



Gemeinde Zollikon



Entwicklung Ortskern Zollikon Dorf
Planungswerkstatt 2013 und die nächsten Schritte

Impressum

Redaktion: Regula Bach, Daniel Bosshard; Dr. Thomas Koller (Berichterstattung über Planungswerkstatt), Dieter Zumsteg, Fotos: Adrian Funk. Der Bericht kann von der Website www.zollikon.ch heruntergeladen oder bei der Gemeinderatskanzlei (044 395 31 11) bestellt werden. Februar 2014



Liebe Zollikerinnen und Zolliker

Im Frühling 2013 haben die Zolliker Stimmberechtigten dem Bau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain an der Urne zugestimmt. Am 6. November 2013 erfolgte der Spatenstich und am 19. März 2014 können wir bereits die Grundsteinlegung feiern. In gut zwei Jahren, im ersten Halbjahr 2016, soll das neue Heim bezogen werden können. Das heisst, das Areal Beugi steht schon bald für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Als Auftakt zur Planung für den Dorfkern wurde am 8. Juni 2013 eine Planungswerkstatt durchgeführt. Der Gemeinderat gab damit der Bevölkerung Gelegenheit, ihre persönlichen Anliegen und Ideen ganz am Anfang des Planungsprozesses einzubringen. Aus der offenen Diskussion an der Planungswerkstatt sind wichtige Denkanstösse und Impulse für die künftige Entwicklung des Dorfkerns von Zollikon Dorf hervorgegangen. Die Teilnehmenden sprachen sich mehrheitlich für eine Neubebauung des Areals Beugi aus und befürworteten den Einbezug eines grösseren Perimeters für eine langfristige Planung, die in Etappen umgesetzt werden kann. Die wichtigsten Themen und Ergebnisse aus der Planungswerkstatt sind in dieser Broschüre dokumentiert.

Im Anschluss an die Planungswerkstatt hat sich der Gemeinderat eingehend mit den Vorschlägen und Ideen und möglichen Vorgehensvarianten auseinandergesetzt und zahlreiche Gespräche mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus der unmittelbaren Umgebung des Beugi geführt. Die Exekutive entschied sich schliesslich für die Durchführung einer Testplanung über den Dorfkern. Anfang 2014 wurden drei von einem Fachgremium vorgeschlagene Planungsteams mit dieser Aufgabe betraut. Ein Jahr nach der Planungswerkstatt, am 5. Juni 2014, findet die abschliessende Veranstaltung mit den verschiedenen Planungsteams und Fachleuten statt. Die Bevölkerung ist eingeladen, unmittelbar im Anschluss an diese Veranstaltung, die Ideen und Ergebnisse der Testplanung im Gemeindegemeinschaftssaal einzusehen und mit den Fachleuten und den Politikerinnen und Politikern vor Ort zu diskutieren. Der Gemeinderat freut sich, wenn Sie dabei sind und sich aktiv in die zukünftige Entwicklung Zollikons einmischen.

K. Kull-Benz

Katharina Kull-Benz, Gemeindepäsidentin

Inhalt

Vorbereitung in der Spurgruppe	6
Ablauf der Planungswerkstatt	7
Tagesprogramm	8
Persönliche Standpunkte	9
Auslegeordnung und planungsspezifische Aspekte	10
Entwicklung Ortskern aus siedlungspolitischer und soziokultureller Sicht	13
Vision Ortskern Zollikon Dorf 2025	15
Ergebnisse	16
Erläuterungen der Gruppen zu ihren Vorschlägen	20
Reflexion der Zukunftsvorstellungen und Entwickeln von Kriterien	21
Die wichtigsten Themen	23
Verdichtung der Kriterien zu Modellen	25
Bewertung der Modelle durch die Konferenzteilnehmenden	26
Abschluss der Planungswerkstatt	27
Die nächsten Schritte	28
Einbezug der Privaten	28
Testplanung	29
Fachgremium	29
Einbezug der Öffentlichkeit	30

Vorbereitung in der Spurgruppe

Der Gemeinderat hat Anfang Februar 2013 verschiedene Zollikerinnen und Zolliker, die sich in der Gemeinde engagieren und hier gut vernetzt sind, persönlich für eine Mitarbeit in der Spurgruppe angefragt. Bei der Auswahl wurde auf eine gute Durchmischung geachtet, was Alter, berufliches Umfeld, Mitarbeit in einem Verein und/oder politische Interessen betrifft. Aus der Bevölkerung haben sich 16 Personen bereit erklärt, bei der Vorbereitung der Planungswerkstatt vom 8. Juni 2013 mitzuwirken: Hans Grelli, Werner Guidi, Richard Humm, Daniel Leutwyler, Silvia Meier, Alain Merkli, Hanni Rüegg, Johnny Rubin, Steffi Rusch, Suze Schläpfer Tuor, Sabina Stucki Mühlheim, Sandra Stucki, Sylke Trost, Andy Tschopp, Monique Widmer, Rosemarie Zambelli.



Hannes Hinnen (Bild), der den Teilnehmenden als Moderator aus früheren Veranstaltungen in Zollikon bestens bekannt ist, leitete die Vorbereitungsarbeiten für die Planungswerkstatt und entwickelte zusammen mit den Mitgliedern der Spurgruppe das Programm. An zwei Abenden hat die Spurgruppe zusammen mit dem externen Moderator Hannes Hinnen die Veranstaltung vorbereitet und den Ablauf festgelegt. Die Mitglieder der Spurgruppe haben ausserdem eine Adressliste zusammengetragen, damit möglichst breite Bevölkerungskreise direkt Zugang zur Planungswerkstatt fanden. Ausserdem wurde im Zobo über die geplante Planungswerkstatt berichtet und die Bevölkerung zur aktiven Teilnahme eingeladen. Rund 120 Zollikerinnen und Zolliker folgten der Einladung zur Planungswerkstatt.



Das Foto wurde beim ersten Treffen der Spurgruppe aufgenommen, an dem nebst den Mitgliedern der Spurgruppe, auch Mitglieder aus dem Gemeinderat und der Verwaltung, sowie externe Begleiter teilgenommen haben.

Ablauf der Planungswerkstatt



Nach einer kurzen Begrüssung durch die Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz, stimmte der Moderator Hannes Hinnen die Teilnehmenden auf das Thema ein. Sie sollten ihre Erwartungen und Ziele artikulieren. Im Anschluss daran erläuterte Gemeinderat Daniel Weber in groben Zügen die gesetzlichen und baulichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die Planung im Zentrum von Zollikon Dorf abspielen kann. Der Raumplaner Dieter Zumsteg skizzierte die Entwicklungsvision des Gemeinderates und die ortsplanerischen Zusammenhänge in diesem Teil von Zollikon. Köbi Gantenbein, Chefredaktor von Hochparterre, Zeitschrift für Architektur, Planung und Design, präsentierte einen Erfahrungsbericht aus einem ähnlichen ortsplanerischen Prozess in seiner Wohngemeinde Fläsch und Prof. Christina Schumacher skizzierte den wissenschaftlichen Zugang zum Thema unter dem Titel „Das Dorfzentrum aus sozialwissenschaftlicher Sicht“. Damit war die Diskussionsplattform für die Teilnehmenden bereit. In den mit der Spurguppe vorbereiteten Arbeitsschritten arbeiteten die Teilnehmenden anschliessend in wechselnden Achtergruppen an spezifischen Fragen und brachten die Ergebnisse im Plenum ein. Weil mehrere Gruppen im gleichen Raum am gleichen Thema arbeiteten, dauerten die Diskussionsrunden inklusive Präsentationen jeweils nur rund 45 Minuten und keine Gruppe musste auf Vollständigkeit achten. Die Vollständigkeit ergab sich, weil die Diskussionen in den verschiedenen Gruppen unterschiedliche Schwerpunkte behandelten und damit praktisch alle wichtigen Themen aufgenommen wurden. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden zusammengetragen und vom Plenum bewertet. Aus dieser Bewertung leitete die Moderation vier Modelle für die künftige Entwicklung ab. Diese Modelle wurden kurz erläutert. Anschliessend konnten die Teilnehmenden zunächst einmal Modelle ausschliessen, die nach ihrem Dafürhalten nicht in Frage kommen. Aus den verbleibenden Möglichkeiten wurden in einem weiteren Durchgang die favorisierten Varianten bestimmt. Die Veranstaltung schloss mit einer Schlussbetrachtung durch die Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz und klang mit einem gemütlichen Umtrunk aus. Die in der Planungswerkstatt entwickelten Szenarien und Ideen werden aufgenommen und zusammengeführt. Sie bilden einen wichtigen Orientierungspunkt für die Konkretisierung der Planung im Zentrum. Dem Gemeinderat liefern sie wertvolle Hinweise für die weitere Planung im Ortskern von Zollikon Dorf.

Tagesprogramm

Wann	Was	Min.
08.30	Eintreffen, Kaffee und Gipfeli	
09.00	Einstimmung durch die Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz <ul style="list-style-type: none"> • Begrüssung • Geschichte, Hintergründe und Zusammenhänge im Kontext mit der Gemeindeentwicklung • Ziel und Zweck der Planungswerkstatt als Teil eines Gesamtprozesses 	15'
09.15	Einführung in die Planungswerkstatt Ablauf, Spielregeln: Hannes Hinnen	5'
09.20	Persönliche Standpunkte Die Teilnehmenden gehen anhand von zwei Fragen zu jeweils einer von 6 im Raum platzierten Antwortmöglichkeiten. Themen können sein <ul style="list-style-type: none"> • Motivation hier zu sein • Einstellungen zur Entwicklung Ortskern Zollikon Dorf 	30'
09.50	Auslegeordnung <ul style="list-style-type: none"> • Definition des Rahmens aus der Sicht des Gemeinderates (Daniel Weber) • Planungsspezifische Aspekte, die zu berücksichtigen sind (Dieter Zumsteg) 	10' 20'
10.20	Entwicklung Ortskern aus soziokultureller und siedlungspolitischer Sicht <ul style="list-style-type: none"> • Zentrumsentwicklungen aus siedlungspolitischer Sicht (Köbi Gantenbein) • Bedeutung von Dorfzentren aus soziokultureller Sicht (Christina Schumacher) 	20' 20'
11.00	Kaffeepause	30'
11.30	Vision Ortskern Zollikon Dorf 2025 Die Teilnehmenden diskutieren in gemischten 8er-Gruppen die Inputs und lassen sich zu einer eigenen Vision inspirieren. Wie wollen sie, dass der Ortskern Zollikon Dorf 2025 erlebt wird? Welches sind die Bedürfnisse? Die Gruppen entwickeln ihre Zukunftsvorstellungen auf dem Flipchart, indem sie ihre Vision skizzieren, zeichnen oder beschreiben. Anschliessend werden die Zukunftsvorstellungen der Gruppen vorgestellt und die Flipcharts galerieartig an die Wand gehängt.	50'
12.20	Stehlunch	60'
13.20	Reflexion der Zukunftsvorstellungen und Entwickeln von Kriterien In neuer Zusammensetzung diskutieren die Teilnehmenden und entwickeln die für sie wichtigen Konsequenzen. Was soll in Zollikon betreffend der Entwicklung des Zentrum Zollikon Dorf von Bedeutung sein? Welche Kriterien sind wichtig? In einem ersten Schritt werden die Vorstellungen brainstormingartig auf dem Flipchart aufgelistet. Dann einigen sich die Gruppen auf max. 4 Statements und schreiben diese auf Karten. Die Karten werden vorgestellt, an die Pinnwand gehängt und priorisiert.	50'
14.10	Kaffeepause	30'
14.40	Verdichtung der Kriterien zu Modellen In der Interaktion zwischen Prozessbegleitung, Raumplaner und den Teilnehmenden werden aus den Kriterien drei, vier Modelle abgebildet und schriftlich festgehalten.	30'
15.10	Evaluation <ul style="list-style-type: none"> • Die Modelle werden zuerst einmal negativ bewertet, das heisst, dass wenn möglich 1 oder 2 Modelle auf die Seite gestellt werden können. • Mittels soziometrischer Aufstellung können die Teilnehmenden ihrer persönlichen Ansicht Ausdruck geben. Zur Auswahl stehen a) Modell X, b) Modell Y, c) Keines der beiden, d) egal ob X oder Y 	50'
16.00	Schlussbetrachtung Zusammenfassung, weiteres Vorgehen und Verabschiedung durch Katharina Kull-Benz	15'
16.15	Umtrunk	

Persönliche Standpunkte

In der ersten Runde ermittelte der Moderator Hannes Hinnen zunächst die Motivation der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an der Planungswerkstatt mitzuwirken. Anschliessend wurden die individuellen Einstellungen zur Entwicklung im Ortskern von Zollikon Dorf sondiert. Die Teilnehmenden mussten sich für Aussagen aus einer Auswahl entscheiden.



Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer stellten sich jeweils zu einer Tafel, auf der jene Aussage stand, die ihrer Motivation/Einstellung am nächsten kam. Die so gebildeten Gruppen wurden nicht ausgezählt. Aber es wurde gleichwohl deutlich, dass persönliche Neugier für das Thema einerseits und für den Prozess andererseits als Motiv im Vordergrund stand.



Die Aussage, dass Zollikon eigentlich keine Ortskernentwicklung brauche, wurde von niemandem geteilt – aber immerhin ging sie nicht unter, denn jemand musste wohl oder übel das mit dieser Aussage versehene Kleinplakat tragen.

Auslegeordnung und planungsspezifische Aspekte



In seinem Referat erläuterte der Liegenschaftenvorstand Daniel Weber (am Rednerpult) den Handlungsspielraum und wies insbesondere auf einige Besonderheiten der Liegenschaft Beugi hin:

- Die Gemeinde ist für die kommunale Nutzungsplanung zuständig. Vorausgesetzt, sie hält sich an die übergeordnete Rechtssetzung.
- Das Beugi liegt gegenwärtig in der Zone für öffentliche Bauten. Eine Umzonung in eine andere Zone ist möglich und liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.
- Eine Umnutzung der bestehenden Baute ist theoretisch möglich, dieses Vorhaben wäre jedoch nicht nur schwierig, sondern auch sehr teuer, weil das Beugi ein Betonbau mit starrer Struktur ist.
- Unter dem Beugi liegt ein Wasserreservoir. Dieses ist etwa zur Hälfte abgeschrieben. Es könnte also nochmals rund 15 Jahre im Einsatz bleiben. Eine Verlegung des Reservoirs ist jedoch möglich und wäre finanziell sicher auch verkraftbar.

Der Raumplaner Dieter Zumsteg, Planwerkstadt AG, ist an zahlreichen Planungsprozessen beteiligt und berät Gemeinden und Kantone. Bis 2012 war Dieter Zumsteg Sekretär der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil. Dieter Zumsteg wurde vom Gemeinderat mit der fachmännischen Begleitung des Planungsprozesses beauftragt. An der Planungswerkstatt würdigte er den Dorfkern von Zollikon aus ortsplanerischer Sicht und skizzierte die Vorstellungen des Gemeinderates, die dieser im Rahmen eines Workshops im Sommer 2011 im Sinne einer Vision entwickelt hatte.

Vision des Gemeinderates

- Alltagsbedarf kann im Zentrum gedeckt werden
- Vielfalt der Nutzungen im Erdgeschoss
- Belebter Platz zum Verweilen mit Café und Gastro-Möglichkeiten und Märkten
- Guter Wohnmix im Areal Beugi
- Der Raum ist gut erschlossen und weist einen ausgewogenen Verkehrsmix auf (Auto, Velo, Fussverkehr)
- Öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität (v.a. Dorfplatz, Alte Landstrasse)
- Ästhetisch und funktional gute Lösung
- Frühe Einbindung der Bevölkerung und der Grundeigentümer

Das Wohn- und Pflegezentrum Beugi verliert 2016 seine Zweckbestimmung und das Areal wird für eine neue Nutzung frei. Bei der Planung für die künftige Nutzung des Areals Beugi soll die Betrachtung über das Areal hinaus gehen und das ganze Dorfzentrum mit seinem gastronomischen Angebot, die Flächen für öffentliche Anlässe und die Einkaufsmöglichkeiten einschliessen. Ja, es ist sogar eine Ausweitung möglich, bei der die öffentlichen Bauten, die Sportanlagen und die privaten Nutzungen im Geviert Bergstrasse – Zollikerstrasse – Rotfluhstrasse bei der Planung einbezogen werden.



Der gesamte Raum weist gemäss Dieter Zumsteg für Entwicklungen unterschiedliche Elastizitäten auf. Während die von öffentlichen Nutzungen und von privatem Wohnraum belegten Flächen eher wenig Bewegungsspielraum bieten, eröffnet das eigentliche Zentrum rund um den Dorfplatz durchaus Potenzial für Veränderung und Entwicklung.

Der Raum ist von einem eher weitmaschigen ÖV-Angebot erschlossen. Hingegen ist das Netz für den Fussverkehr dicht geknüpft. Was den motorisierten Individualverkehr angeht, erfolgt die Parkierung am Rand des Perimeters, das Zentrum ist verkehrsarm

Der Nutzungsmix ist vielfältig und bunt über den ganzen Ortskern verteilt. Alte Landstrasse und Dorfplatz bilden den Schwerpunkt der publikumsorientierten Nutzungen. Nebst diesen Nutzungen zeichnet sich das

Zentrum auch durch ein vielfältiges Angebot an Freiräumen aus. Freie Flächen (Sportanlage) wechseln mit Orten von hohem Öffentlichkeitsgrad und periodischer Belegung (Markt/Chilbi) ab. Die Alte Landstrasse ist ein Begegnungs- und Aufenthaltsort.



Dieter Zumsteg erläutert anhand des Zoller Zonenplans die raumplanerischen Vorgaben.

Entwicklung Ortskern aus siedlungspolitischer und soziokultureller Sicht

Referat von Köbi Gantenbein

Köbi Gantenbein (Bild unten rechts), Chefredaktor und Verleger von Hochparterre, der Zeitschrift für Architektur und Design, der als Kulturvermittler viel über Raumentwicklung und Architektur in Dörfern nachdenkt, redet und schreibt. Er lebt in Zürich und Fläsch in der Bündner Herrschaft. Im Mai 2013 ist er für sein Leben & Werk mit dem «Zürcher Journalistenpreis» ausgezeichnet worden.

Unter dem Titel „Zollikon lernt von Fläsch“ zeichnete Köbi Gantenbein den Prozess nach, den Fläsch bei seiner Ortskernentwicklung durchgemacht hatte. Als an einer besonders heiklen Stelle im Dorfkern gebaut werden sollte, kam es zum Konflikt. Der Gemeinderat erliess eine Planungszone. „Während dieses Moratoriums hat der Gemeinderat zusammen mit der Bevölkerung, mit Fachleuten des Kantons, mit Planern, mit der Professur von Christian Wagner an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Chur und mit dem Bündner Heimatschutz einen Ortsplan erarbeitet, der Substanz und Bild des Orts erhalten und zugleich wirtschaftliche und bauliche Entwicklung ermöglichen sollte.“ Heute ist eine Entwicklung im Dorfkern nur noch unter dem strengen Schutz eines Gestaltungsplans möglich. Am Rand des Dorfes wurde als Ausgleich Raum geschaffen für ein neues Quartier mit Einfamilienhäusern.



Als Lehren, die auch für Zollikon hilfreich sein könnten, formulierte Köbi Gantenbein sieben Merkmale:

- Planung muss Vielfalt und kulturelle Differenz zulassen. Einheitsbrei ist nicht von Gutem.
- Landbesitz der Gemeinde schafft Handlungsspielräume für Umschichtungen, Entwicklungsschwerpunkte oder Abtausch.
- Die Gestaltung von Raum soll die Gesamtheit der Nutzungsbedürfnisse eines Gemeinwesens abbilden.
- Planerische Kriterien sind abstrakt. Konkrete Raumbilder unterstützen die Vorstellungskraft und helfen bei der Meinungsbildung.
- Was an einem einzigen Ort planerisch aufgegriffen wird, löst Wellen aus, die bis an die Siedlungsränder reichen. Diese Dynamik ist ein Chance, möglichst viele Menschen am Entwicklungsprozess teilhaben zu lassen.
- Raumgestaltung gelingt, wenn aus wechselnden Interessen ein Pakt, eine Koalition geformt werden kann. Diese ist nicht für die Ewigkeit, sondern auf Zeit gemacht.
- Unterschiedliche Interessen und Haltungen führen zu Konflikten. Sie müssen benannt werden, selbst wenn sie nicht gelöst werden können. Wenn man sie unausgesprochen lässt und aussitzen will, fährt die Planung gegen die Wand.

Referat von Christina Schumacher

Christina Schumacher forscht seit langem zum Schwerpunkt Architektur- und Wohnsoziologie. Sie ist seit 2010 Dozentin für Sozialwissenschaften im Bachelor und Master des Instituts Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz in Muttenz und Basel. Von 2001-2010 war sie als Co-Leiterin der Dozentur Soziologie am Departement Architektur der ETH Zürich tätig. Sie lebt in Zürich.

Christina Schumacher stellte die Frage: „Was soll ein Dorfzentrum heute leisten, was vermag es zu leisten und was dürfen wir uns von einem Dorfzentrum wünschen?“ Sie näherte sich dieser Fragestellung, indem sie Dorf und Stadt in Ursprüngen und Entwicklungen einander gegenüberstellte.



Während das prägende Merkmal des Dorfes die enge, von verbindlichen sozialen Normen geprägte dörfliche Gemeinschaft ist, lebt der Städter in der Unverbindlichkeit der anonymen Masse. Im Dorf sind Privates und Öffentliches eng verflochten. In der Stadt bleiben Öffentliches und Privates getrennt.

Nach dem zweiten Weltkrieg verwischten sich unter dem Einfluss der wachsenden Mobilität und viel mehr noch unter jenem der rasanten Entwicklung der Telekommunikation die Grenzen zwischen dörflichem und städtischem Leben. Von einer vollständigen „Urbanisierung der Schweiz“ zu sprechen, würde allerdings zu weit führen. Trotz dem anhaltenden Trend zur Individualisierung, trotz Pluralisierung der Lebensformen, trotz wachsender Mobilität und trotz der Ausbreitung des Privaten im dörflichen Umfeld, haben sich prägende Merkmale des Dorflebens erhalten: Überschaubarkeit, konkrete, ganzheitliche Beziehungen, vielseitiger Austausch bleiben starke Motive, dass die Menschen das Leben in einem Dorf schätzen.

Damit jedoch das Dorfleben gelebt werden kann, braucht es öffentlichen Raum, der Begegnungen ermöglicht und Identität schafft. Ein funktionierendes öffentliches Dorfzentrum schafft räumliche und soziale Identität und stiftet damit Orientierung und Sicherheit. Ein öffentliches Dorfzentrum bietet Raum für unterschiedliche Nutzergruppen und –arten. Damit schafft es über den Tag verteilt vielfältige Begegnungsmöglichkeiten. Ein öffentliches Dorfzentrum sollte Bezüge zur Vergangenheit und zur Gegenwart aufweisen, damit die Bevölkerung die Dauerhaftigkeit des Vergangenen und die Fortführung des Bestehenden erleben kann.

Vision Ortskern Zollikon Dorf 2025

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten in gemischten 8er-Gruppen die Inputs und liessen sich zu einer eigenen Vision inspirieren. Wie wollen sie, dass der Ortskern Zollikon Dorf 2025 erlebt wird? Welches sind die Bedürfnisse? Die Gruppen entwickelten ihre Zukunftsvorstellungen auf dem Flipchart, indem sie ihre Vision skizzierten, zeichneten oder beschrieben. Anschliessend wurden die Zukunftsvorstellungen den anderen Gruppen vorgestellt und die Flipcharts galerieartig an die Wand gehängt.



Ergebnisse

- Zentrum für Jung + Alt /
Mehrfachräume / Spielgruppen
- Gemischte Wohnform, bezahlbar
 - Alterswohnungen + Familienw.
 - keine Verbauung / Astetität
 - Geschäfte / Grossverkeiler
 - Parkgarage für Anwohner + Geschäfte
 - Grünfläche / Spielplatz
 - Grossräumige Planung
 - Verarbeit. Gastronomie
Konzept unter Einbezug
der Traube
 - Umgestaltung des Platzes
 - Kirchturm bleibt Wahrzeichen

- Attraktivität durch erschwinglichen Gewerbe- und Wohnraum
- diverse Detailhandeler wie z.B.
 - Apotheke sollte am Dorfplatz sein
- keine Parkplätze im Dorfzentrum (z.B. Truben) dafür Tiefgarage
- Ruhe und Aktivität in Balance
- Bänke unter Bäumen (es soll gemütlich sein)
- Sorgen: Wird der Steuerschuss sich erhöhen, wenn wie gebaut wird? -> Plus soll drauf es, ^{Banken?} ^{Barrenholz, Güstli, Kebab}

- Sicherung der Grundversorgung**
→ Einwohner die sich dafür einsetzen
(Feuerwehr, Samariter, Strosswesen etc.)
Pflegerpersonal
- bezahlbare Wohnungen → ^{heute} Fr. 2000
 - Bevölkerungsdurchmischung
 - Miteinander leben - fördern
 - Gesamtsicht der öffentlichen Räume in der erweiterten Kernzone [Kiga Breitacker]
 - Ladenflächen
Räume für freie gemeinsame Nutzung
 - Raumangebot für Vereine
 - Salamitaktik versus Umfassende Planung

- verdichtetes Bauen
- durchmischte Bewohner
 - Altersstruktur, Einkommen
 - keine Spekulationsobjekte
- Räume mit variabler Nutzung (kulturell, Kindersetz.)
 - auch im Winter nutzbar
- Verkehrsfläche, veränderte Fläche Bezug - Dorfplatz
 - portähnliche Struktur
z.B. Sängerkor, Bänke, Wasser, Café

VISION: ZOLLIKON 2025

- verkehrsbewirgt ^{Eintritt von Zollikerstrasse} ^{sozial- & neues Gebäude}
- generationendurchmisches Leben & Wohnen ^(Bürgerhausenschaft)
- vielfältige Nutzung vom Sockelgeschoss ^{neues Gebäude, Bengli}
- geschützte Außenräume
 - Gemeinschaftsräume / Jung
 - Terrasse
 - etc.
- Verbindung Bengli & Dorfplatz → Plätze, Grünanlage

Gebäudeabriss

- Piazza grande (Bar)
- Bebauung nur am Rand
- Verbindung Dorfplatz → Piazza
- Wohnungen
 - kostengünstig (Alterswohnungen / Studenten)
- Läden
 - Kleingewerbe
 - Grossverteiler (unterirdisch)
- Spielplätze für Jung + Alt
 - Wasserspiel

VISION ZOLLIKON 2025

- kleines Hotel
- Gemeinschaftszentrum für jung und alt
- Gastronomie und Bar
- Spielplatz
- Wohnraum (bezahlbar) für Familien, Junge, Alte
- Erweiterung Tiefgarage → verkehrsfrei
- Einkaufsmöglichkeit (Kleineläden)
- Erweiterung Platz → Begegnungszone

→ Öffentliche Nutzungen im Zentrum: Gastro?

→ Multifunktionale Räume!

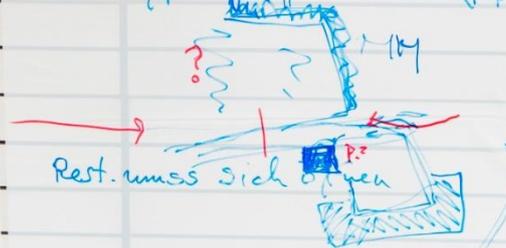
→ Asphalt + Grün

→ Dorfplatz ohne Charakter

→ Verbesserung Außenräume!

Einwohner mit Engagement!

→ Dorfplatz: unstrukturiert



Begegnungszonen ohne

Konsumationszwang wie
Spielplätze, Sitzecken, Wasser-
Spiele, Grünflächen, Bäume,
Pflanzen

Bauten sollen gefallen und
zur Umgebung passen

Vision Ortskern

- Raum öffnen / transparent machen (Zäune weg)...
- Durchmischtes Wohnen
- Dorfplatz lockt zum Verweilen (Bänke)
- Spielplatz auf Wiese (Grill)
- Alte Landstrasse = Fussgängerzone
- Gewerbliche EG-Nutzung (Läden etc.)
- Iranbe weg / dito EFH
- Ersetzen Pl. gras / CS = Künste

Bewahrung:
guter Mix

- Wohnen im Zentrum (verschieden + flexibel) → 2000 Wohlf. f. s.
- alt + jung
- # - SSS; +

Leben + Begegnung, Tage/Woche

"Magnete"

• Gastronomie / Läden



• Events → Markt etc.

• Fussgängerzone!



• "Höcke + Kafele",
• "sehen + gesehen werden..."

baue. Ästhetik! "Wohlfühl-/Identität
Umgebungsgestaltung" "Siena - Feeling"

- lebendiger Dorfkern
- gute Durchmischung
- Wohnungen für ältere, ledige, jüngere + Familien
- ganzes Areal einbeziehen
- Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten für alle Altersgruppen
- Raum für Kleingewerbe + Kleinläden
- Grossverteiler aber nicht fördern
- Land behalten oder im Baurecht mit Zweck

35 Schwerpunkte

- neues Beugi
- neuer Migros
- neuer Platz

Massnahmen

- Coop } ins Zentrum
- Apotheke } zB ins neue Beugi mit Alters whg
- Mehr Details

- GESUNDE DURCHMISCHUNG DER NUTZUNG
 - HOHEN ALT-JUNG / FINANZEN
 - EINKAUF & STILLES GEWERBE

- ERHALTEN HIST. GEBÄUDE: TRAVEM

- DORFPLATZ ERWEITERN BIS ZUM NEUEN BEUGI-AREAL & BIS UND MIT RÖVCH

- KEIN DURCHGANGSVERKEHR

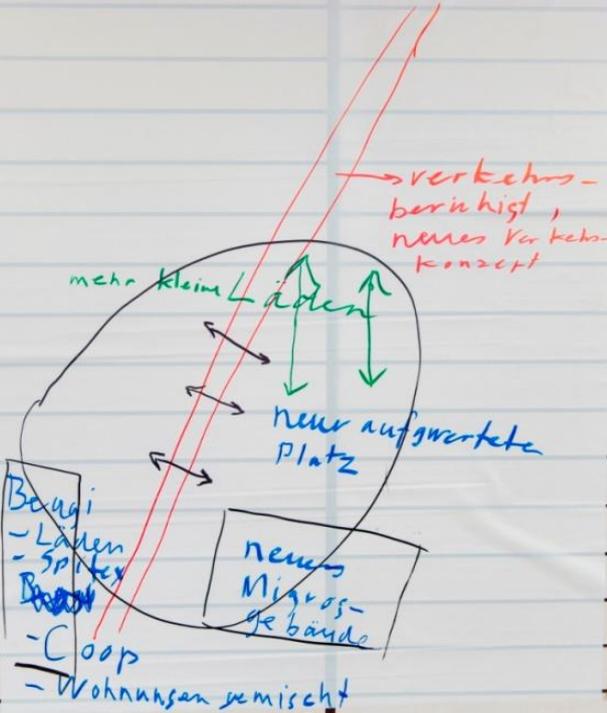
- KOMBINATION V. GROSSVERTEILER & KLEINE LÄDEN

- MITEINBEZUG V. ANSTÖSSER / GRUNDEIGENTÜMER

- PARKIERMÖGLICHKEITEN UNTERIRDISCH

- ANGEBOT FÜR FREIZEITRÄUME

Alte Landstr.



• Begegnungsplatz

• bewohnbare Altbauwohnungen

• genui. Wohnen

• Autofrei

• 4* Hotel

• dir. Läden

• Restaurant

• Identifikationsort

• Attraktivität steigern →

EG: LÄDEN RESTAURANTS

OST: WOHNF. HOTEL

UG: VERBUNDENHEIT/TEILHABER



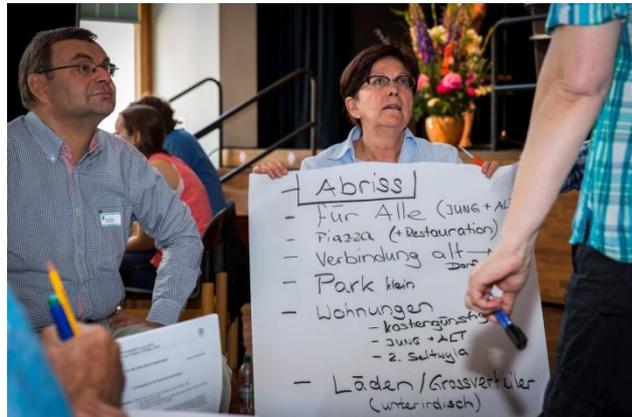
Erläuterungen der Gruppen zu ihren Vorschlägen



Reflexion der Zukunftsvorstellungen und Entwickeln von Kriterien

In neuer Zusammensetzung entwickelten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die für sie wichtigen Konsequenzen. Was soll in Zollikon betreffend der Entwicklung des Zentrums Zollikon Dorf von Bedeutung sein? Welche Kriterien sind wichtig?

In einem ersten Schritt wurden die Vorstellungen brainstormingartig auf dem Flipchart aufgelistet. Dann einigten sich die Gruppen auf max. 4 Statements und schrieben diese auf Karten. Die Karten wurden vorgestellt, an die Pinnwand gehängt und priorisiert.



Die so gruppierten Themenkreise wurden im Anschluss von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern bewertet. Zu diesem Zweck verfügten alle über je vier Klebepunkte, die sie je einem Themenkreis zuordnen konnten, den sie als bedeutend, wichtig, zutreffend empfanden.



Die wichtigsten Themen

Die Einzelstatements aus den Arbeitsgruppen wurden nach Themenkreisen geordnet. Pro Zeile ist jeweils die Aussage einer Karte erfasst, wenn verschiedene Karten zusammengenommen wurden, steht die Punktzahl in Klammer dabei. Insgesamt wurden 404 Punkte verteilt, d. h. nicht alle haben die volle Punktzahl vergeben.

Am meisten Punkte erhielten folgende Themen:

Gestaltungsplan/Bauen	104	Finanzierung/Rechtsform	36
Wohnen	102	Hotel	16
Öffentlicher Raum	67	Diverses	16
Verkehr	61	Einkaufen/Gastro	2

Die einzelnen Bewertungen

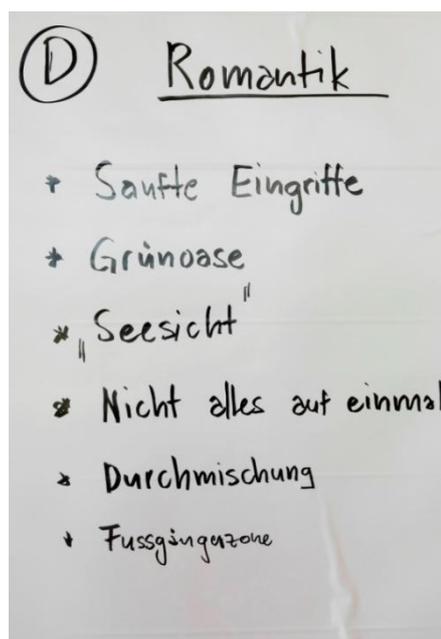
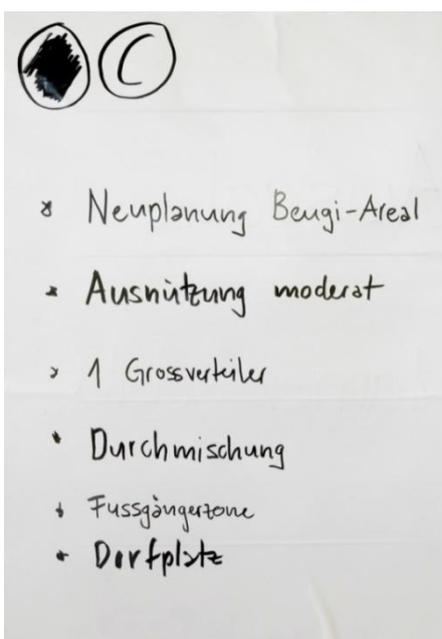
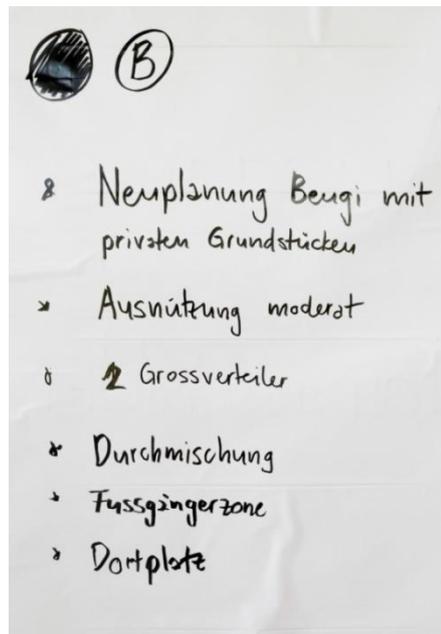
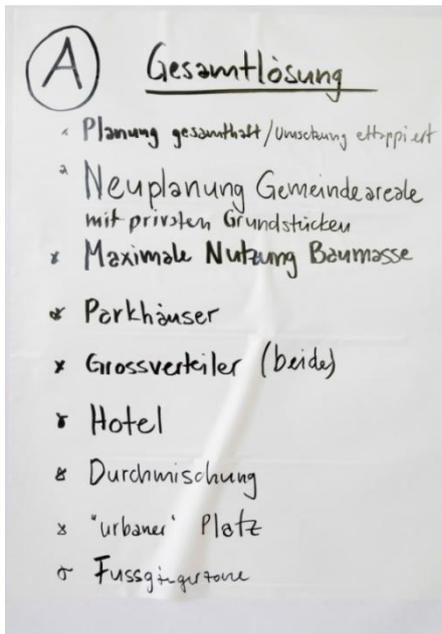
Wohnen	
Durchmisches Wohnen Altersstruktur, zahlbar; EG Nutzung durch Läden	35
Zollikon baut Wohnungen für Alt und Jung, die bezahlbar sind.	31
Wohnen für Jung und Alt; Boutique-Hotel	17
Modelle entwickeln für durchmisches Wohnen alt, jung, familienfreundliches Wohnen (sozial)	12
Nutzungsdurchmischung Beugi, versch. Wohnen/Gewerbe	4
Belebung durch bezahlbare Familienwohnungen und GZ	3
Soziale und demografische Durchmischung	0
Wohnen jung/alt	0
Hotel	
Es entsteht ein Hotel Garni	10
Zollikon hat ein Hotel, Bed & Breakfast, Pension im Zentrum	6
Einkaufen/Gastro	
<ul style="list-style-type: none"> • Neues Gastrokonzept • Attraktive Einkaufsmöglichkeiten 	1
Konkrete Planung für Aufwertung Dorfzentrum mit Läden (gross & klein)	1
Öffentlicher Raum	
<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenschluss Beugi + Dorfplatz (2) • Integration Vorplatz Beugi + Gemeindesaalplatz (30) • Neugestaltung Dorfplatz und Heinz Mörgeli Platz (1) 	33
Begegnungsmöglichkeiten Jung/Alt/Vereine	7
Platzgestaltung: Spielplatz, Brunnen, Boccia, Bänke, Bäume	4
Platz mit freier Sicht auf See (bis Zollikerstrasse)	4
Räumliche Verdichtung der Aussenräume, ansprechende Gestaltung	2
Umgebung bleibt grösstenteils öffentlich	1
Mehr Aufenthaltsqualität durch bauliche Veränderungen und Berücksichtigung der Bedürfnisse (Ort der Begegnung)	4
Platzsituation unter Einbezug Umfeld lösen/gestalten	3
Definition der Identifikatoren des Zentrums und deren optimale Einbindung und Förderung	2
Das Zentrum lebt auch von Sonntag-Freitag	7

Verkehr	
Zollikon hat eine Fussgängerzone (Coop – Gemeindesaal – Kirche)	25
Planung und Umsetzung; kein Durchgangsverkehr, Verkehrsführung, Parking, Fussgängerzone	21
Verkehrsberuhigung (4) Verkehrsberuhigte Zone mit Spielplatz (7)	11
Zusätzlicher Verkehr via Zollikerstrasse in Tiefgarage, evtl. mit Verbindung zur bestehenden Tiefgarage	4
Umweltverträgliches Verkehrskonzept	3
Verkehrerschliessung via Zollikerstrasse	1
Ab 11:00 Uhr Fussgängerzone	0
Gestaltungsplan/Bauen	
Gestaltungsplan	27
Abbruch Beugi inkl. Reservoir, Neubau	21
Beugi abreißen (Trauben)	18
Abriss Beugi und Zollikerstrasse 115 Erschliessung Neubau(-ten) via Zollikerstrasse 115	18
Überbaubare Fläche maximal ausnutzen (7) Wohn- und Gewerbehäuser (EG) unter Ausnutzung der max. Baumasse (5) Verdichtung Beugi-Areal; Beibehaltung Charakter Ortskern (3)	15
Beugi abreißen und nicht ersetzen, Randbebauung	2
Konzentration der öffentlichen Nutzung, Gesamtkonzept Ortskern	2
Ersatzbau (oder Ersatzbauten) mit gemischter Nutzung	1
Finanzierung/Rechtsform	
Selbsttragende und nicht profitorientierte Finanzierung sicher stellen.	24
Neubau, Beugi im Baurecht abgeben z. B. an Genossenschaften	9
Selbsttragend	2
Querfinanzierung	1
Alternative Finanzierungsmodelle ausarbeiten	3
Diverses	
Ökonomisches und ökologisches Gleichgewicht	6
Nachhaltigkeit / finanziell \ Ortsbild 	5
Privateigentümer an Projekt mit einbeziehen	2
Raumplanungsprogramm zusammen mit privaten Investoren (Wohnen, Einkauf, Kleingewerbe, Gastronomie, Öffentlichkeit)	2
Motivation und Koordination der Interessen um den Ortskern	1

Verdichtung der Kriterien zu Modellen

In der Interaktion zwischen dem Moderator Hannes Hinnen, dem Raumplaner Dieter Zumsteg und den Teilnehmenden werden aus den Kriterien vier Modelle gebildet:

- Modell A sieht die volle Nutzung der im Rahmen der Bauordnung verfügbaren Baumasse sowie eine umfassende planerische Betrachtung eines weit gefassten Perimeters vor.
- Modell B sieht ebenfalls eine weitgehende, aber doch deutlich weniger intensive Nutzung vor. Der Perimeter ist enger gefasst.
- Modell C konzentriert sich auf das Beugi-Areal und die Gestaltung des öffentlichen Raums.
- Modell D hat eine extensive Nutzung des Perimeters im Auge; geringe Nutzungsdichte, Verzicht auf Neubau Beugi („Seesicht“), viel Grünraum, nicht alles auf einmal, Bevorzugung des Langsamverkehrs.



Bewertung der Modelle durch die Konferenzteilnehmenden

Der Evaluation der vier Modelle ging eine Fragerunde voraus. Offene Punkte konnten angesprochen, Unklares – soweit überhaupt möglich – geklärt werden.

Im Anschluss daran galt es die Frage zu klären, welche zwei der vier Modelle ausscheiden sollten. Jedes der vier Modelle wurde an einem anderen Ende des Saales aufgestellt. Die Abstimmung erfolgte „mit den Füßen“, d. h. die Teilnehmerinnen und Teilnehmer begaben sich zu jenen Plakaten, die ihrer Meinung nach ausscheiden sollten. Es traf die beiden Modelle C und D.

Nun ging es darum, zwischen den beiden verbleibenden Modellen A und B eine Präferenz zu ermitteln. Dabei ergab sich praktisch eine Pattsituation.



Viele konnten sich zwischen den beiden Modellen A und B nicht entscheiden. Sie standen offenbar im Widerstreit zwischen dem Mut zu einer umfassenden Lösung und dem Respekt vor deren effektiven Realisierungschancen. Schliesslich fanden beide Modelle fast gleich grosse Unterstützung.

Abschluss der Planungswerkstatt

Die Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz dankte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern herzlich für ihr engagiertes Mitdenken an der Planungswerkstatt. Sie zeigte sich erfreut darüber, dass offensichtlich ein klarer Veränderungswille vorhanden ist. Dieser äussere sich zwar unterschiedlich stark, aber gleichwohl liesse sich ein klares Fazit ziehen: Die Zollikerinnen und Zolliker wollen den Ortskern des Dorfes gezielt entwickeln, aber sie haben gleichzeitig auch Respekt vor den planerischen und finanziellen Herausforderungen, die der Entwicklungsprozess nach sich ziehen wird.

Die Gemeindepräsidentin wies darauf hin, dass zurzeit noch nicht genau abgeschätzt werden könne, wie schnell das Projekt Ortskernentwicklung vorangetrieben und den Stimmberechtigten konkrete Vorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt werden können. Der Gemeinderat werde die Resultate der Planungskonferenz in einer Klausur aufarbeiten und die Bevölkerung periodisch über die Zwischenergebnisse informieren.



Die nächsten Schritte

Der Gemeinderat hat sich im Anschluss an die Planungswerkstatt eingehend mit den Vorschlägen und Ideen aus der Planungswerkstatt und möglichen Vorgehensvarianten auseinandergesetzt. In Abwägung der verschiedenen Vor- und Nachteile hat sich die Exekutive für die Durchführung einer Testplanung entschieden. Ein solches Vorgehen hat gegenüber einer Machbarkeitsstudie den Vorteil, dass als Ergebnis mehrere Planungsbilder resultieren und nicht bloss eine einzige Idee. Ausserdem wird damit dem Wunsch der Teilnehmenden der Planungswerkstatt entsprochen, die mehrheitlich den Einbezug eines grösseren Perimeters für die langfristige Planung sowie ein etappenweises Vorgehen befürworteten.

Einbezug der Privaten

Die Gemeinde hat in den letzten Monaten intensive Gespräche mit zahlreichen privaten Grundeigentümer/innen im Ideenperimeter "Beugi plus" geführt. Die meisten verfolgen die Planung mit grossem Interesse und begrüssen das Vorgehen der Gemeinde. Einige wollen sich zu gegebenem Zeitpunkt an der weiteren Entwicklung aktiv beteiligen. Soweit sinnvoll werden deshalb auch private Grundstücke in die Testplanung miteinbezogen. Selbstverständlich sind die Privaten dadurch in keiner Weise verpflichtet.

Auch mit den beiden Grossverteilern Migros und Coop und mit der Bäckerei Hausammann wurden Gespräche geführt. Die Gemeinde ist zuversichtlich, dass im Dorfkern von Zollikon ein attraktives Einkaufsangebot geschaffen werden kann.

Ideenperimeter "Beugi plus" (rot gestrichelte Linie)



Testplanung

Mit der Testplanung für den Ideenperimeter "Beugi plus" sollen Antworten auf verschiedene Fragen gefunden werden, die sich in diesem Gebiet stellen:

- Was braucht es, dass der Zolliker Ortskern wieder vermehrt die Aufgaben eines Dorfzentrums erfüllen kann?
- Welche Massnahmen sind nötig, dass ein gemischt benutzter Ortskern mit hohen Qualitäten in Bauten und Aussenraum entstehen kann?
- Welche bauliche Dichte ist angemessen?
- Wo und in welcher Art können Aussenräume mit hohem Öffentlichkeitsgrad und allenfalls weitere Angebote für die Bevölkerung geschaffen werden?
- Wie kann die Erschliessungsinfrastruktur für alle Verkehrsteilnehmenden möglichst optimal genutzt und optimiert werden (motorisierter Individualverkehr, Parkierung, Velofahrer/innen, Fussgänger/innen etc.)?
- Wo finden die Aufgaben eines Dorfzentrums im Zolliker Ortskern Platz und wie stehen diese in Abhängigkeit zueinander?
- Welchen Beitrag kann das Beugi-Areal im Besonderen leisten?

Fachgremium

Zur Begleitung der Testplanung hat der Gemeinderat ein sechsköpfiges Fachgremium eingesetzt:

- Franz Eberhard, Moderation, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA
- Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH/SIA
- Angelus Eisinger, Direktor Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)
- Stefan Rotzler, dipl. Landschaftsarchitekt FH/BSLA
- Robert Salkeld, dipl. Natw. ETH, MSC LSI Urban and Regional Planning, Immobilienökonomie
- Felix Manz, dipl. Kulturingenieur ETH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, Verkehrsplanung

Die Organisation und Begleitung der Testplanung wird von Dieter Zumsteg, dipl. Ing. Raumplaner FH/SIA, betreut.

Planungsteams

Auf Vorschlag des Fachgremiums hat der Gemeinderat folgende drei Teams zur Teilnahme an der Testplanung eingeladen:

Team 1

Architektur:	Blue Architects AG & Ruprecht Architekten GmbH
Landschaftsarchitektur:	Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH
Immobilienentwicklung:	Wüest & Partner AG

Team 2

Architektur:	Brühlmann Loetscher Architekten
Landschaftsarchitektur:	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Immobilienentwicklung:	Nüesch Development AG
Weitere Teammitglieder:	mrs partner ag Joëlle Zimmerli, Raum + Gesellschaft

Team 3

Architektur: Christian Salewski Städtebau
Landschaftsarchitektur: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitektur
Immobilienentwicklung: zeugin.gölker.immobilienentwicklung
Weitere Teammitglieder: Integral Ruedi Baur Zürich

Workshops

Die Ideen der drei Planungsteams werden im ersten Semester 2014 in zwei Workshops diskutiert. An diesen Veranstaltungen werden der Gemeinderat, Vertreter der Baubehörde, die Fachleute aus der Begleitgruppe sowie einige direkt betroffene Grundeigentümer/innen die verschiedenen Vorschläge diskutieren und gemeinsam eine Vorstellung über die wünschbare Entwicklung im Ortskern Zollikon Dorf entwickeln.

Einbezug der Öffentlichkeit

Unmittelbar im Anschluss an den zweiten Workshop hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Ausstellung der Ideen der drei Testplanungsteams selber zu studieren und mit den Fachleuten und Politiker/innen vor Ort zu diskutieren.

Gemeindsaal Zollikon, 5. Juni 2014, von ca. 18.00 bis 20.00 Uhr

Bitte genaue Angaben im Zolliker Bote vom 30. Mai 2014 beachten.

Rahmenbedingungen für die Bebauung des Beugi Areals

Wenn klare Vorstellungen zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Ortskerns vorliegen, können daraus die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals Beugi (im Plan mit der ausgezogenen roten Linie eingezeichnet) definiert werden. Dabei werden Vorgaben zum Nutzungsmix, zur baulichen Dichte, zur Verkehrserschliessung etc. formuliert. Nach den Grossinvestitionen im Alters- und Schulbereich verfügt die Gemeinde Zollikon nicht über die finanziellen Mittel, um im Ortskern ein weiteres Grossprojekt selber zu finanzieren. Das Areal Beugi soll deshalb im Baurecht abgegeben werden. Für das Beugi-Areal soll im Nachgang zur Testplanung ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Die Zolliker Stimmberechtigten werden sowohl über den Kredit des Konkurrenzverfahrens als auch über die weiteren Schritte wie beispielsweise Gestaltungsplan, Umzonung etc. abstimmen können.

Wie bereits beim Projekt Blumenrain wird die Bevölkerung auch beim Projekt Ortskernentwicklung bzw. Zukunft Areal Beugi regelmässig informiert und aktiv einbezogen. Der Gemeinderat freut sich auf einen regen Austausch.

Gemeinde Zollikon
Bergstrasse 20
8702 Zollikon