

Faktencheck zu den Argumenten der Gegner der Initiative der Zolliker Baugenossenschaften für das Areal Beugi

Die Gegner unserer Initiative behaupten auf ihrer Homepage www.beugiareal.ch	Die Initianten der Baugenossenschaften erwidern
Das Projekt der Gemeinde sei das Resultat eines breit abgestützten Prozesses	Der so genannt „breit abgestützte Prozess“ bestand u.a.in einem Workshop vom 14. März 2015, wo Wunschvorstellungen präsentiert wurden. Es nahmen 128 Personen teil, 26 gehörten zum Veranstalter, 25 unterstützten das Projekt nicht. Die Meinung der restlichen 77 Personen kennen wir nicht. Zum sogenannten „breit abgestützten Prozess“ gehört auch die Gemeindeversammlung vom Juni 2015. Es nahmen 189 Personen teil, das sind lediglich 2.36% aller Stimmberechtigten.
Den Genossenschaften stand es frei, bis zum 4. November 2016 ebenfalls ein Angebot einzureichen	<p>Ein Angebot musste zwingend einen Grossverteiler enthalten. Eine solche Offerte konnten wir nicht machen, da wir gemäss unseren Statuten und Reglementen einen solchen nicht bauen dürfen und ein solcher in unseren Augen unnötig ist und zudem das Dorfzentrum abwerten würde. Der Gemeinderat hat 159 Institutionen um eine Offerte gebeten, aber keine einzige Zolliker Baugenossenschaft. Dabei steht in der Machbarkeitsstudie von 2015 * unter «8.5 Empfehlungen» Folgendes geschrieben:</p> <p><i>Interessanterweise sind die Zolliker Baugenossenschaften am ehesten dazu befähigt, die eigentlich kontroversen Ziele der Gemeinde (kostengünstige Wohnungen / Kleinwohnungen für ältere Mitbürger und hoher finanzieller Effekt (Baurechtszins) zu erfüllen. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, die keine Gewinne erwirtschaften müssen und sowieso kostengünstige Angebote ins Zentrum ihrer Aktivitäten stellen. Trotz allfälliger ideologischer Bedenken sind Genossenschaften als Bauträger nicht grundsätzlich auszuschliessen, sondern im Gegenteil aus rein rationalen Überlegungen die eher idealen Projektpartner.</i></p>
Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass die nötigen Kapazitäten für den Verkehr vorhanden sind und mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.	Schon heute ist die Zollikerstrasse eine der meist befahrenen Pendlerstrassen unseres Dorfes: über 5'700 Fahrzeuge täglich. Zudem fahren wochentags über 180 Busse des ZVV durch diese Strasse, die an manchen Stellen so eng ist, dass die Busse und Lastwagen sich nicht kreuzen können. Der Grossverteiler muss neu 84 bis 112 Parkplätze* für seine Zwecke erstellen. Das ergibt mindestens 500 Mehrfahrten* pro Wochentag. Unsere Berechnungen (siehe unten) kommen, sollte Coop die nötigen Umsatzzahlen erreichen, noch auf massiv höhere Zahlen . Dazu kommen für die Anlieferung pro Arbeitstag 10 An- und Abfahrten* mit

*Machbarkeitsstudie der Gemeinde Zollikon 2015 (http://www.zollikon.ch/dl.php/de/563b77adbe5a1/Machbarkeitsstudie_Areal_Beugi_28._Januar_2015.pdf)

	Sattelschleppern von 16,5 Meter Länge. Schon heute ist die Überquerung der Zollikerstrasse auf diesem Abschnitt gefährlich, vor allem für Kinder und ältere Menschen
Wird die neue Coop-Filiale nicht zu einem Verkehrskollaps auf der Zollikerstrasse führen?	Diese Frage haben wir oben beantwortet.
Nein, wir sprechen nicht von einem Shopping-Center sondern von einer normalen Coop-Filiale	Diese Aussage entbehrt jeglicher Grundlage. Ein Laden mit über 2000 m2 Verkaufsfläche ist keine normale Coop-Filiale. Um einen Mietzins und die Abschreibungen finanzieren zu können, muss Coop einen Umsatz von mindestens CHF 30 Mio. im Jahr erwirtschaften. Bei einem sehr hohen Kundenfranken von CHF 50.00 pro Einkauf entspricht das 1923 Kunden pro Tag. Wie viele davon kommen ohne Auto?
Werden die Lastwagen der Anlieferung die Zollikerstrasse verstopfen?	<p>In der Machbarkeitsstudie* ist die Rede von 10 Anlieferungen pro Tag mit 16,5 Meter langen Sattelschleppern. Die Einfahrt und zwei Laderampen im Projekt sind entsprechend projektiert*. Bei der nötigen Umsatzgrösse von fast CHF 100'000 pro Tag ist ein anderes Flottenmanagement gar nicht denkbar. Im Weisungsheft des Gemeinderates sind für die Anlieferung fälschlicherweise nur drei Fahrten mit normal grossen Lastwagen pro Tag erwähnt!</p> <p>Für den Bau mit Grossverteiler ist eine Baugrube von 4'800 m2 Grundfläche und 12 Meter Tiefe angesagt. Das entspricht einem Transportvolumen von 70'000 m3. Bei einer Lastwagenkapazität von 15 m3 pro Fuhrer sind allein für den Aushub 10'000 Fahrten nötig. Für den eigentlichen Bau ist nochmals mit mindestens so vielen Fahrten zu rechnen. Bei unserem Projekt wäre alles um den Faktor 5 kleiner, also nur ein Aushub von 14'000 m3.</p>
Bei Annahme der Initiative müsste mit grosser Wahrscheinlichkeit ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden	<p>Der vorliegende Gestaltungsplan ist vom Souverän noch nicht gutgeheissen worden. Würde der Vorschlag mit dem Grossverteiler angenommen, sind zahlreiche Einsprachen vorprogrammiert und langjährige Verzögerungen sicher, besonders wegen der Verkehrssituation und der dichten Bauweise mit der geplanten Reduktion der geltenden Grenzabständen gegenüber der Nachbarschaft von heute mindestens 6.0 auf 3.5 Meter. Verschwiegen wird zudem die vorgesehene massive Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 18 % auf 3.2 m3 Baumasse pro m2 Grundstücksfläche*; Auf dem Areal Beugi gilt nach heutiger Bau- und Zonenordnung eine Baumasse von 2.7 . Heute gibt es nur entlang der Forch- und der Seestrasse Parzellen mit einer Baumassenziffer von 2.9.</p> <p>Wir können ein Projekt ohne Grossverteiler mit den heute geltenden Abständen und Ausnützung planen. Dies bedingt nur die Zonenänderung von der «Zone für öffentliche Bauten» zu einer «Wohn- und Gewerbezone». Damit entfällt aber auch die Pflicht und der zeitliche Aufwand für einen Gestaltungsplan.</p>

*Machbarkeitsstudie der Gemeinde Zollikon 2015 (http://www.zollikon.ch/dl.php/de/563b77adbe5a1/Machbarkeitsstudie_Areal_Beugi_28._Januar_2015.pdf)

	Mit uns gibt es dementsprechend keine Zeitverzögerung. Im Gegenteil: Wir können das Objekt um Jahre schneller realisieren.
Für die Attraktivität des Zolliker Dorfzentrums und damit auch für das Fortbestehen der Gewerbebetrieb ist eine Coop-Filiale neben Migros entscheidend.	In unmittelbarer Nachbarschaft der Migros haben wir bereits eine Coop-Filiale, die, so sagte der Gemeinderat an der Versammlung vom 17. Januar 2017, auch nach Eröffnung des unterirdischen Shopping Centers auf dem Beugi-Areal weiterbestehen soll. Interessanterweise hat die Migros den Zuschlag für das Objekt nicht erhalten, obwohl Marc Ruppli von Migros Genossenschaft Zürich während der ganzen Planungsphase in den Planungs-Gremien vertreten war. Oder die Migros hat keine Offerte eingereicht. Die Behörden sagen nichts darüber. Wer sich im Schweizer Detailhandel auch nur ein wenig auskennt, der weiss, dass die Migros bekommt, was sie will. Weder der bestehende Coop noch die Migros haben heute ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Zusammen mit den bestehenden Geschäften, den beiden Coop Filialen im Zollikerberg und dem Samstagsmarkt sorgen sie für ein grosses Angebot. Da braucht es keinen zusätzlichen Grossverteiler als «unterirdisches Käuferlebnis» im auszuhöhlenden «Beugi-Hügel».
Mit dem Verzicht auf die Coop-Filiale vergeben sich die Initianten die Chance, mit den Mietzinsen die Wohnungen zu subventionieren	Wir sind nicht darauf angewiesen, unsere Wohnungen mit einem unterirdischen Super-Coop zu subventionieren. Eine Überbauung unsererseits <u>ohne</u> Grossverteiler kostet rund CHF 25 Mio. welche wir ohne Probleme finanzieren können. Ein Investor muss für eine gleich grosse Überbauung <u>mit</u> unterirdischem Grossverteiler mehr als das Doppelte ausgeben: rund CHF 55 Mio. Diese 30 Millionen Mehrkosten müssen finanziert und amortisiert werden; und nach Ablauf des Baurechts muss die Gemeinde das Ganze auch noch zurückkaufen. Der Vertrag mit dem Grossverteiler ist auf 10 Jahre beschränkt. Das Baurecht mit Drittinvestoren soll 82 Jahre laufen. Was passiert, wenn Coop den Vertrag nach 10 Jahren nicht verlängert? Was macht dann der Investor mit der CHF 30 Mio. teuren und 3000m ² grosse Fläche in den Untergeschossen? Lässt er das Objekt oder seine Rechtseinheit Konkurs gehen und muss die Gemeinde alles übernehmen?
Bei Annahme der Initiative Widmer würden der Gemeindekasse wegen der geforderten Abgaben des Baurechts zu vergünstigen Konditionen voraussichtlich in den nächsten 82 Jahren Jahr für Jahr geschätzte 0,6 – 0,8 Mio. Franken weniger Baurechtszins zufließen.	Der Baurechtsvertrag könnte in dieser langen Zeit x-Mal, ohne Einfluss der Gemeinde, an andere Gesellschaften weiterverkauft werden. Wir Zolliker Baugenossenschaften finden eine Dauer von 62 Jahren, also 2 Generationen, angemessener. Unsere Nachkommen können dann nach 62 Jahren darüber beschliessen, was dannzumal für Zollikon richtig ist. Nur eine Gemeinde, die ihr Schicksal selber kontrolliert, wird ihrer Aufgabe gerecht. Niemand kann uns schlüssig erklären, wie die CHF 0,6 bis 0,8 Mio. Ausfall an Baurechtszins zustande kommen. Wenn unsere Initiative angenommen wird, beschliesst schlussendlich eine Gemeindeversammlung über die Höhe des Baurechtszinses. Davon abhängig sind dann die Mietpreise der Wohnungen.

*Machbarkeitsstudie der Gemeinde Zollikon 2015 (http://www.zollikon.ch/dl.php/de/563b77adbe5a1/Machbarkeitsstudie_Areal_Beugi_28._Januar_2015.pdf)

	<p>Das Volk soll bestimmen, wie viel ihm dieser Wohnungsmix wert ist. Den Zolliker Baugenossenschaften (Initiative Widmer) ist es auf der Basis der Ausschreibungskennzahlen möglich einen Baurechtzins von mindestens CHF 300'000 p.a. zu bezahlen. So lägen die maximalen Mindereinnahmen für die Gemeinde bei CHF 700'000. Eine genauere Betrachtung ergibt folgendes Bild:</p> <p>Beim Projekt mit den Investoren muss die Gemeinde nach 82 Jahren eine Heimfallentschädigung von CHF 222 Mio. leisten, bei uns wären dies nach 62 Jahren CHF 68 Mio. Berechnungsgrundlage: Durchschnittliche Bauteuerung von 2% p.a. auf CHF 55 Mio. und CHF 25 Mio. abzüglich 20% des dannzumaligen Verkehrswertes.</p>
<p>Werden Alters-resp. Familienwohnungen entstehen? Ja, Es wird ein Mix von Wohnungen von 2.5 bis 5 Zimmer entstehen für unterschiedliche Altersgruppen</p>	<p>Das sind nicht überprüfbare Behauptungen. In der Machbarkeitsstudie* wird ein Mietzins von CHF 3'718.75 für eine 4 ½ Zimmer Wohnung angesetzt; Schätzung Nebenkosten CHF 200.00. Aber wer verdient schon CHF 141'075 im Jahr, um sich dies leisten zu können? Gut 60% unserer Einwohner haben ein steuerbares Einkommen von weniger als CHF 60'000 pro Jahr (Alt Finanzvorstand Martin Byland im «Küsnachter» vom 19.5.2011). Die Gemeinde Küsnacht rechnet mit CHF 2200 – 2400 für eine <i>zahlbare</i> 4.5 Zimmer Wohnung (ZSZ vom 9.2.17)</p> <p>Wir verpflichten uns, 1/3 Familien-Wohnungen, 1/3 Senioren-Wohnungen und 1/3 Kleinwohnungen und kleine Gewerbeflächen zu erstellen mit der entsprechenden Infrastruktur z.B. für Spitex, Aufenthaltsraum u.a.m. Wir sind kein anonymer Investor. Wir kennen die Gemeinde und die Bedürfnisse seiner Einwohner. Und, wie oben geschrieben, über die Mietzinshöhe entscheidet das Volk und kein profitorientierter Investor!</p>

Faktencheck3/19.2.17

*Machbarkeitsstudie der Gemeinde Zollikon 2015 (http://www.zollikon.ch/dl.php/de/563b77adbe5a1/Machbarkeitsstudie_Areal_Beugi_28._Januar_2015.pdf)