

ZOLLIKER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 22. MÄRZ STEHEN DREI VARIANTEN FÜR DAS BEUGI-AREAL ZUR WAHL

Das Zolliker Dorfzentrum entwickelt sich

Zollikon sucht eine Lösung für das Areal des früheren Altersheims Beugi. Sicher ist nur: Es werden Wohnungen entstehen. Über den Rest herrscht im Dorf Uneinigkeit.

Nicht viele Gemeinden besitzen so viel Land mitten im Dorfzentrum wie Zollikon. Ein Teil davon, eine Fläche von rund 6200 Quadratmetern, ist seit kurzem frei für eine neue Nutzung: Mit dem Umzug der Zoller Senioren vor gut einem Jahr ins neue Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain hat das bisherige Altersheim Beugi an der Alten Landstrasse ausgedient.

Der Bau aus den 70er-Jahren befindet sich an guter Lage: Läden, Schulen, der Gemeindegarten und die Kirche sind nur wenige Gehminuten entfernt. Kein Wunder also, dass die Zollerinnen und Zoller diesem Filetstück in der Dorfmitte Sorge tragen möchten.

Zwei Initiativen, drei Szenarien

Verwunderlich ist auch nicht, dass – wie andernorts, wenn es um die Entwicklung des Dorfzentrums geht – ein Streit darüber entbrannt ist, wie die künftige Nutzung des Areals aussehen soll. An der Gemeindeversammlung vom 22. März stehen drei miteinander unvereinbare Varianten zur Wahl: Der Gemeinderat möchte das Beugi-Areal im Baurecht an die Baugenossenschaft

Zurlinden abgeben, die darauf fünf Häuser mit Wohnungen und einem Grossverteiler baut (siehe Artikel rechts).

Stephan Brändli vom Forum 5W, einer Gruppierung, die sich als Alternative zu den Ortsparteien sieht, hat andere Pläne. Er fordert, dass die Gemeinde das Areal nicht im Baurecht abgibt, sondern selber überbaut. Und der frühere Gemeinderat Jürg Widmer (SVP), Vizepräsident der Neuen Baugenossenschaft Zollikon, will das Grundstück den ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften überlassen. Widmer wie Brändli haben für ihre Anliegen Initiativen eingereicht (siehe Artikel unten).

Kritik am Gemeinderat

Die Zoller stimmen an der Gemeindeversammlung nur über die beiden Initiativen ab, faktisch geht es aber um alle drei Varianten für das Beugi-Areal: Ein zweifaches Nein käme – zumindest vorerst – einem Ja zum gemeinderätlichen Projekt gleich. Wird hingegen eine der beiden Initiativen angenommen, ist das Projekt des Gemeinderats vom Tisch.

Dabei hat die Gemeindeversammlung 2015 einen Kredit von 690 000 Franken für die Planung des Projekts gutgeheissen – trotz teilweiser Kritik am geplanten Grossverteiler und der Abgabe des Lands im Baurecht an einen Investor. Und vor weniger als einem Jahr gab sich Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz (FDP) noch optimistisch: Die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung sei auf gutem Weg, sagte sie in einem Interview mit der ZSZ. Ein halbes Jahr später, im Oktober 2016, lancierten Brändli und Widmer kurz hintereinander ihre Initiativen. «Wir sind nach wie vor zuversichtlich», sagt die Gemeindepräsidentin heute. «Die Bevölkerung war ja von Anfang an stark in die Planung einbezogen.»

Michel Wenzler

DAS BEUGI-AREAL



Quelle: Gemeinde Zollikon, Grafik: ak

SO WIRD ABGESTIMMT

Die **Versammlung** vom 22. März beginnt um 19.45 Uhr im Gemeindegarten. Abgestimmt wird nur über die Initiativen, nicht aber über das bereits laufende Projekt. Zuerst werden die Initiativen behandelt und allenfalls bereinigt. Es können Änderungsanträge gestellt werden. Dann werden die Initiativen einander gegenübergestellt. Jene, die mehr Stimmen erhält, gelangt in die Schlussabstimmung. Wird sie angenommen, treibt die Gemeinde neu diese Variante voran, andernfalls das bisherige Projekt. *miw*

Die Gemeinde soll die Bauherrin sein

INITIATIVE I Zollikon soll Geld aufnehmen und das Beugi-Areal selber bebauen. Dies verlangt Initiant Stephan Brändli. Für die Gemeinde ist sein Finanzierungsmodell illusorisch.

Geht es nach Stephan Brändli vom Forum 5W, sieht die künftige Überbauung auf dem Beugi-Areal genau so aus, wie es der Gemeinderat plant. Mit einem wichtigen Unterschied: Sie befindet sich nicht im Besitz eines Investors, sondern in den Händen der Gemeinde. Der Gemeinderat soll eine Variante ausarbeiten, in der Zollikon das Land selber bebaut – und sich nicht nur auf die Abgabe im Baurecht konzentriert. Dies fordert Brändli in seiner Initiative.

Baue und betreibe die Gemeinde die Überbauung selber, werde das Beugi-Areal nicht langfristig für einen bestimmten Zweck gebunden, wie es bei der Abgabe im Baurecht der Fall wäre, sagt der Zoller an einem Informationsanlass. Dies sei ein Vorteil, weil niemand wisse, wie sich die Bedürfnisse der Gemeinde entwickeln würden. Dass sich diese schnell ändern könnten, habe

sich gerade beim ausgedienten Altersheim Beugi gezeigt, das durch das neue Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain ersetzt worden sei und nach nur 38 Jahren abgerissen werde.

Abgesehen von der Frage, wer auf dem Beugi-Areal bauen soll, will Brändli nichts am bisherigen Projekt ändern: Er ist wie der Gemeinderat für eine Überbauung mit 50 Wohnungen, Läden und Grossverteiler.

«Lieber heute investieren»

Hingegen soll Zollikon, anders als es der Gemeinderat vorsieht, Fremdkapital aufnehmen, um das Projekt selber zu realisieren. Gemäss der Weisung zur Gemeindeversammlung wären das rund 55,5 Millionen Franken. Irgendwann müsse die Gemeinde für das Beugi-Areal ohnehin Fremdkapital aufnehmen, sagt Brändli. Wenn nicht jetzt, dann in ferner Zukunft, wenn Zollikon die Überbauung nach Ablauf der 82-jährigen Baurechtsdauer vom Investor übernehme. Damit würde man aber die Probleme einfach auf die Nachfahren überwälzen, sagt das Mitglied der Rechnungsprüfungskommission. «Unsere Urnenkel müssten die Zeche bezah-

len. Nur wenn die Gemeinde selber baut, werden die finanziellen Lasten nicht auf künftige Generationen verschoben.»

Das Forum 5W findet es deshalb fairer, die Ausgaben jetzt schon zu tätigen. «Heute können wir dank tiefen Zinsen günstig

«Geben wir das Land im Baurecht ab, müssen unsere Urenkel die Zeche bezahlen.»

Stephan Brändli,
Forum 5W

Fremdkapital aufnehmen, in Zukunft vielleicht nicht mehr», sagt Brändli. Seine Variante erziele einen höheren Ertrag als jene des Gemeinderats, sagt er gestützt auf eine eigens dafür in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie. Gemäss dieser wäre die Überbauung dank der Mieteinnahmen nach 26 Jahren abbezahlt. Ab

dann würde sich die Investition lohnen – zwei grössere Sanierungen in 82 Jahren einberechnet.

Architektur selber bestimmen

Die Gemeinde habe schon bewiesen, dass sie grosse Bauvorhaben selber realisieren könne, sagt der Zoller weiter und führt als Beispiel das Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain an. Die Gemeinde habe dieses marktgerecht erstellt und vermietet. Der Initiant fände es gut, wenn es sich beim Beugi-Areal ebenso verhielte. Die Gemeinde könne dadurch in einem Reglement festlegen, an welche Bevölkerungsgruppen die Wohnungen abgegeben würden, und so beeinflussen, wer im Dorfzentrum wohne. Auch die Architektur der Überbauung könnte die Gemeinde selber bestimmen.

Kritik: Der Gemeinderat rechnet anders als Stephan Brändli. Die Gemeinde verfüge nicht über die Mittel, um die Überbauung selber zu finanzieren, sagt die Behörde. Die Verschuldung für das Projekt wäre zu gross. Die jährlichen Einnahmen von 1 Million Franken Baurechtszins seien besser als ein nicht garantierter zukünftiger Gewinn in einem unsicheren Marktumfeld, heisst es

in der Weisung. Nach Ansicht der Zoller Exekutive wäre die Investition erst nach 70 Jahren und nicht bereits nach 26 Jahren abbezahlt. Brändli stütze sich nur auf Annahmen und Berechnungsmodelle.

Auch Jürg Widmer, der eine diametral anders gelagerte Initiative lanciert hat, lehnt Brändlis Vorstoss ab. Seine Argumentation lautet aber anders als jene des Gemeinderats. Gemäss ihm zielt Brändlis Vorschlag in die falsche Richtung, weil er nur an den Besitzverhältnissen etwas ändert. Zudem sei es nicht sinnvoll, wenn die Gemeinde selber als Bauherrin für Wohnungen aufträte.

Entgegnung auf die Kritik: Gemäss Brändli sind die Zahlen des Gemeinderats «komplett falsch». Einerseits habe dieser die Betriebskosten für die Überbauung zu hoch berechnet, andererseits sei er von zu hohen Zinsen auf das Fremdkapital ausgegangen, weil er nicht die Mittelwertverzinsung berücksichtigt habe. In Zahlen bedeutet dies: Brändli geht von jährlichen Einnahmen von 2,1 Millionen Franken aus, der Gemeinderat hingegen lediglich von knapp 0,9 Millionen.

Michel Wenzler



Wuchtiger Bau an zentraler Lage: Das ehemalige Altersheim Beugi, das zurzeit nur noch vorübergehend von der Küssnachter Pflegeresidenz Bethesda genutzt wird.

SMÄRT
Stäfer Wochenmarkt

Diesen Samstag
Saisonöffnung
8 – 12 Uhr Kirchbühl

Saison 2017
11. März – 12. Nov.

SMÄRT: frisch – vielfältig – mitten in Stäfa!

Facebook: www.facebook.com/staferwochenmarkt
www.stafer.ch
www.smart.ch
LOCALE AG/COOP/STÄFA

– aber wie?



verschwindet bald. Eine neue Überbauung soll das Dorfzentrum beleben.

Michael Trost

Ein Auswärtiger soll bauen

BISHERIGES PROJEKT Der Gemeinderat möchte das Beugi-Areal an die Zürcher Baugenossenschaft Zurlinden abgeben. Diese soll darauf Wohnungen erstellen. Dass die Behörde das Gebiet für über 80 Jahre aus der Hand geben will, sorgt für Kritik.

Das Projekt für das Beugi-Areal, das die Gemeinde seit 2013 verfolgt, hat im Gegensatz zu den beiden Initiativen schon klare Konturen angenommen. Gestern gab der Gemeinderat zudem bekannt, mit wem er die Überbauung gemeinsam angehen will: Die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) aus Zürich soll den Zuschlag für das 82-jährige Baurecht erhalten und dafür einen jährlichen Zins von 1 Million Franken entrichten, der erstmals nach 15 Jahren angepasst wird. Das definitive Ja zu diesem Vertrag müssen allerdings noch die Stimmberechtigten geben.

Die Baugenossenschaft soll auf dem Beugi-Areal rund 50 nicht-subsidierte Wohnungen erstellen. Vorgesehen ist zudem ein Grossverteiler mit einer Ladenfläche von rund 3000 Quadratmetern und 88 bis 104 Parkplätzen. Mit Coop hat die Gemeinde bereits einen Vorvertrag abgeschlossen.

Wohnungen für Mittelstand

«Unser Projekt vereinigt verschiedene Anliegen auf gute Art», sagt Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz (FDP). «Es entstehen Wohnungen im Dorfkern von Zollikon für alle Altersklassen – besonders aber auch für ältere Menschen.»

Da der Baurechtsnehmer als gemeinnützige Genossenschaft keine Rendite erzielen müsse und weil Coop einen hohen Mietzins zahle, könnten in der neuen Überbauung Wohnungen für den Mittelstand angeboten werden.

Seit gestern ist auch etwas klarer, wie sich dies in Zahlen ausdrückt: Gemäss Vertragsentwurf zwischen der Gemeinde Zollikon und der BGZ sollen überwiegend

Kleinwohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern entstehen, die 2050 bis 2400 Franken Mietzins pro Monat kosten werden. Ihr Anteil beträgt 60 bis 70 Prozent. Der Anteil von 4½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen soll maximal 40 Prozent betragen.

«Wir tragen kaum Risiken»

Die Mieten der Wohnungen können verhältnismässig tief gehalten werden, weil Coop der BGZ einen jährlichen Mietzins von 1,45 Millionen Franken entrichtet. Der Detaillist wird nun vertraglich für 15 Jahre und nicht wie ursprünglich angekündigt für 10 Jahre gebunden. Zudem hat er die Option, diesen Vertrag zu verlängern. «Der Coop auf dem gemeindeeigenen Areal bringt der ganzen Bevölkerung etwas», sagt

«Der Coop auf dem gemeindeeigenen Areal bringt der ganzen Bevölkerung etwas.»

Katharina Kull-Benz, Gemeindepräsidentin (FDP)

die Gemeindepräsidentin. Auch die lokalen Detailhändler könnten davon profitieren.

Grosse Vorteile sieht Kull-Benz auch für den Finanzhaushalt: «Wir müssen uns nicht zusätzlich verschulden und tragen praktisch keine Risiken», sagt sie. «Eine erfahrene Baugenossenschaft wie Zurlinden kann den Bau und den Betrieb einer Überbauung in dieser Grösse sicher besser bewältigen als die Gemeinde.»

Dennoch habe die Gemeinde Einfluss darauf, was auf dem Areal gebaut werde. Zudem räumt die BGZ der Gemeinde das Recht ein, die Erstvermietung der Wohnungen vorzunehmen. Und

schliesslich verpflichtet sich die BGZ beim Submissionsverfahren für die Arbeiten, dem ortsansässigen Gewerbe bei gleichwertigen Angeboten den Vorrang zu geben.

Kritik: Die Dauer des Baurechtsvertrags ist einer der grössten Kritikpunkte am Projekt. Initiant Stephan Brändli erinnert daran, dass von «mindestens 60 Jahren» die Rede gewesen sei, als die Zolliker 2015 Ja sagten zum Projektierungskredit für das Vorhaben. Nun wolle man das Areal gar für 82 Jahre aus der Hand geben. Mit der Heimfallentschädigung nach dieser Zeit würde die Gemeinde künftigen Generationen zudem viel auf, da der Erwerb der Bebauung für 80 Prozent ihres Werts vorgesehen sei. Weiter bemängelt Brändli, dass der Gemeinderat den Architekturwettbewerb nicht selber durchführen wird, wie ursprünglich vorgesehen. Dies soll nun der Baurechtsnehmer tun. Initiant Jürg Widmer wiederum ist gegen den Grossverteiler. Mit diesem sei ein Verkehrskollaps auf der ohnehin schon stark befahrenen Zolliker Strasse zu befürchten.

Entgegnung auf die Kritik: Der Gemeinderat räumt zwar ein, dass der Coop auf dem Beugi-Areal zusätzlichen Verkehr ins Zentrum bringen wird. Da aber in den Nachbargemeinden ebenfalls ein gutes Ladenangebot bestehe, werde der Coop kaum ein riesiges Publikum aus den übrigen Dörfern anziehen. Eine Machbarkeitsstudie habe gezeigt, dass der Mehrverkehr in den Griff zu bekommen sei.

Weiter hält der Gemeinderat dagegen, dass bei einer längeren Baurechtsdauer die Mieten für die Wohnungen tiefer ausfallen, weil der Baurechtsnehmer die Amortisationskosten auf eine längere Zeit verteilen könne. Auch jene Verträge, welche die Behörde mit den Zolliker Baugenossenschaften abgeschlossen habe, würden über 80 Jahre laufen. Beim Architekturwettbewerb wiederum werde die Gemeinde in der Jury mit zwei Sitzen vertreten sein.

Michel Wenzler

Zolliker Genossenschaften sollen bauen

INITIATIVE II Die Zolliker Baugenossenschaften sollen die Wohnungen im Zentrum erstellen. Das fordert Initiant Jürg Widmer. Für Kritik sorgt, dass er in der Überbauung keinen Coop zulassen will.

Der Gemeinderat treibe nur Lösungen voran, die seinen Vorstellungen entsprechen würden. So lautet die Kritik von Jürg Widmer, der im Namen der fünf Zolliker Baugenossenschaften eine Initiative eingereicht hat. Der ehemalige SVP-Gemeinderat will die Gemeinde dazu verpflichten, das Beugi-Areal zu einem vergünstigten Baurechtszins an die ortsansässigen Baugenossenschaften abzugeben – nämlich für nur 300 000 Franken pro Jahr statt wie geplant für eine Million Franken.

Die Zolliker Baugenossenschaften wollen auf dem Areal 50 Wohnungen erstellen. Ein Drittel soll dabei Senioren, ein Drittel Familien vorbehalten sein. Zu einem weiteren Drittel sind Kleinwohnungen und Flächen für das Kleingewerbe vorgesehen. Die Baugenossenschaften rechnen mit ungefähren Mietzinsen von 1750 Franken für eine

2½-Zimmer-Wohnung, 2250 Franken für eine 3½- und 2650 Franken für eine 4½-Zimmer-Wohnung.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist gemäss Widmer enorm. «Wir kennen die Bedürfnisse der Bevölkerung», sagt der Vizepräsident der Neuen Baugenossenschaft Zollikon an einem Informationsanlass. «Wir bauen für Zollikon.» Sein Mitstreiter Markus Meienberg von der Baugenossenschaft Pro Zollikon sagt zudem: «Unsere Finanzen sind solid, wir könnten dieses Projekt stemmen.»

Baukosten von 25 Millionen

Im Gegensatz zum Gemeinderat rechnen die Initianten mit Baukosten von nur 25 statt 55 Millionen Franken. Unter anderem fällt die Summe deshalb geringer aus, weil Widmer auf den von der Behörde geplanten Grossverteiler verzichten will. Die heutige Lösung mit der Migros, den Restaurants und den Detailhändlern in der Umgebung sowie dem Wochenmarkt auf dem Dorfplatz genüge vollauf, sagt er.

Widmer befürchtet mit einem weiteren Supermarkt wie dem vorgesehenen Coop sogar einen

negativen Effekt: Dieser könnte die kleinen Läden aus dem Dorfzentrum verdrängen. Zudem macht er geltend, dass die Coop-Filiale viel zusätzlichen Verkehr ins Dorf bringt: Sattelschlepper, welche den Laden beliefern, aber auch Autos von Kunden. Gleich-

«Der Grossverteiler trägt dazu bei, dass die letzten Läden auch noch kaputtgehen.»

Jürg Widmer, Neue Baugenossenschaft Zollikon

zeitig weisen die Initianten darauf hin, dass es im Umkreis von drei Kilometern bereits 12 Grossverteiler gebe. Einen weiteren brauche es deshalb nicht.

Es dürfe nicht nur darum gehen, dank Coop einen hohen Ertrag zu erwirtschaften, sagt Baugenossenschaftler Meienberg weiter. Seine rhetorischen Fra-

gen lauten: «Geld oder Dorf? Was ist uns unsere Dorfgemeinschaft wert?»

Baurecht nur für 62 Jahre

Die gleiche Frage stellen die Initianten mit Blick auf die Dauer des Baurechts und die Rückzahlungspflicht der Gemeinde in der Zukunft. Die Baugenossenschaften streben nur eine Baurechtsdauer von 62 Jahren an und nicht 82 Jahre wie der Gemeinderat. Weiter sagen die Initianten, dass ihnen die Gemeinde nach Ablauf dieser Zeit nur 68 Millionen und nicht wie beim Vorschlag des Gemeinderats 222 Millionen Franken zurückzahlen müsse.

Kritik: Der Zolliker Gemeinderat stellt letztere Zahl in Abrede – für ihn ist sie nicht nachvollziehbar. Ausserdem warnen sowohl die Behörde als auch der zweite Initiant Stephan Brändli davor, auf den Grossverteiler zu verzichten. Denn dann würden Einnahmen wegfallen, die sonst den Mietwohnungen zugutekämen. Um deren Zins tief zu halten, müsste der Baurechtszins wie von Widmer verlangt reduziert werden. «Die Initiative verlangt letztlich den Bau von subventionierten Wohnungen», sagt Ge-

meindepräsidentin Katharina Kull-Benz (FDP).

Der Grossverteiler ist zudem gemäss dem Zolliker Gemeinderat aus einem anderen Grund wichtig: Er soll der gesamten Bevölkerung einen Nutzen bringen, was bei einer reinen Wohnüberbauung nicht der Fall sei. Die Coop-Filiale sieht der Gemeinderat als «Garant für die langfristige Belebung des Dorfkerns» – anders etwa als es in Zumikon der Fall sei, wo Coop und Migros ihre Filialen an der Peripherie des Dorfs betreiben würden. Die grossen Läden hätten eine wichtige Magnetwirkung für die ortsansässigen Detailhändler, was sich in vielen Gemeinden beobachten lasse.

Entgegnung auf die Kritik: Widmer sieht das anders. «Der Grossverteiler trägt dazu bei, dass die letzten Läden auch noch kaputtgehen», sagt er. Weiter räumt der Initiant zwar ein, dass die Gemeinde mit der Vergabe des Landes zu einem reduzierten Baurechtszins nicht die maximalen Einnahmen erzielen würde. Mindestens so wichtig sei aber das Gesamtwohl. «Wir haben keine Eigeninteressen», sagt Jürg Widmer. «Uns geht es um Zollikon.» Michel Wenzler

NEIN ZU INITIATIVEN

Ein Komitee aus FDP, SVP und GLP empfiehlt, beide Initiativen abzulehnen. Dabei handelt es sich um jene Parteien, die in Zollikon alle sieben Gemeinderäte stellen. Auch die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt ein doppeltes Nein. Eine Abgabe im Baurecht gemäss Initiative Widmer bringe einen zu tiefen Ertrag. Bei der Initiative Brändli liessen sich Mietzinsen und Zinsentwicklung nicht voraussagen. Mit dem Nein stellt sich das Gremium also auch gegen das RPK-Mitglied Brändli. *miw*

ANZEIGE

Wir installieren nicht nur Leuchten.
Wir sorgen für elektrisierende Momente.

elektro4 AG
www.elektro4.ch
Tel. 044 922 44 44