

Zollikon

Entscheid fällt am Mittwoch



Das Beugi im Rücken: Im Restaurant Truben diskutierten die Initianten mit der Gemeindepräsidentin über die geplante Überbauung. (Bild: bl)

In einem Punkt sind sie sich einig: Bei der Überbauung des Beugi-Areals handelt es sich um das Herzstück der Gemeinde. Wer für die Überbauung des 6200 Quadratmeter grossen Grundstückes verantwortlich sein und wie diese aussehen soll, darüber gehen die Meinungen weit auseinander. Der Zolliker Zumiker Bote traf Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz und die beiden Initianten Stephan Brändli und Jürg Widmer im Vorfeld zur Gemeindeversammlung zum Streitgespräch.

Jürg Widmer, die Gemeinde gab letzte Woche bekannt, sie wolle das Beugi-Areal der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) übergeben. Keiner heimischen zwar, aber dennoch einer Baugenossenschaft. Wurde damit Ihrer Initiative der Wind aus den Segeln genommen?

Jürg Widmer: Nein, die Baugenossenschaft Zurlinden ist keine Baugenossenschaft in unserem Sinn, sie ist eine Interessensgemeinschaft von KMU aus der Bauindustrie. Und auch an einem unserer Hauptanliegen ändert sich ja nichts: Der Grossverteiler bleibt und somit auch die ganze Thematik rund um den Verkehr.

Die Gemeinde möchte eine auswärtige Baugenossenschaft als Baurechtsnehmerin. Ist das nicht ein Affront gegenüber den Zolliker Baugenossenschaften, Katharina Kull-Benz?

Katharina Kull-Benz: Auf keinen Fall. Im Juni 2015 erhielt der Gemeinderat den Auftrag, mit der Entwicklung vom Areal Beugi auch die Aufwertung des Ortskerns voranzutreiben. Das ausgeschriebene Baurecht beinhaltet deshalb nicht nur die Erstellung einer reinen Wohnsiedlung mit nicht subventionierten Wohnungen für den Mittelstand, sondern auch die Ansiedlung eines Grossverteilers im Untergeschoss und weitere Gewerberäume. Die Zolliker Baugenossenschaften hingegen wollen eine Wohnüberbauung mit subventionierten Wohnungen und ohne Grossverteiler.

Eine gemeinnützige Baurechtsnehmerin, die bezahlbare Wohnungen ohne Vergünstigung durch den Steuerzahler anbietet und das Baurecht gemäss ihren Statuten nicht weitergeben kann. Herr Brändli, können Sie sich damit nicht zufrieden geben?

Stephan Brändli: Auch für uns ändert sich nichts Wesentliches. Es handelt sich immer noch um die Abgabe an einen auswärtigen Investor, auch wenn die Gemeinde anscheinend die Erstvermietung selber vornehmen kann. Danach aber hat sie keinen Einfluss mehr. Wir bleiben dabei: Das Areal Beugi soll von der Gemeinde selber bebaut und nicht einem Dritten überlassen werden. Ich finde die Baugenossenschaft Zurlinden zwar wesentlich sympathischer als beispielsweise einen chinesischen Investor, aber unsere grundsätzlichen Bedenken bleiben.

K.K-B.: Der Vorteil des Vorschlags der Gemeinde ist, dass wir jetzt Gewissheit haben. Wir kennen die Zahlen und Fakten und müssen nicht auf Annahmen basieren, was bei den beiden Initiativen natürlich der Fall ist. Selbstverständlich nehmen wir weiterhin Einfluss: Wir geben die Bestellung auf und wir können durchsetzen, was wir vertraglich abgemacht haben. Mit dem richtigen Partner haben wir die Gewissheit, dass wir genau das bekommen, was wir wollen.

S.B.: Genau das ist doch der Inhalt unserer Initiative: Wir wollen, dass Fakten geschaffen werden. Ähnlich wie Jürg Widmer haben auch wir versucht, Fakten zu zeigen, die eine Alternative darstellen zum Weg, den die Gemeinde gehen möchte. Dass die Baurechtsnehmerin jetzt bekannt wurde, begrüsse ich. Jede Information, die vor der Abstimmung bekannt und gesichert ist, ist doch eine gute Information. So kann ein Entscheid fair und nicht mit Hintertüren und Taktik gefällt werden.

[Über uns](#) [Mediendaten](#) [Archiv](#)

ANZEIGE

Geschäftskunden
Aktuelle Applikationen und Dienste mit einem Abo der Creative Cloud für Teams – schon ab 33.00 CHF pro Monat exkl. MwSt.

[Abonnieren](#)

Make it. Creative Cloud for teams.

Gesichert ist nun auch, dass die Vertragsdauer mit Coop von 10 auf 15 Jahre verlängert wurde. Katharina Kull-Benz, weshalb wird der Grossverteiler länger gebunden?

K.K-B.: Es kommt noch eine Verlängerungsoption von dreimal fünf Jahren hinzu. Diese Verlängerung haben praktisch ausnahmslos alle anbietenden Baurechtsnehmer gewünscht. Sie wollten mit dem Grossverteiler eine längere Sicherheit haben.

Die Sicherheit wurde zwar verlängert. Aber was passiert, wenn der Grossverteiler danach auszieht?

K.K-B.: Coop hat nach 15 Jahren noch nicht amortisiert, weshalb er auch nicht abspringen wird. Falls dennoch ein Worst Case eintreffen würde, müsste der Baurechtsnehmer einen Nachfolger suchen. Natürlich kennt niemand die Bedürfnisse der Zukunft, und doch sind wir überzeugt, dass es immer Bedarf nach mietbarem Ladenraum geben wird.

S.B.: Das Forum 5W ist hier gleicher Meinung. Dieses gelegentlich zur Sprache gekommene Risiko ist absolut vertretbar, auch wenn selber gebaut wird. An dieser Lage wird man immer Verwendung für ober- und unterirdische Räumlichkeiten finden. Es handelt sich um das Filetstück der Gemeinde, die Nachfrage nach Arbeits- oder Wohnraum wird hier immer gross bleiben. Wenn nicht hier, wo sonst?

J.W.: Wir sind ziemlich erstaunt, dass nun plötzlich eine Vertragsveränderung vorgenommen wurde, und finden das Wegzugrisiko des Grossvertellers immer noch viel zu gross. Die grösste Katastrophe wäre es, wenn dann die Migros herüberziehen würde, denn dann wäre der Dorfplatz definitiv kaputt.

Sie wollen auf einen Grossverteiler verzichten, Jürg Widmer. Dieser trägt doch aber durch seine Mietzahlungen zur Entlastung der Wohnungsmieten bei. Würden bei Annahme Ihrer Initiative die Wohnungsmieten nicht um einiges teurer werden?

J.W.: Nein. Wir könnten 300 000 Franken Baurechtszins bezahlen. Klar bedeutet dies eine Mindereinnahme durch die Gemeinde, da sie nicht wie bei der Baugenossenschaft Zurlinden einen Baurechtszins von einer Million erhalten würde. Für den Steuerzahler würde diese Mindereinnahme 0.57 Steuerprozent bedeuten. Dann sind die Wohnungen aber wirklich günstig, sogar günstiger, als sie die BGZ anbieten kann.

Katharina Kull-Benz und Stephan Brändli, Sie beide denken, ein unterirdischer Grossverteiler mit Tiefgarage würde das oberirdische Dorfzentrum beleben.

K.K-B.: Das beste Beispiel ist doch Zumikon. Die beiden Grossverteiler sind heute ausserhalb des Dorfzentrums, weshalb nun das Leben im Zentrum fehlt. Die Kleinen brauchen die Grossen, das ist eine Tatsache. Der Coop wäre bei uns zwar hauptsächlich im Untergeschoss, doch auch im Parterre hätte er eine Verkaufsfläche.

S.B.: Auch hier decken sich unsere Meinungen. Man erinnere sich an die Geburtsstunde der Migros: Viele Sachen konnten nun an einem Ort eingekauft werden. Die Leute möchten an einem einzigen Ort möglichst viele Bedürfnisse abdecken, was mit einem Grossverteiler und kleineren Läden optimal gelingt. Dass wir den Grossverteiler unterirdisch haben können, ist ein grosser Vorteil: So benötigen wir keinen riesigen Baukubus, unser Dorfbild bleibt intakt.

J.W.: Ich sehe das überhaupt nicht so. Das Einkaufsverhalten wird sich verändern, wir brauchen keinen Grossverteiler in dieser Art und Weise mehr. Es war ja immer die Rede von einem Grossverteiler für den täglichen Gebrauch, später könnte es beispielsweise aber auch einen Auslieferdienst für coop@home oder irgendein Mediengeschäft geben, was wir ebenfalls nicht wollen. Das Risiko, dass der Grossverteiler irgendwann auszieht und der Baurechtsnehmer keinen Nachmieter findet, der die gleichen Baurechtszinsen zu zahlen bereit ist, ist viel zu gross. Mit der Zufahrt über die Zollikerstrasse wird das Dorfzentrum nicht belebt werden: Die Leute parkieren im Untergeschoss und gehen auch dort einkaufen, ohne die oberirdischen Geschäfte zu besuchen.

Stichwort Verkehr. Der Grossverteiler wird zusätzlichen Verkehr bringen. Mag Zollikon diesen verkraften?

J.W.: So wie die Zollikerstrasse im Moment daherkommt, mag sie ihn nicht verkraften. Mir liegen Mailkontakte mit dem Kanton als Besitzer der Zollikerstrasse vor, in denen dieser sagt, dass sich in den nächsten Jahren nichts an der Strasse ändern wird. Auch die Bauerei ist nicht zu unterschätzen, sprechen wir doch von 70 000 Kubikmetern Aushub, was ebenfalls Verkehr bringt. Auch liegen uns Zahlen vor, die besagen, dass ein Grossverteiler wie der Coop pro Tag 1500 bis 1900 Kunden braucht, um rentieren zu können. Der Verkehr wird ein grosses Problem werden.

S.B.: Natürlich geht mit dem Bau ein Mehrverkehr einher. Doch fände ich es fatal, wenn wir eine Investition auf 80 Jahre hinaus aufgrund ihrer Bauzeit beurteilen würden. Auch der Grossverteiler wird Verkehr verursachen, doch sollten wir nicht vergessen, dass auch heute bereits hier in den gleichen zwei Grossvertellern eingekauft wird. Es handelt sich also um bereits bestehenden Verkehr und nicht ausschliesslich um Mehrverkehr. Wir halten den zusätzlichen Verkehr aufgrund der Machbarkeitsstudie der Gemeinde für vertretbar.

K.K-B.: Es ist richtig, dass wir auf der Zollikerstrasse heute bereits einen grossen Berufsverkehr vor allem am Morgen und am Abend haben, und die Strasse ist im Abschnitt vom Beugi bis zum Dufourplatz tatsächlich zu schmal und der Kanton muss sie allenfalls verbreitern. Diese Situation besteht aber bereits heute und hat nichts mit der geplanten Überbauung zu tun. Wenn der Kanton wegen der Zollikerstrasse Bedenken hätte, wäre sein Vorbericht zu unserem Projekt nicht so positiv ausgefallen. Es kursieren zurzeit Schreckensbilder, die nichts mit der Realität zu tun haben. Der Coop wird drei- bis viermal am Tag unterirdisch anliefern. Wir finden, dass dies mach- und zumutbar ist.

Lassen wir den Verkehr mal ruhen. Katharina Kull-Benz, die Initiative Brändli wurde lanciert, weil die Diskussion für die Realisierung im Eigenbau nicht stattgefunden habe. Hat der Gemeinderat die Variante Eigenbau zu wenig geprüft?

K.K-B.: Der Gemeinderat hätte die Variante Eigenbau ganz sicher zur Umsetzung empfohlen, wenn sie für ihn eine vertretbare, verantwortungsbewusste Lösung gewesen wäre. Doch genau dies ist mit dem heutigen Finanzhaushalt nicht der Fall. Mit der Abgabe im Baurecht können wir Zolliker bestimmen, wie das Areal genutzt und überbaut wird, ohne dass wir uns weiter verschulden müssen.

Es ist keine Kernaufgabe der Gemeinde, eine solche Überbauung selber zu realisieren. Private können das viel besser und die Gemeinde trägt auch nicht die Risiken des Baus, der Bewirtschaftung und der Vermietung. Weil die BGZ keinen Gewinn erzielen muss und weil der Coop einen anständigen Mietzins bezahlt, können die Wohnungen ganz ohne Subventionen der Gemeinde günstig angeboten werden. Und die Gemeinde bekommt einen jährlichen Baurechtszins von einer Millionen Franken. Herr Brändli kommt zu einem anderen Schluss (mehr dazu siehe Infobox zu den Initiativen, Anm. der Redaktion).

J.W.: Der Bau und die Verwaltung von Wohnungen ist wirklich nicht die Aufgabe der Gemeinde. Grössere

Überbauungen wurden noch immer mit den Zolliker Baugenossenschaften realisiert und diese haben mir Können bewiesen. Diese Zusammenarbeit hat sich bewährt. Im Unterschied zu auswärtigen Baugenossenschaften wie der von der Gemeinde nun gewählten behält die Gemeinde während der ganzen Baurechtsdauer bei uns ihren Einfluss.

S.B.: Die Gemeinde besitzt heute schon 100 Wohnungen, die sie vermietet. Ich sehe nicht ein, warum eine Vermietung von zusätzlichen 50 Wohnungen eine Abkehr der bisherigen Gemeindepolitik sein soll. Und die wichtigste Kennzahl, um die es hier geht, ist die Nettoschuld. Das Fremdkapital spielt eine untergeordnete Rolle. Die Nettoschuld bleibt bei allen vorliegenden Varianten gleich. Beim Eigenbau handelt es sich um eine Investition ins Finanzvermögen und nicht ins Verwaltungsvermögen, wie dies bei einem Schulhaus der Fall ist. Die Überbauung ist ein klares Investitionsprojekt mit Rendite. Die Schuld ist nach den Berechnungen unserer Fachleute nach weniger als 30 Jahren abgebaut, ab dann wird also Nettovermögen generiert. Warum soll sich die Gemeinde Fremdkapital für eine solch gewinnbringende Investition nicht leisten können?

K.K.-B.: Nein, die Gemeinde kann es sich nicht leisten. Unser Fremdkapital liegt heute schon bei 115 Millionen. Hinzukommen die schon bewilligten und geplanten Investitionen der nächsten Jahre für Infrastruktur, Liegenschaften der Gemeinde, Schulbereich sowie allenfalls Bade- und Sportanlage. Damit kommen wir auf 200 Millionen Fremdkapital. Wir haben jetzt bereits Auflagen, gewisse Schulden zurückzuzahlen. Können wir diese nicht tilgen, müssen wir uns neu verschulden. Wir möchten das Fuder nicht noch mehr überladen.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer von 82 Jahren muss die Gemeinde aber auch Geld in die Hand nehmen. Werden die Kosten hier nicht einfach den kommenden Generationen aufgebürdet?

K.K.-B.: Viele der Zolliker Genossenschaften wurden in den 60er-Jahren gegründet, den Rückfall haben sie vom Jahr 2042 an bis 2055. Wird nun argumentiert, der nächsten Generation würden die Kosten aufgebürdet, würde das doch bei diesem Beispiel bedeuten, dass die Gemeinde alle Liegenschaften in den besagten Jahren zurückkaufen müsste. Wird das so sein? Ganz sicher nicht. Die Zolliker Genossenschaften funktionieren heute gut. Sie sind bestens integriert, niemand möchte auf sie verzichten, also werden die Baurechte vermutlich verlängert werden.

S.B.: Auf gut Deutsch heisst das doch, dass das Dorfzentrum weg ist. Es wird für die nächsten 82 Jahre plus vielleicht weitere 60 Jahre aus der Hand gegeben. Was Sie sagen, Frau Kull, heisst, dass auch das Baurecht des Beugi-Areals verlängert wird, weil die Gemeinde auch dann die Finanzen nicht aufnehmen will oder kann. Genau das ist unsere Befürchtung: Das Dorfzentrum ist praktisch für immer weg, wir können nicht mehr darüber verfügen, im Herzen von Zollikon nicht auf sich verändernde Bedürfnisse eingehen.

K.K.-B.: Es ist einfach verantwortungslos, wenn sich die Gemeinde um weitere 50 Millionen Franken verschuldet. Zudem sind wir überzeugt: Wohnen wird man im Dorfzentrum immer wollen, und genau deshalb sehen wir auch mit der Möglichkeit zur Verlängerung der Baurechtsdauer keine Probleme.

S.B.: Ich bin überhaupt nicht sicher, dass immer Bedarf nach Wohnraum besteht im Zentrum. Die Bedürfnisse ändern sich, sehen wir uns doch das Alterszentrum Beugi an.

J.W.: Genau aus diesem Grund schlagen wir Zolliker Baugenossenschaften einen Baurechtsvertrag von 62 Jahren vor und wollen den Grossverteiler nicht. Der Bedarf an Wohnraum an Zentrumslage bleibt bestehen, davon sind wir überzeugt. Was uns aber gewaltig belasten wird und auch die Kosten des Heimfalls in die Höhe treibt, ist, was unter dem Boden ist.

82 Jahre ist eine lange Zeit. Warum hat sich die Gemeinde für solch eine lange Vertragsdauer entschieden, Katharina Kull-Benz?

K.K.-B.: Je länger das Baurecht, desto länger die Amortisationsdauer und damit umso höher der Baurechtszins oder umso günstiger die Wohnungen. Baurechte errechnen sich nach dem Erneuerungszyklus der Liegenschaften, das heisst, dass Gebäude etwa alle 25 Jahre saniert werden müssen. Wir haben mit drei Zyklen gerechnet, dadurch verlängert sich die Amortisation.

Kommen wir zum Schluss nochmals zurück auf die beiden Initiativen. Stephan Brändli, Sie sind Mitglied der Rechnungsprüfungskommission und sagen, diese habe bereits im Juni 2015 moniert, die Variante Selberbauen sei zu wenig geprüft worden. Nun empfiehlt die RPK beide Initiativen zur Ablehnung. Wie erklären Sie sich das?

S.B.: Es stimmt, die RPK erwähnte bereits im Juni 2015, dass eine Alternative geprüft werden solle. Es liegt natürlich nicht in der Kompetenz der Kommission, einen solchen Auftrag zu erteilen, aber einen Kommentar haben wir gemacht. Dass sie nun beide Initiativen ablehnt (S. Brändli trat in den Ausstand, Anm. der Redaktion), erstaunt mich sehr.

Ihnen beiden als Initianten wurde in Leserbriefen vorgeworfen, Ihre Vorgehensweise sei undemokratisch. Was sagen Sie dazu?

S.B.: Sehen wir uns doch all die Medienberichte und auch Leserbriefe an, die aufgrund unserer Initiativen publiziert wurden. Das zeigt doch, wie nötig die Diskussion war. Kommt hinzu, dass seit dem Planungskredit im Juni 2015 neue Fakten dazukamen, neue Zahlen wie eben beispielsweise die Baurechtsdauer bekannt wurden. Darauf haben wir reagiert, weshalb die Initiative ganz sicher zum richtigen Zeitpunkt entstanden und nicht undemokratisch ist. Jetzt reden wir darüber, und das ist gut so. Eines der Anliegen des Forum 5W ist damit bereits erfüllt.

J.W.: Das sehen wir genauso. Auch wir haben die Initiative eingereicht, als die Fakten auf dem Tisch lagen. Vorher war das ja gar nicht möglich. Wir mussten die Ausschreibung abwarten und als diese bekannt war, war klar, dass den Zolliker Baugenossenschaften das Mitbieten verwehrt wurde, weil unsere Statuten nur den Bau von Wohnungen zulassen. Wir konnten also nicht mitbieten, weil wir ohne Grossverteiler gegen die Submission verstossen hätten. Der demokratische Prozess hat doch mit den beiden Initiativen erst richtig begonnen. Ich sehe diesen auch als Chance für die Gemeinde: Wenn die beiden Initiativen abgelehnt werden, erhält die Gemeinde doch eine grosse Zustimmung für ihren Weg und viele Fragen sind geklärt worden.

Was erwarten Sie von der Gemeindeversammlung vom nächsten Mittwoch?

K.K.-B.: Eine gut besuchte Gemeindeversammlung.

J.W.: Genau. Wir hoffen, dass wir mit unseren Initiativen den Anstoss gegeben haben, sich an der Diskussion zu beteiligen, und viele an die Gemeindeversammlung kommen. Bei uns ist der Knackpunkt ganz sicher der Grossverteiler, besonders jetzt, wo eine Baugenossenschaft als Baurechtsnehmerin bekannt wurde. Grossverteiler Ja oder Nein, das ist vor allem eine Einstellungsfrage.

S.B.: Ich freue mich auf eine angeregte Diskussion. Ich finde es wichtig, dass die Meinung des Volkes abgeholt wird.

