



## **Areal Beugi, Zollikon:**

### **Projekthandbuch vom 25. September 2019**

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Initiative Widmer**

Am 10. Juni 2018 wurde die Initiative Widmer zum Areal "Beugi" an der Urnenabstimmung angenommen. Die Initiative verlangt konkret die Abgabe des Areals im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften, unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler innerhalb der Überbauung. Darüber hinaus wurden von den Initianten folgende Vorgaben thematisiert:

- Wohnungen für alle Altersstufen (1/3 Familienwohnungen, 1/3 Seniorenwohnungen, 1/3 Kleinwohnungen für Einzelpersonen oder Paare)
- Bezahlbare Wohnungen
- Publikumswirksame Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Beibehaltung Reservoir
- Attraktive Wegverbindungen schaffen
- Gestaltung eines neuen Platzes vor dem Restaurant "Truben"
- Verkehrskollaps an der Zolliker Strasse vermeiden
- Verzicht auf die Terrainaufschüttung
- Durchführung eines Architekturwettbewerbes
- Beibehaltung der baulichen Ausnützung und Grenzabstände gemäss geltender Bau- und Zonenordnung → Umzonung von Zone für öffentliche Bauten in Wohnzone
- Anpassung des Gestaltungsplan-Entwurfs

### **1.2 Analyse**

Die Analyse der Initiative, der Äusserungen der Initianten und der faktischen Gegebenheiten zeigt, dass durch ein Projektteam (PT) noch Aspekte zu klären sind, bevor mit einer konkreten Planung gestartet werden kann:

- **Nutzungskonzept**
  - Präzisierung Wohnungsmix, insbesondere Anforderungen an die Kleinwohnungen, Wohnungsgrössen (Zimmer, Flächen)
  - Nachfrage für Gewerbeflächen

- Öffentliche Nutzung

### **Erschliessung**

- Tiefgaragenschliessung via Zolliker Strasse
- Zusicherung Kt. Amt für Verkehr
- Anlieferung Gewerbe via Alte Landstrasse (siehe Machbarkeitsstudie MBK)
- Öffentliche Durchwegung Areal (siehe MBK)

- **Freiraum:**

Kleinräumige, der Massstäblichkeit des Ortskerns angemessene Freiraumstruktur (siehe Testplanung, MBK)

- **Platz vor dem Restaurant zum Truben (siehe MBK)**

- **Umgang mit dem Reservoir (siehe MBK)**

- **Planungsrechtliche Lösung:**

- Dichte: BZO oder BZO+ (siehe MBK)
- Umzonung in welche Zone (siehe MBK)
- Gestaltungsplan notwendig / wünschbar (siehe MBK)

- **Baurechtsvertrag**

- Anzahl Baurechtnehmer
- eine bestehende Zolliker Baugenossenschaft
- alle Zolliker Baugenossenschaften zusammen
- neu gegründete Zolliker Baugenossenschaft (z.B. wegen der Gewerbenutzung)
- Anforderungen an Baurechtnehmer
- Architekturwettbewerb
- Rolle der Gemeinde
- Baurechtszins
- Perimeter - mit oder ohne Platz vor dem Truben (siehe MBK)

### **1.3 Fazit**

Es hat sich in der Kampagne um das Beugli der Eindruck verfestigt, dass die von den Stimmberechtigten infolge der Annahme der Initiative in Frage gestellte Planung auf der Prämisse eines Grossverteilers im Untergeschoss aufgebaut war – und damit nun das Gesamtkonzept zwangsläufig zur Disposition stünde.

Bestätigt werden kann dies nicht. Es fällt auf, dass die oberirdischen Kubaturen der Testplanung sowie der Machbarkeitsstudie von 2015 folgen, das Tiefgeschoss sich aber an der Form des Grundstücks orientiert. Dies lässt den Schluss nahe, dass **die Personenerschliessung des Grossverteilers in Abhängigkeit der oberirdischen Kubaturen entwickelt wurde** und nicht umgekehrt. **Die Erschliessung für Fahrzeuge orientiert sich ebenfalls an der Gegebenheit des Grundstücks** und nicht, weil der Grossverteiler dies an der Hauptstrasse will. Die Ein-/ Ausfahrt liegt an der Stelle der geringsten Erdbewegung. **Eine Tiefgarage für PWs würde mit grosser Wahrscheinlichkeit an gleicher Stelle liegen, nur eben nicht so gross.**

Die Grundlagen, auf denen das Projekt entwickelt wurde - nämlich **Testplanung, das Leitbild zum Ortskern Zollikon Dorf und Machbarkeitsstudie** – können nach wie vor als gültig betrachtet, anstatt übereilt verworfen zu werden. Die städtebauliche Setzung der oberirdischen Kubaturen ist **von hoher Qualität, birgt wertvolle Erkenntnisse und beantwortet bereits einen Grossteil der oben aufgeführten Fragen.**

Der Gemeinderat legt auf dieser Basis ein neues Vorgehen fest und – soweit erforderlich – beantragt neue Planungskredite.

## **2. Zielsetzung**

Das wertvolle Areal im Zentrum von Zollikon wurde über verschiedene Stufen im Interesse der gesamten Gemeinde entwickelt. Nach Annahme der Initiative sind **die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie und Testplanung** (zusammengefasst im "Leitbild Ortskern Zollikon Dorf") **in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen**, so dass ein **mehrheitsfähiges, umsetzbares Projekt** resultiert.

## **3. Lösungsansatz**

Mit Annahme der "Initiative Widmer" machte das Stimmvolk Vorgaben zur Nutzung des Areals (kein Grossverteiler) als auch zur Trägerschaft der Bebauung (Zolliker Baugenossenschaft). Da diese nicht ursächlich miteinander verknüpft sind, werden diese Fragen in zwei separaten, jedoch zeitgleichen Teilprojekten geklärt.

### **3.1 Teilprojekt "Bau"**

Der Gemeinderat, die Zolliker Wohnbaugenossenschaften und Dritte bilden ein **Projektteam (PT)**. Dieses **erarbeitet ein Pflichtenheft**, klärt die **planungsrechtlichen und erschliessungstechnischen Rahmenbedingungen** und erstellt das Architektur-**Wettbewerbsprogramm**. Bis und mit Architektur-Wettbewerb liegt die **Hoheit beim Gemeinderat**. Die übrigen Interessengruppen werden in geeigneter Weise (z.B. mit der "Begleitgruppe" gemäss 3.2) eingebunden, so dass das Bauprojekt **mehrheitsfähig** wird.

### 3.2 Teilprojekt "Trägerschaft"

Im Abstimmungskampf zur "Widmer Initiative" wurde die Prämisse "Von Zollikern für Zollikon" geprägt. Der Gemeinderat will darum eine **breit abgestützte und in ihrer Zielsetzung und Zusammensetzung innovative Trägerschaft** für das Areal Beugi evaluieren und im Baurechtsvertrag festhalten.

In diesem Teilprojekt wird das **Projektteam** mit einem **Baurechtsvertrags-Experten** sowie durch eine **Begleitgruppe** ergänzt. Die Begleitgruppe besteht aus je einem Vertreter von Interessengruppen, die sich dafür bewerben können. Ihre Aufgabe ist es, die **Mehrheitsfähigkeit** der angestrebten Lösung zu wahren.

## 4. Vorgehen

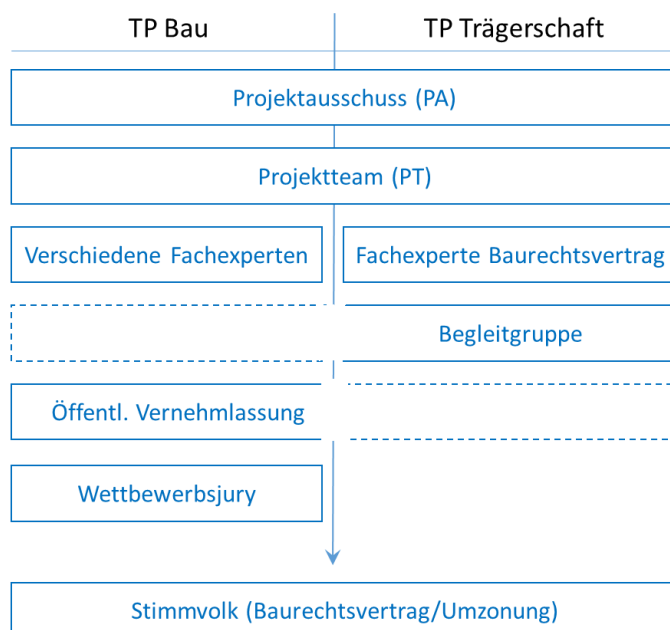
### 4.1 Vorbereitung – Akteure definieren

Die Notwendigkeit zur Zusammenarbeit mit den Initianten wurde anlässlich der Gemeinderatsitzung vom 3.7.2019 bekundet (Aussprache GR 2019-168). Ein **Projektteam (PT)** wird durch den Gemeinderat eingesetzt mit folgenden fünf Personen:

- Projektbegleiter (kommunikationsstarke Fachperson Architektur/Projektmanagement)
- Gemeindepräsident & Präsident der Baubehörde
- 2 Vertreter der Initiative Widmer

**Eine Person je Interessengruppe** kann sich um Ein Sitz in der **Begleitgruppe** bewerben. Die Begleitgruppe wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

Die Akteure im Überblick:



## 4.2 Teilprojekt "Bau": Projektdefinition, Machbarkeitsstudie, Auswahlverfahren

Nach der Terminologie des SIA (gem. Ordnung 112 Leistungsmodell) sind die Phasen 1 *Strategische Planung* und die Teilphase 21 *Projektdefinition, Machbarkeitsstudie* abgeschlossen. Die offenen Fragen gemäss Kapitel 1.2 Analyse sind innerhalb der Teilphase 22 Auswahlverfahren zu klären. In der Kompetenz der Gemeinde liegen die Arbeitsschritte bis und mit Wettbewerbsprogramm (Phase 30). Danach (ab Phase 31) übernimmt der Baurechtsnehmer den Lead und bindet die Gemeinde angemessen in die Auswahl- und Entscheidungsprozesse ein.

<b>1 Strategische Planung</b>	<b>11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien</b>	<b>Hoheit Gemeinderat</b>
<b>2 Vorstudien</b>	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren (Baurechtsnehmer)	
<b>3 Projektierung</b>	<b>30</b> Architekturwettbewerb	(Entscheid Gemeinderat)
	<b>31</b> Vorprojekt	<b>Hoheit Baurechtsnehmer</b>
	<b>32</b> Bauprojekt	
	<b>33</b> Bewilligungsverfahren	
<b>4 Ausschreibung</b>	<b>41</b> Ausschreibung, Offert vergleich, Vergabeantrag	
<b>5 Realisierung</b>	<b>51</b> Ausführungsprojekt	
	<b>52</b> Ausführung	
	<b>53</b> Inbetriebnahme, Abschluss	

Mit dem Wettbewerbsprogramm ist die Arbeit des Projektteams im Teilprojekt "Bau" abgeschlossen. Für den Wettbewerb wird auf Antrag des Projektteams durch den Gemeinderat eine eigene Wettbewerbsjury eingesetzt.

### 4.2.1 Arbeitspakete Projektteam

Es gelten die Rahmenbedingungen gemäss "Leitbild Ortskern Zollikon Dorf".

#### Pflichtenheft: Nutzungskonzept

- Blick zurück → Was gilt noch?
- Gewerbe-Anteil/Sockelnutzung/Öffentliche Nutzung
- Wohnungsspiegel (Zielgruppen, Anzahl Zimmer / Wohnung, Wohnungsgrösse, Ausstattung)
- Umgang mit dem Reservoir
- Durchwegung
- Platz vor dem Restaurant zum Truben
- Freiraum: Kleinräumige, der Massstäblichkeit des Ortskerns angemessene Freiraumstruktur

## **Erschliessung**

- Tiefgaragenschliessung via Zolliker Strasse
- Zusicherung Kt. Amt für Verkehr
- Anlieferung Gewerbe via Alte Landstrasse
- Öffentliche Durchwegung Areal

## **Planungsrecht**

- Dichte: BZO oder BZO+
- Umzonung in welche Zone
- Gestaltungsplan notwendig / wünschbar

## **Wettbewerbsprogramm**

- Nutzungskonzept
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Verkehrserschliessung
- Vorhandene Machbarkeitsstudie
- Kostengrobschätzung

## **Termine**

- Erstellen Detail-, Termin- und Vorgehensplan für die Projektphasen

## **Anträge**

- Antragstellung an den Projektausschuss

## **4.3 Teilprojekt "Trägerschaft"**

Das Projektteam bearbeitet zusammen mit dem Fachexperten und der Begleitgruppe folgende Arbeitspakete

### **Baurechtsvertrag**

- Form und Inhalt Baurechtsvertrags
- Ausschreibe- und Auswahlverfahren

### **Trägermodell "Genossenschaft Beugi"**

- Breite Einbindung von Interessen und Akteuren
- Verpflichtet Baurechtsnehmer gegenüber der Öffentlichkeit (partnerschaftlicher Interessenausgleich)

## 5. Organisation

### 5.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation ist stufengerecht anzupassen. Linie (von unten nach oben): **Arbeitsgruppe > Projektteam (PT) > Projektausschuss (PA)**. Kein Gremium über 6 Personen! Regelmässiges Sitzungsraster: Arbeitsgruppen nach Bedarf, **PT aller 3 Wochen**, PA nach Entscheidungsbedarf.

Gemeindepräsident, Präsident der Baubehörde, Projektbegleiter (kommunikationsstarke Fachperson Architektur/Projektmanagement) und zwei Vertreter der Initiative Widmer bilden ein **Projektteam (PT)**. Dieses empfiehlt dem Gemeinderat, der die Rolle des Projektausschuss PA einnimmt (Entscheid und Freigabe).

In **Arbeitsgruppen** können je nach Aufgabenstellung einzelne Projektteam-Mitglieder delegiert und mit Fachpersonen ergänzt werden. Planungsrechtliche Überprüfungen bspw. erfolgen – wenn nötig - unter Beizug von Architekten, Raumplanern oder der Baubewilligungsbehörde, während Fragen des Betriebskonzeptes dem Immobilienspezialisten obliegt.

**Ziel in den Arbeitsgruppen:** keine allzu vordefinierte Organisationsstruktur, sondern operativ-taktisches Vorgehen, ergebnisorientiert. Schrittweise Abarbeitung der Arbeitspakete. Nach Möglichkeit sind Vertreter der Gemeinde mit fachlichen Fragen zu belegen (Planung, Architektur: LA, Bauabteilung/ Immobilien: LA). Dies könnte die positive Aussenwirkung der Gemeindeverwaltung unterstützen.

### 5.2 Projektausschuss PA

Der Gemeinderat ist der Projektausschuss und entscheidet mit GRB.

### 5.3 Projektteam PT

Erarbeitet und empfiehlt dem Projektausschuss. Die Sitzungsleitung erfolgt durch den Projektleiter der Gemeinde.

### 5.4 Projektleiter

Effektiv ist eine Projektleitung auf Seiten der Gemeinde, die mit generalistischem Breitenwissen und bauherrenseitiger Beratungserfahrung den Prozess neutral und mit guter Kommunikationsweise dauerhaft begleitet – sozusagen "die Fäden" für die Gemeinde "in den Händen hält".

Diese Schlüsselperson hat den Vorsitz im PT und den Beisitz im PA.

Einschätzung der erforderlichen Kapazität: **Pensum von 30-40%**

### 5.5 Mitglieder Arbeitsgruppen

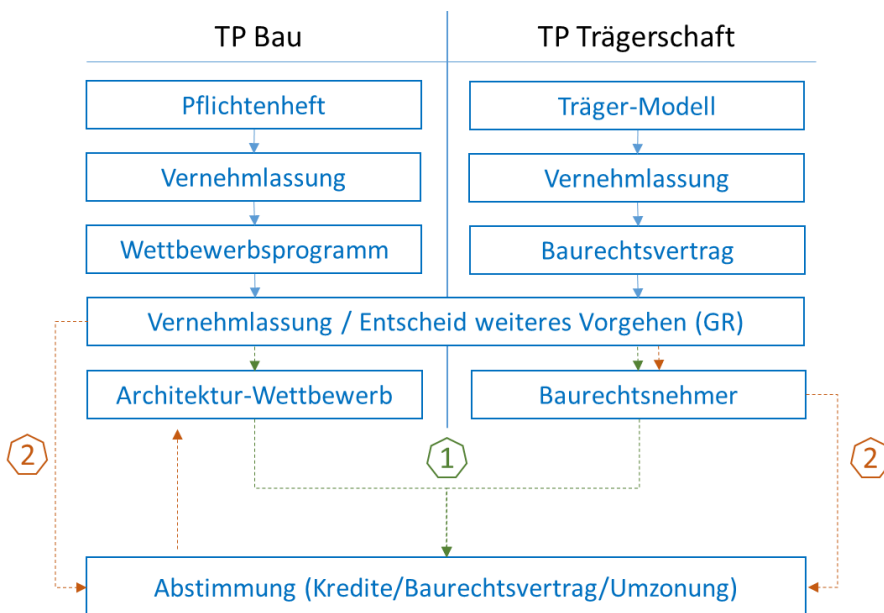
Für die Bearbeitung der Arbeitspakete werden die Mitglieder der Begleitgruppe sowie externe oder interne Fachleute beigezogen, z.B.:

- Architekt
- Raumplaner
- Verkehrsplaner
- Baurechtsspezialist

Die Projektleitung und die externen sowie internen Fachleute werden vom Gemeinderat evaluiert und beauftragt (GRB).

## 6. Ablaufplan

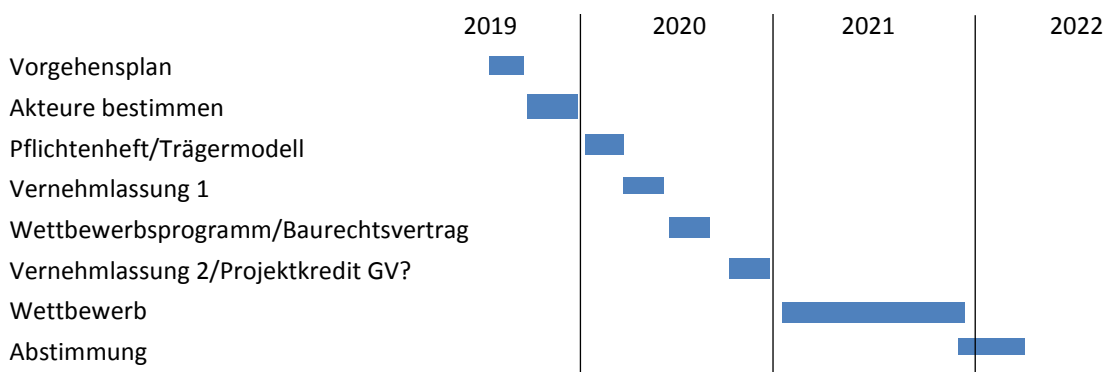
### Abfolge der Arbeitsschritte:



Alternative Vorgehensschritte (Entscheid durch Gemeinderat:

- 1 Gemeinde führt den Architektur-Wettbewerb selber durch
- 2 Der Baurechtsnehmer wird bestimmt und richtet den Wettbewerb aus

### Zeitliche Einordnung:





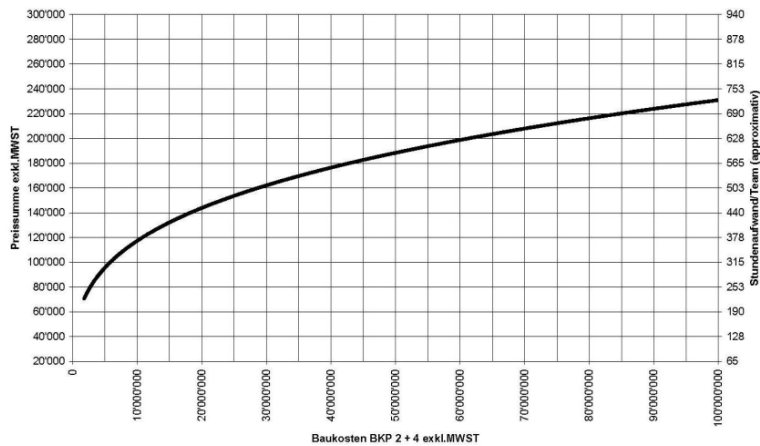
## 7. Kostenschätzung

Begleitung des Projektteams → Pensum von 30-40%

(Sitzungsraster: 3 Wochen. Auswertung der Arbeitsergebnisse 2T, Aufbereitung für Sitzung 2T, Vorbereitung Sitzung 1T, Protokollierung 1T)

Kostenschätzung Wettbewerb: 25 Mio. -> 150'000.

SIA 143:104, Copyright © 2015 by SIA Zürich



1-stufig, ohne Zusatzleistungen, Juni 2015

Anhang 2: Gesamtpreisumme für Projektwettbewerbe

11

## 8. Finanzierung

Planungskredit der Gemeinde Zollikon in der Kompetenz des Gemeinderates (?).

Für den Wettbewerb muss ein Kredit von der GV abgeholt werden.

## 9. Kommunikation

Die Stimmbürger sollen informiert werden.

Angesichts des grossen Echos des Projektes in der Vergangenheit ist eine Medienmitteilung vorzubereiten und mit Anfragen von Journalisten zu rechnen.