
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Einzelinitiative "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt". Ablehnung. Verabschiedung Beleuchtender Bericht zuhanden Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024.
Datum	18. März 2024
Nummer	GR 2024-31 - 6.2.6.1

Ausgangslage

Am 4. Dezember 2023 ist eine Einzelinitiative "Dorfplatzvollendung Zumikon, jetzt" bei der Gemeinde eingegangen. Die Initianten Hugo Rhiner, Otto Götz und Sophie Lechner beabsichtigten damit im Wesentlichen eine Erweiterung des Dorfplatzes in nordwestlicher Richtung.

Am 4. März 2024 (GR 2024-24) hat der Gemeinderat die Initiative als gültig erklären können. Gleichzeitig hat er beschlossen, die Initiative den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 vorzulegen.

Erwägungen

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 Foundation 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. Tunnelenerweiterung 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 2015 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 entsprachen. 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.

Empfehlung zuhanden der Gemeindeversammlung

Aufgrund der Ausführungen unter "Erwägungen" wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Ablehnung der Initiative empfehlen. 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.

Vorgehen im Fall einer 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 Souveräns vorgelegt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 wird die folgende Vorlage unterbreitet:

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

2. Den Stimmberechtigten wird die Ablehnung der Initiative empfohlen.
3. Als Referentin für das Geschäft wird die Vorsteherin Tiefbau bestimmt.
4. Der ausgearbeitete heute vorliegende Beleuchtende Bericht wird genehmigt.
5. Folgende Unterlagen werden in die Aktenaufgabe gegeben bzw. auf der offiziellen Website der Gemeinde aufgeschaltet:
 - 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),
 - Beleuchtender Bericht vom 18. März 2024,
 - Planskizze.
6. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 des zürcherischen Gemeindegesetzes zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu stellen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug (je mitsamt Beleuchtendem Bericht):
 - 7.1 Initianten:
 - Herr Hugo Rhiner, Tobelhusstrasse 25, 8126 Zumikon,
 - Herr Otto Götz, Im Ring 8, 8126 Zumikon,
 - Frau Sophie Lechner, Tobelmülistrasse 18, 8126 Zumikon,
 - 7.2 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 7.3 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 7.4 Vorsteherin Tiefbau Beryl Niedermann,
 - 7.5 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 7.6 Leiter Tiefbau Thomas Krauer,
 - 7.7 Bereichsleiterin Sekretariat Gemeinderat Jill Ijsseling.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Versand: 22. März 2024