

GEMEINDE ZOLLIKON



**Einladung zur Gemeindeversammlung
Mittwoch, 2. März 2011, 20.15 Uhr
Gemeindesaal Zollikon**

Anträge und Weisungen

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

**Gemeindeversammlung
vom Mittwoch, 2. März 2011, 20.15 Uhr im Gemeindesaal in Zollikon.**

Traktandiert sind folgende Geschäfte:

1. Umzonung von drei Kindergartenarealen
2. Projektierungskredit Schulzentrum Rüterwis
3. Projektierungskredit Schulzentrum Oescher

Wir freuen uns, wenn Sie an der Gemeindeversammlung teilnehmen und Ihre Wohngemeinde aktiv mitgestalten.

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

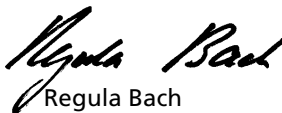
Im Namen des Gemeinderates von Zollikon

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin



Katharina Kull-Benz



Regula Bach

Zollikon, 10. Januar 2011

Hinweis

Zusätzliche Unterlagen

Zusätzliche ausführliche Unterlagen zu den Sachgeschäften finden Sie auf der Homepage www.zollikon.ch → Politik → Gemeindeversammlung → 2. März 2011. Auf Wunsch schickt Ihnen die Gemeinderatskanzlei diese Zusatzinformationen auch gerne per Post zu (Telefon: 044 395 32 00).

Aktenauflage

Die Anträge mit den zugehörigen Akten und den Hintergrundinformationen liegen ab 28. Januar 2011 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.

Hinweis für die nächsten Gemeindeversammlungen

Ab 2011 finden die Gemeindeversammlungen im Gemeindesaal statt, weil dieser Raum über die für die Versammlung erforderliche Infrastruktur (Beamer, Tonanlage etc.) verfügt. In Zollikerberg steht kein entsprechend eingerichteter Raum zur Verfügung und die Installationen in der Kirche verursachen einen grossen Aufwand und Zusatzkosten. Auch ist die Tonübertragung nicht optimal.

Weitere Daten der Gemeindeversammlungen 2011: 22. Juni, 7. Dezember

Inhaltsverzeichnis

 Anträge	Seite
1. Umzonung von drei Kindergartenarealen	14
a. Umzonung des Kindergartenareals Hinter Zünen (Hinter Zünen 4) in eine Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG 2.70/2.80.	
b. Umzonung des Kindergartenareals Witellikon (Fohrbachstrasse 23) in eine Wmit niedriger Dichte W 1.60/1.65.	
c. Umzonung des Kindergartenareals Langwatt (Langwattstrasse 46) in eine Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.40/2.50.	
2. Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Rüterwis und der Turnhalle sowie den Umbau der Aula	20
3. Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Oescher	27
Abschiede der Rechnungsprüfungskommission	32

Die Vorlagen in Kürze

Mit den Primarschulanlagen Oescher und Rüterwis verfügt Zollikon bereits heute über zwei Schulzentren, welche

- einen qualitativ hochstehenden Unterricht ermöglichen durch die Vernetzung aller Lehrpersonen und Fachleute,
- hohe Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler gewähren durch kurze und geschützte Wege zwischen den einzelnen Bildungs- und Betreuungsangeboten,
- einen wirtschaftlichen Betrieb und eine effiziente Führung der Schulen, mit Therapieangeboten und schulergänzender Betreuung erlauben.

Die Schulpflege beabsichtigt nun, die Schülerinnen und Schüler der Kindergartenstufe in dieses Konzept einzubeziehen. Gleichzeitig sollen weitere Bildungsangebote in den beiden Schulzentren konzentriert werden. Mit der Genehmigung eines Wettbewerbskredits für die Entwicklung der Schulanlage Rüterwis unterstützten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 17. Juni 2009 diese Pläne.

Die Schulanlagen werden auf Grund der neuen Schulbaurichtlinien des Kantons Zürich ausgebaut und dem heutigen Bedarf angepasst.

Die nachfolgend präsentierten Vorprojekte zeigen, dass es möglich ist, in die bestehenden Schulzentren Kindergärten und Räumlichkeiten für die Musikschule so einzugliedern, dass sich auch die Jüngsten dort wohl fühlen werden und gut aufgehoben sind.

Zudem wurde in einer grossangelegten Studie die Sicherheit der Zolliker Schulwege untersucht. Systematisch gehen die Behörden gegenwärtig einzelnen möglichen Gefahrenstellen nach und entscheiden über Massnahmen zu deren Eliminierung.

Mit der Integration der Kindergärten und der Musikschule in die beiden Schulzentren Oescher und Rüterwis werden einige der mehrheitlich sanierungsbedürftigen Liegenschaften nicht mehr benötigt. Durch deren Verkauf oder Abgabe im Bau-recht kann der Ausbau der Schulzentren finanziert werden. Dazu müssen drei der Liegenschaften jedoch erst umgezont werden.

Der Gemeinderat und die Schulpflege legen der Gemeindeversammlung folgende Geschäfte vor:

- Umzonung von drei Kindergartenarealen
- Projektierungskredit Erweiterungsbau Schulzentrum Rüterwis D
inkl. Neubau Turnhalle sowie Umbau Aula
- Projektierungskredit Erweiterungsbau Schulzentrum Oescher D

Sollten die beiden Projektierungskredite nicht bewilligt werden, müssten die Kindergartenliegenschaften mit etlichem Aufwand saniert und erweitert werden, ohne dass damit ein pädagogisch und wirtschaftlich sinnvollerer Betrieb möglich würde.

Erläuterung der Vorlagen im Zusammenhang

Alle schulischen Aktivitäten sollen in Zollikon in zwei Schulzentren konzentriert werden. Dieses Anliegen wurde den Stimmbürgern bereits im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 vorgestellt (Ausgangslage dazumal siehe: www.schulezollikon.ch). Seither haben Tendenzen und Neuerlasse im Bildungswesen die Richtigkeit der damaligen Argumentation bestätigt.

1. Pädagogische und schulorganisatorische Sicht

Gemäss neuem Volksschulgesetz ist der Kindergarten Teil der Volksschule. Der Unterricht wird nicht mehr nur durch eine Kindergartenlehrperson allein erteilt, sondern ist ein Zusammenwirken mit verschiedenen Fachlehrpersonen. In Ergänzung zum regulären Unterricht findet integrative heilpädagogische Förderung sowie logopädische und psychomotorische Therapie statt. Fremdsprachige Kinder erhalten Unterricht in Deutsch.



Diese zusätzlichen Fördermassnahmen werden durch ausgebildete Fachlehrpersonen erteilt und müssen teilweise in den Klassen erfolgen. Vielfältige Kontakte zwischen den Fachleuten begünstigen die Schulentwicklung und erhöhen die Qualität des Unterrichts. Rund die Hälfte aller Kindergartenkinder begibt sich vor oder nach dem Unterricht in eines der Betreuungshäuser, welche auf den Arealen der Schulzentren liegen. Diese vernetzten Leistungen können heute mit den dezentralen Kindergärten nur durch grossen logistischen Aufwand erbracht werden.

Die oben skizzierte Förderung und Vernetzung wird auf der Primarstufe in den Schulzentren Oescher und Rüterwis bereits gelebt. Neu sollen diese Leistungen auch für die Kindergartenkinder in den beiden Schulzentren angeboten werden. Eine Übersicht zu den diversen Leistungen eines modernen Schulzentrums entnehmen Sie bitte der Website der Schule Zollikon (www.schulezollikon.ch).

2. Sicherheitsrelevante Sicht

Heute befinden sich die zehn Kindergärten an sechs verschiedenen Standorten in der Gemeinde. Fällt eine Lehrperson aus oder geschieht ein Unfall, kann die Betreuung der Kinder nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden, insbesondere an Standorten mit nur einem Kindergarten. Liegt ein Kindergarten in einem Schulzentrum, sind Stellvertretung und Betreuung dagegen jederzeit gesichert.

In einem Schulzentrum sind Kinder und Jugendliche verschiedenen Alters in eine Gemeinschaft eingebunden. Eine Studie des Büros für Bildungsfragen in Thalwil bestätigt, dass insbesondere die Kindergartenkinder durch die Kontakte und das Zusammenleben mit älteren Schülerinnen und Schülern gestärkt werden.



Den Schulweg vom Wohnquartier zum Schulzentrum legen grössere und kleinere Kinder in der Regel gleichzeitig und in Gruppen zurück. Dies erhöht die Sicherheit und die Selbständigkeit aller Kinder. Die Aufgabe der Quartierkindergärten führt nicht automatisch zu längeren Schulwegen. Für einige Kinder werden sie etwas länger, für andere dagegen kürzer. Andererseits fallen – wenn alle Leistungen an einem Ort erbracht werden – alle Wege zwischen den Kindergärten und den Betreuungshäusern sowie den Therapieorten weg.

Im Auftrag der Schulpflege Zollikon wurde die Sicherheit auf den Schulwegen in einer gross angelegten Studie untersucht. Die wichtigsten Ergebnisse finden Sie auf der Website der Schule Zollikon (www.schulezollikon.ch).

3. Wirtschaftliche und finanzielle Sicht

Die Konzentration aller Bildungs- und Betreuungsangebote in zwei Schulzentren führt zu einem kostengünstigeren Betrieb. Es können sowohl räumlich und personell wie auch organisatorisch Synergien genutzt werden. Die Integration der Musikschule in die Schulzentren ermöglicht insbesondere grosse räumliche Synergien. Da der Musikunterricht in der Regel ausserhalb der Unterrichtszeiten der Volksschule stattfindet, können die dann leer stehenden Gruppenräume der Kindergärten genutzt werden.

Investitionen

Die Erstellungskosten der Schulzentren betragen voraussichtlich:

Liegenschaft	Kosten gerundet
Schulzentrum Oescher D (Kindergarten & Musikschule)	14 Mio. Franken
Schulzentrum Rüterwis D (Kindergarten & Musikschule)	12 Mio. Franken
Total Erweiterung Schulzentren	26 Mio. Franken
Weitere Ausbautetappe: Turnhalle und Aula Rüterwis	8 Mio. Franken

Finanzierung

Damit sich diese Investitionen finanzieren lassen, müssen die frei werdenden Liegenschaften möglichst schnell verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht abschliessend fest, welche Liegenschaften verkauft und welche im Baurecht abgegeben werden sollen. Dies wird im Rahmen der Liegenschaftspolitik entschieden werden. Eine Studie zeigt, dass der Wert der in Frage kommenden Liegenschaften zwischen 25 und 30 Mio. Franken liegt.

Damit die weitere Planung zu Verkauf oder Abgabe im Baurecht möglichst zügig vorangetrieben werden kann, beantragt der Gemeinderat der Bevölkerung bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Umzonung derjenigen drei Liegenschaften, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen (vgl. 1. Antrag). Alle anderen Kindergartenliegenschaften befinden sich bereits heute in Wohnzonen.

Die Firma swissplan.ch, Beratung für öffentliche Haushalte, hat die Projekte der Schule beurteilt und erachtet sie für den Finanzhaushalt der Gemeinde Zollikon als unproblematisch: «Die Einflüsse des Schulprojektes auf den Gesamthaushalt sind unbedingt dahin gehend zu relativieren, dass nach Abschluss des Projektes (inkl. Abwicklung der Verkäufe) der Effekt auf den Gemeindehaushalt mittelfristig neutral bzw. längerfristig positiv ist.»

4. Konsequenzen einer Ablehnung der Vorlagen

Die Ablehnung der Vorlagen würde die Weiterführung der bisher verfolgten und von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2009 gutgeheissenen Strategie verunmöglichen, die Zolliker Schulen pädagogisch sinnvoller zu gestalten und wirtschaftlicher zu führen.

Die bestehenden Quartierkindergärten mit ihren Aussenanlagen müssten allesamt erweitert und saniert werden, da sie nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen eines zeitgemässen Unterrichts und modernen Energiestandards entsprechen. Diese Sanierungen und der zwingende Ersatz des Musikpavillons Zollikerberg würden voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre mind. 10 Mio. Franken verschlingen, ohne dass damit ein pädagogisch und wirtschaftlich sinnvollerer Betrieb möglich würde. Für die grossen Klassen sind die Räumlichkeiten teilweise zu klein, es fehlen geeignete Räume zur Durchführung von Fördermassnahmen. Ein Ausbau der Quartierkindergärten würde eine Nutzung durch die Musikschule nicht erlauben.

Die bereits investierten Planungskosten für die Erweiterung der Schulzentren in der Höhe von rund 0.5 Mio. Franken wären verloren.

5. Weiteres Vorgehen

Bevor die Erweiterungen der beiden Schulzentren Oescher und Rüterwis sowie die Aula und die Turnhalle Rüterwis realisiert werden können, müssen die Stimmberechtigten – voraussichtlich im nächsten Jahr – an der Urne ihre Zustimmung zu den entsprechenden Ausführungskrediten geben. Gleichzeitig wird über den Verkauf von Liegenschaften befunden, die nach der Inbetriebnahme der erweiterten Schulzentren von der Schule nicht mehr benötigt werden.

Der Baubeginn für die Erweiterung der beiden Schulzentren dürfte in den Jahren 2012 oder 2013 erfolgen. Anschliessend kann im Schulzentrum Rüterwis mit dem Umbau der Turnhalle zur Aula und dem Bau der neuen Turnhalle begonnen werden. Der genaue Zeitpunkt dafür hängt von der finanziellen Situation der Gemeinde ab.

Im Jahre 2015 dürfen die Kindergärten und die Musikschule in die neuen Räumlichkeiten in den Schulzentren einziehen.

Anträge

1. Antrag

Umzonung von drei Kindergartenarealen

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgende drei Einzelanträge:

- 1a. Umzonung des Kindergartenareals Hinter Zünen (Hinter Zünen 4) in eine Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG 2.70/2.80.
- 1b. Umzonung des Kindergartenareals Witellikon (Fohrbachstrasse 23) in eine Wohnzone mit niedriger Dichte W 1.60/1.65.
- 1c. Umzonung des Kindergartenareals Langwatt (Langwattstrasse 46) in eine Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.40/2.50.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Umzonungsvorlagen der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen, falls die Stimmberechtigten die Ausführungskredite für die Vorhaben Rüterwis D und Oescher D beschlossen haben und diese Beschlüsse in Rechtskraft erwachsen sind. Wird einer dieser Ausführungskredite abgelehnt oder erwächst einer dieser Kreditbeschlüsse nicht in Rechtskraft, fällt die Umzonung dahin.

Zollikon, 1. Dezember 2010

Für den Gemeinderat

Präsidentin
Katharina Kull-Benz

Schreiberin
Regula Bach

Weisung

Nach dem Ausbau der beiden Schulzentren Oescher und Rüterwis werden die heutigen Quartierkindergärten von der Schule nicht mehr benötigt. Die Liegenschaften bzw. die betroffenen Parzellen sind nicht für andere öffentliche Zwecke vorgesehen.

Damit sich die anstehenden Grossinvestitionen im Bereich der Schule überhaupt finanzieren lassen, müssen die frei werdenden Objekte möglichst schnell verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht abschliessend fest, welche Liegenschaften verkauft und welche im Baurecht abgegeben werden sollen. Dies wird im Rahmen der Liegenschaftspolitik entschieden werden.

Damit die weitere Planung zu Verkauf oder Abgabe im Baurecht möglichst zügig vorangetrieben werden kann, beantragt der Gemeinderat der Bevölkerung bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Umzonung derjenigen drei Liegenschaften, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen. Alle anderen Kindergartenliegenschaften befinden sich schon heute in Wohnzonen.

Die beantragten Umzonungen werden nur umgesetzt, wenn die Stimmberechtigten die Ausführungskredite für die beiden neuen Schulzentren Rüterwis und Oescher D beschlossen haben und diese Beschlüsse rechtskräftig sind. Oder mit anderen Worten erst dann, wenn definitiv feststeht, dass die heutigen Kindergartenliegenschaften von der Schule nicht mehr gebraucht werden.

Ausführungen zu den einzelnen Umzonungsanträgen

1a. Umzonung des Kindergartenareals Hinter Zünen (Hinter Zünen 4)

Das Areal des Kindergartens Hinter Zünen (Kat.-Nr. 8419; 1443 m²) soll der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte WG 2.70/2.80 zugewiesen werden. Eine privatrechtliche Höhenbeschränkung sorgt dafür, dass der Übergang zur anschliessenden kleinräumig bebauten Kernzone verträglich ausgestaltet wird. Es wird sodann Aufgabe der vertraglichen Regelung bei einem Verkauf oder einer Abgabe an Dritte sein, allfällige öffentliche Interessen zu wahren. Eine Zuweisung zur angrenzenden Kernzone ist nicht sinnvoll, weil dann der Kindergarten nur durch ein Gebäude an gleicher Lage und in gleicher Grösse ersetzt werden dürfte.

1b. Umzonung des Kindergartenareals Witellikon an der Fohrbachstrasse 23

Der Kindergarten Witellikon (Kat.-Nr. 8225; 1291 m²) soll wie die angrenzenden zusammengebauten Einfamilienhäuser der Wohnzone mit niedriger Dichte W 1.60/1.65 zugewiesen werden. Die Zuweisung zu einer Zone mit höherer Ausnutzung wäre nicht folgerichtig, unterscheidet sich doch die Lage der Parzelle nicht von der Lage der Parzellen, die bereits heute dieser Wohnzone zugewiesen sind. Eine Ausnutzung von 1.60 eignet sich für kleinere Mehrfamilienhäuser; es handelt sich bei der Zone mit anderen Worten trotz des Namens nicht um eine «Landhaus»- oder «Einfamilienhaus»-Zone.

1c. Umzonung des Kindergartenareals Langwatt (Langwattstrasse 46)

Der Kindergarten Langwatt (Kat.-Nr. 8715, 2794 m²; zuzüglich private angrenzende Restflächen, die heute in der Zone für öffentliche Bauten liegen) soll der Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.40/2.50 zugewiesen werden, der auch die angrenzenden Parzellen angehören. Bei einem Verkauf oder einer Abgabe im Baurecht ist die Fussgänger Verbindung zu sichern, die über diese Parzelle verläuft.

Ergebnisse des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens

Die Vorlage lag während 60 Tagen – vom 19. Mai bis 21. Juli 2010 – in der Bauabteilung Zollikon öffentlich auf. Die Nachbargemeinden erhielten die Vorlagen zur Information und zur freiwilligen Vernehmlassung ebenfalls zugestellt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Der Gemeinderat hat die Vorlage der zuständigen kantonalen Direktion zur Vorprüfung zugesandt. Gemäss Bericht der Baudirektion sind die von der Gemeinde Zollikon vorgebrachten Argumente betreffend Umzonungen nachvollziehbar und die Baudirektion hat die Genehmigung der vorgesehenen Zonenplanänderung der drei Kindergartenareale in Aussicht gestellt.

Die Baubehörde Zollikon hat die Umzonungsvorlagen geprüft und unterstützt die Vorlagen.

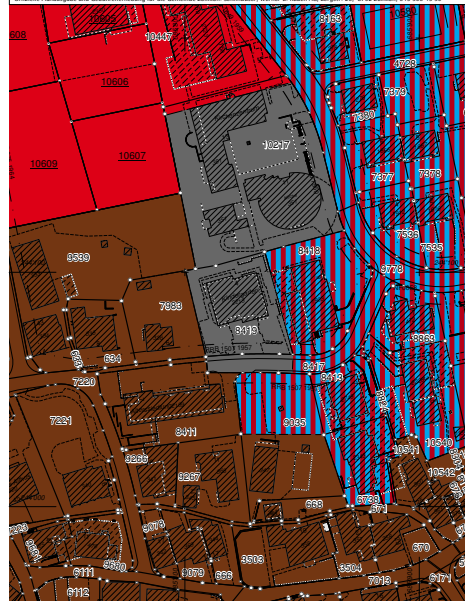
Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten die Zustimmung zu den drei Umzonungsanträgen.

Die Originalpläne liegen in der Gemeinderatskanzlei Zollikon öffentlich auf.

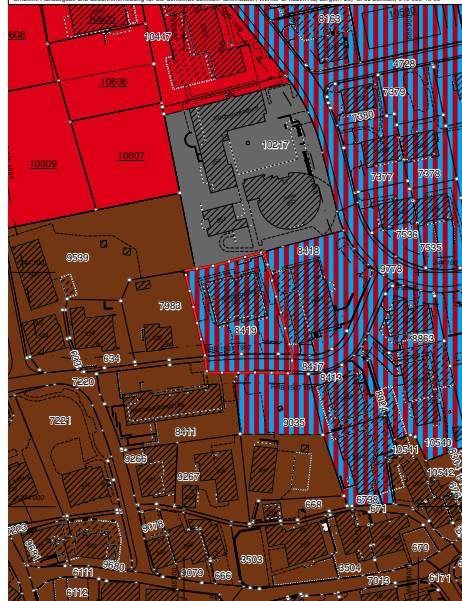
Aktueller Zustand	1:1'000	Gemeinde Zollikon
Verkehrsbaulinen: Die Gültigkeit bzw. das Vorhandensein von Baulinien an Staatsstrassen ist zu erheben bei der Bauabsicht Kantons Zürich, Tel. 044 628 13 65. Die unterstrichenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Reproduktion des vorliegenden Plans zur Mitwirkung an Dritte ist gebührenpflichtig.	 N	 J. Jahn, Geometer

Offizielle Planabgabe und Gebührenerhebung für die Gemeinde Zollikon: Sennhauser, Werner & Rauch AG, Bergstr. 20, 8702 Zollikon, 043 300 42 80



Geplante Teilrevision	1:1'000	Gemeinde Zollikon
Verkehrsbaulinen: Die Gültigkeit bzw. das Vorhandensein von Baulinien an Staatsstrassen ist zu erheben bei der Bauabsicht Kantons Zürich, Tel. 044 628 13 65. Die unterstrichenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Reproduktion des vorliegenden Plans zur Mitwirkung an Dritte ist gebührenpflichtig.	 N	 J. Jahn, Geometer

Offizielle Planabgabe und Gebührenerhebung für die Gemeinde Zollikon: Sennhauser, Werner & Rauch AG, Bergstr. 20, 8702 Zollikon, 043 300 42 80



Kanton Zürich Gemeinde Zollikon

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom Zonenänderung Kindergarten Hinter Zünen, Hinter Zünen 4

-  Zone für öffentliche Bauten
-  Wohn- und Gewerbezone mit hoher Dichte W 2.70 / 2.80
-  Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.40 / 2.50
-  Kernzone
-  Gegenstand der Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin: Die Schreiberin:

Von der Baudirektion

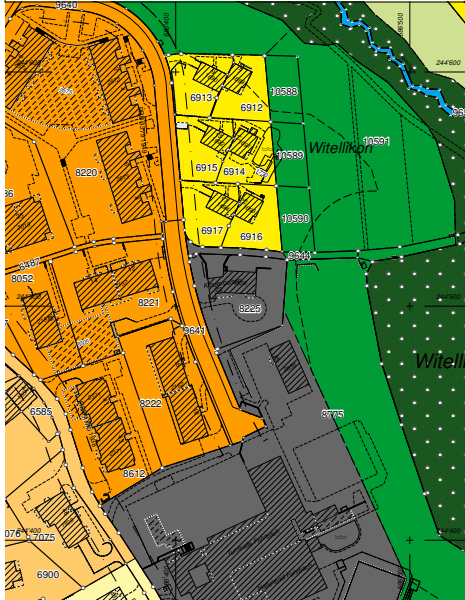
Genehmigt am: BDV Nr. /

Für die Baudirektion

Verfasser: Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Bergstrasse 20, 8702 Zollikon
Datum: 17. Mai 2010

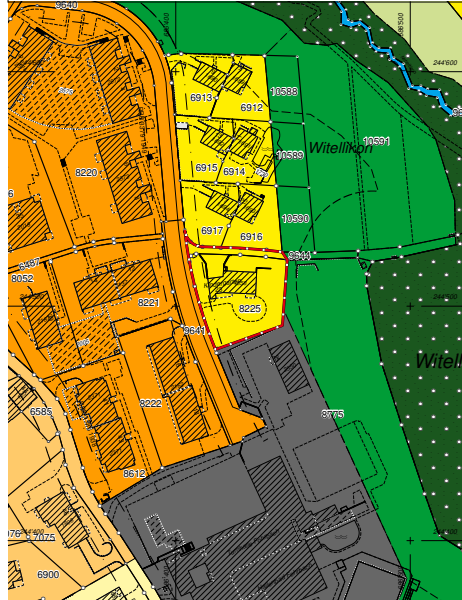
Aktueller Zustand	1:1'000	Gemeinde Zollikon
Verkehrsbedienen: Die Gegend hat das Vorhandensein von Bauten an Strassen ist zu erhalten bei der Bauabsicht Kantons Zürich, Tel. 044 628 13 62. Die unterstrichenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist geistigverpflichtend.	 N	michael raef / 01.03.2010 Bauingenieurbescheinigung  J. Jahn, Geometer

Offizielle Planskizze und Gebietsanweisung für die Gemeinde Zollikon: Senhauzer, Werner & Rauch AG, Burgstr. 20, 8702 Zollikon, 043 500 43 30



Geplante Teilrevision	1:1'000	Gemeinde Zollikon
Verkehrsbedienen: Die Gegend hat das Vorhandensein von Bauten an Strassen ist zu erhalten bei der Bauabsicht Kantons Zürich, Tel. 044 628 13 62. Die unterstrichenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist geistigverpflichtend.	 N	michael raef / 01.03.2010 Bauingenieurbescheinigung  J. Jahn, Geometer

Offizielle Planskizze und Gebietsanweisung für die Gemeinde Zollikon: Senhauzer, Werner & Rauch AG, Burgstr. 20, 8702 Zollikon, 043 500 43 30



Kanton Zürich Gemeinde Zollikon

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom Zonenänderung Kindergarten Witellikon, Fohrbachstrasse 23

- Wohnzone mit niedriger Dichte W 1.60 / 1.65
- Wohnzone mit mittlerer Dichte W 1.75 / 1.85
- Zone für öffentliche Bauten
- Erholungszone
- Wald
- Gegenstand der Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin: Die Schreiberin:

Von der Baudirektion

Genehmigt am: BDV Nr. /

Für die Baudirektion

Verfasser: Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Bergstrasse 20, 8702 Zollikon
Datum: 17. Mai 2010



Kanton Zürich Gemeinde Zollikon

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom Zonenänderung Kindergarten Langwatt, Langwattstrasse 46

- Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.40 / 2.50
- Zone für öffentliche Bauten
- Wald
- Wohnzone mit hoher Dichte W 2.60 / 2.70
- mässig störende Betriebe zulässig
- Gegenstand der Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin: Die Schreiblerin:

Von der Baudirektion
Genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion

Verfasser: Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENHHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Bergstrasse 20, 8702 Zollikon
Datum: 19. Mai 2010

2. Antrag

Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Rüterwis und der Turnhalle sowie den Umbau der Aula

Die Schulpflege unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Rüterwis und der Turnhalle sowie den Umbau der Aula wird ein Kredit über 1'525'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Zollikon, 7. Dezember 2010

Für die Schulpflege

Präsident
Patrik Jeuch

Leiter Schulverwaltung
Kurt Brunner

Weisung

1. Ausgangslage

Wie den vorangehenden Darstellungen zu entnehmen ist, wird die Konzentration aller schulischen Aktivitäten vom Kindergarten bis zur 6. Primarklasse in den beiden Schulzentren Oescher und Rüterwis angestrebt. Im Schulzentrum Rüterwis sollen dazu der Musikpavillon ersetzt und neue Räumlichkeiten für den Kindergarten gebaut werden.

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 17. Juni 2009 einen Kredit in der Höhe von 350'000 Franken zur Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Ermittlung eines Lösungsvorschlags und eines Architekturteams.

2. Projektwettbewerb

Nach einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren wurden die acht zugelassenen Projekte in der Presse publiziert und vom 20. bis 29. August 2010 der Öffentlichkeit in einer Ausstellung präsentiert.

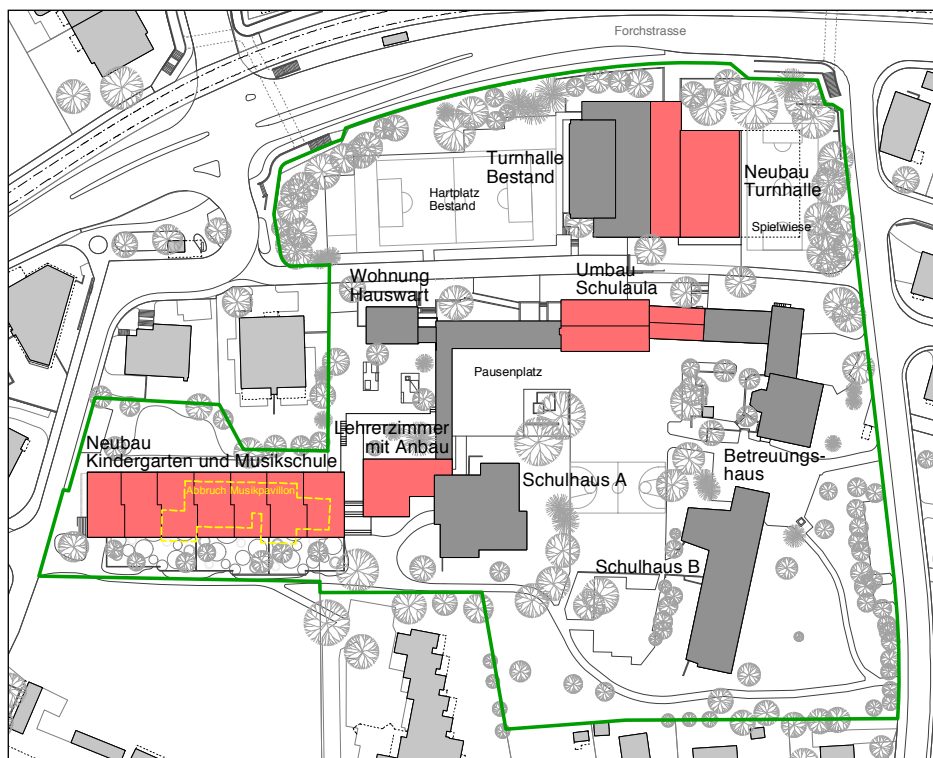
Die Fachjury empfiehlt das Projekt «le petit prince» zur Weiterbearbeitung. Eingereicht wurde es von Gschwind Architekten AG in Zusammenarbeit mit Ernst Kostenplanung AG und Grand Paysage (Landschaftsarchitektur), alle aus Basel.

Ortsbauliche Situation

Das Projekt ergänzt die bestehende Schulanlage mit präzise gesetzten Eingriffen.



Der längliche Baukörper des Kindergartens und der Musikschule nutzt den Raum zwischen dem Lehrertrakt und der Rosengartenstrasse und passt durch die Abtrepung ins gewachsene Terrain.



Übersicht Schulzentrum Rüterwis – neue Situation

3. Raumprogramm und Raumkonzeption

Es werden sechs Kindertageneinheiten mit je einem Hauptraum, einem Gruppenraum, Garderobe und Materialraum geplant, zusätzlich ein gemeinsam genutzter Multifunktionsraum mit Küche und der Lehrpersonenbereich.

Für die Musikschule sind insgesamt acht Unterrichtsräume von unterschiedlicher Grösse vorgesehen. Die Gruppenräume der Kindergärten können durch die Musikschule für den musikalischen Einzelunterricht genutzt werden. Mit dieser Synergie können die «Leerzeiten» der Räume verringert werden. Ein Austausch zwischen Musikschule und Kindergarten wird gefördert.

Die bestehende «alte» Turnhalle wird zu einer Aula umgebaut. Als Ersatz wird eine neue Einfachturnhalle gebaut.

Kindergarten

Die Kindertageneinheiten sind im Sockelgeschoss als autonome Einheiten gedacht. Über grosszügige private Aussenräume werden die Kinder durch gedeckte Loggien zu den Eingängen geführt.

Die Kindertanzenheit an der Rosengartenstrasse ist durch eine interne Rampe und den Anschluss an den Lift zur Erschliessung des Gruppenraums behinderten-gerecht angelegt.



Im Innern sind die Räume differenziert gestaltet. Unterschiedliche Raumzonen- und höhen verleihen der Einheit einen spezifischen Charakter.

Musikschule

Die Musikschule liegt im oberen Geschoss und wird einerseits über ein Treppenhaus von der Rosengartenstrasse erschlossen und andererseits ebenerdig auf dem Niveau des Pausenplatzes. Die von Kindergarten und Musikschule mehrfach genutzten Gruppenräume liegen ebenfalls im Obergeschoss und profitieren von der räumlichen Verknüpfung zum Kindergarten.

Bereich für Lehrerinnen und Lehrer

Der heutige Bereich für die Lehrerinnen und Lehrer wird erweitert. Seine Position in der Gesamtanlage wird gestärkt und übernimmt in Zukunft eine wichtige Stellung als Bindeglied zur Musikschule und zum Kindergarten.

Aula



Die alte Turnhalle wird mit wenigen Eingriffen in eine Aula mit Foyer umgebaut. Neu werden die Fenster zum Pausenplatz bis zum Boden erweitert.

Turnhalle

Die neue Turnhalle wird an die bestehende angebaut. Durch den neuen Treppenraum entsteht eine grosszügige Eingangshalle, die zur längs angeordneten Zuschauertribüne führt. Diese erschliesst auch die neuen Garderoben, welche wie im Bestand über das Dach belichtet sind.

Am Ende der Tribüne ergänzt ein weiteres Treppenhaus die Anlage und ermöglicht auf dem unteren Turnhallenniveau einen separaten Zugang von der Forchstrasse. Dies ermöglicht auch die Nutzung der neuen Turnhalle als Mehrzweckhalle.

Mit der neuen Liftanlage wird eine behindertengerechte Erschliessung sämtlicher Räume erreicht. Eine spätere Erweiterung zur Doppelhalle ist möglich. Durch die platzsparende Konzeption des Turnhallentraktes verbleiben genügend Flächen für die gewünschten Aussenanlagen.

Energiekonzept

Der Erweiterungsbau sowie der Umbau werden nach Minergiestandard konzipiert. Durch den Einsatz von Lüftungsanlagen und Bodenheizungen kann ein Raumklima erreicht werden, welches angenehme Temperaturen über das ganze Jahr garantiert.

Wirtschaftlichkeit

Durch einzelne und gut konzipierte Eingriffe und Massnahmen resultiert in diesem Projekt eine hohe Wirtschaftlichkeit durch verhältnismässig tiefe Investitionskosten.



Die neue Turnhalle mit Tribünenbereich kann auch als Mehrzweckhalle genutzt werden.

4. Projektierungskosten

Als Basis des Projektierungskredites wurden die Erstellungskosten aufgrund des vorliegenden Wettbewerbsprojektes ermittelt. Grobschätzung nach SIA +/- 15%.

Anlagekosten inkl. Honorare	Neubau KiGa/Musik Sanierung/Erweiterung Anbau A in Franken	Umnutzung Turnhalle in Aula/ Neubau Turnhalle in Franken	Total in Franken
Provisorien	750'000		750'000
Vorbereitungsarbeiten	220'000	195'000	415'000
Gebäudekosten	5'787'000	4'290'000	10'077'000
Betriebseinrichtungen	45'000	240'000	285'000
Ausstattung	440'000	100'000	540'000
Umgebung	900'000	450'000	1'350'000
Baunebenkosten	613'000	439'000	1'052'000
Honorare 25%	1'864'000	1'331'000	3'195'000
Unvorhergesehenes	342'000	244'000	586'000
MWST 8.0% gerundet	817'000	583'000	1'400'000
Total inkl. MWST	11'778'000	7'872'000	19'650'000

Aufgrund der oben aufgeführten Anlagekosten ergeben sich Projektierungskosten von 1'875'000 Franken (inkl. des an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 bewilligten Wettbewerbskredites von 350'000 Franken).

Für die weitere Projektierung bis zur Vorlage des Ausführungskredites ergeben sich folgende Aufwendungen:

Projektierungskredit in Franken	
Honorare Architekt	707'000
Honorare Fachplaner	485'000
Baubewilligungen	20'000
Muster/Modelle	10'000
Vervielfältigungen	40'000
Unvorhergesehenes/Reserven	30'000
Externe Begleitung	120'000
MWST 8.0% gerundet	113'000
Total Projektierungskredit inkl. MWST	1'525'000

Der Projektierungskredit beinhaltet die Leistungen der Architekten, Ingenieure und Fachplaner sowie planerische Vorleistungen bis zur Urnenabstimmung über den Ausführungskredit. Ebenso eingerechnet sind Leistungen wie Baugrunduntersuchungen und Modelle.

Im Zusammenhang mit einem hängigen Volksbegehren könnten sich die Raumforderungen noch verändern. Voraussichtlich werden die kantonalen Stellen im Laufe des ersten Halbjahres 2011 entsprechende Entscheide treffen. Die Schulpflege wird deshalb nach der Genehmigung des Projektierungskredites das Raumprogramm nochmals aktualisieren. Der Souverän wird über allfällige Veränderungen des Raumprogramms im Zusammenhang mit der Vorlage der Baukredite informiert.

5. Empfehlung

Mit der Realisation des vorliegenden Projektes kann die Schulanlage Rüterwis unter weitgehendem Erhalt des heutigen Charakters passend ausgebaut werden.

Mit dem Vollausbau des Schulzentrums Rüterwis entsteht eine Vielzahl von betrieblichen, funktionalen und pädagogischen Synergien.

Räume werden mehrfach genutzt und mit der neuen Turnhalle und der Aula werden dem Bedarf der Schule und den Bedürfnissen der Bevölkerung im Zollikerberg auf ideale Weise Rechnung getragen.

Schulpflege und Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die weitere Entwicklung des Schulzentrums Rüterwis zu bewilligen.

3. Antrag

Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Oescher

Die Schulpflege unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Oescher wird ein Kredit über 1'594'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Zollikon, 7. Dezember 2010

Für die Schulpflege

Präsident
Patrik Jeuch

Leiter Schulverwaltung
Kurt Brunner

■ Weisung

1. Ausgangslage

Wie eingangs erläutert sollen alle schulischen Aktivitäten vom Kindergarten bis zur 6. Klasse in den beiden Schulzentren Oescher und Rüterwis konzentriert werden.

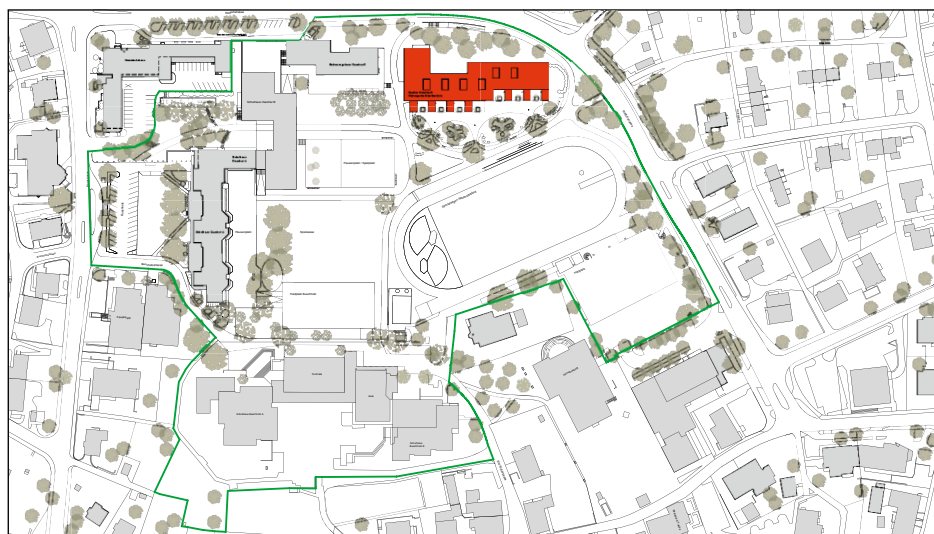
Das Schulzentrum Oescher wird dazu mit einem Erweiterungsbau (Trakt D) für Kindergarten und Musikschule versehen. Bereits bei der Planung der Neubauten B und C hatte das Architekturbüro Harder Spreyermann Vorarbeiten für eine weitere Ausbautappe geleistet. Deshalb konnte auf die Durchführung eines Planungswettbewerbs verzichtet werden.

Die Schulpflege beauftragte an ihrer Sitzung vom 19. Januar 2010 das Architekturbüro Harder Spreyermann mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes und bewilligte dafür einen Kredit von 150'000 Franken. Die Resultate dieses Vorprojektes werden nachfolgend präsentiert und dienen als Grundlage für die Beantragung des Projektierungskredites Oescher D.

2. Vorprojekt

Ortsbauliche Situation

Der Neubau D verbindet sich mit den bestehenden Gebäuden Oescher B und C zu einem Ganzen. Er schützt gegenüber der stark befahrenen Rotfluhstrasse und belässt den zusammenhängenden Freiraum der Grünanlage. Die Weite und Grosszügigkeit der freien Mitte des Dorfes sowie die Wegführung durch das Schulareal bleiben somit erhalten.



Übersicht Schulzentrum Oescher – neue Situation

3. Raumprogramm und Raumkonzeption

Mit dem Neubau Oescher D entstehen sieben Kindergarteneinheiten, welche die bisherigen Quartierkindergärten ersetzen. Durch die Nähe zu allen anderen Gebäuden des Schulzentrums Oescher entsteht eine Vielzahl von betrieblichen, funktionalen und pädagogischen Synergien. So können die Gruppenräume der Kindergärten und die Räume der Musikschule gegenseitig genutzt werden.

Kindergarten

Die einzelnen Kindergärten befinden sich im Erdgeschoss des Neubaus und sind gegen die Rotfluhstrasse durch einen Spielkorridor miteinander verbunden. Sie haben alle einen direkten Zugang aus dem Garten. Eine interne Treppe aus den einzelnen Haupträumen führt direkt in die entsprechend zugeordneten Gruppenräume im Obergeschoss. Diese sind von den Haupträumen abgetrennt und können für den Unterricht in Kleingruppen oder in der Leerzeit durch die Musikschule genutzt werden. Durch ein Oberlicht über dem Luftraum der Treppe gelangt zusätzlich Tageslicht in die Räume.



Musikschule

Die unterschiedlich grossen Räume der Musikschule befinden sich im Obergeschoss des Neubaus und sind über eine Treppenhalle am nördlichen Gebäudeende direkt erreichbar. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden diese Räume möglichst nutzungsneutral konzipiert. So bleiben ausserschulische Nutzungen ebenso möglich wie spätere Entwicklungen.

Energiekonzept

Der Neubau wird nach Minergiestandard konzipiert. Durch den Einsatz von Lüftungsanlagen und Bodenheizungen kann ein Raumklima erreicht werden, welches angenehme Temperaturen über das ganze Jahr garantiert.

4. Projektierungskosten

Als Basis des Projektierungskredites wurden die Erstellungskosten aufgrund des vorliegenden Vorprojektes ermittelt. Grobschätzung nach SIA +/- 15%.

Anlagekosten inkl. Honorare in Franken	
Vorbereitungsarbeiten	412'000
Gebäudekosten	10'440'000
Betriebseinrichtungen	105'000
Ausstattung	196'000
Umgebung	887'000
Baunebenkosten	451'000
Unvorhergesehenes	675'000
MWST 8.0% gerundet	1'053'000
Total inkl. MWST	14'219'000

Aufgrund der oben aufgeführten Anlagekosten ergeben sich Projektierungskosten von 1'744'000 Franken (inkl. des von der Schulpflege am 19. Januar 2010 bewilligten Kredites zur Ausarbeitung eines Vorprojektes von 150'000 Franken). Für die weitere Projektierung bis zur Vorlage des Ausführungskredites ergeben sich die folgenden Aufwendungen:

Projektierungskredit in Franken	
Honorare Architekt	569'000
Honorare Fachplaner	301'000
Umgebung	77'000
Baunebenkosten	158'000
Unvorhergesehenes	106'000
Ausstattung	30'000
Zusatzleistungen	10'000
Vorleistungen / Vorbereitungsarbeiten	105'000
Externe Begleitung	120'000
MWST 8.0% gerundet	118'000
Total Projektierungskredit	1'594'000

Der Projektierungskredit beinhaltet die Leistungen der Architekten, Ingenieure und Fachplaner sowie planerische Vorleistungen bis zur Urnenabstimmung über den Ausführungskredit. Ebenso eingerechnet sind Leistungen wie Baugrunduntersuchungen und Modelle.

Im Zusammenhang mit einem hängigen Volksbegehren könnten sich die Raumforderungen noch verändern. Voraussichtlich werden die kantonalen Stellen im Laufe des ersten Halbjahres 2011 entsprechende Entscheide treffen. Die Schulpflege wird deshalb nach der Genehmigung des Projektierungskredites das Raumprogramm nochmals aktualisieren. Der Souverän wird über allfällige Veränderungen des Raumprogramms im Zusammenhang mit der Vorlage der Baukredite informiert.

5. Empfehlung

Der Neubau D des Schulzentrums Oescher ist mit der Integration der Kindergärten und der Musikschule eine Fortsetzung der 2009 realisierten Bauten Oescher B und C. Durch die Nähe zu allen anderen Gebäuden des Schulzentrums entsteht eine Vielzahl von betrieblichen, funktionalen und pädagogischen Synergien.

Schulpflege und Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung, den Projektierungskredit für die weitere Entwicklung des Schulzentrums Oescher zu bewilligen.

Abschiede der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die drei vorgeschlagenen Geschäfte für die Gemeindeversammlung vom 2. März 2011 i.S. von Art. 140 des Gemeindegesetzes geprüft.

Die Anträge des Gemeinderates und der Schulpflege im Einzelnen sind:

- Umzonung von drei Kindergartenarealen,
- Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Rüterwis und der Turnhalle sowie den Umbau der Aula,
- Projektierungskredit für den Erweiterungsbau D des Schulzentrums Oescher

Nach eingehender Diskussion hat die Rechnungsprüfungskommission **Ablehnung aller Anträge** beschlossen.

Begründung

Der konsolidierte Finanzierungsbedarf Zollikons ist bedingt durch das Wohn- und Pflegezentrum und andere, dringende Investitionen in den kommenden Jahren sehr hoch. Die Finanzierung des Wohn- und Pflegezentrums ist noch nicht konkretisiert. Der Bau der Schulzentren würde die Gemeinde Zollikon für die Jahre 2012 bis 2015 mit einer zusätzlichen Finanzierungsverpflichtung von 12–30 Mio. CHF (je nach Jahr) belasten, bis der allfällige Verkauf der Kindergartenliegenschaften die Finanzlücke deckt.

Ein Entscheid kann erst in Betracht gezogen werden, wenn ein solider Sanierungsplan der Gemeindefinanzen sowie ein konkretes Finanzierungskonzept für das Wohn- und Pflegezentrum vorliegen, wenn also die Finanzierung der Schulzentren eingebettet in einem zuverlässigen Finanzplan zur Diskussion steht.

Aus diesen Gründen ist es der falsche Zeitpunkt, 3 Mio. CHF für die Projektierung der Schulzentren auszugeben.

Zollikon, 10. Januar 2011

Für die Rechnungsprüfungskommission

Präsident
Urs Uehlinger

Aktuar
Stefan Brändli



Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare



Geschäftsantwortsendung

Invio commerciale-risposta



Correspondance commerciale-réponse



Gemeinde Zollikon
Bergstrasse 20
Postfach 280
8702 Zollikon

Geschäftsbericht

Die Gemeinde Zollikon legt jährlich einen Geschäftsbericht vor, der nebst dem üblichen Zahlenmaterial auch Einblick in die Tätigkeit der Behörden und Verwaltung gewährt. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen wird der umfangreiche Geschäftsbericht nicht automatisch in alle Haushaltungen verteilt, sondern nur auf ausdrücklichen Wunsch per Post zugestellt. Der Geschäftsbericht ist jeweils auch auf der Homepage www.zollikon.ch aufgeschaltet.

Bitte schicken Sie uns diesen Talon zu, wenn wir Ihnen den Geschäftsbericht 2010 zustellen dürfen.

☐ Ja, ich bestelle den Geschäftsbericht 2010 an meine Adresse.

☐ Ich bestelle ein kostenloses Abonnement und erhalte künftig den Geschäftsbericht jährlich zugestellt.

Vorname

Name

Strasse

Nr.

PLZ

Ort

PP

8702 Zollikon

**An alle Haushaltungen
für die Stimmberechtigten**



Produziert zu 100%
aus Ökostrom

www.froehlich.ch/solar

Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft
aus einer Schweizer Papierfabrik



01-11-602457
myclimate.org