

Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung

*„Der Gemeinderat wird verpflichtet, der Gemeindeversammlung bzw. den Stimmberechtigten an der Urne noch vor der Abstimmung zum bisher vorgesehenen Baurechtsvertrag eine Vorlage zu unterbreiten, welche die **Überbauung des Areals Beugi durch die Gemeinde selbst** vorsieht anstatt einer Abgabe im Baurecht.“*

Begründung:

Seit der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015, als der Gemeinderat beauftragt wurde, eine Vorlage zur Abgabe des Areals Beugi im Baurecht auszuarbeiten, hat sich die Ausgangslage entscheidend verändert. Das betrifft insbesondere folgende Eckwerte des vorgesehenen Baurechtsvertrages:

- ☐ In der Vorlage vom 10. Juni 2015 war von einer Vertragsdauer von „mindestens 60 Jahren“ die Rede. Die nunmehr vorgesehene Vertragsdauer von 82 Jahren ist zu lang. Es rechtfertigt sich nicht, eines der wichtigsten Areale in der Gemeinde Zollikon für so lange Zeit aus der Hand zu geben. Niemand weiss, wie sich die Bedürfnisse der Gemeinde entwickeln werden. Nur wenn die Gemeinde die Fäden selber in der Hand behält, kann sie flexibel auf neue Bedürfnisse reagieren. Das Altersheim Beugi beispielsweise wird bereits nach 38 Jahren abgebrochen, da es den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.
- ☐ Durch die Heimfallentschädigung wird die Gemeinde verpflichtet, dem Investor nach Ablauf des Baurechtsvertrages die auf dem Areal erstellten Bauten zu 80% des dannzumaligen Verkehrswertes abzukaufen. Das wurde bisher nicht thematisiert. Damit bürdet die Gemeinde zukünftigen Generationen einen erheblichen Teil derjenigen Investitionen auf, die sie heute nicht zu zahlen bereit ist. Unsere Nachfahren müssen Gebäude erwerben, die sie vielleicht nicht wollen und dies zu einem Preis, den sie nicht selber bestimmen oder beeinflussen können.
- ☐ Gemäss der Vorlage vom 10. Juni 2015 war primär vorgesehen, dass die Gemeinde den Architekturwettbewerb selber durchführt. Neu will der Gemeinderat die Durchführung des Architekturwettbewerbes dem Investor überlassen. Damit gibt die Gemeinde wesentliche Entscheidungsbefugnisse aus der Hand.

Dazu kommen die wirtschaftlichen Vorteile. Die Gemeinde kann durch eine eigene Überbauung des Areals voraussichtlich einen wesentlich höheren Ertrag erzielen als bei Abgabe im Baurecht.

Diese Aussage ist das Ergebnis der von den Initianten bei Nüesch Development in Auftrag gegebenen Studie. Diese beruht auf den Zahlen der Machbarkeitsstudie Beugi Areal der Gemeinde. Die seriöse und konservative Berechnung kommt zum eindeutigen Schluss, dass eine **Eigeninvestition der Gemeinde wesentlich ertragreicher sein kann als der vorgesehene Baurechtszins, was zu einer spürbaren Entlastung des Gemeindehaushaltes führen würde.**

Die Gemeinde hat mit der Planung und Realisierung des WPZ Blumenrain bewiesen, dass sie in der Lage ist, grosse Bauvorhaben selbst zu realisieren, diese marktgerecht zu vermieten und sich, wo nötig von kompetenten Fachleuten beraten zu lassen. Die Finanzierung kann angesichts des auf absehbare Zeit sehr tiefen Zinsniveaus durch die Gemeinde selbst vorgenommen werden. Die erwarteten Mieterträge erlauben es ohne weiteres, die Abschreibungen und Zinskosten zu finanzieren und einen Gewinn zu erzielen.

Die Initiative ist in Form einer allgemeinen Anregung verfasst. Das Geschäft fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung oder unterliegt – je nach Vorgehensweise – der Urnenabstimmung. Der Unterzeichner ist berechtigt, die Initiative zurückzuziehen.

Zollikon, den 30. September 2016

Stephan Brändli, Zollikerberg