



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 22. Juni 2022

GR 2022-117

04.08.20

Areal Beugi, Umsetzung Initiative: Definitiver Projektabbruch

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 2. Februar 2022 (GR 2022-11) den vorläufigen Abbruch der Projektarbeiten zur Ortskernentwicklung auf dem Beugi-Areal beschlossen und die Aufträge der externen Projektleitung eingestellt. Die neu formierte Arbeitsgruppe wurde beauftragt, eine Alternativlösung für die Realisierung von genossenschaftlichem Wohnungsbau auf einer dafür geeigneten Bauparzelle der Gemeinde zu evaluieren.

Die Arbeitsgruppe WBG Beugi kam an ihrer letzten Sitzung vom Mai 2022 zu folgenden Schlüssen:

- A) Der für die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im Beugi-Areal erforderliche Nachweis, dass die Gemeinde langfristig keinen Bedarf für eine Nutzung hat, kann nicht erbracht werden. Die Verhältnisse haben sich seit der Erarbeitung der Baurechtsvorlage "Zurlinden" erheblich verändert (demografische Entwicklung, Freiräume, öffentliche Nutzungen). Demzufolge fehlt es an einer Grundvoraussetzung für die Realisierung von Wohnbauten auf dem Beugi-Areal. Eine Umzonung wäre deshalb aus heutiger Sicht gar nicht mehr bewilligungsfähig.
- B) Selbst wenn der Kanton – was faktisch auszuschliessen ist – einer Umzonung zustimmen würde, wäre eine Mehrwertabgabe auf dem neuen Nutzungspotenzial zu entrichten, die gemäss Expertise auf rund 4,7 Mio. Franken zu veranschlagen wäre.

Die Arbeitsgruppe beurteilt die Umsetzung der Initiative Widmer auf dem Beugi-Areal deshalb einheitlich als nicht realisierbar.

Um die mit der Initiative angestrebte genossenschaftliche Wohnüberbauung zu realisieren, muss dementsprechend auf einen Alternativstandort ausgewichen werden. Mangels anderer geeigneter baureifer Grundstücke der Gemeinde kommt dafür nur das Areal Roswies, Zollikerberg, in Frage. Dieser Standort wurde bereits an der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 9. März 2022 nach einer Evaluation sämtlicher baureifer Gemeindeparzelle favorisiert.

Erwägungen

Aufgrund der klar zutage getretenen rechtlichen Hindernisse erweist sich eine Umsetzung der Initiative Widmer heute als unmöglich. Wegen der Unmöglichkeit einer Umzonung ist die Abgabe des Areals im Baurecht zwecks Erstellung von genossenschaftlichem Wohnungsbau ebenfalls unmöglich. Die im Zeitpunkt der Einreichung noch als durchführbar beurteilte Initiative wäre aufgrund der seitherigen Entwicklungen heute als nicht durchführbar und deshalb unzulässig zu taxieren. Dementsprechend kann dem Souverän keine Umsetzungsvorlage unterbreitet werden. Vielmehr ist der Stimmbewölkerung in einer Urnenabstimmung die Aufhebung der Initiative Widmer zu beantragen. Das Beugi-Areal soll damit in der Zone für öffentliche Bauten verbleiben und die bisherige Nutzung des früheren Wohn- und Pflegezentrums als Studentenwohnheim vorläufig weitergeführt werden; über die Lancierung eines neuen Projekt zur Ortskern- bzw. Arealentwicklung hat der neu gewählte Gemeinderat in der kommenden Legislatur zu befinden.

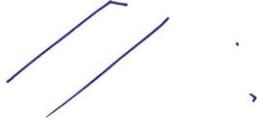
Aufgrund des Konsenses zwischen dem Gemeinderat und den Wohnbaugenossenschaften, worunter die Initianten, ist eine gemeinsame öffentliche Kommunikation über die Unmöglichkeit einer Realisierung der Initiative möglich. Gleichzeitig soll über die angestrebte Alternativlösung, welche einer separaten Vorlage an die Gemeindeversammlung bedarf, informiert werden. Die Rahmenbedingungen für den Abschluss eines entsprechenden Baurechtsvertrags sind vom Gemeinderat in der neuen Legislatur 2022 – 2026 zu definieren.

Beschluss

1. Es wird festgestellt, dass die Initiative Widmer nicht durchführbar ist.
2. Das Projekt Umsetzung Initiative Beugi-Areal wird definitiv abgebrochen.
3. Die Gemeinderatskanzlei wird beauftragt, einen Antrag auf Aufhebung der Initiative Widmer zu Händen der Urnenabstimmung vorzubereiten.
4. Der Gemeindepräsident wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Diskussionsantrag zu den Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterbreiten.
5. Die Arbeitsgruppe WBG Areal Beugi wird beauftragt, unter Berücksichtigung der gemeinderätlichen Rahmenbedingungen eine Alternativlösung für die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung auf dem Areal Roswies auszuarbeiten.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an
- Arbeitsgruppe WBG Areal Beugi
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Liegenschaftenabteilung
 - Finanzabteilung
 - Archiv

Für richtigen Auszug

A handwritten signature in blue ink, consisting of several slanted lines and a small dot at the end.

Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber