



Gemeinde Zollikon

**Gemeindeabstimmung  
vom 10. Juni 2018**

**Antrag und Weisung**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Antrag	5
Die Vorlage in Kürze	6
Stellungnahme des Gemeinderates zur Einzelinitiative	8
Empfehlung des Gemeinderates	9
Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	10
Der bisherige Planungs- und Entscheidungsprozess für das Areal Beugi	12
Konkret vorliegende Offerte der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ)	17
Weiteres Vorgehen nach Annahme der Einzelinitiative	18
Die Einzelinitiative Jürg Widmer	19
Stellungnahme des Gemeinderates zu den einzelnen Argumenten der Einzelinitiative	23
Wesentliche Bestimmungen aus dem Vorvertrag mit Coop	27
Wesentliche Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag mit BGZ	28

## **Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon**

- Leitbild für den Ortskern von Zollikon
- Weisung zum Planungskredit vom 10. Juni 2015
- Unterlagen zum Geschäftsbericht und Vorprüfungsbericht des Kantons

Die Akten liegen ab sofort während der Öffnungszeiten der Verwaltung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und 13.30 bis 16 Uhr (am Montag bis 18 Uhr, Donnerstagnachmittag geschlossen). Ausserhalb der Öffnungszeiten zwischen 7 und 19 Uhr nach telefonischer Vereinbarung (Telefon: 044 395 32 00).

## Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 10. Juni 2018 entscheiden die Stimmberechtigten von Zollikon über die Einzelinitiative von Jürg Widmer zum Areal Beugi. Die Abstimmung über diese Einzelinitiative erfolgt an der Urne, weil an der Gemeindeversammlung vom 22. März 2017 über ein Drittel der damals anwesenden Stimmberechtigten die nachträgliche Urnenabstimmung (fakultatives Referendum) verlangt hat.

Die Abstimmung über die Einzelinitiative ist für die Zukunft unserer Gemeinde von grosser Bedeutung, weil damit wichtige Weichen für die künftige Nutzung und Überbauung des Areal Beugi mitten im Ortskern von Zollikon gestellt werden. Wir freuen uns, wenn Sie Ihre Bürgerrechte wahrnehmen und an dieser Abstimmung teilnehmen.

Im Namen des Gemeinderats von Zollikon



Katharina Kull-Benz  
Gemeindepräsidentin



Regula Bach  
Gemeindeschreiberin

Zollikon, April 2018



## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative von Jürg Widmer abzulehnen.

Der Wortlaut der Einzelinitiative:

**«Abgabe des ‚Areal Beugi‘ Zollikon im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung.»**

# Die Vorlage in Kürze

## Ausgangslage

Seit 2013 läuft der anspruchsvolle Planungsprozess für die Neugestaltung des Zolliker Dorfzentrums. Die Umnutzung des Areal Beugi ist ein Element daraus. Die Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015 genehmigte einen Planungskredit und setzte Rahmenbedingungen für die Umnutzung: Das Areal soll im Baurecht abgegeben werden. Vorzusehen sind Wohnungen für Haushalte aller Konstellationen und Altersklassen. Im Erdgeschoss sollen Läden und Dienstleistungen Platz finden. Im Untergeschoss ist die Filiale eines Grossverteilers sowie eine Tiefgarage vorzusehen.

Abgestützt auf diesen Gemeindeversammlungsbeschluss hat der Gemeinderat die Planung weiter vorangetrieben. Mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, konnte im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ein Investor gewonnen werden, welcher statutarisch der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist. Coop ist bereit, als Hauptmieter im Untergeschoss eine Filiale zu betreiben.

Die Einzelinitiative von Jürg Widmer verlangt nun die Abgabe des Areal Beugi im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in der Überbauung. Auf dem Areal sollen Wohnungen für alle Altersstufen realisiert werden, wobei mindestens je ein Drittel für Senioren- und Familienwohnungen vorzusehen ist. Die Einzelinitiative ist in Form einer Anregung verfasst und lässt damit noch vieles offen.

## **Worum geht es?**

Am 10. Juni 2018 stimmen Sie über die Einzelinitiative Widmer ab. Es geht also inhaltlich nicht um das bisherige Planungs- und Entwicklungsprojekt der Gemeinde für das Areal Beugi. Der Ausgang der Urnenabstimmung entscheidet aber darüber, ob die bisherige Planung abgebrochen werden muss, oder ob sie weitergeführt werden kann.

Wird die Einzelinitiative angenommen, muss der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen neuen Projektvorschlag unterbreiten, das weitere Vorgehen vorschlagen und neue Planungskredite genehmigen lassen. Der mehrjährige, aufwändige Planungs- und Entscheidungsprozess, der stets unter Einbezug der Bevölkerung abgelaufen ist, muss abgebrochen werden. Die Arbeit zur Entwicklung des Areal Beugi würde damit praktisch wieder von vorne beginnen.

Wird die Einzelinitiative abgelehnt, kann das Projekt der Gemeinde weiterverfolgt werden. Die Baugenossenschaft Zurlinden wird mit mindestens fünf renommierten Architekturteams einen Architekturwettbewerb durchführen und ein konkretes Vorprojekt vorlegen müssen. In der Wettbewerbs-Jury wird auch die Gemeinde vertreten sein. Anschliessend können die Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung abschliessend über die Umzonung, den Gestaltungsplan und das Baurecht für das Areal Beugi entscheiden.

Detaillierte Ausführungen zur Vorgeschichte und zum aktuellen Stand des 2013 mit einer öffentlichen Planungswerkstatt gestarteten Entwicklungsprozesses für das Areal Beugi finden Sie ab Seite 12.

Die wesentlichen Eckpunkte aus den Verträgen mit Coop und der Baugenossenschaft Zurlinden finden Sie ab Seite 27.

## **Stellungnahme des Gemeinderates zur Einzelinitiative**

Der Gemeinderat lehnt die Einzelinitiative ab, weil sie den Bedürfnissen der Gesamtbevölkerung zu wenig Rechnung trägt. Das Areal mitten im Zolliker Ortskern ist für die verschiedenen sozialen Kontakte in Zollikon heute und in Zukunft von grosser Bedeutung. Die Parzelle mitten im Ortskern soll deshalb nach Auffassung des Gemeinderates möglichst vielseitig genutzt werden. Das trägt dazu bei, unsere Gemeinde attraktiver und lebendiger zu gestalten.

Der von der Einzelinitiative Widmer geforderte Verzicht auf einen Grossverteiler ist eine verpasste Chance. Zum einen schränkt er den Spielraum für die Gestaltung attraktiver Wohnungsmieten an diesem Standort sehr stark ein. Zum anderen verliert die Überbauung ihre Magnetwirkung auf Kundschaft für kleinere Läden, Restaurants oder Cafés. Schliesslich zeigt die Einzelinitiative durchaus auch problematische Züge, namentlich unter den Aspekten des Wettbewerbs und der Kosten für die Gemeinde.

**Wohnungssituation:** Die aktuelle Planung des Gemeinderates sieht den Bau einer Siedlung mit rund 50 Wohnungen für Haushalte aller Konstellationen und Altersklassen mit behinderten- bzw. altersgerechtem Ausbau auf mittlerem Mietzinsniveau vor. Die bereits vorliegende Offerte der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) garantiert Mietzinsen von 320 bis 360 Fr./m<sup>2</sup>. Für eine 3,5-Zimmerwohnung entspräche das einem monatlichen Mietzins von rund 2200 bis 2400 Franken. Solche für diesen zentralen Standort moderaten Mietzinse sind nur dank der Einnahmen aus der Vermietung der Ladenfläche im Untergeschoss an den Hauptmieter (Coop) möglich.

**Versorgungssituation:** Ob die beiden Grossverteiler Coop oder Migros ihre heutigen Standorte in Zollikon Dorf auch in zehn oder zwanzig Jahren aufrechterhalten können, liegt nicht im Einflussbereich der Gemeinde. Denn die beiden Grossverteiler sind bei privaten Eigentümern eingemietet. Wenn die Grundeigentümer ihre Liegenschaften künftig anders nutzen möchten, sind die Einkaufsmöglichkeiten im Dorfkern nicht mehr gesichert.

Mit der Ansiedlung eines Grossverteilers auf gemeindeeigenem Boden im Ortskern von Zollikon ist die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf auch langfristig gewährleistet. Der Coop im Untergeschoss der Überbauung unterstützt zudem die Belegung des Ortskerns. Er zieht Kundschaft an, die auch den Umsatz der Detailhändler und weiterer Dienstleistungsbetriebe oder Restaurants positiv beeinflussen kann.

**Problematische Aspekte der Einzelinitiative:** Der Gemeinderat hält die Forderung, das Areal Beugi dürfe einzig an Zolliker Baugenossenschaften abgegeben werden, in mehrererlei Hinsicht für problematisch. Erstens wird der Wettbewerb um gute Ideen und innovative Wohnkonzepte weitgehend ausgeschaltet. Zum zweiten würde ein grosser Vorzug wegfallen: Die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit. Dieser Vorzug ist mit der aus einer öffentlichen Ausschreibung hervorgegangenen Vergabe an die Baugenossenschaft Zurlinden verbunden. Diese ist statutarisch der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Die Zolliker Baugenossenschaften sind statutarisch nicht der Gemeinnützigkeit – und damit nicht der Kostenmiete – verpflichtet. Sie sind deshalb – drittens – auch nicht Mit-

glied des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften. Dieser Dachverband setzt u. a. Standards auch für die professionelle Führung von Wohnbaugenossenschaften.

Es gibt etliche gemeinnützige Baugenossenschaften, die sich auf dem Markt im Kanton Zürich erfolgreich gegen andere Investoren durchsetzen und ohne staatliche Subventionen Wohnungen im mittleren Preissegment anbieten können. Die Baugenossenschaft Zurlinden ist bereit, jährlich 1 Mio. Franken Baurechtszins zu bezahlen. Der Initiant rechnet offensichtlich mit einem deutlich tieferen Baurechtszins für die Gemeinde. Er dokumentiert dies, indem er Mindereinnahmen für die Gemeinde von jährlich 700000 Franken veranschlagt.

Die vorgesehene Abgabe im Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden ist mit klaren Vorgaben verbunden, die sicherstellen, dass die neue Überbauung auf dem Areal Beugi der Bevölkerung von Zollikon langfristig den grösstmöglichen Nutzen bringt und die Gemeinde keine unnötigen Risiken beim Bau und beim Unterhalt und Betrieb einer solchen Anlage eingehen muss.

Die detaillierte Stellungnahme des Gemeinderates zu den einzelnen Punkten aus den Begründungen der Einzelinitiative finden Sie ab Seite 23.

## **Empfehlung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat den von der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015 vorgezeichneten und genehmigten Weg auftragsgemäss verfolgt. Er beurteilt diesen Weg nach wie vor als richtig und empfiehlt deshalb, die Einzelinitiative Widmer abzulehnen. Die Arbeiten für die Neugestaltung des Areal Beugi sind sehr weit fortgeschritten. Die Ablehnung der Einzelinitiative erlaubt es, die bisherige sorgfältige Arbeit weiterzuführen. Voraussichtlich im Frühsommer 2019 hätte dann die Gemeindeversammlung über eine Umzonung, den Gestaltungsplan und den Baurechtsvertrag für das Areal Beugi zu befinden. Die Stimmberechtigten behalten also das letzte Wort.

Detaillierte Ausführungen zur Vorgeschichte und zum aktuellen Stand des 2013 mit einer öffentlichen Planungswerkstatt gestarteten Entwicklungsprozesses für das Areal Beugi finden Sie ab Seite 12.

Die wesentlichen Bestimmungen aus den Verträgen mit Coop und der Baugenossenschaft Zurlinden ab Seite 27.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Einzelinitiative von Jürg Widmer im Sinne von § 59 Abs.2 des Gemeindegesetzes im Hinblick auf die Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 geprüft.

Die RPK lehnt die Einzelinitiative Widmer dezidiert ab, weil

- ein Verzicht auf mindestens 700 000 Franken pro Jahr während 82 Jahren unwirtschaftlich ist und jeglicher Sparsamkeit entbehrt,
- die Einreichung einer nachträglichen Einzelinitiative in Sachen Beugi, nachdem im Jahre 2016 eine öffentliche Ausschreibung stattgefunden hat, eine Verschwendung öffentlicher Mittel darstellt,
- die Unklarheit ob drei, vier oder fünf Zolliker Baugenossenschaften als Baurechtsnehmer auftreten, eine unhaltbare Rechtsunsicherheit bedeutet,
- die Bonität der vier oder fünf Zolliker Baugenossenschaften unklar ist. Zudem verpflichteten sie sich bisher nicht der Gemeinnützigkeit und sind nicht Mitglied im Dachverband der Wohnbaugenossenschaften.

Die Gründe für die Ablehnung der Einzelinitiative Widmer sind:

Gemäss Einzelinitiative soll die Gemeinde das «Areal Beugi» den interessierten Zolliker Baugenossenschaften zu einem vergünstigten Baurechtszins abgeben. Nach einer allfälligen Annahme der Einzelinitiative soll der Gemeinderat mit den interessierten Baugenossenschaften die entsprechenden Verhandlungen führen und die Umsetzung des Begehrens in angemessener Frist umsetzen.

Dieses von den Initianten geforderte Vorgehen verzögert den bereits eingeleiteten Prozess um eine unbestimmte Zeit mit ungewissem Ausgang was z. B. den Baurechtszins anbelangt. Zudem kann der Gemeinderat bei Annahme der Einzelinitiative unter Zugzwang kommen und muss allenfalls nicht adäquate Konditionen akzeptieren. So ist auch der von den Initianten genannte Baurechtszins nicht gesichert. Hingegen offeriert die BG Zurlinden der Gemeinde einen Baurechtszins von 1 Mio. Franken während 82 Jahren selbst dann, wenn der Grossverteiler nicht mehr im Beugi Areal sein sollte. Die von den Initianten im günstigsten Fall offerierten 300 000 Franken würden der Gemeinde Mindereinnahmen von 700 000 Franken pro Jahr oder während der gesamten Laufzeit von mindestens 57,4 Mio. Franken (ohne Berücksichtigung eines Indexes) verursachen.

Zudem wurde mit der BG Zurlinden eine für die Gemeinde sehr vorteilhafte Heimfallregelung vereinbart. Zu diesem auch finanziell sehr bedeutenden Faktor ist von den Initianten nichts Konkretes vorhanden. Ausserdem ist aus dem Nachtrag der Initianten ersichtlich, dass je ein Drittel der Nutzflächen für Seniorenwohnungen und Familien bestimmt sein soll, die Initianten aber noch nicht wissen, was sie mit dem letzten Drittel der Nutzfläche anfangen wollen.

Mit der Annahme der Einzelinitiative wird die bisher geleistete Arbeit zunichte gemacht und der Vorvertrag mit der BG Zurlinden muss aufgelöst werden, obwohl nicht geklärt ist, was genau die Initianten offerieren. Es ist zudem nur schwer nachvollziehbar, warum sich die Initianten nicht bereits während der öffentlichen Ausschreibung um das «Beugi» Areal bemühten. Dies wäre für sie mit entsprechenden Vorbereitungen durchaus möglich gewesen. Der jetzt von den Initianten geforderte Abbruch der bisherigen Arbeit ist ganz klar eine Verschwendung von Steuergeldern.

Die Einzelinitiative nennt zwar fünf Zolliker Baugenossenschaften als Mitunterzeichner der Einzelinitiative. Wer aber als Baurechtnehmer gegenüber der Gemeinde letztendlich auftreten soll, ist im heutigen Zeitpunkt völlig offen. Damit stellt sich unweigerlich auch die Frage der Bonität des zukünftigen Vertragspartners. Der RPK liegt zwar ein Schreiben vor, wonach die Zolliker Baugenossenschaften insgesamt über genügend eigene Mittel verfügen sollen. Je nachdem, welche der Baugenossenschaften den Baurechtsvertrag unterzeichnen wird, kann möglicherweise nur ein Bruchteil dieser oben erwähnten eigenen Mittel als Sicherheit betrachtet werden. Die BG Zurlinden ist dagegen als Vertragspartner bekannt und solide. Sie kann das Risiko des Abspringens von Coop nicht nur gemäss Vertrag, sondern auch wirtschaftlich auffangen. Ausserdem ist die BG Zurlinden bei verschiedenen Projekten mit Coop als Mieter involviert.

Die Zolliker Baugenossenschaften haben sich bisher im Unterschied zur BG Zurlinden nicht der Gemeinnützigkeit verpflichtet und sind auch nicht Mitglieder im Dachverband der Wohnbaugenossenschaften. Damit entziehen sie sich einer möglichen Kontrolle der Mietzinsen und damit der vom Bundesrat vorgesehenen gemeinnützigen «Kostenmiete», welche keine Gewinne vorsieht. Über die bisher von den Zolliker Baugenossenschaften erwirtschafteten Gewinne ist nichts bekannt und es stellt sich die Frage, womit diese ihre oben erwähnten Eigenmittel erzielt haben.

### **Empfehlung der RPK**

Die RPK empfiehlt dringend, wie bereits schon an der entsprechenden Gemeindeversammlung betont, die Einzelinitiative abzulehnen.

## Der bisherige Planungs- und Entscheidungsprozess für das Areal Beugi

Mit dem Neubau des Wohn- und Pflegezentrums am Blumenrain wurde das Areal Beugi mitten im Ortskern für eine neue Nutzung frei. 2013 wurde die Diskussion zur Entwicklung dieser Parzelle mitten im Ortskern von Zollikon mit einer Planungswerkstatt, an der alle interessierten Zollikerinnen und Zolliker teilnehmen konnten, eröffnet. Dabei wurde klar, dass sich die Planung nicht nur auf das frei werdende Grundstück Beugi konzentrieren darf, sondern die Entwicklung des gesamten Ortskerns und die Interessen und Bedürfnisse der ganzen Bevölkerung im Auge behalten werden müssen.



*Öffentliche Planungswerkstatt vom 8. Juni 2013*

Der Gemeinderat gab deshalb im Anschluss an die Planungswerkstatt eine Testplanung in Auftrag, mit der verschiedene Entwicklungsszenarien für den ganzen Zolliker Ortskern aufgezeigt werden sollten. Drei Planungsteams entwickelten zusammen mit dem Gemeinderat, einigen privaten Grundeigentümern aus dem Ortskern und Fachleuten Ideen für die künftige Gestaltung des erweiterten Perimeters rund um das Areal Beugi. Die Ergebnisse sind in einem Leitbild zusammengefasst.

Im Anschluss an die Testplanung beauftragte der Gemeinderat eines der Testplanungsteams mit einer Machbarkeitsstudie für das Areal Beugi. Dabei bestätigte sich, dass die gewünschte gemischte Nutzung und Überbauung des Areals technisch möglich und wirtschaftlich machbar ist. Die Machbarkeitsstudie bildete die Grundlage für den Entwurf des Gestaltungsplans und den Baurechtsvertrag.

An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015 genehmigten die Stimmberechtigten einen Planungskredit in der Höhe von 690 000 Franken und gaben damit grünes Licht für das geplante Vorhaben und das vom Gemeinderat vorgeschlagene Vorgehen.

## **Zielsetzungen für die Überbauung**

- Mit der Überbauung des Areal Beugi sollen die Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern verbessert werden. Dazu sollen in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte Angebote wie beispielsweise eine Drogerie, eine Schuhmacherei oder andere Dienstleistungsangebote Platz finden und im Untergeschoss soll ein grosser Detailhändler mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf angesiedelt werden.
- Auf dem Areal Beugi sollen rund fünfzig Mietwohnungen für Haushalte aller Konstellationen und Altersklassen gebaut werden. Konkret: verschiedene Wohnungsgrössen mit behinderten- bzw. altersgerechtem Ausbau auf mittlerem Mietzinsniveau, Stockwerkeigentum ist ausgeschlossen.
- Die Parzelle an dieser zentralen Lage soll weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleiben. Die Abgabe im Baurecht – mit klaren Vorgaben zur Gestaltung der Überbauung und zur Nutzung bietet klare Vorteile für die Gemeinde, weil sämtliche Risiken bei der Überbauung – und anschliessend bei der Vermietung – vom Baurechtnehmer getragen werden.
- Der Baurechtsvertrag soll mit einem einzigen Partner abgeschlossen werden, der in der Lage ist, die gesamte Anlage zu erstellen und während der Dauer des Baurechts als Ganzes zu unterhalten.
- Der Baurechtsvertrag soll öffentlich ausgeschrieben werden, damit alle Interessenten anbieten können und die Gemeinde aus den eingehenden Offerten das passende Angebot auswählen kann.
- Der Baurechtnehmer soll verpflichtet werden, einen Architekturwettbewerb mit mindestens fünf renommierten Planungsteams durchzuführen. Damit ist garantiert, dass an diesem sensiblen Ort eine ortsbildlich und architektonisch überzeugende Überbauung realisiert wird.





*Heutige Situation*

Im April 2016 wurden der Entwurf der Umzonungsvorlage und der Entwurf des Gestaltungsplans öffentlich aufgelegt. Parallel dazu wurde eine Ausschreibung für den Grossverteiler durchgeführt. Mit diesem Schritt wurde sichergestellt, dass alle interessierten Baurechtnehmer bei der Offertstellung über die gleichen Voraussetzungen verfügten. Bei der Ausschreibung für den Grossverteiler machte Coop das Rennen. Dank diesem Vertrag, der dem künftigen Baurechtnehmer überbunden wird, wussten die interessierten Baurechtnehmer, dass die Einnahmen aus der Vermietung der Ladenfläche im Untergeschoss mindestens 1,45 bis 1,9 Mio. Franken jährlich betragen werden, und sie konnten ihre Offerten entsprechend kalkulieren. Bei der Auswertung der Offerten zeigte sich, dass dank dieser gesicherten Einnahmen die Wohnungsmieten deutlich günstiger werden können.



*Mögliche Platzgestaltung (Bild aus der Machbarkeitsstudie)*

Ende August 2016 wurde das Baurecht öffentlich ausgeschrieben. 64 Interessierte forderten die Ausschreibungsunterlagen an, in der ersten Stufe des Bieterverfahrens gingen fünfzehn Offerten ein. Am Ende der zweiten Runde waren noch zwei Bewerber im Rennen.

Bei der Beurteilung der Offerten setzte der Gemeinderat den Schwerpunkt auf folgende überwiegend qualitative Kriterien:

- Nutzungskonzept für die gesamte Überbauung
- Angestrebter Wohnungsmix und Mietzinsniveau
- Bonität, d.h. Abklärung, ob der Baurechtnehmer ein derart umfangreiches Projekt wirtschaftlich tragen kann
- Erfahrung und Reputation des Baurechtnehmers
- Offerierter Baurechtszins

Aufgrund dieser Kriterien entschied sich der Gemeinderat für die Baugenossenschaft Zurlinden. Diese Baugenossenschaft wurde 1923 gegründet und besitzt heute 1650 Wohnungen in Zürich und der Umgebung. Sie ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet und kann somit Wohnungen zu langfristigen günstigen Mietzinsen (Kostenmiete) anbieten.



Öffentliche Diskussion zur Entwicklung des Areal Beugi vom 14. März 2015

## **Konkret vorliegende Offerte der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ)**

Die Offerte der Baugenossenschaft Zurlinden sieht den Bau von rund fünfzig 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen, die auch für ältere Menschen geeignet sind, mit Mietzinsen im mittleren Preissegment vor. Der Coop im Untergeschoss der Überbauung trägt zur Vergünstigung der Wohnungsmieten bei, und ist ein Garant für die langfristige Belebung des Ortskerns, damit Detailläden und weitere Dienstleistungsbetriebe oder Restaurants künftig genügend Kundschaft finden werden.

Die wesentlichen Vertragspunkte aus dem Vorvertrag mit Coop und zum Baurechtsvertrag finden Sie ab Seite 27.

### **Opposition durch zwei Einzelinitiativen**

Mehr als ein Jahr nach Genehmigung des Planungskredits durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung im Juni 2015 – und erst nachdem die öffentliche Ausschreibung des Baurechts erfolgt war –, wurden zwei Einzelinitiativen eingereicht, die je ein anderes Vorgehen zur Entwicklung des Areal Beugi forderten.

- Die Einzelinitiative von Stephan Brändli verlangte, dass die Gemeinde die Überbauung auf dem Areal Beugi selber realisiert und die Parzelle nicht im Baurecht abgibt.
- Die Einzelinitiative von Jürg Widmer verlangte die Abgabe des «Areal Beugi» Zollikon im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung.

Die beiden sich gegenseitig ausschliessenden Einzelinitiativen wurden an der Gemeindeversammlung vom 22. März 2017 zur Abstimmung gebracht.

Die Einzelinitiative Brändli erhielt bei der Gegenüberstellung 217, die Einzelinitiative Widmer 420 Stimmen. Damit schied die Einzelinitiative Brändli aus. Bei der Schlussabstimmung wurde die Einzelinitiative Widmer mit 400 Ja-Stimmen gegen 361 Nein-Stimmen angenommen. Nach der Schlussabstimmung stellte ein Stimmberechtigter den Antrag, den Entscheid der nachträglichen Urnenabstimmung zu unterstellen. Das erforderliche Quorum von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten wurde mit 332 Ja-Stimmen erreicht.

Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung wurde beim Bezirksgericht Beschwerde eingereicht. Der Bezirksrat wies die Beschwerde ab und die Beschwerdeführer zogen den Entscheid ans Verwaltungsgericht weiter. Auch das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 7. Dezember 2017 ab. Aufgrund der Fest- und Feiertage wurde das Urteil erst am 1. Februar 2018 rechtskräftig.

Der Gemeinderat bringt das Geschäft nun am frühest möglichen Abstimmungstermin zur Entscheidung.

## Weiteres Vorgehen nach Annahme der Einzelinitiative

In der Einzelinitiative Widmer heisst es, «[d]er Gemeinderat wird beauftragt, mit den Zolliker Baugenossenschaften die entsprechenden Verhandlungen zu führen und die Umsetzung des Begehrens unter Einbezug der zuständigen Instanzen Zug um Zug in angemessener Frist umzusetzen».

Die Annahme der Einzelinitiative ist nur der erste Schritt eines langen Prozesses, bei dem noch viele Fragen zu klären sind, bevor das Areal Beugi, wie vom Initianten gewünscht, an Zolliker Baugenossenschaften abgegeben und von ihnen überbaut werden könnte.

Bei Annahme der Einzelinitiative Widmer müssten die Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zunächst einen Kredit bewilligen, damit die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte entsprechend der Zielsetzung dieser Einzelinitiative erarbeitet werden können.

Wie viele Wohnungen gebaut würden, wie hoch die Mietzinsen für die einzelnen Wohnungen wären, wie viele Gewerbetreibenden auf dem Areal Platz fänden, wie das Areal erschlossen würde und auf wie viel Geld die Gemeinde jährlich durch eine verbilligte Abgabe im Baurecht verzichten müsste, dies alles ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Klar ist hingegen, dass durch den Verzicht auf die Ansiedlung eines Ladenlokals auf gemeindeeigenem Boden die Gemeinde ein wertvolles Pfand für die nachhaltige Belebung und Attraktivierung des Ortskerns im Interesse der ganzen Gemeinde aus der Hand gibt.

Mehr als fraglich ist jedoch, ob zu einem späteren Zeitpunkt die Baugenossenschaft Zurlinden – oder eine andere Baugenossenschaft – der Gemeinde wieder eine ähnlich attraktive Offerte unterbreiten würde.

Mit der Annahme der Einzelinitiative würden alle Ergebnisse des bisherigen Prozesses hinfällig.

## Die Einzelinitiative Jürg Widmer

Jürg Widmer, Rotfluhstrasse 48, 8702 Zollikon, und Mitunterzeichnende stellen folgendes Begehren nach § 50 des Zürcherischen Gemeindegesetzes:

### **Abgabe des «Areal Beugi» Zollikon im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung**

Die Gemeinde Zollikon überlässt die als «Areal Beugi» in Zollikon bekannte Grundstücksfläche von ca. 6239 m<sup>2</sup> im Baurecht den interessierten Zolliker Baugenossenschaften. Basierend auf dem Entwurf des bereits bestehenden Gestaltungsplans sollen darauf Wohnungen für alle Altersstufen realisiert werden. Mindestens je ein Drittel ist für Senioren- und Familienwohnungen vorzusehen. In den Erdgeschossen können publikumswirksame Gewerbeflächen verwirklicht werden. Ausdrücklich verzichtet wird auf einen Grossverteiler. Und der bestehende Vorvertrag ist aufzulösen. Der vergünstigte Baurechtszins stützt sich auf die Regelungen, die zwischen den Zolliker Baugenossenschaften und der Gemeinde im Juni 2014 erarbeitet wurde. Der Gemeinderat wird beauftragt, mit den Zolliker Baugenossenschaften die entsprechenden Verhandlungen zu führen und die Umsetzung des Begehrens unter Einbezug der zuständigen Instanzen Zug um Zug in angemessener Frist umzusetzen.

### **Begründung des Initianten**

wie sie dem Gemeinderat im Oktober 2016 eingereicht wurde:

Seit Jahren wird in Zollikon über die Verwendung des «Areal Beugi» diskutiert und laboriert. Dabei versucht der Gemeinderat gezielt Lösungen voranzutreiben, die mehrheitlich seinen eigenen Vorstellungen entsprechen. Gegenteilige Meinungen wurden und werden ignoriert und gegenüber der Öffentlichkeit bewusst verschwiegen. Angesichts des Vorvertrages mit Coop, der im Sockelgeschoss rund 3000 m<sup>2</sup> Mietfläche übernehmen will, und angesichts des Ausschreibungsverfahrens, deren Frist am 4. November 2016 abläuft, ist der Zeitpunkt gekommen, die weitere Planung in eine Richtung zu lenken, welche Zollikon und seine Bevölkerung in den Vordergrund stellt. Zu diesem Zweck haben sich im September unter Führung von Alt-Gemeinderat Jürg Widmer alle Zolliker Baugenossenschaften zur vorliegenden Einzelinitiative entschlossen, welche von den in Zollikon stimmberechtigten Vorstandsmitgliedern mitunterzeichnet wurde. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Baugenossenschaften:

- Baugenossenschaft Pro Familia
- Baugenossenschaft Pro Zollikon
- Junge Baugenossenschaft
- Neue Baugenossenschaft
- Siedlungsbaugenossenschaft Zollikon

Der Initiant ist dezidiert der Meinung, dass der vom Gemeinderat vorgeschlagene Weg für Zollikon kurz- und langfristig der falsche ist. Mit der Vergabe des Baurechts an den Meistbietenden wird mit Sicherheit dasjenige gebaut, welches die höchste Rendite abwirft und welches die Bedürfnisse der Einwohnerschaft zum grossen Teil nicht erfüllen kann. Ein neuer, unterirdischer Detailhändler mit über 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist überflüssig. Ein Verkehrskollaps an der heute schon viel befahrenen und engen Zolliker Strasse wäre durch die neue Tiefgarage und den Logistik-Verkehr vorprogrammiert. Die heutige Lösung mit Migros, Restaurants, anderen Detailhändlern und Wochenmarkt auf dem Dorfplatz und um ihn herum ist langsam herangewachsen und genügt vollauf. Eine Verlagerung, welche mit einer direkten Zufahrt im UG des neuen Grossverteilers entsteht, würde unweigerlich zu Attraktivitätsverlusten führen, wie das Beispiel Zumikon eindrücklich zeigt (der Dorfplatz ist verwaist).

Mit den Überbauungen im Breitacker-Quartier (80 Wohnungen) und an der Schützenstrasse (85 Wohnungen) haben die Zolliker Baugenossenschaften bewiesen, dass sie durchaus in der Lage sind, grössere Projekte zu stemmen. Sie kennen die örtlichen Gegebenheiten wie kein anderer, verfügen über ausreichende finanzielle Mittel, haben einsatzfreudige, ehrenamtlich tätige Mitstreiter auf allen Stufen und sind nicht gewinnorientiert.

Der heutige Stand der planungsrechtlichen Festlegungen (geplante Umzonung des Areal Beugi in der Zentrumszone und darauf basierend der Gestaltungsplanentwurf) wird nach Massgabe des Initiativbegehrens überprüft werden müssen. Wir können uns aber vorbehaltlich des noch durchzuführenden Architekturwettbewerbes vorstellen, die im vorläufigen Gestaltungsplan aufgezeigte offene Bebauung mit fünf einzelnen Baukörpern beizubehalten. In einem Drittel der ganzen Überbauung sollen zwingend Seniorenwohnungen entstehen. Die Nachfrage nach solchen (bezahlbaren) Wohnungen ist enorm. Auf den Wartelisten der Baugenossenschaften stehen mehrere Dutzend Interessenten. Die Lage des Areals könnte bezüglich Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten nicht besser sein. Älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern wäre es zu gönnen, im Zentrum und mit guter Infrastruktur möglichst lange ein eigenständiges Leben zu führen. Ein weiteres Drittel soll für Familienwohnungen reserviert sein. Hier soll das Schwergewicht auf bezahlbaren Wohnraum gelegt werden, da Familien mit einem mittleren Einkommen fast keine Chance mehr haben, in Zollikon zu wohnen, dort, wo sie aufgewachsen sind und sich in ihrer Freizeit vielfach am Dorfleben beteiligen. Über die Verwendung des restlichen Drittels sollen weitere Abklärungen während der Planungsphase Aufschluss geben. Denkbar wären in den Erdgeschoss kleineren Gewerbeflächen oder Dienstleistungsbetriebe. Eine grosse Nachfrage besteht ebenso für kleinere Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare.

Mit der Annahme dieser Einzelinitiative wird vielleicht nicht der maximal erzielbare Baurechtszins erwirtschaftet, aber dennoch eine angemessene finanzielle Entschädigung. Mindestens ebenso wichtig ist, das Gesamtwohl und die Weiterentwicklung der Gemeinde in den Vordergrund zu stellen und eine für Zollikon gute Lösung in die Tat umzusetzen.

Wir sind überzeugt, dass mit der Annahme unserer Einzelinitiative die Weichen in die richtige Richtung gestellt werden.

## **Nachtrag der Initianten**

Der Nachtrag zur Begründung wurde dem Gemeinderat am 26. März 2018 wie folgt eingereicht:

An der Gemeindeversammlung vom 22. März 2017, wo über 800 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ihr Interesse an dem Geschäft bekundeten, wurde unsere Einzelinitiative mit klarem Mehr angenommen. Da die Verlierer dieses Resultat nicht akzeptieren wollten, stellten sie den Antrag, das Geschäft noch einer Urnenabstimmung zu unterstellen. Da mehr als 1/3 der anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dieses Vorgehen bejahten, sollte es am 24. September 2017 zur Urnenabstimmung kommen. Zwischenzeitlich hatte aber ein Zolliker Stimmbürger – ohne unser Zutun – eine Beschwerde gegen den Weiterzugsbeschluss der Gemeindeversammlung eingereicht. Diese Beschwerde wurde anfangs 2018 abgelehnt. Zwischen dem Zeitpunkt der Einreichung unserer Einzelinitiative und der Gemeindeversammlung vom 22. März 2017 gab der Gemeinderat weitere Details zu den Abmachungen mit dem Grossverteiler Coop und dem in der Zwischenzeit vom Gemeinderat bestimmten Baurechtsnehmer bekannt. Zuallererst bleibt festzuhalten, dass der ganze Ausschreibungsprozess und die Vergaben weitgehend unter Ausschluss der Öffentlichkeit erfolgten und Auskünfte mehrfach verweigert wurden.

Zwischenzeitlich ist aber klar, dass Coop, der in seinen neuen Zentren in Zumikon und Erlenbach nicht den gewünschten Erfolg verzeichnet, bereits nach 15 Jahren (bis vor der Gemeindeversammlung waren es gar nur 10 Jahre) aus dem Vertrag aussteigen kann. Dem Baurechtsnehmer bzw. der Gemeinde bliebe somit, im Falle einer Kündigung, für 67 Jahre ein unterirdisches Bauwerk, das unter Umständen in der dann bestehenden Form nur schwer neu zu vermieten ist oder mit entsprechend hohem baulichen Aufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden müsste. Befremdend ist auch die Tatsache, dass sich die Gemeinde vertraglich dazu verpflichtet, dass sich im Umkreis von 200 Metern des neuen Coops kein konkurrenzierendes Geschäft auf einem Gemeindegrundstück befinden darf. Somit müsste die Chäshütte Zollikon schliessen und auch die gewünschte Ansiedlung von weiteren Kleinläden auf dem Beugiareal oder ein möglicher Kauf des Migrosgebäudes durch die Gemeinde wären damit ausgeschlossen. Dies wäre einer wünschenswerten Entwicklung hin zu mehr Vielfalt im Gewerbe und im Angebot abträglich.

Mit der Wahl der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) als Baurechtsnehmer soll den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern suggeriert werden, dass eine gemeinnützige Baugenossenschaft das Projekt baut und unterhält. Zurlinden hat aber mit einer Baugenossenschaft im Sinne unserer Zolliker Baugenossenschaften gar nichts zu tun. Die in Zürich ansässige Genossenschaft ist eine Zweckgemeinschaft von ortsfernen Unternehmen aus der Bauwirtschaft, die mit dem Bau von Wohn- und Geschäftshäusern ihre Firmen auslasten und damit Geld verdienen will. Bei der Baugenossenschaft Zurlinden steht daher zu befürchten, dass man sich dort dem Gesamtwohl der Zolliker Bevölkerung sehr viel weniger verpflichtet fühlt, als dies bei den ortsansässigen Zolliker Baugenossenschaften der Fall ist. Zudem wäre das

Baurecht jederzeit an Drittinvestoren übertragbar, was nicht im Sinne des Projekts und auch nicht zum Vorteil der Gemeinde und ihrer Bevölkerung sein kann.

Eine Überprüfung der Verkehrsdaten durch einen Verkehrsingenieur, im Auftrag der Initianten, hat zwischenzeitlich ergeben, dass die von der Gemeinde prognostizierten Fahrzeugfrequenzen von 797 Fahrten pro Tag viel zu tief angesetzt wurden. In Zumikon wurden im Jahr 2008 beim damaligen, noch kleineren Migros (Verkaufsfläche 1200m<sup>2</sup>) bereits 2600 Fahrzeuge pro Tag gezählt. Unsere Vermutung, dass der zusätzliche Grossverteiler (Coop mit einer Verkaufsfläche von 2000m<sup>2</sup>) zu einer weiteren, massiven Belastung und damit zu einer faktischen Überlastung der Zollikerstrasse führen würde, hat sich mit diesem auf Fakten basierenden Vergleich leider mehr als bestätigt.

Auf der Basis der vorhandenen Machbarkeitsstudie der Gemeinde haben die Zolliker Baugenossenschaften anhand einer eigenen Studie überprüft, wie sich die geplante Wohnüberbauung ohne den unterirdischen Grossverteiler und unter Beibehaltung des vorhandenen Wasserreservoirs realisieren lässt. Erfreulicherweise lässt sich bei einem Verzicht auf drei der 45 geplanten Wohnungen, sogar die heute geltende bauliche Ausnützung von 2.7m<sup>3</sup> Baumasse pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einhalten. Diese Reduktion des Gebäudevolumens um 18 Prozent gegenüber dem Projekt der Gemeinde und der Verzicht auf die massive Terrainaufschüttung für den unterirdischen Grossverteiler, unterstützen die in der Machbarkeitsstudie gelobten Qualitäten, wie etwa die attraktiven Wegverbindungen und die Gestaltung eines neuen Platzes vor dem Restaurant «Trube».

Die Zolliker Baugenossenschaften sind bei einer Annahme der Einzelinitiative auch offen für einen Einbezug der Gemeinde bei den geplanten 1/3 Seniorenwohnungen in das Projekt. Für die Gemeinde kann so auch die Möglichkeit geschaffen werden, die per Entscheid des Bundesgerichtes zweckgebundenen Gelder aus einem Verkauf des ehemaligen Pflegeheims am See sinnvoll einzusetzen.

Mit der Annahme unserer Einzelinitiative ist der unnötige unterirdische Grossverteiler vom Tisch. Die Gemeinde müsste Mindereinnahmen von CHF 700 000.– hinnehmen, was 0,57 Steuerprozenten entspricht. Dafür können Wohnungen zu günstigeren Mietzinsen, als mit der Genossenschaft Zurlinden, verwirklicht werden. Zudem stehen die CHF 700 000.– Mindereinnahmen in einem sehr günstigen Verhältnis zu den finanziellen Risiken, die die Gemeinde nach einer Rücknahme des unterirdischen Ladens nach 15 Jahren zu tragen hätte und dem Betrag, den künftige Generationen nach Beendigung des Baurechts aufbringen müssen. Die Zolliker Baugenossenschaften planen bei einer Annahme das gleiche Vorgehen mit einem Architektur-Wettbewerb, wie es auch die Gemeinde mit ihrem Investorenprojekt in Aussicht gestellt hat. Dazu gehört selbstverständlich auch die Beibehaltung der baulichen Ausnützung und der Grenzabstände, wie sie die geltende Bau- und Zonenordnung heute vorschreibt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden anlässlich der notwendigen Zuweisung des Areals von der «Zone für öffentliche Bauten» zu einer «Wohnzone», Gelegenheit bekommen, an einer Gemeindeversammlung über das Projekt der Zolliker Baugenossenschaften und den entsprechenden Baurechtsvertrag zu befinden.

## **Stellungnahme des Gemeinderates zu den einzelnen Argumenten der Einzelinitiative**

Der Initiant führt in der Begründung seiner Einzelinitiative einige Argumente an, die einer näheren Überprüfung nicht standhalten oder sachlich falsch sind. Der Gemeinderat geht im Folgenden kurz darauf ein.

### **Kein Verkehrskollaps**

Bei der Planung für die Überbauung des Areal Beugi nahm das Thema Erschliessung der Parzelle einen hohen Stellenwert ein. Die Situation wurde mit Unterstützung von externen Fachleuten sorgfältig analysiert. Die nach dem letzten Planungsstand vorgesehene Variante mit der Erschliessung über die Zolliker Strasse stellt in der Beurteilung der Verkehrsplaner und der zuständigen kantonalen Stellen die beste Lösung dar.

Das kantonale Amt für Verkehr verlangt, dass die Zufahrtsspur mit Schrankenanlage für das Areal Beugi so angeordnet wird, dass es auf der Zolliker Strasse nicht zu einem Rückstau kommen kann. Diese Auflage lässt sich erfüllen, in dem der Warteraum sowie die Kehrplätze für die Fahrzeuge im Innern des Gebäudes angeordnet werden. Die unterirdische Anlieferung und Zufahrt zum Areal Beugi schneidet auch unter dem Gesichtspunkt Lärmschutz positiv ab. Entgegen den Behauptungen des Initianten beschränkt sich die Zulieferung für den Coop auf drei bis vier Lastwagen pro Tag ausserhalb der Stosszeiten.

Die Einzelinitiative Widmer hingegen lässt gänzlich offen, wie sie den Anwohnerverkehr sowie den Anlieferungs- und Kundenverkehr für die gewerbliche Nutzung für die neue Überbauung lösen will.

Der Kanton geht von einem moderaten Verkehrszuwachs auf der Zolliker Strasse aus. Der Kanton wird deshalb die bereits heute bestehenden Engpässe zwischen der Sägegasse und dem Dufourplatz völlig unabhängig von einer allfälligen Überbauung auf dem Areal Beugi in absehbarer Zeit ohnehin beheben müssen.

Eigene Messungen der Gemeinde zeigen, dass das Verkehrsvolumen an der Zolliker Strasse im Vergleich zu anderen Kantonsstrassen auf unserem Gemeindegebiet nicht alarmierend ist und sich auf die typischen Pendler- und Einkaufszeiten konzentriert. Mit einem guten und zentralen Coop in Zollikon dürfen auch positive Effekte erwartet werden, weil die Zollikerinnen und Zolliker nicht zusätzlich in andere Gemeinden fahren müssen.

Dass für die direkt betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner an der Zolliker Strasse jeder (Zusatz-) Verkehr ein Ärgernis darstellt, ist jedoch nachvollziehbar. Dieser ist auch bei der Einzelinitiative Widmer nicht ausgeschlossen. Da Migros und Coop in den Nachbargemeinden und auch in der Stadt Zürich bereits vor Ort sind, muss nicht mit einem nennenswerten Einkaufstourismus gerechnet werden. Der vom Initianten pro-

gnostizierte Verkehrskollaps auf der Zolliker Strasse als Folge der neuen Überbauung Beugi wird nicht eintreten.

## **Transparentes Vergabeverfahren**

Der Gemeinderat hat bei der Vorlage des Projektkredits festgehalten, dass bei der Abgabe im Baurecht der offerierte Baurechtszins nur eines unter vielen Kriterien ist. Bei der Auswahl des geeigneten Baurechtspartners standen für den Gemeinderat vielmehr folgende Kriterien im Vordergrund: Das Nutzungskonzept für die gesamte Überbauung, der Wohnungsmix und das angestrebte Mietzinsniveau, die Beurteilung der Bonität, d.h. die Abklärung, ob der Baurechtnehmer ein derart umfangreiches Projekt wirtschaftlich tragen kann, sowie dessen Erfahrung und Reputation.

Der Initiant behauptet, der Ausschreibeprozess sei ausserhalb jeglicher demokratischer Kontrolle erfolgt. Dieser Vorwurf entbehrt jeder Grundlage. Die Ausschreibung eines Baurechts untersteht nicht dem Submissionsrecht. Im Sinne der Transparenz, und damit alle Interessenten die gleichen Chancen hatten, hat der Gemeinderat das Baurecht öffentlich ausgeschrieben. Alle Interessierten hatten damit die Möglichkeit, die Unterlagen anzufordern und ein Angebot einzureichen. Die Zolliker Baugenossenschaften verzichteten darauf.

Richtig ist hingegen, dass Vertragsverhandlungen vor dem definitiven Vertragsabschluss nicht öffentlich gemacht werden, da bei solchen Verhandlungen auch die Interessen der Privaten zu schützen sind. Die demokratische Kontrolle bleibt selbstverständlich gewahrt, indem die Stimmberechtigten am Ende des Prozesses abschliessend über den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Zurlinden sowie die Umzonung und den Gestaltungsplan befinden können.

Die wichtigsten Eckwerte der Verträge mit Coop und BGZ finden Sie ab Seite 27.

## **Langfristige Sicherung der Einkaufsmöglichkeiten in Zollikon**

In Übereinstimmung mit den von den Teilnehmenden an verschiedenen Werkstätten vertretenen Meinungen ist es das erklärte Ziel des Gemeinderates, mit der neuen Nutzung und Überbauung des Areal Beugi eine Belebung des Ortskerns zu erreichen. Die sogenannte Konkurrenzklausele im Vertrag mit Coop schliesst einzig die Ansiedlung eines weiteren Grossverteilers wie beispielsweise Migros, Aldi, Lidl etc. auf gemeindeeigenen Grundstücken im Umkreis von 200 Metern vom Areal Beugi aus. Die Aussage der Initianten, dass die Chäshütte Zollikon schliessen und auch die gewünschte Ansiedlung von weiteren Kleinläden im Zentrum ausgeschlossen wäre, ist falsch.

Im Gegenteil: Der Coop im Untergeschoss der Überbauung unterstützt die Belebung des Ortskerns. Er zieht Kundschaft an, die auch den Umsatz der Detailhändler und weiterer Dienstleistungsbetriebe oder Restaurants positiv beeinflussen können.

Mit der Ansiedlung des Coop auf einem *gemeindeeigenen* Grundstück werden die Einkaufsmöglichkeiten *langfristig* gesichert. Die beiden heutigen Läden von Migros und Coop im Ortskern von Zollikon sind beide in privaten Liegenschaften eingemietet. Wenn die Grundeigentümer ihre Liegenschaften künftig einmal anders nutzen möchten, wäre die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf nicht mehr gewährleistet.

Bei der Abgabe im Baurecht trägt der Baurechtnehmer – und nicht die Gemeinde – das Risiko für die Vermietung des Untergeschosses. Alle am Baurecht Interessierten haben eine eigene Risikobeurteilung vorgenommen und sind dabei offenbar zum Schluss gekommen, dass dieses Vermietungsrisiko übernommen werden kann. Die grossen Baurechtnehmer zeigen damit mehr Vertrauen in das Geschäftsgebaren von Coop als der Initiant.

### **Die Baugenossenschaft Zurlinden**

Der Initiant versucht, die aus der öffentlichen Ausschreibung als Siegerin hervorgegangene Baugenossenschaft Zurlinden in ein schlechtes Licht zu rücken. Tatsächlich ist die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) eine der grossen Baugenossenschaften im Kanton Zürich. Die Genossenschaft wurde 1923 gegründet und verfügt über jahrzehntelange Erfahrungen beim Bau und Betrieb von Wohnliegenschaften. Die BGZ besitzt heute 1650 Wohnungen in Zürich und Umgebung. Zu den Genossenschaftlern gehören nebst verschiedenen Unternehmungen aus der Baubranche auch die Zürcher Kantonalbank sowie die Stadt Zürich. Durch die Beteiligung der Stadt Zürich am Genossenschaftskapital ist die BGZ verpflichtet, die Reglemente der Stadt Zürich betreffend Rechnungslegung und Entschädigung des Vorstandes usw. anzuwenden, was auch periodisch von der Stadt Zürich überprüft wird.

Die BGZ ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Sie muss keinen Gewinn erzielen und ist deshalb in der Lage, Wohnungen zu langfristig preiswerten Mietzinsen (sogenannte Kostenmiete) anzubieten.

Zutreffend ist, dass die BGZ eine professionelle Geschäftsleitung und Mitarbeitende für den Betrieb und Unterhalt beschäftigt. Zudem ist die BGZ auch langjähriges Mitglied in den Dachverbänden der Wohnbaugenossenschaften des Kantons Zürich und der Schweiz, welche zur Einhaltung der entsprechenden Standesvorschriften verpflichtet sind. Diese Strukturen und insbesondere die Erfahrung mit grossen Projekten waren ein wichtiges Kriterium für die Vergabe an die BGZ.

Die BGZ verpflichtet sich bei Vergabungen für die Bauausführung der Neuüberbauung das ortsansässige Gewerbe von Zollikon zum Submissionsverfahren zuzulassen und bei gleichwertigen Angeboten dem ortsansässigen Gewerbebetrieb den Vorrang zu geben.

## **Moderate Mieten ohne Belastung des Gemeindehaushaltes**

Auf dem Areal Beugi sollen Wohnungen für den Mittelstand gebaut werden. Die Offerte der BGZ garantiert Mietzinsen von 320 bis 360 Fr./m<sup>2</sup>. Das heisst eine 3,5 Zimmerwohnung kostet monatlich rund 2200 bis 2400 Franken. Diese für diese zentrale Lage moderaten Mietzinse sind dank den hohen Einnahmen aus der Vermietung der Ladenfläche möglich.

Die Baugenossenschaft Zurlinden offeriert der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins von 1 Mio. Franken. Dieser Betrag kommt der Gemeinde direkt zugute und fliesst nicht in den Finanzausgleich. Die Offerte der BGZ berücksichtigt die Tatsache, dass sie mit einem Grossverteiler als Ankermieter rechnen kann.

Der Initiant verlangt, dass auf einen Grossverteiler zu verzichten sei. Dieser Verzicht führt auf Seiten des Baurechtnehmers zu Mindereinnahmen, was ohne Zweifel auch auf den erzielbaren Baurechtszins drücken wird. Wie hoch dieser ohne Ankermieter noch angesetzt werden kann, lässt sich aus heutiger Sicht nicht abschliessend beurteilen. Der Initiant spricht von jährlich wiederkehrenden Mindereinnahmen zulasten der Gemeinde von 700 000 Franken oder 0,57 Steuerprozenten. Das bedeutet, dass die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler bei Annahme der Einzelinitiative jede Wohneinheit im Beugi mit jährlich rund 10 000 Franken subventionieren.

## Wesentliche Bestimmungen aus dem Vorvertrag mit Coop

Mietbeginn	Nach Fertigstellung des Rohbaus 2
Vertragsdauer / Optionsrecht	Feste Dauer von fünfzehn Jahren ab Mietbeginn sowie einseitige Option der Mieterin zu gleichen Konditionen um weitere dreimal à je 5 Jahren.
Kündigung / unbefristetes Verhältnis	Nach Ablauf der festen Vertragsdauer läuft dieser Mietvertrag als unbefristetes Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten weiter.
Mietobjekt	Verkaufsfläche: 2100 m <sup>2</sup> sowie eine Zusatz-Aussenfläche im Erdgeschoss im Ausmass von 50–80 m <sup>2</sup> – Nebenfläche: 800 m <sup>2</sup> – Anzahl Parkplätze: ca. 88–104
Zweck	Das Mietobjekt ist während der gesamten Mietdauer als Verkaufsstelle der Mieterin zu nutzen.
Nettomietzins	Der erstmalige Jahresnettomietzins für das Gesamtmietobjekt wird aufgrund der sogenannten Kostenmieteformel berechnet und liegt bei mindestens 1,45 Mio. Franken und maximal 1,9 Mio. Franken. Der Mindestmiet- bzw. Maximalzins berechnet sich aufgrund der Mietfläche wie folgt: – 2100 m <sup>2</sup> à mind. Fr. 600.– / m <sup>2</sup> bzw. max. Fr. 800.– / m <sup>2</sup> / Jahr für Verkaufsflächen – 50-80 m <sup>2</sup> à mind. Fr. 600.– / m <sup>2</sup> bzw. max. Fr. 800.– / m <sup>2</sup> / Jahr für Aussenflächen – 800 m <sup>2</sup> à Fr. 200.– / m <sup>2</sup> p. a. für Nebenflächen
Mietzinsanpassung	indexiert zu 90%
Ausbau	Rohbaumiete mit folgenden Präzisierungen zur Verfügung: – abgeschlossene Aussenhülle – Bodenaufbau mit Unterlagsboden zur Aufnahme eines Fertigbelages – Wände roh – Decke roh – Stark- und Schwachstrominstallationen bis an die Grenzen des Mietobjektes bzw. bis zum Technikraum mit Unterverteilung – Sanitärleitungen bis an die Grenzen des Mietobjektes – Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung bis an die Grenzen des Mietobjektes; Brandschutzanlage ausserhalb des Mietobjektes
Planung und Bauausführung	– Miteinbezug der Mieterin in die Vorprüfung betreffend ihrer Mietfläche – Einfließen der Auflagen der Mieterin in die Projektierung – Für die Vorprüfung der Projektierungsergebnisse ist für die Vertreter der Mieterin genügend Zeitraum einzuplanen – Ein Jury-Sitz im Entscheidungsgremium für die Mieterin
Ladenöffnungszeiten	Die Mieterin kann ihre Ladenöffnungszeiten aufgrund der jeweils gültigen gesetzlichen Regelungen in der Gemeinde Zollikon offen halten.
Bedingungen	Der Hauptmietvertrag wird unter den folgenden Bedingungen abgeschlossen: – Genehmigung dieses Vorvertrages durch die zuständigen Instanzen der politischen Gemeinde Zollikon – Genehmigung der Umzonung, des Gestaltungsplanes sowie des Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen – Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung

## Wesentliche Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag mit BGZ

Bauberechtigte	<p>Baugenossenschaft Zurlinden, gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Albisriederstrasse 358, 8047 Zürich, <a href="http://www.bgzurlinden.ch">http://www.bgzurlinden.ch</a></p> <p>Die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) wurde 1923 gegründet. Die rund 50 Genossenschaftsmitglieder sind vorwiegend KMU – kleine und mittlere Betriebe – aus der Baubranche sowie die Stadt Zürich. Börsenkotierte Gesellschaften sind gemäss Statuten ausgeschlossen. Die BGZ besitzt heute 1650 Wohnungen in Zürich und Umgebung. Sie ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet und daher in der Lage, Wohnungen zu langfristig günstigen Mietzinsen (Kostenmiete) anzubieten. Die Mieterinnen und Mieter müssen keine Anteilsscheine zeichnen. Diese sowie mit der Genossenschaft verbundene Dritte können jedoch stimmrechtslose PS zeichnen, die zum gleichen Ansatz wie das Genossenschaftskapital verzinst werden. Die Liegenschaften der BGZ sind unverkäuflich und werden ohne Gewinnabsicht vermietet. Sie bewirtschaftet knapp 40 Überbauungen; rund 1/3 davon sind Baurechte auf Land der Stadt Zürich sowie von verschiedenen Gemeinden. Baurechte bestehen z. B. mit den Gemeinden Küsnacht, Meilen und Horgen sowie mit der Kirchgemeinde Zürich-Altstetten.</p>
Baurechtsdienstbarkeit	Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Überbauung mit nicht subventionierten Mietwohnungen, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie Parkierung für 82 Jahre ab der Eintragung im Grundbuch.
Ordentlicher Heimfall	Heimfallsentschädigung im Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts in der Höhe von 80% des dannzumaligen Verkehrswertes des Gebäudes. Dieser Verkehrswert des Gebäudes ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.
Anfangsbaurechtszins	Fr. 1 Mio. p. a. (gerundet), basierend auf einem Landwert in der Höhe von Fr. 59,4 Mio. und einem Zinssatz von 1,75%.
Beginn Zinspflicht	Die Zinspflicht beginnt acht Monate nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, welche innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Genehmigung des Vertrages und des Gestaltungsplanes zu erfolgen hat. Während der Zeitspanne des Baubewilligungsverfahrens und allfälliger Rekursverfahren bleibt die Zinspflicht sistiert.
Anpassung des Baurechtszinses	<p>Der Anfangsbaurechtszins gilt für die Dauer von 5 Jahren und wird danach alle 5 Jahre aufgrund der Veränderungen der beiden nachfolgenden Komponenten angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Basislandwert Der Basislandwert von Fr. 59,4 Mio. wird zu 50% der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ab der Eintragung des Baurechts im Grundbuch angepasst, wobei der Anfangslandwert nicht unterschritten werden darf.</li> <li>– Änderung Zinssatz Der Zinssatz wird aufgrund des gewichteten hypothekarischen Durchschnitts-Referenzzinssatzes gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in den jeweils vergangenen fünf Jahren ermittelt.</li> </ul>
Gewährleistung	Die Gewährleistung für allfällige Altlasten, Verschmutzungen der Bausubstanz bzw. Oberbodenbelastungen verbleibt während fünf Jahren bei der Politischen Gemeinde Zollikon.
Vertragsverhältnisse	Der Vorvertrag mit der Genossenschaft Coop sowie der befristete Vertrag mit der ETH Zürich werden an die Bauberechtigte übertragen.
Mietvertrag Coop	Mit der Genossenschaft Coop konnte die erste Vertragsdauer im Rahmen eines Nachtrages zum Vorvertrag von 10 auf 15 Jahre feste Vertragsdauer und drei Optionen à je 5 Jahre verlängert werden. Der jährliche Mindestmietzins beträgt für den Laden (exkl. PP) anfänglich Fr. 1 450 000 exkl. MWSt/Nebenkosten.

Zwischennutzung	Bis zum Baubeginn wird das Gebäude von der Schule Zollikon und der ETH Zürich genutzt. Diese Zwischennutzung ist mit der BGZ abgesprochen.
Architekturwettbewerb	Die Bauberechtigte wird im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin zu folgendem Vorgehen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung verpflichtet <ul style="list-style-type: none"> <li>– Durchführung eines Studienauftrages nach den Grundsätzen gemäss Vorgaben SIA mit mindestens fünf Architektenteams</li> <li>– Umsetzung des siegreichen Projekts auf der Basis des vertraglich vereinbarten Nutzungskonzepts</li> <li>– Ausarbeitung und Durchführung des Architekturwettbewerbs durch eine ausgewiesene Gesellschaft</li> <li>– In der Jury sind zwei Sitze für die Vertretung der Politischen Gemeinde vorzusehen.</li> <li>– Falls der Baurechtsvertrag durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde nicht genehmigt wird, wird eine Pauschalentschädigung in der Höhe von Fr. 150 000 an die Bauberechtigte zur Zahlung fällig</li> </ul>
Auflage Gestaltungsplan	Der im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung massgebende Gestaltungsplan-Entwurf gilt als Grundlage für die Durchführung des notwendigen Architekturwettbewerbs.
Auflage / Nutzungsvorgaben Mietwohnungen	Die Bauberechtigte wird verpflichtet, innerhalb der Neuüberbauung nur Wohnungen auf Mietbasis im offerierten Segment zu realisieren und dauernd zu betreiben. Folgende Wohnungstypen sind für die Überbauung mit rund 50 Wohnungen vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 20% 2,5-Zimmerwohnungen à ø 70 m<sup>2</sup> zu ca. Fr. 2 050 p. M.</li> <li>– 40 – 50% 3,5-Zimmerwohnungen à ø 80 m<sup>2</sup> zu ca. Fr. 2 400 p. M.</li> <li>– 30 – 40% 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen à ø 105 m<sup>2</sup> zu ca. Fr. 3 060 p. M.</li> </ul>
Mietzinspolitik / -Vorgaben	Die Bauberechtigte wird verpflichtet, die Umsetzung der Mietzinse nach der sogenannten Kostenmieteformel vorzunehmen und auf Begehren der Grundeigentümerin sich der Mietzinskontrolle der Gemeinde zu unterstellen. Die Wohnungen sind für das Nutzungssegment «Mittelstand der Gemeinde Zollikon» mit einem Jahresmietzins von durchschnittlich Fr. 350 pro Quadratmeter zu vermieten. Der Ertrag wird durch die Bauberechtigte wie folgt eingeschätzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mietertrag Coop Fr. 1 450 000 p. a.</li> <li>– Mietertrag Wohnungen 4 150 m<sup>2</sup> à Fr. 350, total gerundet Fr. 1 450 000</li> <li>– Mietertrag Gewerbe 500 m<sup>2</sup> à Fr. 380, total gerundet Fr. 190 000</li> <li>– Mietertrag Parkierung 150 PP à ø Fr. 180, total Fr. 320 000</li> <li>– Leerstand / Risiko / Rundung Fr. 160 000</li> <li>– Total jährlicher Nettomietzins Fr. 3 250 000</li> </ul>
Kostenmieteberechnung	Die Bauberechtigte berechnet den kostendeckenden Jahresnettomietzins (ohne Gewinn) gemäss den Vorgaben der massgebenden kantonalen Erlasse wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anlagekosten in der Höhe von Fr. 49 Mio. verzinst zu 2% (1/4% über Referenzzinssatz) = Fr. 980 000 bzw. rund Fr. 1 Mio.</li> <li>– Bewirtschaftungsquote von 3% des mutmasslichen Neuversicherungswertes der Baute (85% der Baukosten), d.h. 3% von Fr. 41,65 Mio. = Fr. 1 249 500 bzw. rund Fr. 1,25 Mio.</li> <li>– Baurechtszins Fr. 1 Mio.</li> <li>– Total kostendeckender Mietzins: Fr. 3,25 Mio.</li> </ul>
Erstvermietung	Die Bauberechtigte räumt der Grundeigentümerin oder einer von der Grundeigentümerin bezeichneten Zolliker Baugenossenschaft das Recht ein, im Rahmen eines separaten Auftragsverhältnisses die Erstvermietung der Wohnungen vorzunehmen.
Baukommission	Die Bauberechtigte räumt der Grundeigentümerin bzw. einer von ihr bezeichneten Person das Recht ein, als vollwertiges Mitglied in der Baukommission für die Neuüberbauung Einsitz zu nehmen.

Bauökologie	Zusätzlich zu den Vorgaben gemäss Gestaltungsplan verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Wohnungen nach den Bestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft umzusetzen.
Ortsansässiges Gewerbe	Das ortsansässige Gewerbe von Zollikon ist zum Submissionsverfahren zuzulassen und bei gleichwertigen Angeboten den Vorrang zu geben.
Beugi-Platz	Der nicht Bestandteil des Baurechts bildende «Beugi-Platz» ist im Rahmen des Architekturwettbewerbs mit zu planen und die erstmalige Realisation ist durch die Bauberechtigte zu tragen.
Vorkaufsrechte	Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten und Grundeigentümerin wird in Bezug auf die Ausübungsfristen verlängert und auf die Höhe des Kaufpreises limitiert.
Sicherstellung Baurechtszins	Fr. 3 Mio. im Rahmen einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) mit einem Vorgang von max. 2/3 der ausgewiesenen Anlagekosten (exkl. Landanteil).
Erfüllungsbedingungen bis spätestens 30.6.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorliegen der Grenzmutation für das Baurecht</li> <li>– Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages</li> <li>– Rechtskraft der Umzonung sowie des privaten Gestaltungsplanes</li> </ul>
Konventionalstrafe	Fr. 2 Mio. für die Zeitspanne zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug (Eintragung im Grundbuch).
Weitere Bestimmungen	Gemäss Entwurf Baurechtsvertrag.

**Bildnachweis**

Seiten 14, 15: Architekten GmbH Christian Salewski & Simon Kretz

Seiten 12, 16: Thomas Entzeroth



Produziert zu 100%  
aus Ökostrom

[www.froehlich.ch/solar](http://www.froehlich.ch/solar)

Papier aus 100% FSC-Recycling-  
Zellstoff hergestellt.





Gemeinde Zollikon

**Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018**

## **Korrekturen/Präzisierungen zum Weisungsheft**

### **Stellungnahme des Gemeinderates zur Einzelinitiative**

Die Aussage im Weisungsheft (Seite 8, die letzten Zeilen), dass die Zolliker Baugenossenschaften im Unterschied zur Baugenossenschaft Zurlinden statutarisch nicht der Gemeinnützigkeit – und damit nicht der Kostenmiete – verpflichtet seien, muss wie folgt präzisiert und ergänzt werden:

Die von den Initianten genannten Zolliker Baugenossenschaften sind **nach dem Wortlaut** der Statuten nicht alle der Gemeinnützigkeit bzw. der sogenannten Kostenmiete verpflichtet. Ausnahme bildet die Neue Baugenossenschaft Zollikon (NBZ), die in ihren Statuten explizit die Förderung der Gemeinnützigkeit formuliert hat.

Siehe Rückseite

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der RPK wird wie folgt präzisiert:

Seite 10 zweiter Absatz:

Die RPK lehnt die Initiative Widmer dezidiert ab, weil

- die **Bonität** der gegenüber der Gemeinde zukünftig auftretenden Baugenossenschaft **unklar** ist. Nicht alle bis anhin der Gemeinde gegenüber aufgetretenen Baugenossenschaften sind statutengemäss der Gemeinnützigkeit verpflichtet und keine ist Mitglied im Dachverband der Wohnbaugenossenschaften.

Seite 11 letzter Absatz (vor der Empfehlung)

Nicht alle Zolliker Baugenossenschaften haben sich bisher im Unterschied zur BG Zurlinden der Gemeinnützigkeit verpflichtet und keine ist Mitglied im Dachverband der Wohnbaugenossenschaften. Damit entziehen sie sich einer möglichen Kontrolle der Mietzinsen durch eine externe unabhängige Instanz und damit der vom Bundesrat vorgesehenen Kontrolle hinsichtlich der gemeinnützigen «Kostenmiete», welche keine Gewinne vorsieht. Über die bisher von den Zolliker Baugenossenschaften erwirtschafteten Gewinne ist nichts bekannt und es stellt sich die Frage, womit diese ihre oben erwähnten Eigenmittel erzielt haben. Eine Klärung dieser Frage würde aber sowieso keine Sicherheit bezüglich des noch unbekanntem zukünftigen Vertragspartners ergeben.