folgen heute den Parzellengrenzen. Würde der Zonenplan nicht der Strasse angepasst, läge zwischen der Strasse und der Bauzone, die sie erschliessen soll, teilweise Erholungszone. Das würde die Bebauung und Erschliessung der Baulandreserven erschweren. Weiter entstünden nicht überbaubare Teilflächen.

## 2. Zonenplan-Korrektur

Es werden drei Teilflächen umgezont:

a) Einzonung einer Teilfläche von Kat.-Nr. 8185 zwischen Bauzone und neuer Strasse

Der Bau einer Strasse innerhalb von Baulinien in einer Erholungszone ist planungsrechtlich möglich. Der Bau von Erschliessungsanlagen für Wohn- oder Gewerbehäuser wie Rampen für Tiefgaragen, Fahrzeugabstellplätze usw. in der Erholungszone zwischen Strasse und Bauzonen wäre grundsätzlich zonenwidrig. Die Bauzone (Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG 2.90/3.00) soll deshalb bis zur Strasse gegen Osten erweitert werden. Eine Teilfläche von Kat.-Nr. 8185 im Umfang von 655 $m^2$ (Streifen zwischen Strasse und Bauzone; Grundeigentümerin Politische Gemeinde Zollikon) ist somit von der Erholungszone zur Zone WG 2.90/3.00 zuzuweisen.

Im Zonenplan der Gemeinde Zollikon werden kommunale Strassen den angrenzenden Bauzonen zugewiesen. Diese Zuweisung ist aber rechtlich nicht bedeutsam, da Strassenflächen weder ausnutzbar noch bebaubar sind. Deshalb soll auch die neue Oberhubstrasse (soweit sie in der Erholungszone liegen würde) der Zone WG 2.90/3.00 zugeteilt werden.

Mit Zuweisung sowohl des Streifens zwischen Bauzone und Strasse als auch der Strasse selbst wird die Zone WG 2.90/3.00 um rund 1’334 $m^2$ grösser.

Die Teilfläche zwischen Strasse und Bauzone im Umfang von 655 m² kann den Eigentümern der angrenzenden Bauparzellen Kat.-Nrn. 10229 und 8479 abgetreten werden. Auch ein Nutzungstransfer ohne Verkauf der Fläche ist möglich (siehe lit. c). Die Teilfläche von 655 m² ist ausnutzbar, aber nur zu einem kleinen Teil bebaubar. Der grösste Teil liegt innerhalb der Baulinien. Falls kein Interesse an einem Kauf besteht, wird der Gemeinderat Fuss- und Fahrwegrechte einräumen, damit die Parzellen, die nicht direkt an die Oberhubstrasse grenzen, aber über diese Strasse erschlossen werden, eine Zufahrt haben.

b) Einzonung einer Teilfläche von Kat.-Nr. 10025, Strassengebiet, Teilfläche von Kat.-Nr. 10056 süd-östlich der Bauzone

Weiter soll süd-östlich der bestehenden Bauzone zur Arrondierung eine Restfläche der Zone WG 2.90/3.00 zugewiesen werden (Teilfläche von Kat.-Nr. 10025, Grundeigentümerin Politische Gemeinde Zollikon, aufzuhebendes Teilstück der alten Oberhubstrasse und Teilfläche von Kat.-Nr. 10056, Privateigentum). Die Bauzone wird damit um rund 900 m² vergrössert (davon 641 m² im Eigentum der Gemeinde).

Die Teilflächen, die der Gemeinde gehören (Strassengebiet, Teilfläche von Kat.-Nr. 10025) können nicht ohne weiteres verkauft und auch nicht ohne Baumassnahmen überbaut werden (bestehende Leitungen).

c) Auszonung einer Teilfläche von Kat.-Nr. 10026 östlich der neuen Strasse

Das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung fordert, dass zwecks «Ausgleich» der Einzonungen die östlich der neuen Strasse liegende Restfläche (Teilfläche von Kat.-Nr. 10026; Privateigentum) von der WG 2.90/3.00 der Erholungszone zugewiesen wird. Die Bauzone wird um rund 213 m² reduziert. Die Fläche wäre nicht selbstständig bebaubar, doch der Grundeigentümer verliert Nutzung, die er transferieren könnte.

Weil diese Fläche groberschlossen ist, sollen mit dem Grundeigentümer zwecks Vermeidung eines Entschädigungsstreites Verhandlungen über die Abgeltung der Auszonung aufgenommen werden. Der Gemeinderat kann dabei folgenden Ausgleich offerieren: Nutzungstransfer ab den neu eingezonten Teilflächen von Kat.-Nrn. 8185 oder 10025 oder Realersatz.

Auch ein Kauf der Restparzelle von 213 m² unter Abgeltung der Auszonung wäre denkbar; dieses Grundstückgeschäft läge in der Finanzkompetenz des Gemeinderates, die Kosten sind aber im Strassenkredit eingerechnet, da die Zonenplankorrektur Folge des Strassenprojektes ist.

Der Text der Bau- und Zonenordnung muss nicht geändert werden. Die Vorlage hat lediglich eine Anpassung einer bestehenden Zone zum Inhalt, deren Bedeutung klein ist.

## 3. Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage lag vom 19. Januar bis zum 19. März 2007 öffentlich auf. Jedermann war eingeladen, Anregungen und Einwendungen zur aufgelegten Vorlage dem Gemeinderat einzureichen. Zwei Einwendungen wurden nicht berücksichtigt (Anhang: Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen). Der Gemeinderat legte die Vorlage der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung vor.

Während der öffentlichen Auflage führte die Bauabteilung eine Informationsveranstaltung über Strassenbau und Einzonung durch.

Der Gemeinderat empfiehlt die Zonenplanrevision Unterhueb zur Annahme.

**Der Originalplan 1:1'000 (Ausschnitt Zonenplan) liegt in der Bauabteilung, Gemeindehaus Zollikon, öffentlich auf.**

# Anhang

**Bericht über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen**

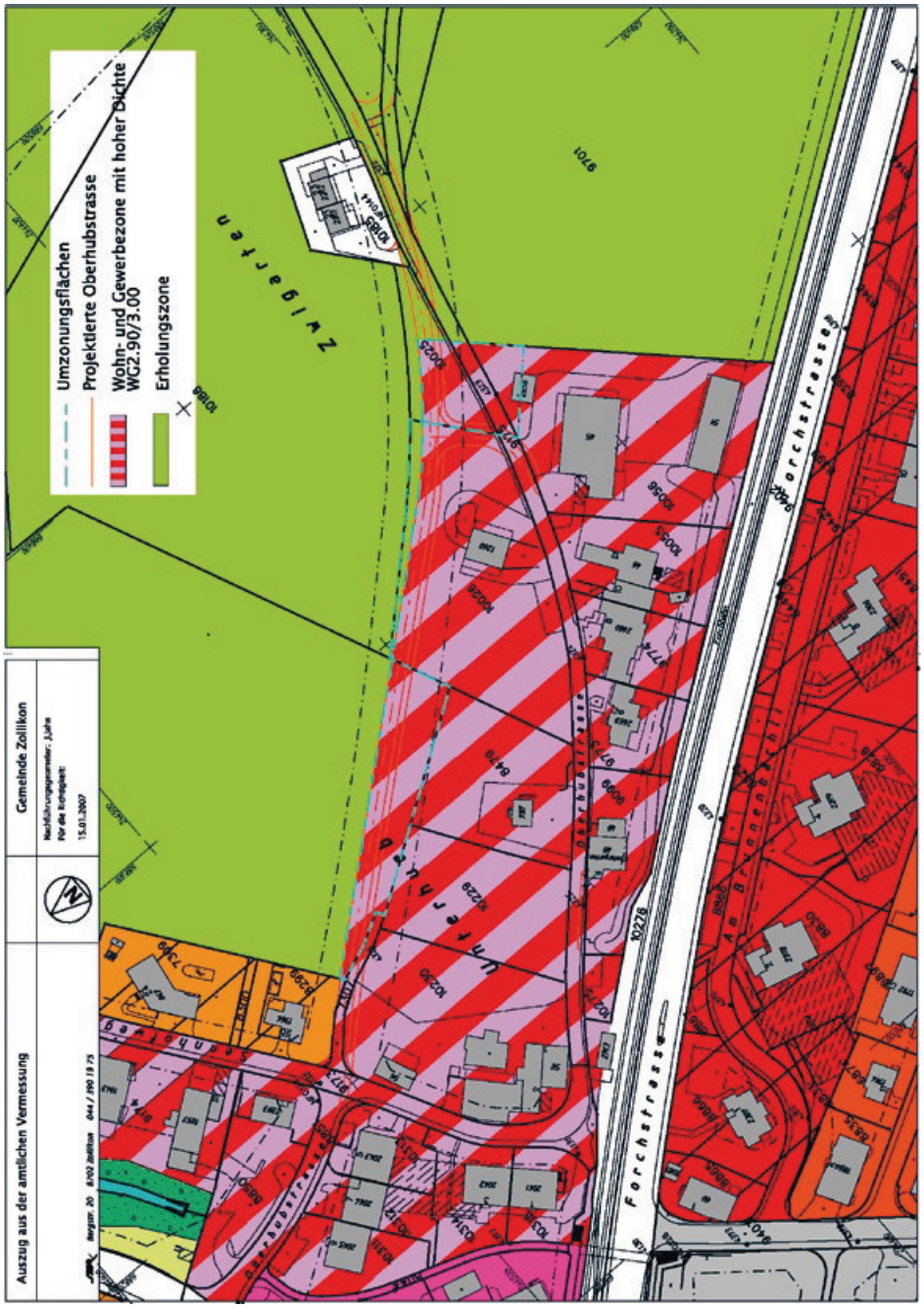
**Eingabe A**
Inhalt: Verzicht auf Teilrevision des Zonenplanes sowie auch Verzicht auf neue Oberhubstrasse. Die Parzellen seien über die bestehende Strasse zu erschliessen, die auszubauen sei.

Stellungnahme: Wird die neue Oberhubstrasse gebaut, muss sinnvollerweise auch der Zonenplan angepasst werden. Ohne Zonenplanrevision liegt die Strasse in der Erholungszone, und zwei Parzellen müssten über die Erholungszone erschlossen werden, was grundsätzlich unzulässig ist.

**Eingabe B**
Inhalt: Die Umzonung (sowie die neue Strasse) seien wenn überhaupt nur sinnvoll, wenn die Stimmberechtigten einen Golfplatz wünschen, was vorgängig abzuklären sei. Zudem erlaube die neue Einzonung ein grösseres Bauvolumen, das grösseren Verkehr zur Folge hat.

Stellungnahme: Die neue Oberhubstrasse ist sinnvoll, weil der Weiler Unterhueb von Verkehr entlastet werden kann. Die nicht überbauten Grundstücke weisen eine sehr hohe Ausnutzungsziffer auf. Zulässig sind mässig störende Betriebe und/oder Wohnungen. Eine Neubebauung wird erheblichen Verkehr auslösen. Es ist nicht sinnvoll, diesen Erschliessungsverkehr (inkl. Lastwagen usw.) sowie den bereits vorhandenen Verkehr durch den Weiler zu leiten. Hier befindet sich ein Kindergarten, und die bestehende Oberhubstrasse kann wegen der vorhandenen Bauten nur sehr beschränkt ausgebaut werden. Der Strassenbau und damit die Einzonung sind also unabhängig von einem möglichen Golfplatz sinnvoll. Es hat nur einen Sinn, den Stimmberechtigten ein konkretes Golfplatz-Projekt vorzulegen. Gegenwärtig liegt aber kein Projekt vor. Mit der Erschliessung der Bauzonenreserven kann nicht gewartet werden, bis allenfalls ein solches Projekt privater Initianten vorliegt. Die Gemeinde will selbst keinen Golfplatz bauen und betreiben.

Die eingezonten Flächen selbst sind nicht gross.


Auszug aus der amtlichen Vermessung
Gemeinde Zollikon
Umzonungsflächen
Projektierte Oberhubstrasse
Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte
WG2.90/3.00
Erholungszone
Zvlgarten
Forchstrasse
Unterhub
Oberhubstrasse