

# Baugenossenschaft Zurlinden will Zolliker Gewerbe ins Boot holen

ZSZ 2017-03-17

**ZOLLIKON Die Gemeinde will das Beugi-Areal im Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) abgeben. Sie soll kostengünstige Wohnungen und Gewerbeflächen bauen. BGZ-Präsident Urs Frei hat Erfahrung mit solchen Grossprojekten und ortet grosses Potenzial – auch für lokale Partner.**

Der Gemeinderat von Zollikon hat entschieden: Die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) soll sein Projekt eine neue Siedlung auf dem zentral gelegenen Beugi-Areal (siehe Grafik) umsetzen. Die BGZ ist in Zürich verankert, setzt auf eine nachhaltige, energiesparende Bauweise und hat schon mehrere Projekte mit Wohnungen und Gewerbeflächen im Baurecht realisiert.

Dies auch in den Seegemeinden Küsnacht, Meilen und Horgen. Bei den Genossenschaftern handelt es sich um rund 50 Firmen aus der Baubranche. Die BGZ wird also von Unternehmern getragen, nicht von Mietern. Zu den Genossenschaftern gehört auch die Stadt Zürich. Präsiert wird die BGZ von Urs Frei, Chef der Fenster-Fabrik Albisrieden in Zürich.

## DAS BEUGI-AREAL



Quelle Gemeinde Zollikon, Grafik ak

Geht es nach dem Willen des Zolliker Gemeinderats, soll die BGZ auf dem Grundstück des ehemaligen Altersheims Beugi 50 günstige Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete erstellen – im Baurecht für 82 Jahre. Die BGZ würde dafür einen Baurechtszins von einer Million Franken pro Jahr zahlen, der nach 15 Jahren angepasst wird. Voraussetzung ist, dass die hängigen Initiativen gegen das Projekt nächste Woche abgelehnt werden (siehe Kasten).

### Grossverteiler ist wichtig

Geplant sind auch ein moderner Coop und Flächen für das lokale Gewerbe. Für BGZ-Präsident Urs Frei ist der Coop als Element des Projekts absolut nötig: «Mit jährlichen Mietzinsszahlungen von rund 1,5 Millionen Franken trägt er dazu bei, dass günstige Wohnungen angeboten werden können», erklärt Frei. Die Erfahrung der BGZ mit ähnlichen Projekten zeige zudem, dass Grossverteiler zur Lebendigkeit von Siedlungen beitragen würden und diese auch für Kleingewerbler attraktiv machen. «Grossverteiler ziehen viele Kunden an, von denen auch das Kleingewerbe aus dem Dorf profitieren kann.»

Die BGZ hat sich für das Beugi-Projekt beworben, weil derartige Überbauungen im Baurecht für die Genossenschaft durchaus attraktiv sind. Die Gründe laut Frei: Erstens kann sich die Genossenschaft als Bauherrin teure Investitionen in Landkäufe sparen. Zweitens hat sie dank der Ge-

meinde und dem langfristigen Baurecht verlässliche Bedingungen. Und drittens sind solche Bauprojekte mit stattlichen Arbeitsaufträgen für die beteiligten Genossenschaftsfirmen verbunden: Im Fall des Beugi-Areals geht es um ein Bauvolumen von rund 50 Millionen.

### Baurecht enthält Pflichten

Davon soll nach dem Willen der BGZ aber auch das Gewerbe in Zollikon profitieren. «Unsere Genossenschaft hat bei den Bauten die lokalen Firmen immer berücksichtigt», sagt Frei, «das wird auch in Zollikon so sein.» Die Verpflichtung zur Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern sei auch im Baurechtsvertrag festgehalten. Frei betont weiter, dass man auch mit den Zolliker Baugenossenschaften – die gerne selber bauen wollen (aber ohne Coop) – zusammenarbeiten wolle, wenn das Projekt des Gemeinderats umgesetzt werden könne. Etwa, wenn es um die Erstvermietung der Wohnungen gehe: «Das überlassen wir gerne Partnern, die in der Gemeinde präsent sind und allenfalls schon mögliche Mieter haben.»

Und was sagt Urs Frei zur Annahme, dass der Entscheid des Gemeinderats für die BGZ die einheimischen Genossenschaften vor den Kopf stossen könnte? «Es war den Zolliker Genossenschaften ja unbenommen, sich selber für das Projekt zu bewerben», hält er dazu fest. Es sei Sache der Gemeinde, den geeigneten Partner auszuwählen – und die BGZ bewerbe sich nicht um Aufträge, um jemandem etwas wegzunehmen.

Die Zusammenarbeit mit lokalen Partnern und der Bevölkerung laut Urs Frei ohnehin sehr



«Wir wollen nicht nur günstig bauen, sondern auch zu einem lebhaften Quartier beitragen.»

Urs Frei, Präsident  
Baugenossenschaft Zurlinden

wichtig, wenn es um grosse Bauprojekte in Dorfzentren gehe. Denn solche Überbauungen seien anspruchsvoll, zumal es darum gehe, vielen Bedürfnissen gerecht zu werden: etwa der sozialen Durchmischung, der verkehrsmässigen Erschliessung oder der Erhaltung eines lebenswerten Dorfkerns. «Wir wollen nicht nur vergleichsweise günstig bauen, sondern auch zu einem lebhaften Quartier beitragen», erklärt Frei.

### Gute Voraussetzungen

Im Vordergrund steht für die BGZ aber das Ziel, die Ansprüche des Gemeinderats bezüglich zahlbaren Wohnungen für Leute aus dem Mittelstand umzusetzen – auf der Basis der vorgegebenen Eckwerte. «Die Voraussetzungen dafür sind in Zollikon gegeben», bilanziert Frei, «und wir sind sicher, dass das Projekt mit einem Grossverteiler auch fürs einheimische Gewerbe grosse Chancen bietet.»

René Pfister

## BEUGI-AREAL

### Wie es mit dem Projekt weitergeht

**Ob das Neubauprojekt** des Gemeinderats mit der BGZ realisiert werden kann, wird an der Gemeindeversammlung vom 22. März entschieden: Dort wird über die Initiative von Stephan Brändli befunden, der verlangt, dass die Gemeinde das Areal selber bebaut. Weiter geht es um die Initiative von Zolliker Baugenossenschaften, die nur Wohnungen, aber keinen Coop, bauen wollen. Wird eine dieser Initiativen angenommen, muss die Gemeinde diese Variante vorantreiben – und ihr Projekt mit der

BGZ ist «gestorben». Falls die Gemeinde mit der BGZ vorwärts machen kann, gibt es zuerst einen Architekturwettbewerb auf der Grundlage des Gestaltungsplans. Das Siegerteam sollte laut Urs Frei bis Anfang 2018 bestimmt sein. Falls Gestaltungsplan und Baurechtsvertrag wie geplant 2018 von der Gemeindeversammlung gutgeheissen werden und keine Einsprachen erfolgen, kann mit dem Bau begonnen werden. Dieser dürfte frühestens 2021 vollendet werden. rpf