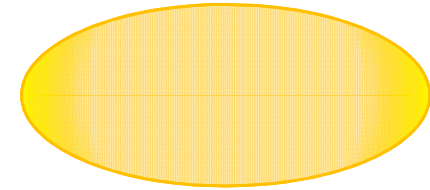

Initiative Brändli



Dorfzentrum behalten!
Grossverteiler bringt Leben!



Eine Initiative des Forum 5W

Inhalt

- Zuerst:**
- Warum die Initiative? Ein wenig Geschichte.
 - Unsere Bedürfnisse im Dorfzentrum

8 gute Gründe

- 1. 82 Jahre lang bestimmen, wer dort wohnt**
- 2. Nachfolgende Generationen belasten?**
- 3. Finanzielle Vorteile**
- 4. Risiken abwägen**
- 5. Liegenschaftenstrategie umsetzen**
- 6. Grossverteiler belebt**
- 7. Verkehr beobachten**
- 8. Gestaltung und Architektur**

Warum die Initiative?

Zuerst ein Rückblick auf die Situation am 10. Juni 2015 (Gemeindeversammlung): Antrag für einen Planungskredit zum Areal Beugi

- Offen war die Länge des Baurechts
- Offen war der Heimfall
- Offen war der Baurechtszins
- ..weitere Punkte

Meinung des Gemeinderats im Juni 2015: Bevor über das „Selber bauen“ diskutiert werde, sollen die obigen Punkte mit dem beantragten Kredit geklärt werden. Danach könne man immernoch den Baurechtsvertrag ablehnen. Man solle doch jetzt nicht die angefangenen Arbeiten stören.

Warum die Initiative?

Aussagen an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015

- Gemeindepräsidentin: „Im Vorfeld zur heutigen Gemeindeversammlung **hat sich klar gezeigt, dass sich die Geister scheiden**, vor allem bei der Frage, ob das Areal Beugi verkauft, im Baurecht abgegeben oder ein Neubau in der Eigenregie der Gemeinde gebaut werden soll.“
- Marco Weber, FDP: „**Man gebe mit der Bewilligung des Kredites nichts aus der Hand.** Die Gemeindeversammlung werde selbstverständlich über einen vorgeschlagenen Baurechtsvertrag sowie über den Gestaltungsplan und die Umzonung entscheiden können.“

Aussagen an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015

Martin Byland, Alt-Gemeinderat, FDP: „Man könne jetzt nicht schon sagen, was im Baurechtsvertrag stehen werde. Es gehe eben heute darum, das Geld zu bewilligen um dies ab- klären zu können. Es sei ein komplexes Konstrukt. Baurechtsvertrag und Gestaltungsplan zusammen, daraus ergeben sich die Eckwerte. **Erst nachher habe man die Gelegenheit, nein zu sagen.** Wenn der Baurechtsvertrag abgelehnt wird, dann müsste der Gemeinderat andere Lösungen prüfen und allenfalls auch, ob selbst gebaut werden soll. Jetzt solle man dem Gemeinderat das Vertrauen schenken, dass er die Abklärungen vornimmt.“

Warum die Initiative?

Aussagen an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015

Nicht nur das Forum 5W und andere Parteien sprachen sich für die Prüfung der Alternativen (Selber bauen) aus:

- Rechnungsprüfungskommission: „... müsste er [der Gemeinderat] **parallel auch Alternativen [zum Baurecht] prüfen**, die den Stimmberechtigten vorgelegt werden können, ...“

Warum die Initiative?

Fazit zur Situation an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015

Es gab noch keine brauchbaren Angaben zum Baurecht. Bis diese nicht geklärt seien, solle man dem Weg des Gemeinderats folgen.

Beschluss der Gemeindeversammlung: Ja zum Planungskredit (und Ausfertigung eines Baurechtsvertrags)

Heute wird der Entscheid der Gemeindeversammlung als grundsätzliches „JA“ zum Baurechtsvertrag interpretiert!

Warum die Initiative?

Mai 2016: Neue Informationen zum Baurechtsvertrag

- Dauer: 82 Jahre anstelle von „mind. 60 Jahren“
- Heimfallentschädigung = 80% (zuvor keine Angaben)
- Architekturwettbewerb beim Investor (zuvor bei Gemeinde)

In der Folge:

Das Forum 5W beauftragt ein externes Fachbüro ... mit erfreulichem Resultat und reicht die Initiative Brändli ein.

Warum die Initiative?

Die Initiative will, dass der Gemeinderat ernsthaft prüft, ob er das Dorfzentrum wirklich für eine unüberblickbar lange Zeit in fremde Hände gebe will.

Initiative Brändli des Forum 5W im Wortlaut:

*„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.“*

Unsere Bedürfnisse im Dorfzentrum

Was wollen wir vom Dorfzentrum

1. 82 Jahre lang Vermietung festlegen – nicht ein Investor
2. Nachfolgenden Generationen keine Lasten hinterlassen
3. Finanzielle Vorteile erzielen



4. Überschaubare Risiken eingehen
5. Eigene Liegenschaftenstrategie verfolgen
6. Dank Grossverteiler Leben auf den Dorfplatz bringen
7. Verkehrsentwicklung aufmerksam beobachten
8. Architektur und Gestaltung selber bestimmen

Ein Bau in Eigenregie erreicht diese Ziele am besten!

1. 82 Jahre sind sehr lang

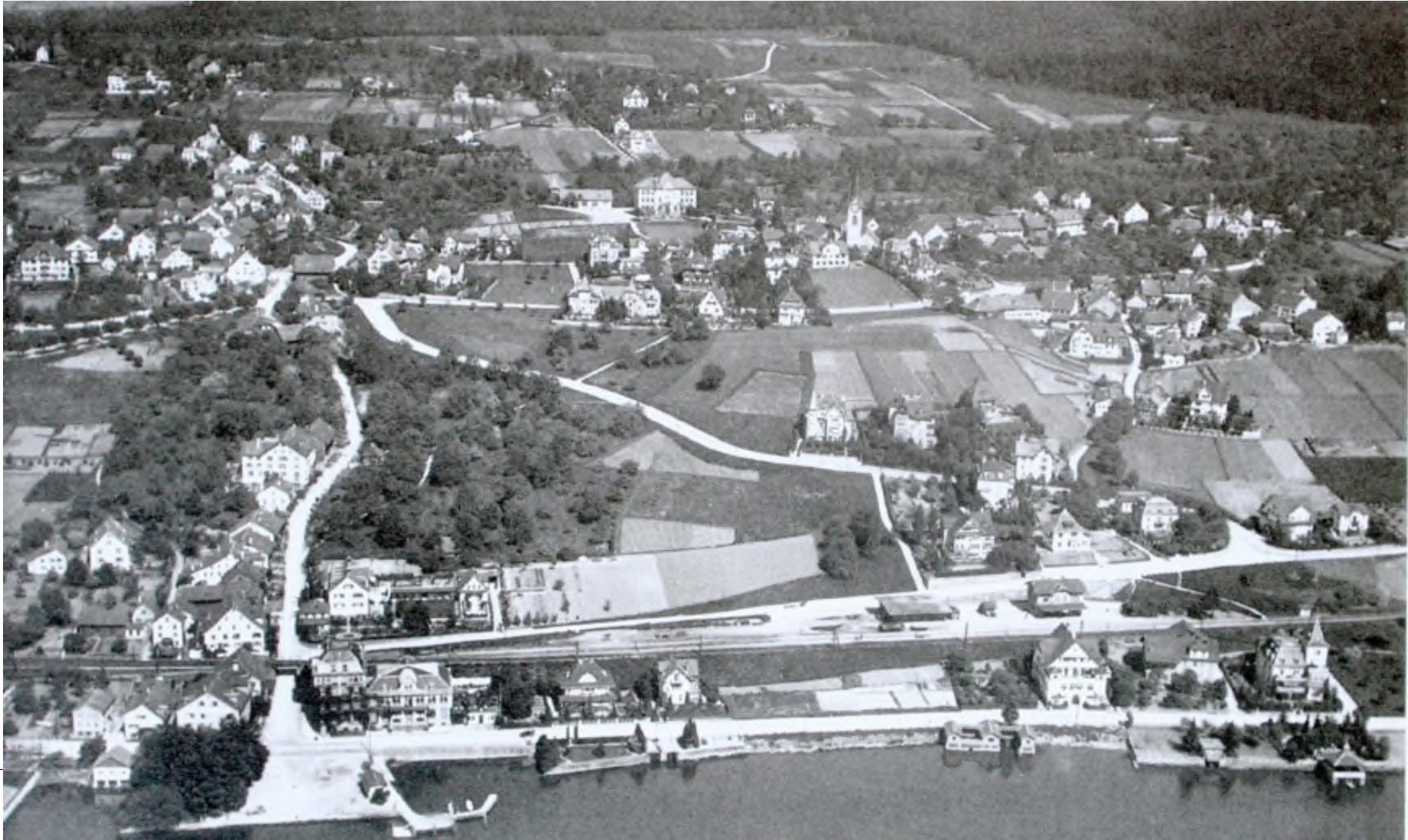


2099

- Was heute gebaut wird, wird in 82 Jahren ein „altes Wohnhaus“ sein.

1. 82 Jahre sind sehr lang

- Zollikon um 1930



1. 82 Jahre sind sehr lang



- Was ca. 1935 gebaut wurde, ist heute ein „altes Wohnhaus“.
- Was heute gebaut wird, **wird in 82 Jahren ein „altes Wohnhaus“ sein.**


1. 82 Jahre sind sehr lang



2099


- Selber bestimmen können!
- Das Dorfzentrum behalten!

1. 82 Jahre lang bestimmen, wer dort wohnt

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Bestimmen können, wer im Dorfzentrum wohnt?	 JA , mit Reglement steuerbar	NEIN absolut kein Einfluss; Baurechtszins könnte gar höher sein!	NEIN kein Einfluss Positiv: Reglement

- Mit der Quersubvention des Grossverteilers, können die Wohnungen **günstiger als sonst** angeboten werden. Wer soll davon profitieren können? Die Gemeinde MUSS hier selber bestimmen können (Durchmischung, Anteil Alterswohnungen, Familiengrösse, usw.).
- Der Investor vergibt die Wohnungen ohne jegliche Randbedingung. Hätte man ihm das "mittlere Mietpreinsniveau" nicht auferlegt, könnte er mehr Mieteinnahmen kassieren.

1. 82 Jahre lang über Nutzung bestimmen

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Anpassung an veränderte Bedürfnisse möglich?	 JA , den Bedürfnissen stets anpassbar	NEIN kein Einfluss, Nutzung festgelegt	NEIN kein Einfluss, Nutzung festgelegt

- Während 82 Jahren verändert sich unsere Welt stark. auch die Bedürfnisse der Gemeinde bzw. der Gesellschaft!
- Die Gemeinde soll bestimmen können,
 - ob allenfalls andere Nutzungen nötig sind (Schulungsräume, Gemeinschaftsräume, Gewerberäume, Gesundheitsdienstleistungen, ...)
 - Ob einzelne Teilobjekte zu verkaufen sind. Zum Beispiel nach etwa 30 Jahren, wenn die erste Sanierung ansteht.

1. 82 Jahre ist sehr lang

Fazit zum Grund Nr. 1:

**Nur wenn die Gemeinde selber baut,
bleibt sie anpassungsfähig für die
Zukunft.**

Baurechte blockieren die Entwicklung.

2. Nachfolgenden Generationen keine Last hinterlassen

Das Forum 5W strebt nachhaltige Lösungen an und verschiebt Lasten möglichst nicht auf nachfolgende Generationen!



2. Nachfolgenden Generationen keine Last hinterlassen

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Entlasten wir unsere nachfolgenden Generationen?	JA	NEIN , sie „büßen“ für unsere Vorteile	NEIN , sie „büßen“ für unsere Vorteile

Unsere Nachfahren müssen in 3-4 Generation – also etwa im Jahr 2099 - beim Heimfall (Baurechtslösung) genau das machen, was der Gemeinderat heute nicht will:

Gebäude mit Fremdkapital (zurück-)kaufen und dann vermieten!!

-> Wieso sollen dies unsere Nachfahren tun müssen, wenn wir es heute nicht tun wollen?

-> Wenn sie es auch nicht tun wollen: Baurecht verlängern -> Dorfzentrum für ca. 150 Jahre beim Investor. Das ist sehr wahrscheinlich.

Selber bauen: Die Gebäude sind ca. nach 30 Jahren bezahlt!

2. Nachfolgenden Generationen keine Last hinterlassen

Achtung: Das Baurecht wird aller Voraussicht nach verlängert!

Begründung:

- Wenn die Gemeinde eine andere Nutzung als „Wohnen“ möchte, muss sie Fremdkapital aufnehmen, dem Investor die Gebäude abkaufen und dann gleich wieder abreißen bzw. umbauen.
- Das wird ein sehr teurer Spass!!
- Die Wahrscheinlichkeit, dass das Baurecht verlängert wird, stehen gut.

2. Nachfolgenden Generationen keine Last hinterlassen

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Fremdkapitalzins-Kosten	Günstig momentan	??? - vermutlich höher als heute	??? - vermutlich höher als heute
Heimfallpreis	nicht nötig	Unbekannte Höhe	Unbekannte Höhe

Fazit: Mit dem Baurecht verschieben wir das „Problem“ einfach in die Zukunft:

- Der Heimfallpreis ist völlig unbekannt!
- Die Fremdkapitalaufnahme wird im Jahr 2099 evtl. ein Problem (Zinsen)!
- Dann beginnt erst die Amortisation.
- **Hier steckt ein grosses Risiko für die zukünftigen Generationen von Zollikon.**

2. Nachfolgenden Generationen keine Last hinterlassen

Fazit zum Grund Nr. 2:

Wenn die Gemeinde selber baut, erben unsere Nachfahren kein finanzielle Riesenhypothek!

Baurechte verschieben die Problematik einfach in die Zukunft.

Baurecht wird mit hoher Wahrscheinlichkeit verlängert.

3. Finanzielle Vorteile erzielen

3 Themen

- Barwerte korrekt berechnen
- Wo rechnet die Gemeinde falsch?
- Was ist mit der Nettoverschuldung?

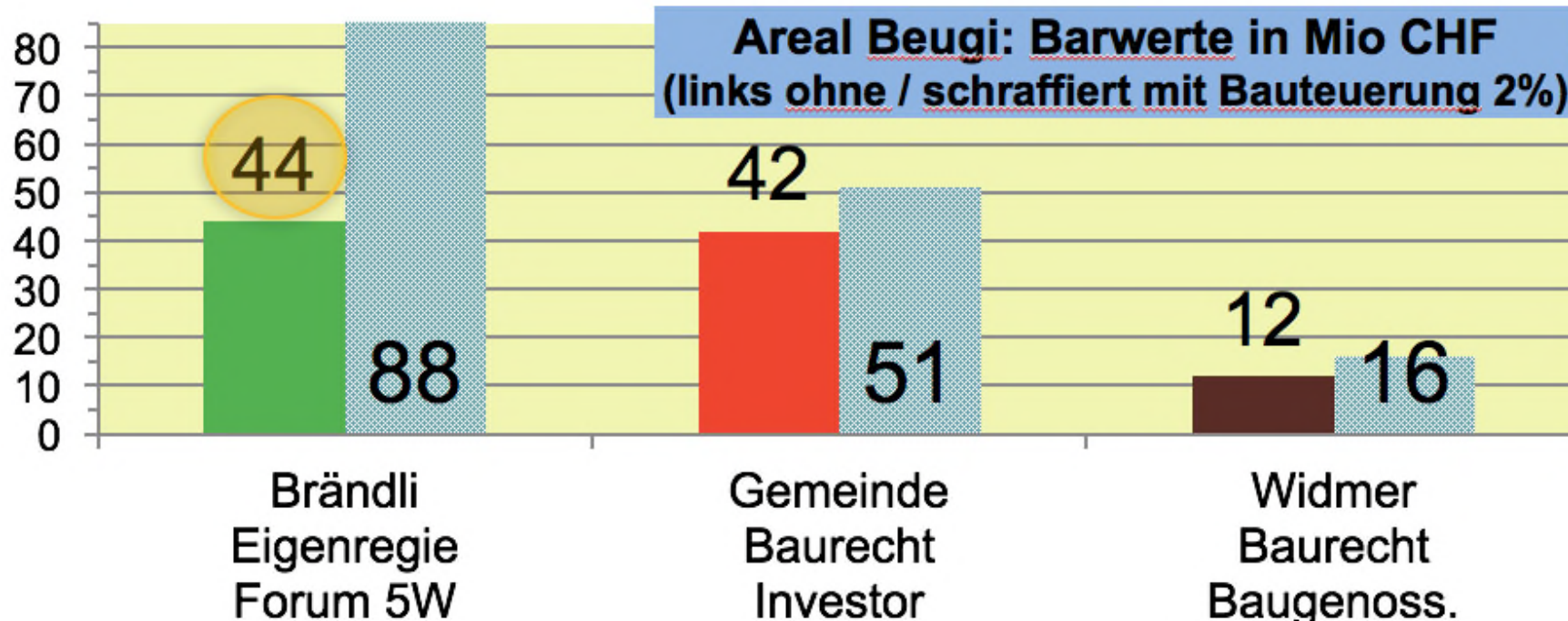


- Alle präsentierten Zahlen können selber einfach nachgerechnet werden
- Quellen: Machbarkeitsstudie, Gemeinderat, Studie nüesch development, Finanz- und Aufgabenplanung 2016 - 2020

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Barwerte: Ergebnisse im Überblick

- Der Barwert ist bei der Eigenrealisierung am höchsten.
- **Steigende Immobilienpreisen erhöhen den Barwert der Initiative Brändli massiv (vgl. schraffierte Säulen)!**
- Berechnung Barwert: Wie viel Wert haben zukünftige Geldflüsse heute? Die entsprechenden Geldflüsse werden dazu „abgezinst“.

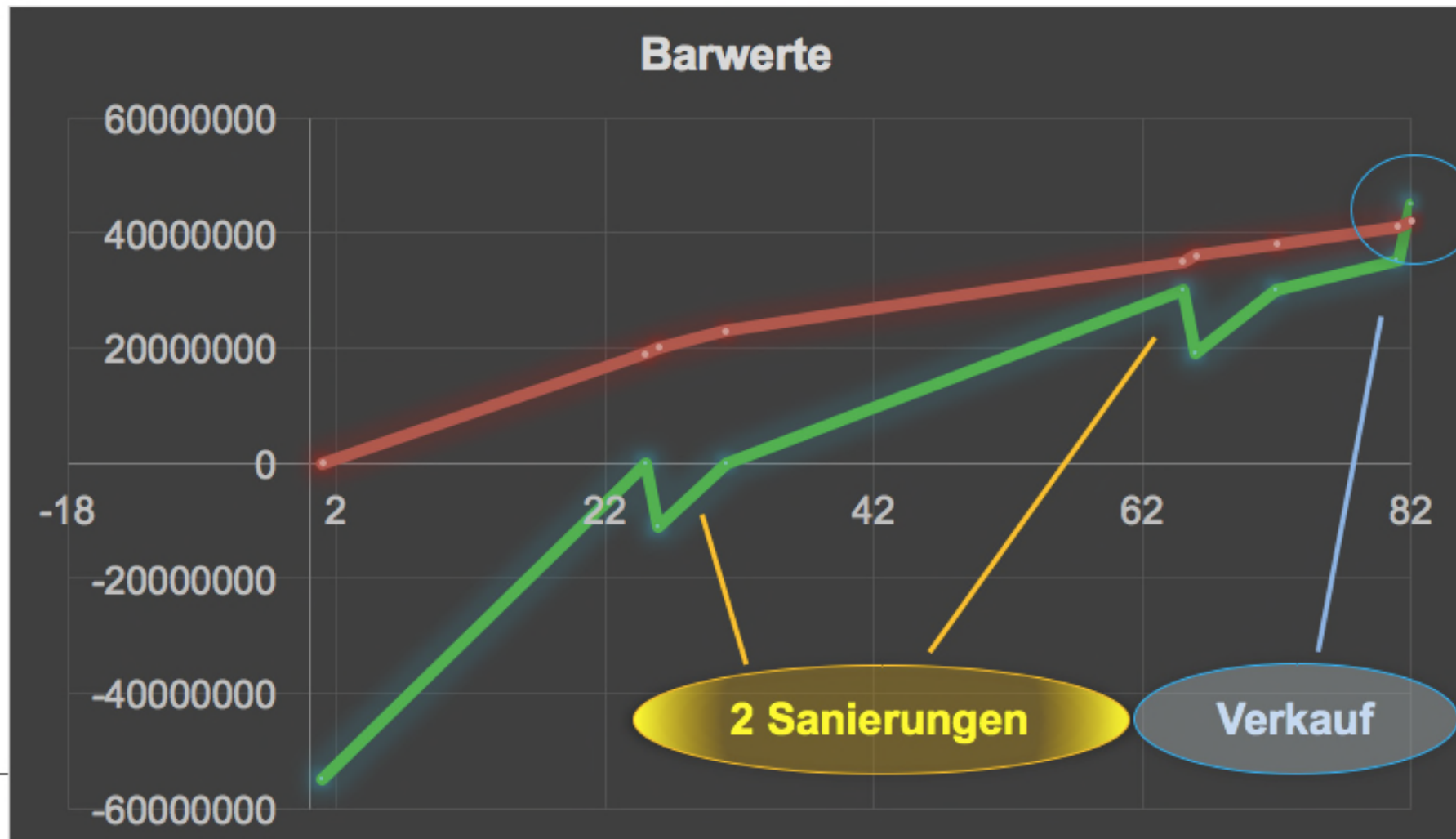


→ **Die Gewinne des Investors besser in der Gemeinde selber einkassieren.** ²⁴

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Barwerte im grafischen Vergleich

Rot = Barwerte Baurecht Investor
 Grün = Initiative Brändli, Selber bauen



3. Finanzielle Vorteile erzielen

Berechnung Barwert

- Wie viel Wert haben zukünftige Geldflüsse heute? Die entsprechenden Geldflüsse werden dazu „abgezinst“.

Barwerte mit 2% Zins	Initiative Brändli	Baurecht Investor
Jahr 01-31	0	
Jahr 66-31	28'278'540	<i>Jahr 1 bis 82</i>
Jahr 82-71	5'013'915	40'142'747
<u>+ Verkauf</u>	<u>+ 10'941'551</u>	<u>+ 2'188'310</u>
Total	44'234'006	42'331'057

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Wo hat der Gemeinderat falsch gerechnet?

Berechnung Baurecht

- Baurechtszins: $1 \text{ Mio.} \times 40,1427 = \text{ca. CHF } 40'100'000$ **korrekt**
- Gebäudewert in 82 Jahren: $55,5 \text{ Mio.} \times 20 \% = \text{CHF } 11'100'000$ **korrekt**
 $\times 0,1971 = \text{CHF } 2'187'810 = \text{CHF } 2'190'000$ **korrekt**
- Barwert heute: $\text{CHF } 42'290'000$ **korrekt**

Berechnung Eigeninvestition

- Nettoertrag: $\text{CHF } 870'000$ **falsch, der Investor würde Minus machen**
- Investitionen: $\text{CHF } 55,5 \text{ Mio.}$ in Gebäude **korrekt**
- Freie liquide Mittel: $\text{ca. CHF } 10,4 \text{ Mio.}$ **korrekt**
- Barwert heute: $\text{CHF } 10,44 \text{ Mio.} \times 0,1971 = \text{CHF } 2'057'000$ **falsch**

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Wo hat der Gemeinderat falsch gerechnet?

Auswirkungen auf die Gemeindekasse beim Selberbauen

Investitionskosten (Bauten)	korrekt	55,5 Mio. Franken	richtig ist:	
Anfangsmiete bei Vollvermietung ca.	korrekt	3,2 Mio. Franken pro Jahr		
./. Zinskosten bei 2 % p.a. ca.	Rechnung?? Mittelwert-Zins? falsch	- 1,33 Mio. Franken pro Jahr		0.55 Mio
./. Betriebskosten 1.5 % p.a. ca.	1.0% und genau rechnen falsch	- 1,0 Mio. Franken pro Jahr		0.55 Mio
Saldo dient zur Amortisation der Investitionskosten	falsch	+/- 0,87 Mio. Franken pro Jahr		2.10 Mio

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Nettoschuld und Fremdkapital

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Wichtige Kennzahl: Nettoverschuldung*	Konstant	Konstant	Konstant
Fremdkapital	Steigt	Konstant	Konstant

- Unterschied Finanzvermögen (Anlageobjekt) – Verwaltungsvermögen (z.Bsp. Gemeindehaus)
- Baut die Gemeinde selbst = Gute Investition ins Finanzvermögen.
 Bruttorendite von $55/3.2 = \text{ca. } 5.8\%$.
 → Die Gemeinde muss bei einer solchen Rendite **selber investieren** und den Gewinn nicht dem Investor überlassen!

*Nettoverschuldung(Nettovermögen): Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital

3. Finanzielle Vorteile erzielen

Nettoschulden bleiben gleich bei der Initiative Brändli

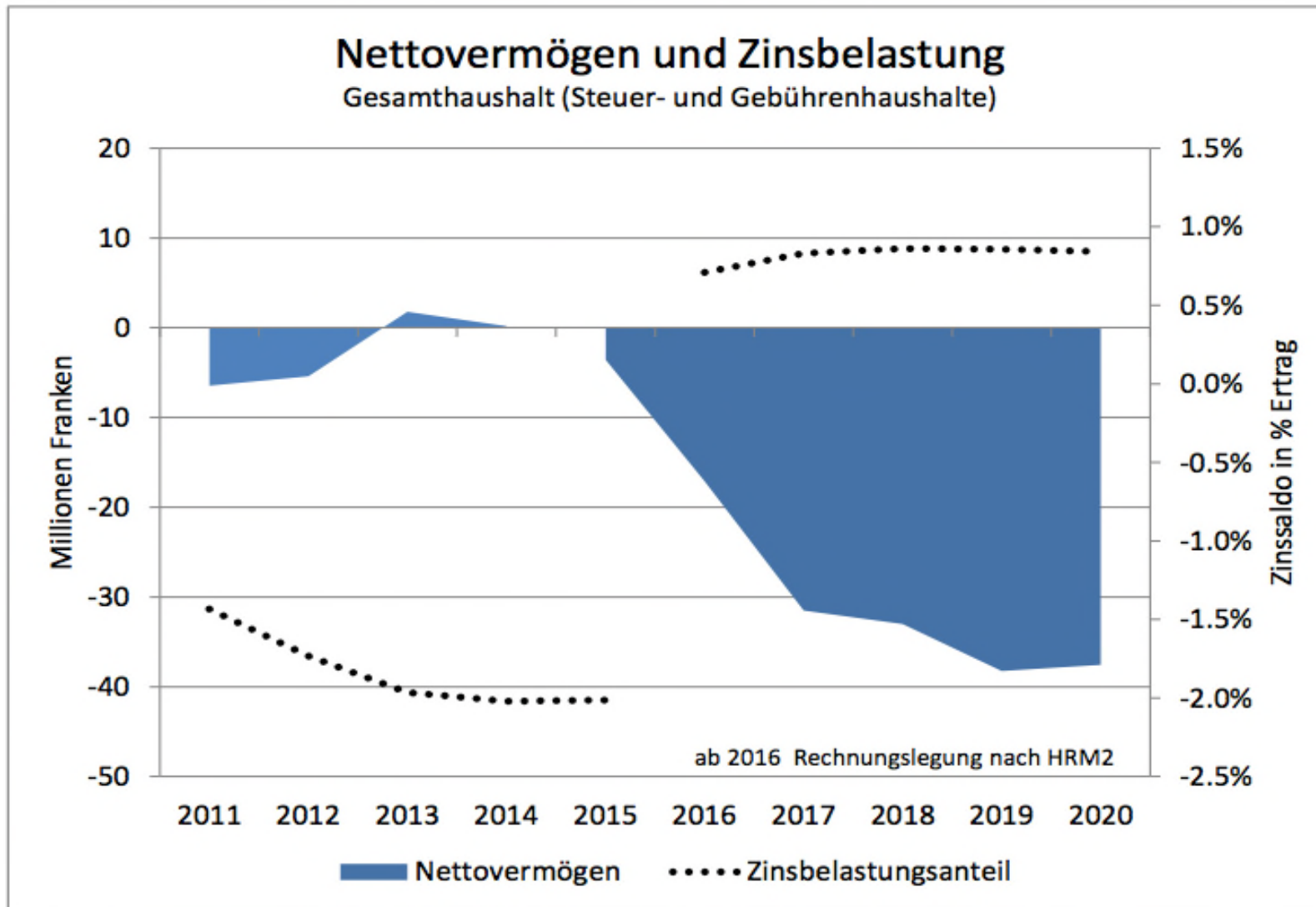
Finanz- und Aufgabenplanung 2016 - 2020

Gemeinde Zollikon	2016	2017
Kennzahlen Finanzdirektorenkonferenz		
1. Priorität		
Selbstfinanzierungsgrad	72%	43%
Nettoverschuldungsquotient	15%	27%
Zinsbelastungsanteil	0.2%	0.8%
2. Priorität		
Bruttoverschuldungsanteil	52%	63%
Investitionsanteil	15%	14%
Kapitaldienstanteil	6.0%	6.9%
Nettoschulden I in Franken pro Einwohner	1'342	2'466
Nettoschulden II in Franken pro Einwohner	481	1'609
Selbstfinanzierungsanteil	11.5%	6.7%

Quelle: Finanz- und Aufgabenplanung 2016 - 2020

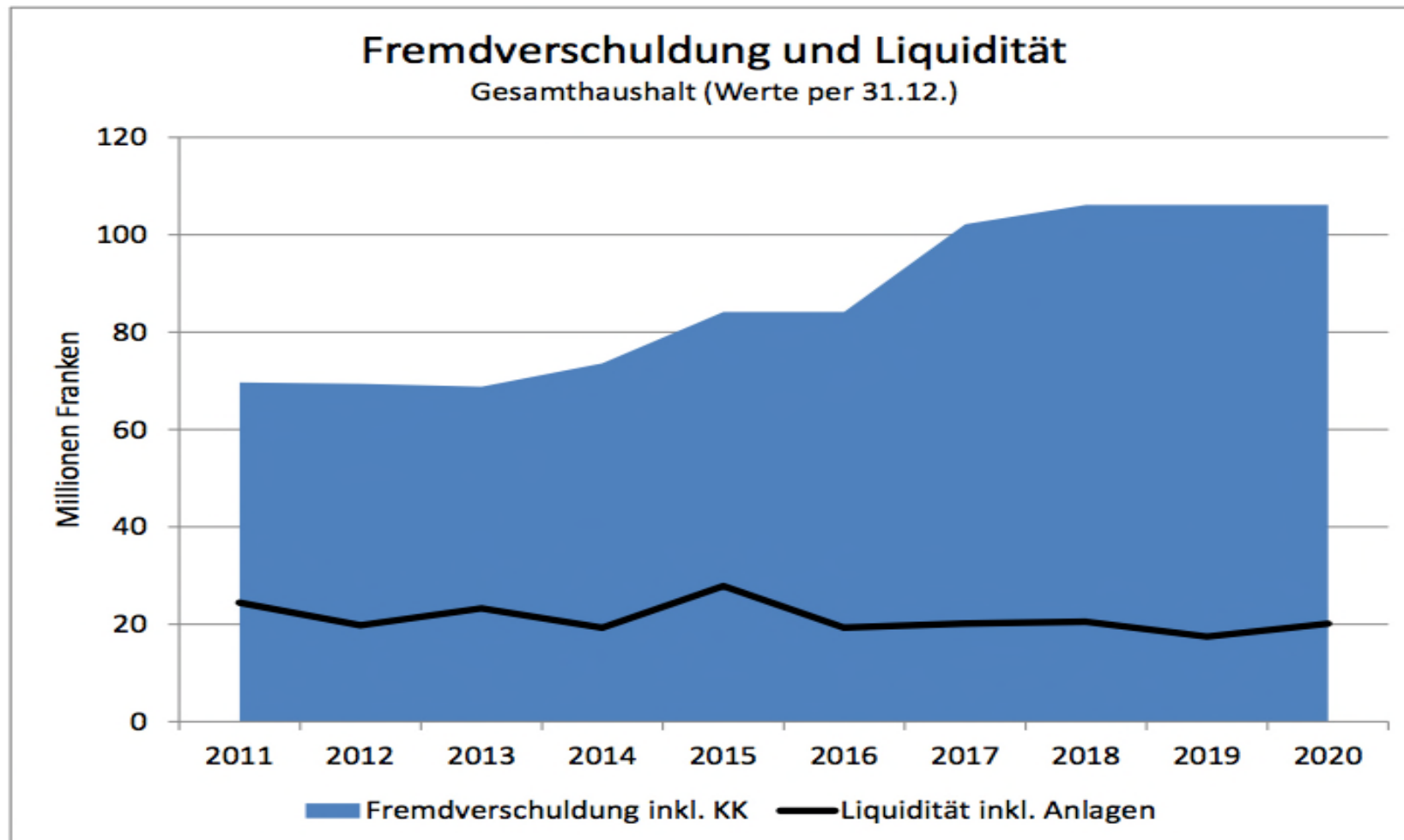
3. Finanzielle Vorteile erzielen

Nettoschulden/-vermögen bleiben gleich bei der Initiative Brändli



3. Finanzielle Vorteile erzielen

Fremdverschuldung steigt für 30 Jahre bei der Initiative Brändli ...und beim Baurecht in 82 Jahren beim Rückkauf (Heimfall).



1. Finanzielle Vorteile

Fazit zum Grund Nr. 3:

- Der Barwert ist bei der Initiative Brändli am höchsten - bei zukünftiger Erhöhung der Immobilienpreise erst recht.
- Warum die Gewinne dem Investor geben? Selber bauen = Gewinne und Dorfzentrum behalten.
- Die Gemeinde hat unfaire Zahlen veröffentlicht.
- **Nachteil: Die Gemeinde muss Fremdkapital aufnehmen.**
- Die Nettoverschuldung bleibt jedoch gleich.

4. Risiken abwägen

Es gibt Risiken und Chancen: Eine Abwägung

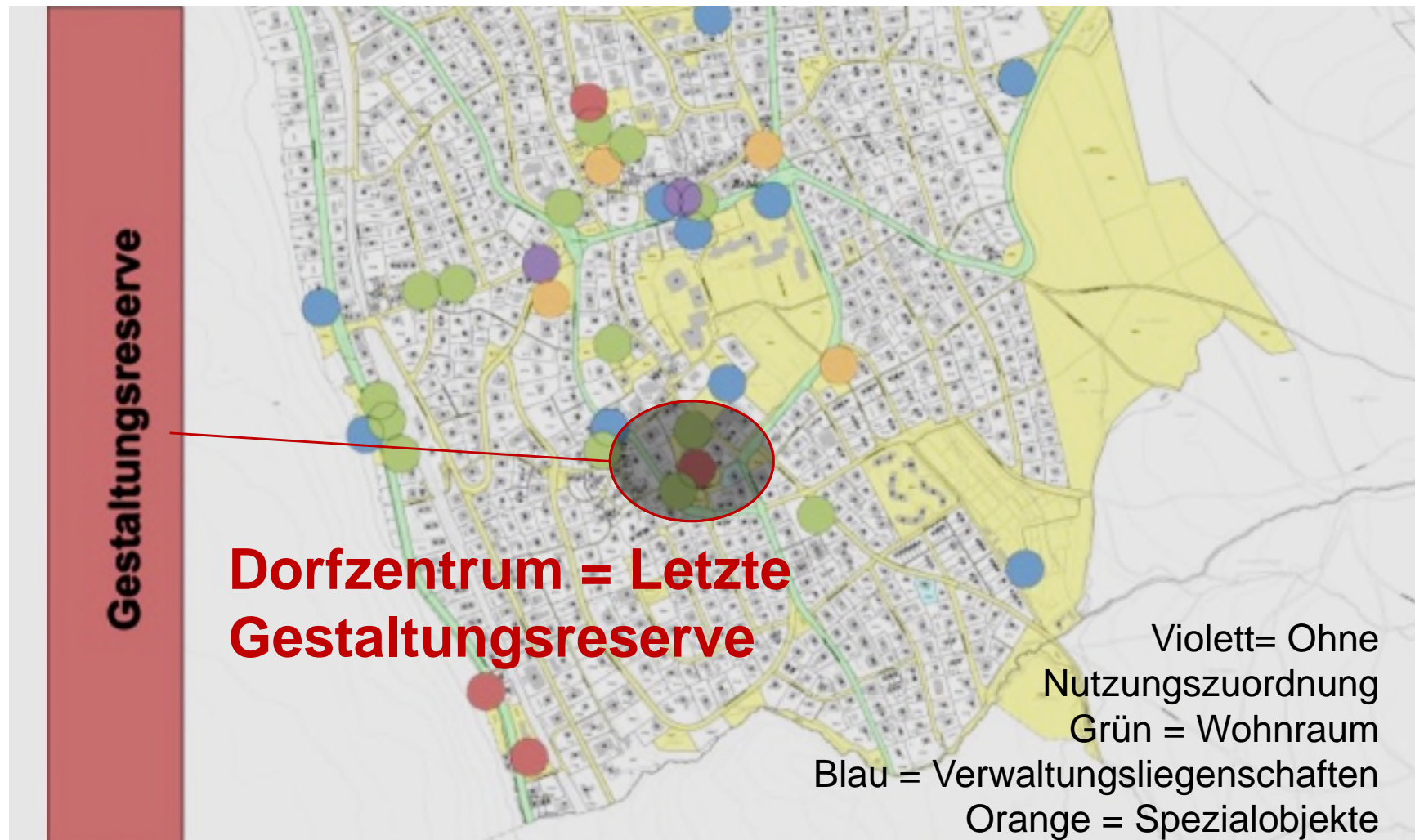


4. Risiken abwägen

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Flexibel sein 82 J.	Flexibel, selbstbestimmt	Starr	Starr
Immobilienpreise steigen	Positive Barwertentwicklung		
Vermietung nicht 100%	Risiko Gemeinde	Risiko Baurechtsnehmer	Risiko Baurechtsnehmer
Grossverteiler kündigt	Risiko Gemeinde	Zuerst: Risiko Baurechtsnehmer; dann Risiko Gemeinde	Kein Grossverteiler; kein Risiko
Risiko für spätere Generationen	Gering, da selber finanziert nach 30 J.	Gross (Heimfallpreis und Zinslast)	Gross (Heimfallpreis und Zinslast)

5. Liegenschaftenstrategie umsetzen

Quelle: Grundlagen Liegenschaftenstrategie, 2011



Quelle: Grundlagen Liegenschaftenstrategie, 2011

5. Liegenschaftenverwaltung als Gemeindeaufgabe

Gemeinde als Liegenschaftenverwalterin?

- An strategischen Lagen: **Ja! → Dorfzentrum = Paradebeispiel**

Liegenschaftensabteilung

Gesetzliche Aufgaben und politische Zielsetzungen

- Bereitstellung von **Alters- und Pflegeheimen**
- Notwohnungen für **Sozialhilfeempfänger**, Wohnungen für **Personal**
- Raum für **Kultur und Freizeit**
- Unterstützung von **preiswertem Wohn- und Gewerberaum**
- Ertrag abwerfende **Kapitalanlage** für gesunden Finanzhaushalt
- Steuerung der Entwicklung des **Dorfbildes**
- **Durchmischung** der Bevölkerung (sozial und demografisch)
- **Natur- und Landschaftsschutz**
- Erhalt von **Erholungsraum**
- Erhalt von **Landreserve** zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben (Erholung, Freizeit, Sport, Kultur)

Liegenschaftensstrategie

- Heute werden schon ca. 30 Liegenschaften bzw. 100 Wohnungen verwaltet. -> Es kommen 50 Wohnungen dazu.
- Und: Die Gemeinde kann als Bauherrin Grossprojekte realisieren (WPZ).

5. Liegenschaftenverwaltung als Gemeindeaufgabe

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Wer vermietet die Liegenschaften?	Gemeinde oder Auftrag an Dritte	Dritte	Dritte

Fazit zum Grund Nr. 5:

- Es gehört gemäss Strategie zu den Gemeindeaufgaben, selber Liegenschaften zu vermieten. So wie sie es heute schon tut.
- Bei Bedarf kann man Dritte beauftragen damit, evtl. auch eine Baugenossenschaft.

6. Grossverteiler belebt das Dorfzentrum

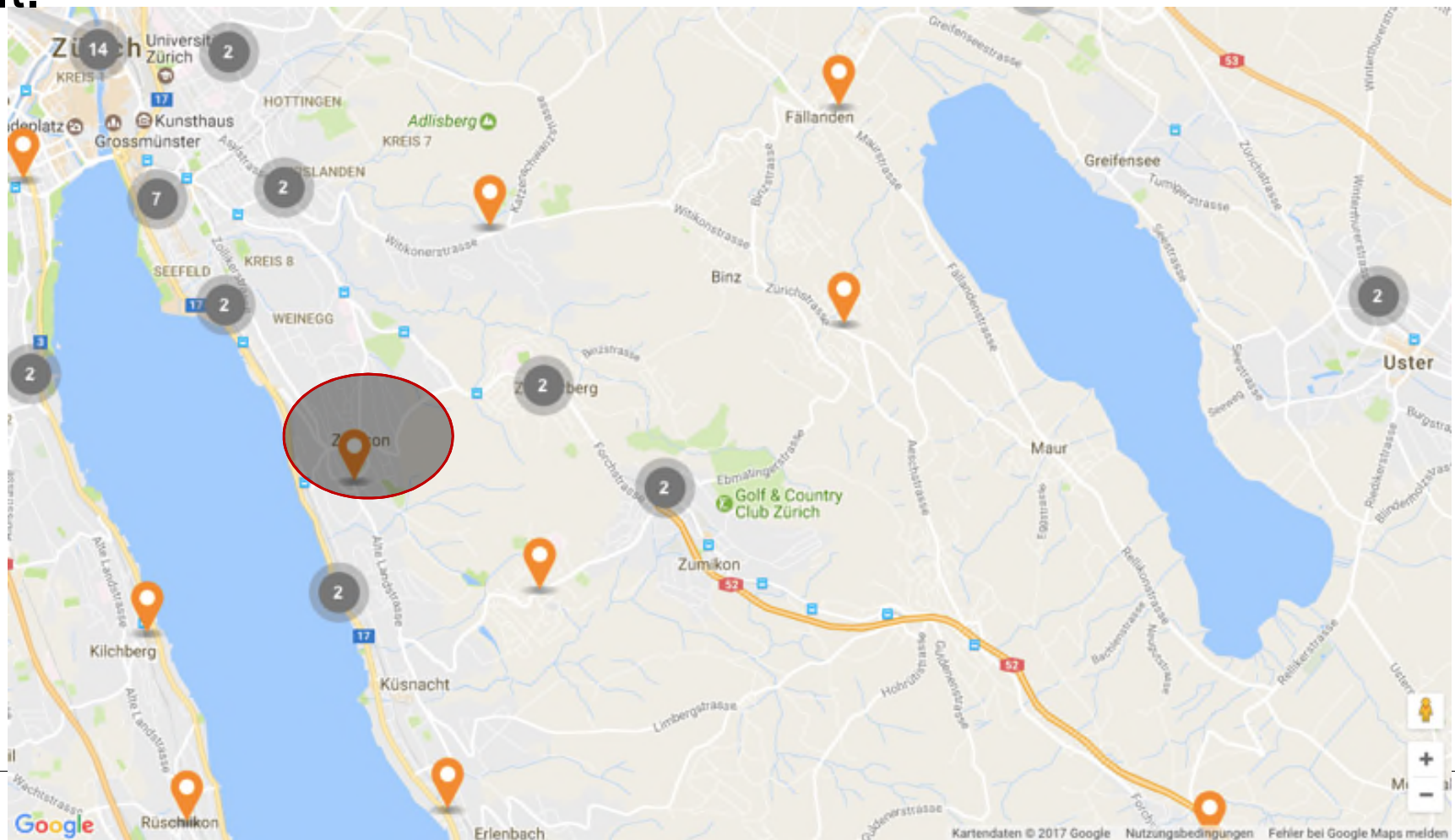
	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Grossverteiler erwünscht?	JA	JA	NEIN

Ein Grossverteiler ist wichtig:

- Er belebt das Dorfzentrum. Coop kennt sich aus und hat bewusst offeriert.
- Man kann vermehrt im Dorf einkaufen (nicht Küsnacht, Zumikon,...).
- Er finanziert die günstigeren Wohnungen.
- Vorteil Lage: Unterirdisch.
- **Er generiert aber auch Mehrverkehr (siehe nächster Punkt).**

6. Grossverteiler belebt das Dorfzentrum

Einkaufstourismus aus anderen Dörfern: Kaum. Coop-Filialen sind gut verteilt.



6. Grossverteiler belebt das Dorfzentrum

Grossverteiler im Dorfzentrum liegt elegant im Untergeschoss.
Keine Klotzbauten wie z.Bsp. in:



Oberwil



Münsingen

6. Grossverteiler belebt das Dorfzentrum

Fazit zum Grund Nr. 6:

- Ein Grossverteiler belebt den Dorfplatz.
- Ein Grossverteiler gehört – wenn schon – dann inst Dorfzentrum und nicht an den Dorfrand (vgl. schlechtes Beispiel Zumikon)
- Ein Grossverteiler vergünstigt die Wohnungen

7. Verkehr beobachten



Ja, es wird mit dem Grossverteiler Mehrverkehr geben.
Der Kanton beurteilt den Verkehrszuwachs als vertretbar.

Wir haben die Zahlen studiert.
Daten: Verkehrszählung 2009

7. Verkehr beobachten

Die Zollikerstrasse ist nur mässig befahren, keine Hauptverkehrsachse
4700 Fahrzeuge pro Tag inkl. Sa und So. 500 – max. 1'000

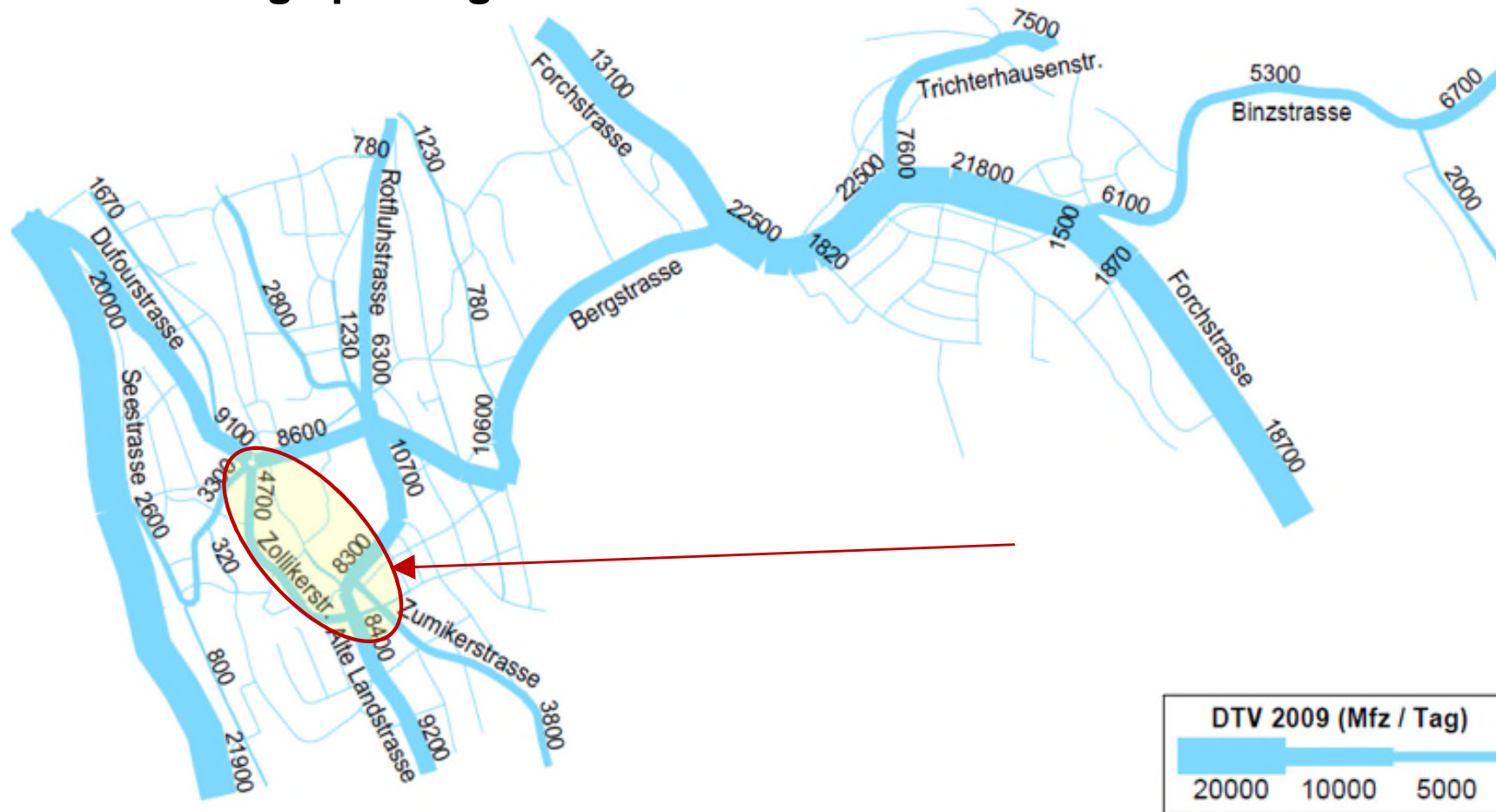


Abb. 4: Belastungsplan des durchschnittlichen täglichen Verkehrs 2009 (Mfz/Tag)

7. Verkehr beobachten

Durchschnittlich pro Tag Lastwagen Mo-Fr: 50 (ca. 5 pro Stunde)

Fazit: Die ca. 180 Busse des öffentlichen Verkehrs dominieren bei Weitem.

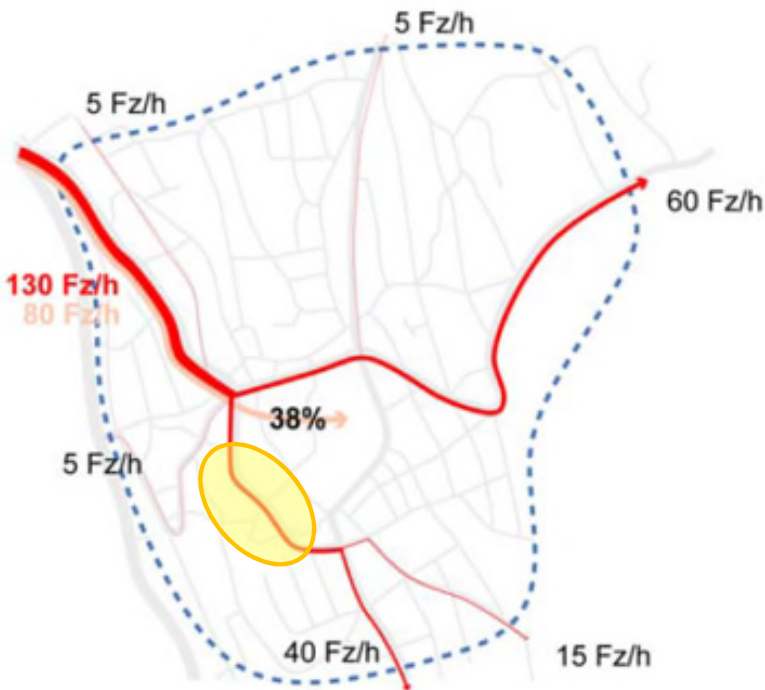
Die 10 zusätzlichen Lastwagen fallen wenig ins Gewicht.



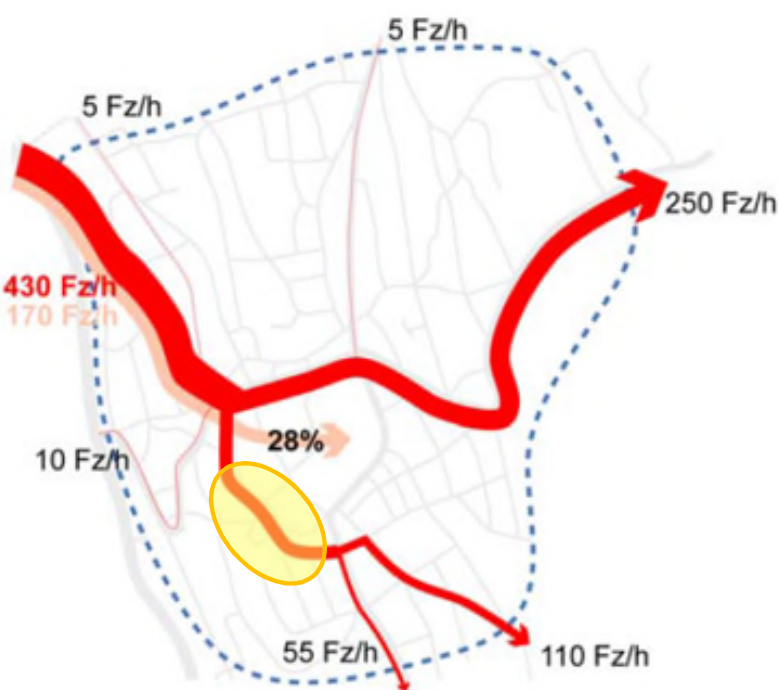
7. Verkehr beobachten

Spitzenzeiten aus Zürich kommend: Der meiste Verkehr geht zur Forchstrasse.

Morgenspitze



Abendspitze



Einfahrten Dufourstrasse (von Zürich)

Morgenspitze (MSP)
7.30 bis 8.30 Uhr

→ Zielverkehr
→ Durchgangsverkehr

Einfahrten Dufourstrasse (von Zürich)

Abendspitze (ASP)
17.00 bis 18.00 Uhr

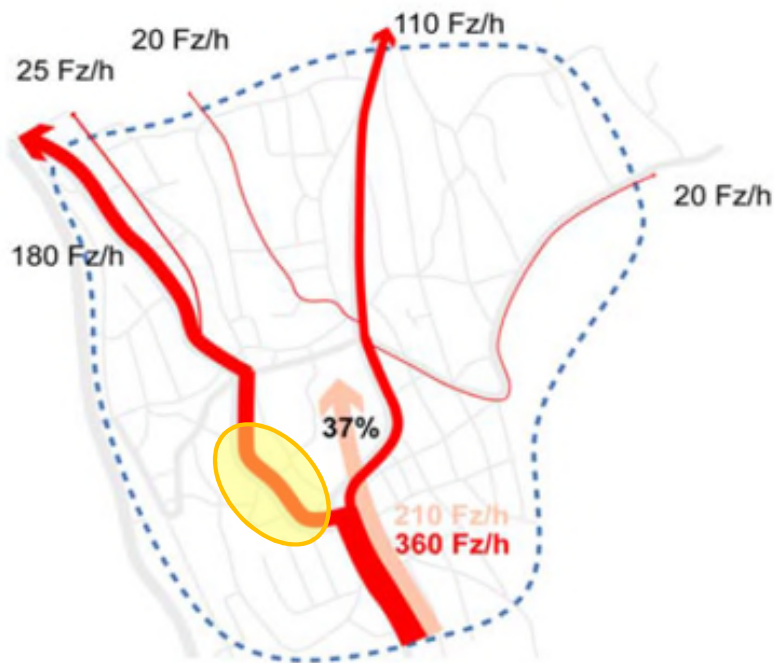
→ Zielverkehr
→ Durchgangsverkehr

Abb. 11: Verkehrsbeziehungen Zollikon Dorf, Zufahrt Dufourstrasse (Fz/h)

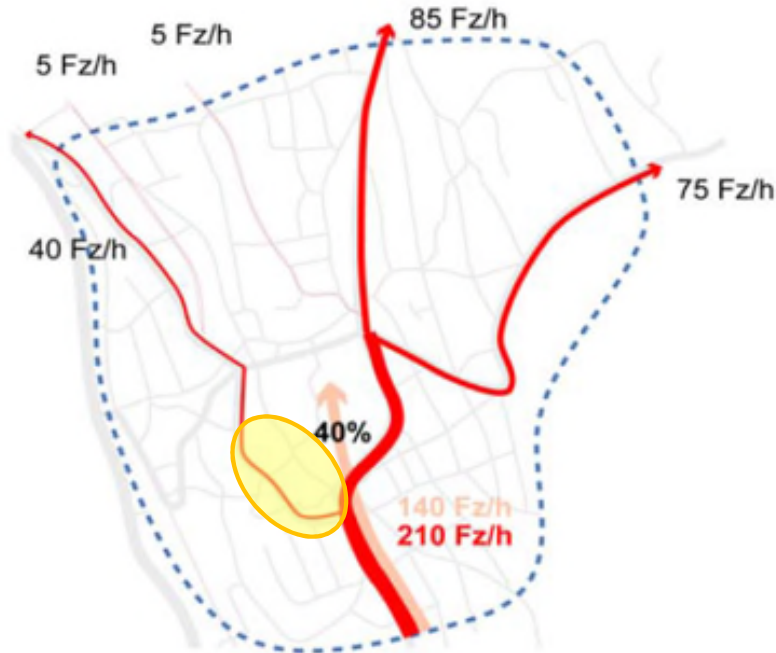
7. Verkehr beobachten

Spitzenzeiten aus Küsnacht kommend: Der Verkehr teilt sich auf.

Morgenspitze



Abendspitze



Einfahrten Alte Landstrasse (von Küsnacht)

Morgenspitze (MSP)
7.30 bis 8.30 Uhr

→ Zielverkehr
→ Durchgangsverkehr

Einfahrten Alte Landstrasse (von Küsnacht)

Abendspitze (ASP)
17.00 bis 18.00 Uhr

→ Zielverkehr
→ Durchgangsverkehr

Abb. 10: Verkehrsbeziehungen Zollikon Dorf, Zufahrt Alte Landstrasse (Fz/h)

7. Verkehr beobachten

Fazit zum Grund Nr. 7:

- **Der Grossverteiler bringt Mehrverkehr. Es entstehen jedoch keine dramatischen Änderungen. Die Zahlen zeigen: Angstmacherei ist fehl am Platz.**
- **Die Gemeinde und der Kanton sind aufgefordert, diesen zu beobachten und gegebenenfalls die Pendlerströme anders zu lenken.**

8. Architektur und Gestaltung mitbestimmen



Das Forum 5W unterstützt mit der Initiative Brändli den von der Gemeinde ausgearbeiteten **Gestaltungsplan**.

8. Architektur und Gestaltung mitbestimmen

	Bedürfnis erfüllt?		
	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Hat die Gemeinde Einfluss auf die Architektur?	Ja, alle Prozess-Schritte, wie ursprünglich vorgesehen	Nur beim Start als Jurymitglied. Und als Genehmigungsbehörde	Offen, sicher aber als Genehmigungsbehörde

Die Gestaltung und Raumaufteilung der 5 Wohnbauten auf dem Areal Beugi soll in den Händen der Gemeinde verbleiben.

8. Architektur und Gestaltung mitbestimmen

Fazit zum Grund Nr. 8:

- **Der bisherige Gestaltungsplan verdient Vertrauen.**
- **Nur beim Selber bauen kann die Gemeinde am sensiblen Ort „Dorfzentrum“ ihren vollen Einfluss auf die Architektur und Raumaufteilung nehmen.**

Initiative Brändli vom Forum 5W erfüllt die Bedürfnisse am besten!

Übersicht	Initiative Brändli	Baurecht Investor	Initiative Widmer
Einfluss auf Mieter?	JA	NEIN	NEIN
Anpass. möglich?	JA	NEIN	NEIN
Urenkel entlastet?	JA	NEIN	NEIN
Barwert / Rendite?	JA, beste	2. Beste	Zu tief
Zinskosten FK	Günstig momentan	In 82 Jahren??	In 82 Jahren??
Heimfallpreis	nicht nötig	Unbekannte Höhe	Unbekannte Höhe
Nettoverschuldung	Konstant	Konstant	Konstant
Fremdkapital	Steigt	Konstant	Konstant
Immobilienpreise	Wirkt positiv	-	-
Risiko Vermietung	Gemeinde	Baurechtsnehmer	Baurechtsnehmer
Risiko Coop geht	Gemeinde	Investor/Gemeinde	-
Wer vermietet?	Gemeinde/Dritte	Dritte	Dritte
Grossverteiler j/n?	JA	JA	NEIN
Einfluss Architektur?	Ja	Nur beim Start	Offen

Schlussbemerkungen

Fazit:

- **Es sprechen viele Argumente dafür, dass der Gemeinderat eine Vorlage ausarbeitet und damit die Eigenrealisierung ernsthaft prüft.**
- **Das Dorfzentrum aus strategischen und finanziellen Gründen nicht aus der Hand geben!**
- **Deshalb „Annahme der Initiative Brändli“**