

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 11. Juni 2024

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 Einzelinitiative von Hugo Rhiner, Otto Götz und Sophie Lechner.

6.2.6.1 Initiative "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt".

Vorlage Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgende Vorlage zur Beschlussfassung:

Wollen Sie der Einzelinitiative von Hugo Rhiner, Otto Götz und Sophie Lechner "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt" zustimmen?

Kurzfassung

Eine im Dezember 2023 eingereichte Einzelinitiative verlangt die Vollendung des Dorfplatzes gemäss der Richtplanung 1972, wobei der Tunnel an der Gössikerstrasse bis gegen den Saalbaukubus des Gemeinschaftszentrums ausgebaut werden und ein neuer Platzbereich auf Dorfplatzniveau, zwischen dem Gemeinschaftszentrum und den Bauten des privaten Gestaltungsplans "Dorfplatz 13", geschaffen werden soll.

Die Liegenschaft des Gemeinschaftszentrums (GZZ) steht im Miteigentum der Politischen Gemeinde, der reformierten Kirchgemeinde und der katholischen Kirchgemeinde. Die Beanspruchung von Grund auf dieser Liegenschaft erfordert die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer und würde komplexe Verhandlungen mit sich bringen.

Zudem müssten Teile des Grundstücks Dorfplatz 13 beansprucht werden, welches in privatem Eigentum steht und für welches die Gemeindeversammlung erst vor kurzem einen privaten Gestaltungsplan bewilligt hat. Die Umsetzung des Projekts könnte auch mit Bezug auf diese Parzelle nur mit freiwilliger Unterstützung der Grundeigentümer vorgenommen werden. Diese planen auf dem Grundstück ein Projekt, welches von langer Hand entwickelt wurde und auch den Bereich Gössikerstrasse im heutigen Zustand einbezieht. Eine Beanspruchung von Land auf dem Gebiet der Liegenschaft Dorfplatz 13 würde das Projekt gemäss Gestaltungsplan beeinflussen, weshalb die Zustimmung auch diesbezüglich nicht ohne weiteres erteilt werden dürfte.

Die Umsetzung der Initiative wäre somit mit vielen Unsicherheiten sowie hohen rechtlichen und technischen Hürden behaftet. Die finanziellen Auswirkungen sind derzeit kaum abzuschätzen. Die Richtplanung und Entwicklungsstrategie betreffend den Dorfplatz haben sich in den letzten Jahrzehnten in eine andere Richtung entwickelt und diese Entwicklung ist das Ergebnis jahrelanger Strategie und Planung unter Einbezug der Stimmberechtigten von Zumikon. Die Erneuerung des Dorfplatzes steht kurz vor der Ausführung, welche so bald als möglich und ohne weitere Verzögerung in Angriff genommen werden soll und für Zumikon ein hochwertiges Dorfzentrum schaffen wird.

Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung der Initiative.

Erläuterungen
Wortlaut und Begründung der Initiative

Datiert mit 4. Dezember 2023 ist eine Einzelinitiative "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt" ebenfalls am 4. Dezember 2023 bei der Gemeinde eingegangen. Die nachfolgend in Kursivschrift wiedergegebene Initiative wurde von drei Personen unterzeichnet: Hugo Rhiner, Otto Götz und Sophie Lechner, alle drei mit Wohnsitz in Zumikon.

Initiative "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt"

Die Vorlage:

Der Gemeinderat von Zumikon wird beauftragt, den Zumiker Stimmbürgern baldmöglichst eine Projekt- und Kreditvorlage über die Vollendung des Dorfzentrums gemäss Richtplanung (1972) vorzulegen. Unvollendet ist der Bereich der oberen Gössikerstrasse ab Bänningerweg bis zum heutigen Tunnelende. Dies erfordert auch den Abschluss von Vereinbarungen mit den Nachbarn, der Stockwerkeigentümergeinschaft des Gemeinschaftszentrums und dem Eigentümer des Grundstücks gemäss dem "Gestaltungsplan Dorfplatz 13".

Die Begründung:

Grundlage Ist die Richtplanung (1972) (!) mit einem erstmals definierten Gemeindezentrum für Zumikon. Der Rahmen des Planungsgebietes kann in etwa wie folgt umschrieben werden: Einerseits (von West bis Ost) vom alten Gemeindehaus bis zur ZKB und dem Restaurant Rössli, andererseits (von Nord bis Süd) von der Farlifangstrasse bis zur Forch-Autostrasse. Das Ergebnis der erarbeiteten Grundlage wurde publiziert und allen Zumiker Haushalten im Auftrag der Politischen Gemeinde im Zumiker Boten Oktober 1972 dargelegt. Sie wurde von der Exekutive ohne formellen Gemeinderatsbeschluss als behördenverbindlicher Handlungsgrundsatz betrachtet. Ein überraschendes Ergebnis der Planung war: Die Forchbahn und der Motorfahrzeugverkehr der Dorfstrasse der oberen Gössikerstrasse sollen in Tunnels verbannt

werden. Baulich umgesetzt wurde das Meiste gleich anschliessend an diese Planung.

Einzig bei der Gössikerstrasse entstand ein bis heute erst provisorischer Zustand. Denn nur der unmittelbare Abzweigebereich der Gössikerstrasse von der Dorfstrasse her wurde im Tunnel ausgeführt. Grund für ein einstweiliges Nichtweiterführen des Tunnels war, dass im Bereich der Metzgerei Schweizer ein paar Jahre vor der Planung, also ahnungslos, eine Überbauung erstellt wurde. Bis vor kurzer Zeit blieb unklar, wann eine zentrumskonforme Überbauung möglich sein werde. Doch mit dem Verkauf des Metzgereiareals an einen Investor ist dieser Zustand beendet worden. Und dieser hat mit einem vom Gesetzgeber verlangten und inzwischen von den Behörden genehmigtem Gestaltungsplan (als "Dorfplatz 13" bezeichnet) eine zentrumskonforme Neuüberbauung zu realisieren vorgesehen. Jetzt kann somit dieser provisorische Zustand auf der Gössikerstrasse in den Endzustand gemäss Richtplanung gebracht werden. Somit kann die zeitlich aufgeschobene Verlängerung des Strassentunnels der Gössikerstrasse (bis gegen den markanten Saalbaukubus des Gemeinschaftszentrums) und der folglich ebenso zeitlich aufgeschobene neue Platzbereich auf Dorfplatzniveau zwischen dem Gemeinschaftszentrum und den Bauten gemäss "Gestaltungsplan Dorfplatz 13" realisiert werden. Es ist dies eine Aufgabe der Politischen Gemeinde Zumikon. Dieser dritte Teil des Dorfplatzes ist gekennzeichnet durch seine herrliche Aussichtslage Richtung Westen, mit Aussicht ins Küsnachtertobel, zur Albiskette, der Rigi etc. Es kann somit auch noch der eher musische, gemütliche Bereich des Dorfplatzes entstehen - nebst dem eher geschäftigen Hauptteil und dem "Grünen Platz" (Bezeichnungen gemäss der Sanierungskreditvorlage für die Gemeindeversammlung vom 25. November 2023). Also einerseits auch dieser Platzteil, als auch der zu verlängernde Tunnel. Der Platz und die Tunnelverlängerung weisen eine Länge von etwa 25 Metern auf und der Platz bekommt eine Breite von etwa 15 Metern. Hinunter zum Trottoir der Gössikerstrasse ist eine Treppenanlage zu erstellen.

Weitere Erläuterungen:

- 1. Diese Initiative ist notwendig, weil der Gemeinderat zu spät auf direkte Vorstösse des erstgenannten Unterzeichneten reagierte und ihm die Dorfplatzsaniierungsvorlage wegen der Verknüpfung mit der Garagensanierung ohnehin schon als komplex erschien. Denn diese Vorlage war dringlich. Der Gemeinderat musste deshalb andere Vorstösse, die eine Verzögerung bewirkt hätten, ablehnen. Irgendwelche grundsätzliche Bedenken wurden nie geäussert; im Gegenteil, der Gemeinderat verwies in der Veröffentlichung seines Beschlusses ausdrücklich auf den Weg der Initiative.*
- 2. Um heute als Fussgänger aus dem Bereich Gössikerstrasse ins Zentrum zu gelangen, besteht neu die Wahl zwischen einem Treppenaufgang hinauf zum erweiterten Dorfplatz und, als Variante, via Bänningerweg - Chilerai zum Ostbereich des Dorfplatzes mit dem Zugang zur Forchbahn mit dem Lift. Der Weg*

vom Schulhaus Juch und des Hallen- und Freibades wird neu ohne Strassenüberquerung ermöglicht (Schulwegsicherung). Mit dieser Initiative soll auch erreicht werden, dass die Fussgänger einen gesetzeskonformen Zustand erlangen. Die bisherige Rampe, die den heutigen Normen nicht mehr entspricht (da zu lang, viel zu steil, ohne Podeste) wird durch eine Treppe mit Podesten abgelöst werden (SIA Norm 500 / Schweizer Norm SN 640 075).

3. *Vorteile bringt die Tunnelverlängerung:*
 - a) *Durch den Wegfall des Lärms aus dem heutigen (provisorischen) Dorfstrassentunnel zu den Fenstern der Sekretariatsräume der Reformierten Kirchgemeinde und der Gartenwirtschaft des geplanten neuen Restaurants.*
 - b) *Zudem öffnet sich der Blick in die Weite auch besser aus dem zentralen Bereich des Dorfplatzes, wenn die geplante Gartenwirtschaft südwestlich des Restaurants angeordnet wird, was anzustreben ist*
 - c) *Die drei Platzbereiche selbst werden besser miteinander verbunden.*
 - d) *Der heute störend in Erscheinung tretende Blick in die Strassenschlucht der noch offenen Gössikerstrasse entfällt.*
4. *Zumindest wir Initianten sind überzeugt, dass Zumikon in doppeltem Sinne (baulich und konzeptionell) ein vollendetes Dorfzentrum bekommen wird!*

Rechtliches und Formelles

Gemäss § 146 und §147 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) ist es in Versammlungsgemeinden möglich, Einzelinitiativen einzureichen über Gegenstände, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstehen.

Der Gemeinderat hat ohne Verzug zu prüfen, ob die Initiative von mindestens einer stimmberechtigten Person unterzeichnet worden ist (§ 150 Abs. 2 GPR) und beschliesst innerhalb von drei Monaten nach der Einreichung über ihre Gültigkeit (§ 150 Abs. 3 GPR). Betrifft die Einzelinitiative einen Gegenstand, welcher der Abstimmung in der Gemeindeversammlung untersteht, unterbreitet ihr der Gemeindevorstand die Initiative zur Beschlussfassung (§ 151 Abs. 1 GPR).

Die Initiative verlangt eine Projekt- und Kreditvorlage über die Vollendung des Dorfzentrums. Da eine Ausführung des Initiativbegehrens mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet ist, ist eine Schätzung der Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass auch der zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls zu beantragende Kredit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen wird.

Die Initiative erfolgt in Form der allgemeinen Anregung gemäss § 120 Abs. 3 GPR. Dies ist zulässig. Im Übrigen wurde die Initiative formgerecht eingereicht.

Gültigkeit der Initiative

Der Gemeinderat hat die Initiative mit Beschluss vom 4. März 2024 gültig erklärt. Als Abstimmungsdatum hat er die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 bestimmt.

Beurteilung durch den Gemeinderat Die Initiative betrifft ein im Nordwesten des Dorfplatzes gelegenes Landstück, welches Teile des Areals Dorfplatz 13 (Kat.-Nr. 3859) sowie Landanteile und die Nordfassade des Gemeinschaftszentrums (Kat.-Nr. 4008) einschliesst. Die geplante Erweiterung betrifft ein Landstück, welches sich vollumfänglich nicht im alleinigen Besitz der Gemeinde befindet.

Angrenzung an das Gemeinschaftszentrum

Die Liegenschaft Gemeinschaftszentrum (GZZ), befindet sich im Miteigentum der drei Eigentümer Politische Gemeinde, reformierte Kirchgemeinde und katholische Kirchgemeinde. Die gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks (Stockwerkeigentum) stehen allen Miteigentümern zur bestimmungsgemässen Nutzung zu. Zu den gemeinschaftlichen Teilen zählen neben der inneren Erschliessung des Gebäudes auch die Gebäudehülle und der unbebaute Umschwung auf der gesamten Parzelle. Die Nutzung/Überbauung des Umschwungs und gegebenenfalls der bauliche Anschluss einer Nachbarbaute würden die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erfordern, unabhängig von der Wertquote der jeweiligen Eigentümerschaft. Unter Umständen wäre nicht nur die Zustimmung des jeweiligen Gemeindevorstands, sondern je nach Art und Höhe der Einschränkung des Grundeigentums auch der jeweiligen Legislativorgane notwendig. Ob diese Zustimmung erlangt werden könnte, ist zum heutigen Zeitpunkt sehr ungewiss.

Zudem ergeben sich aus planerischer Sicht diverse Abhängigkeiten zwischen der Initiative und dem bereits weit fortgeschrittenen Projekt zur Erneuerung des GZZ:

- *Anlieferung und Fluchtwege:* Bedarf einer massiven Tragkonstruktion vor der Fassade des GZZ, zur Trennung von Tunnelbau und Gebäude, allenfalls Verlegung der Anlieferung, daraus resultierend Umplanungen/Umbauten zwecks Sicherstellung der betrieblichen Organisation. Darüber hinaus Bedarf für ein neues Brandschutzkonzept für das GZZ, weil Fluchtwege nicht in einen Tunnel münden dürfen.
- *Nutzung und Betrieb:* Zusätzliche Massnahmen zur Sicherstellung von Lichteinfall und (Fenster-)Lüftung im Bereich der neuen verkleinerten Küche auf Niveau Gemeindesaal. Für die Sicherstellung der Diskretion in den Räumlichkeiten der reformierten Kirche im GZZ wären allenfalls weitere Massnahmen notwendig.
- *Infrastruktur:* Aufwändige Verlegung von Werk- und Fernwärmeleitungen, welche im Randbereich der Gössikerstrasse verlaufen, um den Einbau der Fundation der Tragkonstruktion von Dorfplatzenerweiterung bzw. Tunnelbaute nicht zu behindern.

Angrenzendes Grundstück Dorfplatz 13

Die von der Initiative angestrebte Erweiterung des Tunnels betrifft auch die Parzelle Kat.-Nr. 3859 (Dorfplatz 13), welche südlich und westlich von der Gössikerstrasse

abgeschlossen wird. Die Parzelle befindet sich in privatem Eigentum und wird in absehbarer Zeit bebaut. Am 13. Juni 2023 hat die Gemeindeversammlung für die Parzelle einem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Die Dorfplatz- bzw. Tunnelerweiterung würde bedingen, dass die private Eigentümerschaft einem Verkauf oder einem Überbaurecht für Teile des Grundstücks zustimmen müsste. Das Projekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt auch die Lage der Parzelle an der Gössikerstrasse und sieht in diesem Bereich unter anderem weitläufige Grünflächen vor. Zudem wird der geplante Neubau von der Gössikerstrasse her für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Umsetzung des Tunnelbaus gemäss Initiative einen erheblichen Einfluss auf das geplante Projekt am Dorfplatz 13 hätte. Daher ist zumindest fraglich, ob entsprechende Verhandlungen mit der Eigentümerschaft zum von der Initiative angestrebten Ziel führen würden. Eine Enteignung steht sodann ausser Frage. Hierfür müsste einerseits ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen sein, welches sich aus dem Initiativbegehren nicht ohne weiteres ergibt. Zudem stünde einer Enteignung entgegen, dass die Gemeinde erst kürzlich den Gestaltungsplan für den Dorfplatz 13 bewilligt hat.

Der Gestaltungsplan bildet ein Ganzes, in welches neben den auf die derzeitige Beschaffenheit der Parzelle abgestimmten Gebäudeteilen auch die entsprechenden Freiräume und Grünflächen einbezogen sind. Eine Überbauung von Teilen der Parzelle würde den gesamten Plan verändern und in Frage stellen.

Relevanz Richtplanung 1972

Die Initianten berufen sich auf die Richtplanung 1972. Das Bundesrecht geht von einer gesamthaften Überprüfung der Richtpläne alle zehn Jahre aus. Der Richtplan der Gemeinde Zumikon wurde zuletzt im Jahr 2018 revidiert, basierend auf der von der Gemeindeversammlung im Mai 20215 beschlossenen Entwicklungsstrategie 2035. Dabei wurde auch das Areal Dorfplatz umfassend evaluiert und es wurden verschiedene Ziele festgesetzt, wie unter anderem die Aufwertung des Dorfplatzes, wie sie mit dem im November 2023 genehmigten Projekt umgesetzt wird. Die Erweiterung des Tunnels ist in der Richtplanung und in der Entwicklungsstrategie seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr enthalten. Die heutige Entwicklung des Dorfplatzes zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13 ist somit nicht mehr übereinstimmend mit den Voraussetzungen, welche der Richtplanung 1972 entsprechen. Vielmehr ist das geplante Dorfzentrum, welches mit der Erneuerung des Dorfplatzes kurz vor der Vollendung steht, das Ergebnis einer langjährigen Planung, welche den Dorfplatz den Bedürfnissen der Zumiker Bevölkerung entsprechend gestalten will.

Weitere Überlegungen

Auch ohne dass die Kosten für eine Umsetzung der Initiative im Moment genauer bezeichnet werden können, erscheint dem Gemeinderat das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die erwünschte nordwestliche Erweiterung des Dorfplatzes als nicht vorteilhaft. Die Einhausung der Gössikerstrasse wäre baulich aufwendig und teuer und steht in keinem Verhältnis zum zusätzlichen Gewinn an Oberfläche auf Dorfplatzniveau. Die Aufenthaltsqualität auf einer "Bühne", die vom Dorfplatz fingerförmig in abfallendem Gelände absteht, dürfte eher bescheiden sein; die Bedeutung für das Dorfleben, das zunächst eine neue Mitte finden muss, erscheint verhältnismässig gering. Dabei gilt es zu beachten, dass auch die Kosten für Umplanungen und Umbauten am GZZ zu berücksichtigen sind, die erheblich sein dürften (s.a. oben "Angrenzung an das Gemeinschaftszentrum").

Die heutige Einführung der Gössikerstrasse in die Unterführung der Dorfstrasse ist zwar wenig attraktiv, liegt aber versteckt und ist aus den meisten Blickwinkeln nicht direkt einsehbar. Mit einer Verlängerung der Einhausung würde das Tunnelportal weiter talseitig verschoben, wodurch der Tunnelmund nicht nur grösser und höher würde, sondern gleichzeitig auch eine nicht erwünschte grössere Sichtbarkeit erlangen.

Schliesslich würde auch die bisherige stufenfreie Fussgänger- und Veloverbindung über eine Rampe vom Dorfplatz zu Juch und Leugrueb entfallen und müsste durch eine Treppe ersetzt werden. Für eine stufenlose Verbindung wäre ein Umweg über Chirchbüel und Bänningerweg notwendig. Der Gemeinderat erachtet diese Veränderungen vor allem für einen Schulweg und für die Verbindung zum Hallen- und Freibad als nachteilig.

Vorgehen bei Annahme der Initiative	Sollte die vorliegende Initiative durch die Stimmberechtigten angenommen werden, würde die Gemeinde in einem ersten Schritt die Gespräche mit den Miteigentümern des Gemeinschaftszentrums sowie der Eigentümerin der Parzelle Dorfplatz 13 aufnehmen und in Verhandlungen versuchen, Zugeständnisse zu erreichen und die Zustimmung zur Aufnahme einer entsprechenden Planung zu erhalten. Sollte dieser Schritt erfolgreich verlaufen, wären die Vorbereitungen für einen Projektierungskredit aufzunehmen, der bis zu einem Betrag von maximal CHF 300'000.00 in der Bewilligungs-Kompetenz des Gemeinderats liegen würde. Nach der erfolgreichen Ausarbeitung eines Projekts müsste dieses schliesslich der zuständigen Instanz des Soveräns vorgelegt werden.
--	--

Empfehlung	Die Umsetzung des mit der Initiative verfolgten Anliegens ist mit zahlreichen Unsicherheiten verbunden, da sie von der Zustimmung mehrerer betroffener Drittparteien abhängt. Die möglichen Kosten einer Umsetzung mit allfälligem Landerwerb sind derzeit kaum abschätzbar. Das Gebiet um den Dorfplatz wurde in den letzten
-------------------	---

Jahren unter Beizug von Experten und unter Einbezug der Stimmbevölkerung nachhaltig entwickelt. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, diese Entwicklung nun mit der von den Einwohnerinnen und Einwohnern von Zumikon mit grosser Mehrheit gutgeheissenen Erneuerung des Dorfplatzes baldmöglichst umsetzen zu können.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb Ablehnung der Initiative.

Referent Vorsteherin Tiefbau Beryl Niedermann

Zumikon, 18. März 2024

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Initiative vom 4. Dezember 2023, mit Original-Initiativtext und Begründung
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 4. März 2024 (GR 2024-24)
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 18. März 2024 (GR 2024-31)
 - Planskizze.