

«Es ist vor allem eine Einstellungsfrage»

Verzicht auf Grossverteiler und Abgabe des Areal Beugi im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften: Alt-Gemeinderat und Initiant Jürg Widmer (SVP) sprach über die Gründe.

Pascal Wiederkehr

Jürg Widmer, was sagen Sie zum Vorwurf, dass Ihre Initiative ein Affront für den demokratischen Prozess sei?

Es ist sicher kein Affront. Dieses Vorgehen ist ja genau der in der Verfassung vorgegebene demokratische Prozess. Wir sind mit der Initiative auch nicht zu Unzeiten gekommen, wie man uns vorwirft.

Weshalb sind Sie erst mit der Initiative gekommen, als die Gemeinde schon nach Baurechtsnehmern suchte?

Die Initiative haben wir eingereicht, als die Fakten auf dem Tisch lagen. Vorher war es gar nicht möglich. Die Ausschreibung musste abgewartet werden. Zudem haben wir den Entschluss natürlich nicht von heute auf morgen gefällt. Ich habe an allen Veranstaltungen der Gemeinde auf verschiedene Punkte hingewiesen, die aus meiner Sicht als Präsident des Gewerbevereins und als Vizepräsident der Neuen Baugenossenschaft Zollikon nicht gut sind.

Ihr Vorgehen ist also keine Verzögerung?
Nein, überhaupt nicht.

Ursprünglich wollte die Gemeinde im Frühjahr 2018 über das gesamte Projekt abstimmen. Falls Ihre Initiative durch-



Initiant Jürg Widmer. Foto: pv.

kommt, wird es aber länger dauern.

Das stimmt nicht ganz. Aber natürlich ist das ein Vorwurf, den man uns macht.

Weshalb dauert es nicht länger?

Es stellt sich die Frage, ob es für unser Bauvorhaben überhaupt einen Gestaltungsplan braucht oder ob wir den aktuellen übernehmen können. Sollte die Initiative am 22. März angenommen werden, können wir den Architekturwettbewerb theoretisch am nächsten Tag starten. Von daher sehen wir keine Verzögerung. Wenn die Gemeinde sich sofort damit befasst, sollte es nur wenige Monate länger dauern, wenn überhaupt.

Ihre Initiative will auch den Grossverteiler verhindern. Weshalb?

Die Ladenbesitzer rund um das Areal Beugi wollen keinen Grossverteiler. Mit denen habe ich natürlich geredet. Für die Gemeinde ist der Grossvertei-

ler vor allem interessant, weil es dadurch während der Vertragslaufzeit von 82 Jahren mehr Baurechtszins gibt. Zollikon ist schon gut genug versorgt, zudem wird sich das Einkaufsverhalten in Zukunft stark ändern. Wer weiss, ob es in 20 Jahren überhaupt noch einen Grossverteiler in dieser Form braucht. Mit dem Coop hat man nur einen Zehnjahresvertrag. Es besteht die Gefahr, dass man für die darauffolgenden 72 Jahre keinen Nachmieter für die Ladenfläche findet.

Dann wird es zur Glaubensfrage: Entweder man glaubt Ihnen oder der Gemeinde.

Es ist vor allem eine Einstellungsfrage. Jeder, der länger auf der Welt ist, weiss, wie sehr sich das Einkaufsverhalten verändert hat. Vieles wird heute nur online eingekauft und direkt nach Hause geliefert. Diese Entwicklung wird auch die Grossverteiler treffen. Ich glaube, im Laden wird man dann eher Frischprodukte kaufen, und dafür reicht das bestehende Angebot völlig. Zudem schadet man den kleinen Läden.

Sie haben an einer Veranstaltung auch den Mehrverkehr kritisiert.

Je nach Studie müssen 80 bis 115 Parkplätze erstellt werden. Das sind schnell einmal über 500 Autos mehr als heute, die am Tag dort rein- und rausfahren.

Ihre Initiative verlangt die Abgabe des Baurechts an Zolliker Baugenossenschaften. Vertreten Sie als Vizepräsident der Neuen Baugenossenschaft Zollikon Ihre eigenen Interessen?

Meine eigenen sicher nicht. Bei uns wohnt kein Vorstandsmitglied in einer Genossenschaftswohnung. Wir

wollen von Zollikern für Zolliker günstigen Wohnraum bieten. Das Ziel ist es, dass wir Baugenossenschaften das Projekt gemeinsam umsetzen. Aber das geht nur, wenn auf den Grossverteiler verzichtet wird.

Sie könnten also gar keine Siedlung mit Grossverteiler bauen?

Ja. Wir dürfen gemäss unseren Statuten eigentlich nur Wohnungen bauen. Das heisst, wir hätten die Statuten extra ändern müssen. Darum konnten wir keine Eingabe bei der Ausschreibung des Baurechtnehmers machen. Obwohl uns das jetzt teilweise vorgeworfen wird.

Kritiker halten die Heimfallentschädigung, die bei der Abgabe im Baurecht anfallen würde, für eine Aufschiebung der Kosten in die Zukunft.

Bei reinen Wohngebäuden ist die Heimfallentschädigung kein Thema, weil das Bauvolumen ohne Grossverteiler viel tiefer ist. Zudem erhält Zollikon keine unterirdische Bauruine durch die unterirdischen Geschosse für den Grossverteiler sowie die Anlieferung und die Parkplätze. Ohne Grossverteiler braucht man nur eine Tiefgarage für die Bewohner. Zudem gehe ich davon aus, dass man den Vertrag nach Ablauf des Baurechts verlängern wird.

Sie wollen aber einen vergünstigten Baurechtszins. Aus Sicht der Gemeinde ist das natürlich eine Subvention.

Wir können sicher nie den gleichen Baurechtszins bezahlen, der ein Investor mit Grossverteiler zahlen könnte. Aber wir können einen moderaten Zins bezahlen, der auf dem Markt auch gezahlt wird.

Wie viel können Sie bezahlen?

Das müssen wir natürlich noch prüfen und auch verhandeln. Aber 300 000 Franken jährlich werden es sicher sein.

Mit dem Projekt möchte man Wohnungen im mittleren Preissegment realisieren. Wie hoch wird der Mietzins bei Ihnen sein?

Die Preise, die der Investor machen kann, die können wir problemlos erreichen. Die Mieten würden auch bei uns für eine 90 Quadratmeter grosse Wohnung zwischen 2200 und 2400 Franken liegen, zudem werden wir langfristig günstigere Mieten anbieten können als ein gewinnorientierter Investor. Es braucht definitiv bezahlbaren Wohnraum in Zollikon.

Wenn die Wohnungen nicht günstiger werden als bei einem Investor, welchen Vorteil hat dann die Abgabe an die Zolliker Baugenossenschaften?

Günstiger können sie nicht werden, da wir unter den gleichen Bedingungen wie ein Investor bauen. Wir müssen aber nicht gewinnorientiert arbeiten. Wir sind verlässliche Partner. Die fünf Baugenossenschaften hatten Stand Dezember 362 Wohnungen in Zollikon. Das heisst, wir kennen die Bedürfnisse. Wir arbeiten aktuell ein Reglement mit der Gemeinde aus, dass ihr auch unter anderem Mitspracherecht bei den Mietern gibt.

Wie stehen die Chancen Ihrer Initiative?

Ich habe grosse Hoffnungen. Wenn ich mich im Dorf umhöre, gibt es viele Leute, die glauben, dass es der richtige Weg ist, auf den Grossverteiler zu verzichten und das Baurecht den Zolliker Baugenossenschaften zu geben.

«Diese Zahlen waren komplett falsch»

Die «Initiative Brändli» verlangt, dass die Gemeinde Zollikon den Stimmbürgern eine Vorlage unterbreitet, bei der die Gemeinde das Areal Beugi selber bebaut. Im Interview erklärt Initiator Stephan Brändli, wieso.

Annina Just

Stephan Brändli, was sagen Sie zum Vorwurf, dass Ihre Initiative den demokratischen Prozess infrage stelle?

Wir vom Forum 5W machen genau diesen Vorwurf auch der Gemeinde. Man hat nicht alle Möglichkeiten der Realisierung ausgearbeitet und sie in einem demokratischen Prozess diskutiert. Dies wäre ganz besonders nötig, weil ein Baurecht zu lange bindet – gerade im Dorfzentrum. Bereits im Voraus haben sich Stimmen gereggt, die andere Varianten forderten.

Wieso sind Sie dann erst jetzt mit dieser Initiative gekommen?

Vielleicht liessen wir uns blenden von der Aussage: «Lasst uns doch mal arbeiten, man kann später immer noch Nein sagen.» Neue Informationen, was die Laufzeit des Baurechts, den Heimfall sowie die Einflussnahme auf die Architektur betrifft, welche erst im Frühling 2016 bekannt wurden, haben uns dann dazu bewogen, die Initiative zu starten.

Ihre Initiative verlangt, dass die Gemeinde selber baut. Die Gemeinde hat aber in den nächsten Jahren bereits sehr hohe Investitionen geplant. Kann sich Zollikon das leisten?

Selbstverständlich, so günstig wie



Stephan Brändli, Mitglied des Gemeindevereins Forum 5W. Foto: aj.

heute baut man nie mehr. Dazu kommt – und das wird oft vergessen – dass es sich um eine Investition ins Finanzvermögen handelt, nicht ins Verwaltungsvermögen wie etwa bei einem Schulhaus. Die Überbauung ist ein klares Investitionsobjekt mit Rendite. Die Nettoverschuldung der Gemeinde bliebe also genau gleich.

Laut Aussagen der Gemeinde würde es 70 Jahre dauern, bis die Schulden abgebaut sind.

Diese Zahl wurde bereits mehrfach vom Gemeinderat genannt, aber sie ist einfach falsch. Laut unseren von Fachleuten gestützten Berechnungen ist die Schuld nach 26 Jahren abgebaut. Danach wirft das Objekt auch unter Berücksichtigung von zwei Sanierungen nur noch Gewinn ab. Gewinne soll die Gemeinde einstreichen und nicht der Investor mit unserem Land.

Wo rechnen Sie anders?

Um die beiden Vorlagen zu vergleichen, schlägt der Gemeinderat vor, den Barwert zu berechnen. Seine Berechnungen zeigte er an der Informationsveranstaltung vom 17. Januar. Leider sind seine Zahlen für die Eigenrealisierung komplett falsch. Einerseits wurden die Betriebskosten zu hoch berechnet, andererseits wurde nicht die Mittelwertverzinsung angewendet, was viel zu hohe Zinskosten ergibt. Wenn man dies korrigiert, kommt man zu einem jährlichen Saldo von 2,1 Millionen Nettoeinnahmen pro Jahr für die Gemeinde anstatt nur 0,87 Millionen, wie die Gemeinde behauptete.

Und was sagt der Vergleich der beiden Barwerte aus?

Der Barwert drückt den Wert aller zukünftigen Geldflüsse eines Objekts in der Gegenwart aus. Also wie viel Wert haben die Liegenschaften, wenn man die Kosten und Erträge über 82 Jahre berücksichtigt und sie dann nach dem Heimfall oder – wie bei uns – nach der Eigenbewirtschaftung verkaufen würde. Vergleicht man die Barwerte der beiden Vorgehensvarianten, sind sie nahezu identisch, derjenige von der Variante Selberbauen gar leicht höher. Dies lässt sich nur schon damit erklären, dass ja der Investor auch Geld verdienen will.

Abgesehen von diesen finanziellen Argumenten. Welche Vorteile hat die Variante Selberbauen sonst noch?

Der Hauptgrund, weshalb wir diese Variante vorschlagen, ist die Unsicherheit der nächsten Jahrzehnte, verbunden mit der 82-jährigen Laufzeit des

Baurechtsvertrags. In dieser Zeit hat man beim Baurecht keine Eingriffsmöglichkeit auf die Nutzung des Areals. Es kann ja sein, dass wir in 40 Jahren vor ganz anderen Herausforderungen stehen und wir vielleicht gerne ein Gebäude umnutzen würden.

Zu was beispielsweise?

Vielleicht braucht man einen zusätzlichen Kindergarten, mehr Alterswohnungen oder Pflegeplätze ... Die Gemeinde hat keine weiteren Landreserven im Dorfzentrum. Ein weiterer Pferdefuss ist, dass das Baurecht nach 82 Jahren sehr wahrscheinlich verlängert würde.

Dazu ist man aber nicht gezwungen.

Natürlich nicht, aber wenn man sich die Situation in 82 Jahren vorstellt, steht man dann vor den genau gleichen Fragen wie heute. Unsere Urenkel würden an der Gemeindeversammlung gefragt, ob man viele Millionen an Fremdkapital aufnehmen soll, um das Objekt vom Investor zurückzukaufen, um es anschliessend zu vermieten. Für eine Umnutzung muss man zusätzlich nochmals investieren. Diese Konsequenzen müssen die Enkel meiner Tochter ausfressen. Hier fehlt die Nachhaltigkeit im Denken, und genau diese ist dem Forum 5W ein grosses Anliegen.

Sie kritisierten auch, dass man anfänglich von einer Baurechtsdauer von mindestens 60 Jahren sprach und es nun 82 Jahre sind. Hätten Sie die Initiative bei 60 Jahren nicht für nötig gehalten?

Doch, denn auch 60 Jahre sind unüberschaubar lang. Uns liegt viel daran, die Gestaltungshoheit nicht aus der Hand zu geben. Bei unserer Initiative könnte man schon nach 30

Jahren wieder Nutzungsänderungen vornehmen, weil es dann abbezahlt ist. Das Dorfzentrum ist einfach der falsche Ort für ein Baurecht.

Sie sind Mitglied der RPK, und die RPK hat das Projekt der Gemeinde gutgeheissen. Scheren Sie mit Ihrer Ansicht aus dem Gremium aus?

Da muss man aufpassen. An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015, als über den Planungskredit abgestimmt wurde, hielt die RPK ein Referat. Darin sagte sie, dass sie im Unterschied zu einer Geschäftsprüfungskommission nicht den Zweck einer Vorlage des Gemeinderats hinterfragen kann. Sie erwähnte aber auch, dass die Baurechtsrendite genügend hoch sein muss. Ausserdem wünschte sie, dass auch Alternativen geprüft würden.

Und darauf ist man nicht eingegangen?

Wie gesagt, andere Varianten wurden bisher öffentlich diskutiert.

Wie schätzen Sie die Chancen Ihrer Initiative ein?

Gut, weil viele Argumente noch nicht öffentlich diskutiert werden. Dies muss nun passieren.

Gibt es dann noch weitere Argumente?

Ja, zum Beispiel auch die Einflussnahme darauf, wer dann in diesen Wohnungen wohnt. Beim Baurecht kann man zwar vorschreiben, in welchem Preissegment die Wohnungen liegen müssen, aber an wen sie dann wirklich vermietet werden, darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss. Wenn sie selber baut, kann sie aber ein Reglement aufstellen und damit sehr genau beeinflussen, wer im Dorfzentrum wohnt.