



## Entwicklung Ortskern Zollikon Dorf: Mitwirkung Bevölkerung Öffentliche Veranstaltung vom 14. März 2015

# Auswertung

---



Bild: Veranstaltung vom 14. März, Gemeindesaal Zollikon

### **Auftraggeber**

Gemeinde Zollikon  
Gemeinderatskanzlei  
Bergstrasse 20  
8702 Zollikon

### **Verfasser**

Michael Emmenegger und Tobias Langenegger  
MICHAEL EMMENEGGER Analyse und Management von sozialen Prozessen  
Hardturmstrasse 261  
8005 Zürich  
[www.michael-emmenegger.ch](http://www.michael-emmenegger.ch)

Fotos: Michael Emmenegger, Zürich

Zürich, 28. März 2015

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziel der Veranstaltung.....	4
2. Hinweise zur Auswertung.....	4
3. Synthese der Ergebnisse .....	6
3.1 Beurteilung der Entwicklungs <i>absicht</i> Areal Beugi.....	6
3.2 Beurteilung der Entwicklung <i>vorstellungen</i> zum Ortskern .....	6
3.3 Funktion und Nutzung des <i>Areal Beugi</i> .....	6
3.4 Bebauung Areal Beugi, Ortsbauliche Entwicklung Dorfkern .....	7
3.5 Verkehr, Erschliessung und Mobilität sowie Wegführung und Anbindung.....	8
3.6 Planungsprozess und Vorgehen Areal Beugi .....	9
4. Fazit.....	10

## Anhang

A Feedback der Gruppen nach Fragen und Themen gegliedert .....	12
A.1 Das ist nicht gut (Areal Beugi) .....	12
A.2 Das fehlt und ist zu ergänzen (Areal Beugi) .....	12
A.3 Das ist unklar (Areal Beugi).....	14
A.4 Beurteilung Entwicklungs <i>absicht</i> Areal Beugi.....	16
A.5 Rückmeldungen zur Ortskernentwicklung .....	17
A.6 Beurteilung Entwicklung <i>vorstellungen</i> Ortskern.....	18
A.7 Weitere Hinweise und Kommentare aus den Gruppen.....	18
B Entwicklungs <i>absicht</i> Gemeinderat zum Areal Beugi.....	19
C Erkenntnisse des Gemeinderates aus der Testplanung (Ortskernentwicklung) .....	20
Bebauung .....	20
Nutzungen .....	20
Freiraum .....	20
Verkehr .....	20
D Haltung des Gemeinderates für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns .....	21

## 1. Inhalt und Ziel der Veranstaltung

Am Samstag, 14. März 2015 haben rund 130 Zollikerinnen und Zolliker im Gemeindesaal einen Tag zur Ortskernentwicklung diskutiert und festgehalten, was es aus ihrer Sicht bei der Entwicklung des Areals Beugi und bei der weiteren Entwicklung des Ortskernes zu beachten gilt. Der Tag war in drei Teile gegliedert. Im ersten Teil wurde über den Planungsprozess seit Juni 2013 informiert und die Ergebnisse der Testplanung zum Ortskern Zollikon Dorf und der Machbarkeitsstudie zum Areal Beugi präsentiert. Den Anwesenden wurden zum einen die vom Gemeinderat bestimmten Grundsätze für die Ortskernentwicklung und einzelne Entwicklungsmöglichkeiten für den Dorfplatz, das Volièren- und das Coop-Areal vorgestellt. Zum andern erfuhren die Teilnehmenden die Resultate der Machbarkeitsstudie zum Areal Beugi und was die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal ist. Im zweiten Teil des Tages – dem eigentlichen Workshop – diskutierten die Teilnehmenden in angeleiteten Tischgruppen à acht Personen und nach einem strukturierten Vorgehen den Planungsstand. Die Workshoparbeit begann am Vormittag und wurde nach der Mittagspause fortgeführt. Im dritten Teil des Tages präsentierten die Tischgruppen ihr Feedback im Plenum, einzelne Sachverhalte wurden diskutiert und Fragen beantwortet. Mit einem Ausblick auf die nächsten Planungsschritte schloss die Veranstaltung um 16.00 Uhr.

Die Veranstaltung wurde von Michael Emmenegger (Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich) konzipiert und moderiert. Die Ergebnisse der Testplanung wurden durch Peter Ess (Moderation Testplanung, Zürich) und diejenigen zur Machbarkeitsstudie durch Simon Krez (Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH Zürich) präsentiert. Die Gemeindepräsidentin Katharina Kull führte in den Tag und den bisherigen Planungsprozess ein und stellte die Absichten und Vorstellungen des Gemeinderates für die Entwicklung des Areals Beugi und des Dorfkerns vor. Alle Informationen für den Tag lagen bei der Veranstaltung als Tischvorlage bereit. Die Ergebnisse wurden protokolliert und in diesem Bericht ausgewertet. Die Erkenntnisse des Tages sollen in die weitere Planungsarbeit einfließen.

## 2. Hinweise zur Auswertung

Die Teilnehmenden diskutierten in der Tischgruppe die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal Beugi und die präsentierten Entwicklungsmöglichkeiten für den Zolliker Ortskern. Sie hielten zuerst auf dem Tischset und dann auf der Pinnwand schriftlich fest, welches Feedback sie den Verantwortlichen mit auf den Weg geben wollen. Dabei haben sie auch gesagt, ob sie die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal Beugi und die Entwicklungsvorstellungen für den Ortskern mittragen oder nicht. Zum Schluss bewerteten die Tischgruppen ihr Ergebnis nach dem Grad der Übereinstimmung und kennzeichneten, welche Aussagen von der gesamten Gruppe geteilt wurden und welche eher Einzelmeinungen darstellten. Die drei wichtigsten Aussagen wurden mit einem Herz markiert und im Plenum präsentiert. Aussagen die umstritten waren, wurden mit einem Blitz gekennzeichnet.

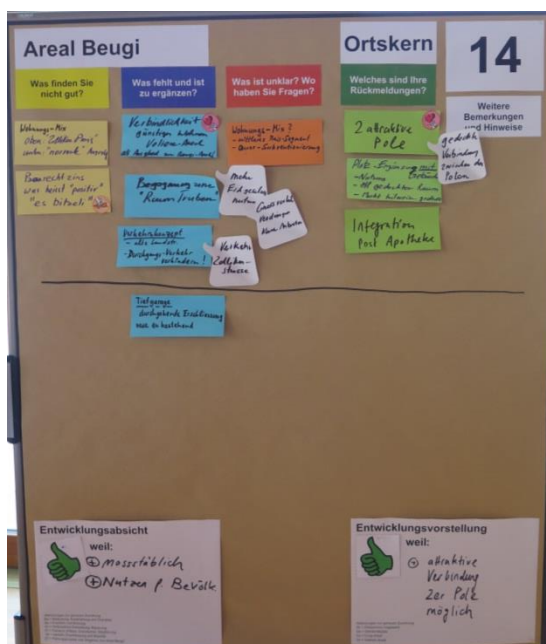
Der Workshop war in drei Schritte – Sammeln, Kommentieren, Verdichten – gegliedert. Jede Tischgruppe wurde von einer Tischmoderation unterstützt. Für die Diskussion in den

Tischgruppen galten zwei Regeln: Alle bemühten sich, Lösungen zu finden, die auch die Interessen der Andern umfassen und das Ergebnis wurde in der Gruppe gemeinsam erarbeitet und verabschiedet. Die Fragen für die Diskussion lauteten: Was passt gut? Was passt nicht? Was fehlt und ist zu ergänzen? Was ist unklar? Werden die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal Beugi und die Entwicklungsvorstellungen zum Ortskern mitgetragen?

Die Diskussion orientierte sich an folgenden Themen und Bereichen:

- Bedeutung, Ausstrahlung und Charakter
- Funktion und Nutzung
- Ortsbauliche Entwicklung, Bebauung
- Freiraum (Plätze, Grünräume), Wegführung
- Verkehr, Erschliessung und Mobilität
- Planungsprozess / Vorgehen
- Areal Beugi
- Ortszentrum insgesamt
- Gemeindeplatz
- Coop-Areal
- Volière-Areal

Die Gruppenergebnisse wurden in einem Protokoll zusammengestellt. Dieses bildet die Grundlage für diese Auswertung. In diese wurden alle Aussagen miteinbezogen, die von den Gruppen als übereinstimmende Aussagen bezeichnet wurden. Diese Aussagen wurden thematisch sortiert (siehe Anhang A), zusammengefasst (Synthese in Kap. 3) und verdichtet (Fazit in Kap. 4). Im Anhang B und C sind zudem die Grundsätze des Gemeinderates für das Areal Beugi und die Ortskernentwicklung aufgeführt.



Beispiel einer Ergebnisspinnwand



Arbeit am Gruppentisch

### 3. Synthese der Ergebnisse

#### 3.1 Beurteilung der Entwicklungsabsicht Areal Beugi

Zwölf der 15 Gruppen beurteilen die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal positiv (grüner Daumen). Betont wurde, dass das Projekt vielversprechend und gut ist und dass es der Aufwertung des Dorflebens nützen wird, da das Konzept die vorhandenen Qualitäten des Dorfkerns verstärkt. Gelobt wurden die Raumaufteilung, die offene Bebauung im Areal Beugi mit den fünf mittelgrossen Baukörpern und die vorgesehene Wohnnutzung mit Mietzinsen im mittleren Preisniveau. Weiter wurden die Massstäblichkeit und der sichtbare Nutzen für die Bevölkerung positiv hervorgehoben. Geschätzt wird, dass der Grossverteiler in eine Liegenschaft kommt, die der Gemeinde gehört und dass die Erschliessung der Neuüberbauung über die Zollikerstrasse erfolgt.

Drei Gruppen sind mit der Absicht des Gemeinderates noch nicht ganz einverstanden (oranger Daumen). Bemängelt wurde, dass Wünsche und Ansprüche und die dargestellten Lösungsansätze sich noch widersprechen. Das Projekt sei noch zu wenig ausgereift, vor allem sei unklar, was mit dem jetzigen Migros/CS Gebäude geschieht, wenn der Migros dort aus- und ins Beugi einziehen würde und was die Absichten der Eigentümer in diesem Zusammenhang sind. Kritisch beurteilt wurde der Stand der Verkehrsplanung, insbesondere für die Alte Landtrasse und die Zollikerstrasse. Hier fehlen überzeugende Konzepte.

Keine der Gruppen verwirft die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates für das Areal Beugi (roter Daumen).

#### 3.2 Beurteilung der Entwicklungsvorstellungen zum Ortskern

Sieben der 15 Gruppen beurteilen die präsentierten Entwicklungsvorstellungen zur Ortskernentwicklung positiv (grüner Daumen). Betont wurde die Möglichkeit, dass die vorliegende Planung weiterhin eine Gesamtschau möglich macht.

Acht der 15 Gruppen unterstützen die Entwicklungsvorstellungen zur Ortskernentwicklung nicht uneingeschränkt (oranger Daumen). Zu vieles ist mit dem jetzigen Stand der Planung noch offen, unbestimmt und noch nicht ausgereift, was aber als Ansporn verstanden werden soll, mehr Klarheit zu schaffen, z.B. bei der künftigen Nutzung des Volièren-Areals.

Keine der Gruppen beurteilte die Entwicklungsvorstellungen zur Ortskernentwicklung negativ (roter Daumen).

#### 3.3 Funktion und Nutzung des Areals Beugi

##### *Wohnen*

Sieben Gruppen haben sich zum *Wohnen* auf dem Areal Beugi geäussert, wobei sich die angesprochenen Themen stark unterscheiden. Eine Gruppe findet es nicht gut, dass Mietwohnungen angeboten werden, eine andere betont, dass es für den Mittelstand attraktive Familienwohnungen und daher mehr 4 ½- und 5 ½- Zimmer Wohnungen haben

sollten, als im vorliegenden Projekt vorgesehen. Unklar war auch, wie gross die Wohnungen genau werden und was diese kosten werden, respektive was das angestrebte „mittlere Preisniveau oder Preissegment“ bedeutet. Eine Gruppe schlug vor, günstiges Wohnen auf dem Volière-Areal als Ausgleich zum Beugi-Areal verbindlich festzulegen, eine andere warnte davor, in den oberen Stockwerken „Zolliker Preise“ und in den unteren Stockwerken günstigere Wohnungen (für „normale“ Angestellte) vorzusehen. Erwünscht ist Wohnraum, welcher eine gute Mischung der Mieterschaft sicherstellt.

#### *Detailhandel/Gewerbe*

Fragen zum Angebot und insbesondere zum *Detailhandel und Gewerbeflächen* wurden von mehr als der Hälfte der Gruppen diskutiert und Aussagen dazu schriftlich festgehalten. Betont wurde von mehreren Gruppen, dass es zusätzlich zum Grossverteiler auch Quartierläden und ein vielfältiges und differenziertes Shoppingangebot braucht. Dazu bedarf es aber Ideen zur Förderung des Kleingewerbes. Standorte und Flächen müssen zur Verfügung stehen und der Baurechtszins fair und Mietkonditionen für kleine Geschäfte tragbar sein. Eine Gruppe hielt fest, dass es noch unklar scheint, wie das Verbleiben des Detailhandels im Zentrum sichergestellt werden kann. Angesprochen wurde eine Verlegung von Post und Apotheke und generell wurde der Ruf nach mehr unterschiedlichen Geschäften laut (Apotheke, Chemische Reinigung, Drogerie, Metzgerei, Schuhmacher, Fitnessangebote, Mercerie etc.). Erwünscht wäre auch eine Absichtserklärung der Eigentümer (Migros, CS) für die Vermietung ihrer Räumlichkeiten an Läden, sollte die Migros dereinst ins Areal Beugi ziehen. Diese Nachfolgenutzung gilt es im Auge zu behalten.

Von zwei Gruppen angesprochen wurde die Erdgeschoss-Situation im künftigen Areal Beugi. Unklar ist, wie diese genau geregelt ist, ob eine Belebung abends mit einem Bistro/Bar/Lounge möglich ist und ob die Erdgeschoss wandelbar (Geschäfte und Wohnungen) oder fix vorgegeben sind.

### **3.4 Bebauung Areal Beugi, Ortsbauliche Entwicklung Dorfkern**

#### *Bebauungsstruktur Areal Beugi*

Bezüglich der vorgestellten *Struktur der Bebauung des Areals Beugi* gab es nur von zwei Gruppen je eine Rückmeldung. Bei beiden geht es darum, die Grösse und Höhe der Gebäude zu reduzieren oder zu klären, ob dies möglich ist.

#### *Dorfplatz*

Acht der 15 Gruppen äusserten sich zur ortsbaulichen Entwicklung, zur Ausstattung und Nutzung des *Dorfplatzes*. Vier Gruppen sprachen sich dagegen aus, den Dorfplatz mit einem weiteren Gebäude zu fassen und zu verkleinern. Eine Gruppe meinte, das sei auch nicht vordringlich. Eine andere: Das Dorfbild muss bleiben. Zwei Gruppen haben sich positiv zu einer Ergänzung des Platzes mittels eines Gebäudes geäussert, wobei es bei beiden darum ging, ein für den Markt oder als Ladenlokal attraktives Gebäude oder

einen öffentlichen gedeckten Raum mit Arkaden zu schaffen. Diese bauliche und nutzungsmässige Ergänzung hätte gleichzeitig mit dem Bau des neuen Beugi zu erfolgen.

Mehrfach angeregt wurde die bessere *Ausstattung des Dorfplatzes* mit mobilen Möbeln, Sitzgelegenheiten wie auf dem Sechseläutenplatz, einem Café oder einer Bar und mit einem Brunnen, Schattenspendern und einem kleinen Spielplatz. Der Dorfplatz soll als attraktiver Begegnungsort gestaltet werden und attraktivere Aktivitäten zulassen.

#### *Weitere Hinweise zur ortsbaulichen Entwicklung*

Vier Gruppen äusserten sich zum *Volière-Areal*. Drei forderten dort günstige Mietwohnungen für Junge und Familien und die Abgabe des Areals an Wohnbaugenossenschaften. Eine riet, die Entwicklung des Volière-Areals nicht mit dem Thema Beugi zu verbinden.

Der Bereich „*Campus*“ wurde von vier Gruppen kommentiert. Die Idee der Parkgestaltung wird begrüsst. Das Areal (Rennbahn) soll zugänglich sein für die Öffentlichkeit und als attraktiver Park zum Flanieren einladen.

Weitere Aussagen bezogen sich auf den *Perimeter der weiteren Planung*. Unklar war einer Gruppe, welches der Perimeter Beugi, welches der Perimeter Dorfplatz und welches der Perimeter für die Zonenplanänderung ist. Eine Gruppe meinte, das Gebäude „Truben“ ist in die Planung einbeziehen und aus dem kommunalem Schutzplan zu entlassen. Eine andere Gruppe wies darauf hin, die Zonen Unterdorf-Chirchhof-Oberdorf (allenfalls auch Rösslirain) zusammenzuführen.

(Nicht zuordenbar sind folgende Aussagen:

- Nutzung des Parkplatzes vor Coop
- Zukunft Parzelle Schüpbach
- Grünfläche erhalten)

### **3.5 Verkehr, Erschliessung und Mobilität sowie Wegführung und Anbindung**

Fragen zum Verkehr, zur Verkehrsplanung und Parkierung wurden von allen Gruppen diskutiert. Am meisten Aussagen der Gruppen beziehen sich auf dieses Thema.

#### *Tiefgarage Areal Beugi, Parkierung*

Ein wichtiger Aspekt betrifft den direkten *Zugang von der Tiefgarage zum Grossverteiler* im Beugi. Von mehreren Gruppen wurde darauf hingewiesen, dass – obwohl die Erschliessung des unterirdischen Grossverteilers via Zollikerstrasse und Tiefgarage durchaus nachvollziehbar ist – die Gefahr besteht, dass genau dadurch der Dorfplatz entvölkert wird. Es stellt sich die Frage, ob mit der Möglichkeit unterirdisch zu parkieren und zu shoppen nicht das Gegenteil von dem erreicht wird, was erwünscht ist, nämlich eine belebte und gut frequentierte EG-Ebene. Eine Gruppe schlägt vor, den Zugang/Ausgang der Tiefgarage auf den Dorfplatz zu verlegen, um die Kundenströme auf den oberirdischen



Platz zu verlegen. Andernfalls wird mit der neuen Planung der Dorfplatz „abgehängt“. Eine Gruppe fragte, ob es tatsächlich zwei unterirdische Parkgeschosse braucht.

### *Verkehrsplanung*

Von mehr als der Hälfte der Gruppen wurde die *generelle Verkehrsplanung* im jetzigen Projektstand kritisch diskutiert. Mehrere Gruppen bemängelten das Fehlen eines wirklichen Gesamtverkehrskonzeptes und von vertieften verkehrlichen Überlegungen zur Alten Landstrasse und zur Zollikerstrasse. Bei der Alten Landstrasse stand das Thema einer Verkehrsberuhigung (Einbahnstrasse, Fussgängerzone, Begegnungszone Raum „Truben“, Schliessung für Durchgangsverkehr von Rösslirain bis Rotfluhstrasse etc.) im Zentrum, bei der Zollikerstrasse waren es die Ein-/Ausfahrt in die neue Tiefgarage, die Verkehrssicherheit und das Thema des Mehrverkehrs durch die neue Überbauung. Zwei Gruppen bezweifelten, dass die Zollikerstrasse den Mehrverkehr aufnehmen kann, respektive, dass die Einfahrt zum Grossverteiler eine für alle Verkehrsteilnehmenden sichere Situation erlaubt. Diese Situation gilt es zu überdenken, meinte eine Gruppe. Eine Gruppe vermisste Aussagen zur Verkehrsberuhigung der Rotfluhstrasse.

Zwei Gruppen war unklar, wie das Coop-Areal verkehrstechnisch an die neue Situation angebunden wird und wie die Anbindung Richtung Zollikerberg gelingt.

(Nicht zuordenbar sind folgende Aussagen:

- Hohe Nutzungsdurchmischung: Anbindung „Hang“ Quartier
- Zufahrt Zollikerstrasse
- Erschliessung Kleindorf
- Tiefgarage alt Abgang Alte Landstrasse neu gestalten
- Verbindung der beiden Parkhäuser?)

### **3.6 Planungsprozess und Vorgehen Areal Beugi**

Elf der 15 Gruppen haben sich zum weiteren Vorgehen in der Planung des Areals Beugi geäussert. Die meisten der Aussagen bezogen sich auf die Aussage der Gemeinde, das Areal mit einem Investor weiterzuentwickeln und im Baurecht abzugeben.

#### *Investor*

Vier Gruppen fragen, ob es richtig ist, das Areal nur an einen *Investor* abzugeben oder ob es für die Wohnungen und den Grossverteiler nicht zwei unterschiedlichen Investitionen bedarf. Einer Gruppe fehlen Aussagen zu Auflagen für den Investor und zur Laufzeit des Investorenvertrags. Eine andere will wissen, wer diese Auflagen bestimmt und betont, dass hohe Anforderungen und Auflagen das Interesse von Investoren am Anlageobjekt mindern. Eine andere Gruppe rät, den wünschenswerten Investor über Auswahlkriterien zu steuern. Eine Gruppe moniert, dass in Bezug auf die Finanzierung nicht in Varianten gedacht wird.

### *Baurechtszins*

Auch der *Baurechtszins* gab zu reden. Was heisst, er soll „es bitzeli positiv“ sein für die Gemeinde? Wie hoch muss er sein? Muss er möglichst hoch sein? Eine Gruppe betont, dass es einer Klärung der Gewichtung des Baurechtszinses bedarf.

### *Planungsverfahren*

Zwei Gruppen wünschen sich beim *weiteren Verfahren ein mehrstufiges Vorgehen*, z.B. einen zweistufigen Architekturwettbewerb oder ein anderes Verfahren, welches architektonische Qualität garantiert. Zwei Gruppen sehen in diesem Projekt Chancen für Baugenossenschaften oder Gewerbe-genossenschaften. Eine Gruppe betont, dass es eine Herausforderung sein wird, einen Investorenwettbewerb durchzuführen und den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

## **4. Fazit**

1. Die Teilnehmenden des Workshops vom 14. März tragen die Entwicklungsabsicht des Gemeinderates zum Areal Beugi nahezu vollumfänglich mit. Das vorgestellte Projekt und das gewählte Vorgehen werden als sinnvoll erachtet. Das Projekt gilt es jetzt zu schärfen und vor allem die Auswirkungen auf Verkehr und Dorfplatz sowie auf die Detailhandelsqualität von Zollikon hin zu überprüfen. Mehr Klarheit braucht es bei den Fragen der Finanzierung (Baurechtszins) und bei der Abgabe im Baurecht an einen Investor (Kriterien zur Qualitätssicherung).
2. Die Entwicklungsvorstellungen zur Ortskernentwicklung werden von der Hälfte der Gruppen positiv bewertet, die andere Hälfte betont jedoch, dass die vorliegende Planung noch nicht genügend ausgereift ist und zu viele Fragen offen lässt, um ein Urteil zu fällen.
3. Bei der Wohnnutzung im Beugi Areal gilt es genauer darzulegen, wie gross die Wohnungen werden, wer die Zielgruppen genau sind (auch Familien) und was Wohnungen im „mittleren Preissegment“ kosten. Erwünscht ist Wohnraum, welcher eine gute Mischung der Bewohnerschaft sicherstellt.
4. Ein wichtiges Thema ist die Stärkung des Detailhandels in Zollikon. Gefordert sind nicht nur Räume und Ladenflächen für Detailhandel und Gewerbe, sondern auch Mieten oder Baurechtszinse, die vom Kleingewerbe finanzierbar sind und eine Ansiedlung unterschiedlicher Dienstleistungen im Zentrum fördern. Hierzu bedarf es weiterer Überlegungen der Gemeinde.
5. Die dargestellte Bebauungsstruktur (Körnung, Höhe, Dichte, Freiraumstruktur) des Areals Beugi wird grossmehrheitlich positiv beurteilt. Es gab hierzu nur zwei kritische Rückmeldungen.
6. Der Dorfplatz von Zollikon soll attraktiver gestaltet werden. Gegenüber einer Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude hat sich jedoch ein Viertel der Gruppen kritisch geäußert. Hier sind genauere Überlegungen angezeigt, um eine allfällige Wirkung eines zusätzlichen Gebäudes und der Nutzen für Alltag und Marktbetrieb besser ab-

schätzen zu können. Wichtig erscheint, den Platz mit zusätzlicher (mobiler) Möblierung und attraktiven Infrastrukturelementen so auszustatten, dass er einfacher belebt und aktiver genutzt werden kann.

7. Zu klären gilt es die widersprüchliche Situation, dass der direkte Zugang des geplanten Grossverteilers durch die Tiefgarage zu einer geringeren Frequentierung des Dorfplatzes führen kann. Mit der Neubebauung des Areals Beugi ist auch eine Belebung des Dorfplatzes zu erreichen und nicht das Gegenteil. Hier sind weitere Überlegungen notwendig, wie dieses Ziel gesichert werden kann.
8. Von mehr als der Hälfte der Gruppen wurde die generelle Verkehrsplanung im jetzigen Projektstand kritisch diskutiert. Mehrere Gruppen bemängelten das Fehlen eines Gesamtverkehrskonzeptes und von vertieften verkehrlichen Überlegungen zur Alten Landstrasse, zur Zollikerstrasse und zur Rotfluhstrasse. Gefordert werden Verkehrsstrategien die den Raum sicher und erlebbar machen und im Bereich der Alte Landstrasse Begegnung und Flanieren zulassen.
9. Die Einfahrt/Ausfahrt der Tiefgarage der Neuüberbauung Areal Beugi zur Zollikerstrasse ist verkehrstechnisch und bezüglich Sicherheitsanforderungen zu überprüfen und weiterzuentwickeln.
10. Bezüglich Abgabe des Areals im Baurecht an einen Investor sind Fragen genauer zu beantworten: Wie hoch soll der Baurechtszins tatsächlich sein? Weshalb ist es richtig, das Areal an nur einen Investor abzugeben? Wie lauten die genauen Anforderungen an den Investor, die eine Qualitätssicherung durch die Gemeinde erlauben? Mit welchem Verfahren kann die erwünschte, hohe architektonische, betriebliche und nutzungsmässige Qualität erzielt werden?
11. Die Beteiligten schätzen es, in das Planungsverfahren aktiv miteinbezogen zu werden. Die Rückmeldungen aus der Veranstaltung stützen in grossem Mass die Erkenntnisse aus der Testplanung und der Machbarkeitsstudie und die Haltung des Gemeinderates zur Ortskernentwicklung.

## Anhang

### A Feedback der Gruppen nach Fragen und Themen gegliedert

#### A.1 Das ist nicht gut (Areal Beugi)

##### *Investor (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Abgabe des Grundstücks an Investoren fraglich (M)
- Investor nur 1er? Grossverteiler / Wohngebäude?
- Fehlendes Variantendenken für die Finanzierung
- Baurechtzins: Was heisst „positiv“ „es bitzeli“

##### *Wohnungen (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Mietwohnung (Kommentare: ja, aber müssen alle behindertengerecht sein?, hohe Baukosten, Mieten steigen. Diese Frage muss der Investor lösen.)
- Familienwohnungen sollen 4 ½- und 5 ½- Zimmer Wohnungen haben, Mittelstand
- Wohnungs-Mix: Oben: „Zolliker Preis“, Unten: „Normale“ Angestellte
- 0-Rendite: Subventionen von Gemeinde

##### *Parkierung (Aussagen von 3 Gruppen)*

- „Entvölkerung“ Dorfplatz
- Nur unterirdisch parken shoppen?
- Zugang aus neuer Parkgarage zum Dorfplatz
- PP und Grossverteiler: Platznutzung und Belebung, Risiko, dass Platz abgehängt wird
- Braucht es zwei öffentliche PP-Geschosse?

##### *Verkehr (Aussagen von 1 Gruppe)*

- Heutige Zollikerstrasse ist nicht fähig den Mehrverkehr (Grossverteiler) aufzunehmen!

##### *Dimension (Aussagen von 1 Gruppe)*

- Grösse Baukörper eher kleiner

##### *Von den Gruppen im Kapitel „Das ist nicht gut“ als wichtig gekennzeichnete Punkte (Herz)*

- Abgabe des Grundstücks an Investoren fraglich (M)
- Familienwohnungen sollen 4 ½- und 5 ½- Zimmer Wohnungen haben, Mittelstand
- Grösse Baukörper eher kleiner
- PP und Grossverteiler – Platznutzung und Belebung – Risiko, dass Platz abgehängt wird
- Dorfplatz nicht verkleinern
- Fehlendes Variantendenken für die Finanzierung
- „Entvölkerung“ Dorfplatz

#### A.2 Das fehlt und ist zu ergänzen (Areal Beugi)

##### *Verkehr (Aussagen von 9 Gruppen)*

- Verkehrssituation Alte Landstrasse
- Verkehrssituation Zufahrt Migros

- Verkehrsberuhigung Rotfluhstrasse
- Beruhigung Alte Landstrasse: Einbahnstrasse oder Fussgängerzone
- Verkehrskonzept Zollikerstrasse
- Verkehrsberuhigte Alte Landstrasse
- Rotfluhstrasse? Schwelle und Pflasterung
- Klares Verkehrskonzept für Alte Landstrasse fehlt!
- Einfahrt Zolliker-strasse prüfen. Sicherheitsaspekte etc.
- Erschliessung Einbahn! Fussgängerzone
- Verkehrskonzept Alte Landstrasse Zollikerstrasse
- Verkehrskonzept: Alte Landstrasse - Durchgangsverkehr verhindern. (Kommentar: Verkehr Zollikerstrasse)
- Mehrverkehr Sicherheit Zollikerstrasse

#### *Anbindung (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Anbindung Coop Areal
- Hohe Nutzungsdurchmischung: Anbindung „Hang“ Quartier
- Öffentliche Erschliessung Parkgarage / Ausgang Dorfplatz
- Einfahrt / Ausfahrt Zulieferung von Zollikerstrasse durchdenken

#### *Dorfplatz (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Arkaden / Gestaltung auf Dorfplätzen → *Sonnenschutz nötig*
- Mobile Möblierung Dorfplatz
- Platzabschluss Markthalle offen, Hecke weg
- Geplanter Neubau auf Dorfplatz als Ladenlokal / Markthalle konzipieren gleichzeitig wie „Beugi“

#### *Nutzung (Aussagen von 5 Gruppen)*

- Nutzung der zentralen Situation anpassen
- Abendnutzung?
- Langfristige Nutzungsflexibilität
- Spielplatz
- Erdgeschoss „wandelbar“ Geschäft / Wohnung
- Abendbelegung Bistro / Bar / Lounge
- Dorfplatznähe Spielplatz neuer Brunnen
- Spielplatz auf Dorfplatz
- Attraktive Aktivitäten

#### *Detailhandel (Aussagen von 8 Gruppen)*

- Verlegung der Post und Apotheke
- Zusätzlich zum Grossverteiler Quartierläden (Kommentare: Für alle wichtig. Raum zur Verfügung stellen)
- Idee für Förderung Kleingewerbe
- Standorte und Mietkonditionen für kleine Geschäfte
- Was ist das unmittelbare für kleine Geschäfte?
- Läden, wie Apotheke, Chemische Reinigung, Drogerie, Metzgerei etc.
- Fairer Baurechtszins für Läden (Kleingewerbe)
- Mehr Geschäfte Post, Drogerie, Schuhmacher
- Kleingewerbe und „Lädeli“ ist ein Muss
- Absichtserklärung der Eigentümer (Migros, CS) für Vermietung (Läden)

*Investor (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Auflagen für Investor
- Laufzeit des Investorenvertrags
- Klärung Gewichtung Baurechtszins

*Wohnungen (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Was ist das mittlere Preissegment für 2,5-Zimmerwohnungen?
- m<sup>2</sup> der geplanten Wohnungen?
- Definition mittleres Preisniveau für Wohnen
- Verbindlichkeit günstiges Wohnen Volière-Areal als Ausgleich zu Beugi-Areal

*Architektur (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Architekten-Wettbewerb 2 Stufig
- Wohngebäude neu angepasste Architekturumgebung

*Diverses*

- Gebäude „Truben“ in Planung einbeziehen
- Gebäude „Truben“ aus kommunalem Schutzplan entlassen (Kommentar: Ist ok)
- Begegnungszone „Raum Truben“ (Kommentar: mehr Erdgeschossnutzungen. Grossverteiler verdrängen kleine Anbieter)
- Perimeter Beugi, Perimeter Dorfplatz, Perimeter Zonenplan
- Zonen zusammenführen Unterdorf Chirchhof Oberdorf (Kommentar: Ja, aber Nord-Süd Rösslirain auch)

*Von den Gruppen zum Kapitel „Das fehlt und ist zu ergänzen“ als wichtig gekennzeichnete Punkte (Herz)*

- Verkehrssituation Alte Landstrasse
- Arkaden / Gestaltung auf Dorfplätzen
- Hohe Nutzungsdurchmischung
- Zusätzlich zum Grossverteiler Quartierläden
- Auflagen für Investor
- Architektur-Wettbewerb 2 Stufig
- Verkehrsberuhigte Alte Landstrasse
- Läden, wie Apotheke, Chemische Reinigung, Drogerie, Metzgerei etc.
- Fairer Baurechtszins für Läden (Kleingewerbe)
- Perimeter Beugi – Perimeter Dorfplatz – Perimeter Zonenplan
- Erschliessung - Einbahn!
- Definition mittleres Preisniveau für Wohnen
- Verkehrskonzept Alte Landstrasse Zollikerstrasse
- Verbindlichkeit günstiges Wohnen Volière-Areal als Ausgleich zu Beugi-Areal
- Kleingewerbe und „Lädeli“ ist ein Muss

**A.3 Das ist unklar (Areal Beugi)***Dorfplatz (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Belebung „Dorfplatz“?
- Direkte Verbindung von Garage zu Grossverteiler verhindert Kundenströme auf oberirdischem Platz

*Anbindung (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Anbindung & Nutzung Campus vs. Dorfkern
- Unklare Anbindung Coop-Areal
- Anbindung Zollikerberg (Kommentar: Migros im Beugi = weniger Frequenz auf Dorfplatz)
- Erschliessung Kleindorf
- Verbindung der beiden Parkhäuser?

*Verkehr (4 Aussagen von Gruppen)*

- Problematik Verkehr und PP
- Ein- und Ausfahrt in Richtung Zollikerstrasse? Fussgänger (Kommentar: bei Beugi-Haltestelle?)
- Zunehmendes Verkehrsaufkommen, Einfahrt Grossverteiler: Nadelöhr, Lärm
- Überlastung Zollikerstrasse?
- Schliessung Alte Landstrasse von Rösslirain bis Rotfluhstrasse
- Zufahrt Zollikerstrasse

*Nutzung (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Wie wird die Attraktivität der Nutzungen gesteigert? (Kommentar: Drogerie, Chem. Reinigung, Mercerie, Metzger, Fitnesscenter, Comestibles, Hotel? Studentenheim?)
- Nutzung des Parkplatzes vor Coop
- Nutzung Erdgeschoss Gebäude 1
- Information Zwischennutzung Beugi

*Detailhandel (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Sicherstellen Detailhandel im Zentrum
- Vielfalt / Differenzierung Shoppingangebot (Kommentare: Zwei Grossverteiler: viele kleine, Apotheke, Fitness, Post, Reinigung)
- Nachfolgenutzung Migros (Kommentar: Coop/Migros zu weit auseinander)

*Investor (Aussagen von 7 Gruppen)*

- Hohe Anforderungen an Auflagen vermindert Investoren-interesse!
- Wer bestimmt die Auflagen? →GR
- Alles auf einen Investor setzen?
- Wünschenswerten Investor über Auswahlkriterien steuern
- Dauer Baurecht 50 / 100 Jahre?
- Muss es ein Gesamtinvestor sein?
- Muss der Baurechtzins möglichst hoch sein?
- Herausforderung Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag
- Steuerung Investor bis zum Endbesitzer
- Chance für Baugenossenschaften?
- Möglichkeiten für Baugenossenschaft, Gewerlegenossenschaft
- Muss Baurechtzins möglichst hoch sein?

*Wohnungen (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Mietzinsniveau?
- Sicherstellen gemischter Wohnraum
- 3.5 Zimmer-Wohnungen à 122 m<sup>2</sup> = Mittelstand? PI
- Wohnungs-Mix? Mittleres Preissegment, Quer-Subventionierung

*Architektur (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Verfahren, welches eine architektonische Qualität garantiert
- Bauhöhe der Gebäude reduzieren?




*Diverses (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Qualitätssicherung
- Abhängigkeit der Nachbarn: Migros, Coop, Andere
- Entwicklung ermöglichen

*Von den Gruppen zum Kapitel „Das ist unklar“ als wichtig gekennzeichnete Punkte (Herz)*

- Mietzinsniveau?
- Sicherstellen Detailhandel im Zentrum
- Ein- und Ausfahrt in Richtung Zollikerstrasse ? Fussgänger
- Einfahrt Grossverteiler: Nadelöhr, Lärm
- Direkte Verbindung von Garage zu Grossverteiler verhindert Kundenströme auf oberirdischem Platz
- Verfahren, welches eine architektonische Qualität garantiert
- Wie wird die Attraktivität der Nutzungen gesteigert?
- Herausforderung Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag

**A.4 Beurteilung Entwicklungsabsicht Areal Beugi**

Beurteilung	Nennungen (%)	Weil
 Zustimmung	12 (80%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt vielversprechend, bestechend gut (Kommentar: Bedenken dem Investor ausgeliefert zu sein)</li> <li>- Es nötig ist als Aufwertung für unser Dorfleben!</li> <li>- Konzept verstärkt die vorhandenen Qualitäten des Dorfkerns</li> <li>- Raumaufteilung gelungen</li> <li>- Offene Bebauung</li> <li>- Lockere Grundstückbebauung mit 5 mittelgrossen Gebäuden.</li> <li>- Positiv: Massstäblich</li> <li>- Positiv: Nutzen für Bevölkerung</li> <li>- Grossverteiler in Gemeindeliegenschaft</li> <li>- Erschliessung Grossverteiler über Zollikerstrasse = Entlastung Zollikerstrasse</li> <li>- Wohnnutzung richtig! Keine Büros.</li> <li>- Absicht vorhanden für mittleres Preisniveau bei Mietzinsen</li> </ul>
 Teilweise Zustimmung	3 (20%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wünsche / Ansprüche und angestrebte Lösungsansätze sind widersprüchlich.</li> <li>- Noch zu wenig ausgereift v.a. „alte“ Migros/CS Gebäude, Eigentümerabsichten...</li> <li>- Verkehrsplanung                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alte Landtrasse</li> <li>- Zollikerstrasse</li> </ul> </li> </ul>
 Ablehnung	0 (0%)	



## A.5 Rückmeldungen zur Ortskernentwicklung

### *Konzept (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Gesamtkonzept positiv!
- Ergebnis der Studie: Positive Resonanz
- Zwei attraktive Pole (Kommentar: gedeckte Verbindung zwischen den Polen)
- Volière nicht mit Thema „Beugi“ verbinden (Kommentar: Als Phase III)

### *Dorfbild (Aussagen von 8 Gruppen)*

- Dorfplatz nicht durch Gebäude verkleinern
- Dorfplatz nicht verkleinern (Kommentar: Gestaltung Sitzplätze schaffen)
- Dorfplatz nicht überbauen; aufwerten z.B. Bestuhlung analog Bellevue
- Dorfbild muss bleiben!
- Begegnungsorte schaffen (Sitzmöglichkeiten, Kaffee, Schatten, Bar) → für Jung und Alt
- Dorfplatzänderung weniger dringlich
- Möblierung Dorfplatz (Kommentare: nicht verbauen, mobile Stühle, kleiner Sitz- und Spielplatz)
- Grünfläche erhalten
- Zukunft Parzelle Schüpbach
- Platz-Ergänzung mit Gebäude: Nutzung, öffentlicher gedeckter Raum, Markt teilweise gedeckt

### *Verkehr (Aussagen von 3 Gruppen)*

- Ab Rotfluhstrasse bis Rössli sperren, sperren der Alten Landstrasse
- Alte Landstrasse verkehrsberuhigen?
- Verkehrskonzept Alte Landstrasse fehlt
- Zukünftige Überbauung Areal „Volière“ und entlang Rotfluhstrasse sinnvoll: günstige Wohnungen für Junge und Familien (Kommentar: Bebauung Rotfluhstrasse nicht weiter verfolgen)

### *Anbindung (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Tiefgarage alt Abgang Alte Landstrasse neu gestalten
- Einbindung heutiges Coop-Areal vom Dorfzentrum über Rotfluhstrasse hinweg

### *Volière (Aussagen von 2 Gruppen)*

- Günstige Mietwohnungen Volière!
- Volière-Areal: Abgabe an Baugenossenschaften

### *Campus (Aussagen von 4 Gruppen)*

- Campus (Rennbahn) soll zugänglich sein für Öffentlichkeit (Park / flanieren)
- Grobplanung Campus (Rückkopplung)
- Campus: „Miteinander“ offen für alle und attraktiv gestaltet Fr
- Idee Parkgestaltung Areal „Campus“ gut




### *Diverses (Aussagen von 1 Gruppe)*

- Integration Post Apotheke

*Von den Gruppen zum Kapitel „Rückmeldungen zur Ortskernentwicklung als wichtig gekennzeichnete Punkte*

- Dorfbild muss bleiben!
- Ab Rotfluhstrasse bis Rössli sperren, sperren der Alten Landstrasse
- Verkehrskonzept Alte Landstrasse fehlt
- Grünfläche erhalten
- Zwei attraktive Pole

#### A.6 Beurteilung Entwicklungsvorstellungen Ortskern

Beurteilung	Nennungen (%)	Weil
 Zustimmung	7 (46.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtschau weiterhin möglich.</li> <li>- Positiv: Attraktive Verbindung zweier Pole möglich</li> <li>- Aufteilung in Grünflächen und Wohnraum neu zu erschaffen.</li> </ul>
 Teilweise Zustimmung	8 (53.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr offen</li> <li>- Unbestimmt</li> <li>- Viele offene Fragen!</li> <li>- Noch nicht ausgereift.</li> <li>- Noch vieles unklar ist.</li> <li>- Noch vieles unklar</li> <li>- Vieles steht noch in den Sternen</li> <li>- Ortskernplanung zu wenig ausgereift.</li> <li>- Gas geben.</li> <li>- „Durchmischung“: Gruppe 5 ist skeptisch (Kommentare: Durchmischung ist richtig. Parkieren Restaurant Traube? Eventuell Einbahn)</li> <li>- Volière Genossenschaftswohnungen (Vo)</li> </ul>
 Ablehnung	0 (0%)	

#### A.7 Weitere Hinweise und Kommentare aus den Gruppen

- Prozess vorbildlicher Einbezug
- Kunst / Architektur Highlight
- Ortskernplanung auch im Zollikerberg (Kommentar: Ähnliche Veranstaltung wie heute)
- Timing Planung Beugi – so schnell wie möglich
- Im Baurecht vergeben
- Wir, Gemeinde, kann nur über einen Grossverteiler entscheiden
- Ein Investor wird begrüsst
- Bed & Breakfast Studentenwohnungen, Alterswohnungen (kleinere Wohnungen) kombiniert
- Fussgängerzone Bereich Beugi-Dorfplatz
- Gedeckte Verbindung

## **B Entwicklungsabsicht Gemeinderat zum Areal Beugi**

Wurde den Teilnehmenden am 14.3. als Tischvorlage abgegeben.

### **Abgabe im Baurecht**

- Das Areal Beugi wird im Baurecht abgegeben und unter Auflagen entwickelt.
- Mit Investorenwettbewerb
- Baurechtszins soll sich in der Gemeindekasse positiv auswirken.

### **Nutzungsvorgaben Grossverteiler**

- Garantiert, dass der Zolliker Dorfkern lebendig bleibt
- Wirkt als Magnet auch für kleinere Läden in der Umgebung
- Migros und Coop haben Interesse am Standort Beugi

### **Nutzungsvorgaben Mietwohnungen**

- 2,5 bis 4,5 Zimmer-Wohnungen mit behinderten- bzw. altersgerechtem Ausbau
- Gute Durchmischung (verschiedene Altersklassen, Haushaltgrößen, Einzelpersonen, ältere Ehepaare etc.)
- Mittleres Preisniveau; keine Luxuswohnungen
- Standort- und marktgerechte, nicht maximale Mietzinse

### **Einige wichtige Leitsätze aus der Machbarkeitsstudie**

Als verbindliche Vorgaben für den künftigen Investor und Leitplanken für die Bebauung des Areals gelten unter anderem:

- Fünf Baukörper
- Öffentliche Zugänglichkeit: Das Areal Beugi ist öffentlich zugänglich und die drei wichtigsten Wegverbindungen sind zudem auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen zu benützen.
- Erschliessung: Die motorisierte Erschliessung für Parkierung und Anlieferung erfolgt von der Zollikerstrasse. Der Grossverteiler ist zu Fuss von der Alten Landstrasse erreichbar.
- Freiraum: Kleinräumige, dem Dorfkern angemessene Freiraumstruktur
- Platz: Der neue Platz vor dem Restaurant zum Truben bleibt als eigene Parzelle bei der der öffentlichen Hand und wird mit einem separaten Projekt entwickelt.

### **Ausblick auf die nächsten Schritte**

- Projektierungskredit: Gemeindeversammlung Juni 2015
- Erarbeitung Entwürfe für die Umzonung und Gestaltungsplan: öffentliche Auflage
- Erarbeitung Entwurf Baurechtsvertrag
- Evaluation Baurechtsnehmer: Investorenwettbewerb mit Zuschlag an Investor mit dem besten Projekt zu den von der Gemeinde definierten Baurechtsbedingungen
- Verabschiedung Gestaltungsplan und Baurechtsvertrag  
Gemeindeversammlung 2016/2017, abhängig von Ergebnis der vorgängigen Schritte
- Zwischennutzung Beugi ab Frühsommer 2016

## **C Erkenntnisse des Gemeinderates aus der Testplanung (Ortskernentwicklung)**

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 25. Februar 2015

Für den weiteren Planungsprozess werden folgende Erkenntnisse übernommen:

### **Bebauung**

- Die künftige Dichte im Ortskern soll sich an den vorhandenen dörflichen Strukturen orientieren und keinen neuen Massstab etablieren.
- Beim Volieren-Areal und der Liegenschaft am Standort des heutigen Coop soll eine Verdichtung erfolgen.

### **Nutzungen**

- Grossverteiler sind wichtige Attraktoren für das öffentliche Leben im Ortskern. Ein Grossverteiler soll künftig auf dem Areal Beugi – das heisst auf gemeindeeigenem Boden – Platz finden.
- An frequentierten Passantenlagen (Alte Landstrasse, Platzfronten) sind in den Erdgeschossen publikumsorientierte Angebote erwünscht.

### **Freiraum**

- Die grosszügige Grünfläche des Schulareals inmitten von Zollikon Dorf ist einzigartig (Alleinstellungsmerkmal). Diesen wertvollen Freiraum gilt es auch längerfristig zu erhalten.
- Die Idee des Teams 2 eines verbindenden Elements über den gesamten öffentlichen Bereich vom Gemeindehaus über das Schulareal bis zum Dorfplatz und dem Areal Beugi wird als sehr wertvoll erachtet («Potomac»). Dieses Thema gilt es noch vertiefter zu behandeln.
- Der Dorfplatz soll mit einer «aktivierten Leere» überzeugen. Eine klarere räumliche Fassung z.B. mit einer «Kulturschüür» könnte zu einer Qualitätssteigerung beitragen. Ziel sind erhöhte Interaktionen und Aktivitäten im Raum.

### **Verkehr**

- Eine Erschliessung des Areal Beugis ab der Zollikerstrasse für den motorisierten Verkehr erweist sich als schlüssige Lösung.
- Die Alte Landstrasse mit ihren begleitenden Platzräumen ist zentrales Element des öffentlichen Lebens. Hier mischen sich die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer und teilen sich den vorhandenen Raum.

## **D Haltung des Gemeinderates für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns**

- Zollikon soll den Charakter eines eigenständigen Dorfes behalten und sich nicht zu einem urbanen Ort, vergleichbar mit einem Stadtquartier Zürichs, wandeln. Die Entwicklungsschritte sollen in diesem Sinne gesteuert werden.
- Der Grünraum wird als grosse Qualität betrachtet. Es soll ein offener Raum bleiben und nicht überbaut werden. Um die Aufenthaltsqualität für alle zu verbessern, sollen an vereinzelt Orten Sitzgelegenheiten und dergleichen platziert werden.
- Das Areal Beugi soll nicht verkauft, sondern mit einem Investor, basierend auf einem Baurecht, entwickelt werden. Dies soll in einer zeitgemässen Art erfolgen und in Bezug zum Umfeld stehen. Nutzungsmässig soll auf dem Areal durchmischtes Wohnen angeboten werden. Ein Grossverteiler soll auf dem Areal Platz finden. Die Erdgeschosse beim Beugi sollen publikumsorientierte Angebote umfassen.
- Massnahmen an/auf dem Dorfplatz sollen dazu führen, dass dieser mehr «emotionale Aktivitäten» (Sitzgelegenheiten, Wasserspiele, Bäume etc.) bietet. Dabei ist auch eine klarere räumliche Fassung denkbar. Ziel ist eine generelle Anreicherung mit Interaktionen und Aktivitäten auf dem Platz sowie in den platzbegleitenden Gebäuden.
- Die Alte Landstrasse soll räumlich und qualitativ gestärkt werden. Sie soll das zentrale Element des öffentlichen Lebens sein. Dieser Zielsetzung sollen die räumlichen Entscheidungen folgen (publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, Gestaltung des öffentlichen Raums, Begegnungszone etc.).
- Nicht alles findet Platz im engeren Zentrum Zollikons. Gewisse Nutzungen können ebenso gut auf anderen Arealen wie zum Beispiel dem Volièren-Areal angeordnet werden (Wohnungen für das Segment "60 plus" oder Familienwohnungen).