



Gemeinde Zollikon

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 22. März 2017, 19.45 Uhr

Gemeindesaal Zollikon

Türöffnung: 19.00 Uhr

Antrag und Weisung

Wenn im Gemeindesaal zu wenig Platz ist für alle Stimmberechtigten, wird die Versammlung zusätzlich in die Turnhalle Oescher übertragen.

Wir bitten um frühzeitiges Erscheinen.

Hinweise

Die Anträge mit den zugehörigen **Akten** liegen ab 8. März 2017 während der Öffnungszeiten der Verwaltung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf: Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr (am Montag bis 18.00 Uhr, Donnerstagnachmittag geschlossen). Ausserhalb der Öffnungszeiten, zwischen 07.00 und 19.00 Uhr, nach telefonischer Vereinbarung (Telefon: 044 395 32 00).

Die **Abschiede der Rechnungsprüfungskommission** werden nicht im Weisungsheft abgedruckt. Sie werden ab 8. März 2017 auf der Website unter www.zollikon.ch > Politik > Gemeindeversammlung > 22. März 2017 aufgeschaltet und liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Zudem werden sie am Freitag, 10. März 2017, im Zolliker Zumiker Bote publiziert.

Nächste Gemeindeversammlungen:

- Mittwoch, 14. Juni 2017
- Mittwoch, 06. September 2017 (provisorischer Termin)
- Mittwoch, 29. November 2017

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

**Gemeindeversammlung
vom Mittwoch, 22. März 2017, 19.45 Uhr, im Gemeindesaal in Zollikon.**

Wenn im Gemeindesaal zu wenig Platz ist für alle Stimmberechtigten, wird die Versammlung zusätzlich in die Turnhalle Oescher übertragen. Wir bitten um frühzeitiges Erscheinen.

Traktandiert sind folgende Geschäfte:

Zwei Initiativen zur Entwicklung des Areal Beugi

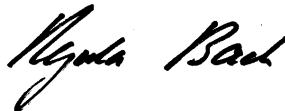
Wir freuen uns, wenn Sie an der Gemeindeversammlung teilnehmen und Ihre Wohn-gemeinde aktiv mitgestalten.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet ein Apéro statt, zu dem Sie alle herzlich eingeladen sind.

Im Namen des Gemeinderates von Zollikon



Katharina Kull-Benz
Gemeindepräsidentin



Regula Bach
Gemeindeschreiberin

Zollikon, im Februar 2017

Zwei Initiativen zur Entwicklung des Areal Beugi

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die beiden Einzelinitiativen von Stephan Brändli und Jürg Widmer abzulehnen:

1. Einzelinitiative von Stephan Brändli

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.

2. Einzelinitiative von Jürg Widmer

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

Zollikon, 1. Februar 2017

Für den Gemeinderat

Präsidentin
Katharina Kull-Benz

Schreiberin
Regula Bach

Die Vorlage in Kürze

Mit Beschluss vom 10. Juni 2015 hat die Gemeindeversammlung einen Kredit für die weitere Planung des Areal Beugi im Betrag von 690'000 Franken bewilligt. Das Projekt sieht vor, dass das Areal Beugi im Baurecht an einen einzigen Partner abgegeben wird für die Erstellung von Mietwohnungen für Haushalte aller Konstellationen im mittleren Preissegment und Altersklassen sowie für einen Grossverteiler und weitere publikumsorientierte Angebote.

Die beiden Initiativen verlangen:

- Die Initiative von Stephan Brändli verlangt, dass das Areal Beugi durch die *Gemeinde überbaut* und nicht im Baurecht abgegeben werden soll.
- Die Initiative von Jürg Widmer verlangt *Abgabe des «Areal Beugi» Zollikon im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung.*

Die beiden Initiativen schliessen sich gegenseitig aus. Sie werden den Stimmberechtigten gemeinsam an der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Der Gemeinderat empfiehlt die beiden Initiativen zur Ablehnung.

1. Initiative Brändli

Stephan Brändli, wohnhaft in Zollikerberg, reichte am 30. September 2016 folgende von neun Zollikerinnen und Zollikern mitunterzeichnete Einzelinitiative ein:

«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.»

1.1 Begründung der Initianten

Seit der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015, als der Gemeinderat beauftragt wurde, eine Vorlage zur Abgabe des Areals Beugi im Baurecht auszuarbeiten, hat sich die Ausgangslage entscheidend verändert. Das betrifft insbesondere folgende Eckwerte des vorgesehenen Baurechtsvertrages:

- In der Vorlage vom 10. Juni 2015 war von einer Vertragsdauer von «mindestens 60 Jahren» die Rede. Die nunmehr vorgesehene Vertragsdauer von 82 Jahren ist zu lang. Es rechtfertigt sich nicht, eines der wichtigsten Areale in der Gemeinde Zollikon für so lange Zeit aus der Hand zu geben. Niemand weiss, wie sich die Bedürfnisse der Gemeinde entwickeln werden. Nur wenn die Gemeinde die Fäden selber in der Hand behält, kann sie flexibel auf neue Bedürfnisse reagieren. Das Altersheim Beugi beispielsweise wird bereits nach 38 Jahren abgebrochen, da es den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.*
- Durch die Heimfallentschädigung wird die Gemeinde verpflichtet, dem Investor nach Ablauf des Baurechtsvertrages die auf dem Areal erstellten Bauten zu 80% des dann-zumaligen Verkehrswertes abzukaufen. Das wurde bisher nicht thematisiert. Damit bürdet die Gemeinde zukünftigen Generationen einen erheblichen Teil derjenigen Investitionen auf, die sie heute nicht zu zahlen bereit ist. Unsere Nachfahren müssen Gebäude erwerben, die sie vielleicht nicht wollen und dies zu einem Preis, den sie nicht selber bestimmen oder beeinflussen können.*
- Gemäss der Vorlage vom 10. Juni 2015 war primär vorgesehen, dass die Gemeinde den Architekturwettbewerb selber durchführt. Neu will der Gemeinderat die Durchführung des Architekturwettbewerbes dem Investor überlassen. Damit gibt die Gemeinde wesentliche Entscheidungsbefugnisse aus der Hand.*

Dazu kommen die wirtschaftlichen Vorteile. Die Gemeinde kann durch eine eigene Überbauung des Areals voraussichtlich einen wesentlich höheren Ertrag erzielen als bei Abgabe im Baurecht.

Diese Aussage ist das Ergebnis der von den Initianten bei Nüesch Development in Auftrag gegebenen Studie. Diese beruht auf den Zahlen der Machbarkeitsstudie Beugi

*Areal der Gemeinde. Die seriöse und konservative Berechnung kommt zum eindeutigen Schluss, dass eine **Eigeninvestition der Gemeinde wesentlich ertragreicher sein kann als der vorgesehene Baurechtszins, was zu einer spürbaren Entlastung des Gemeindehaushaltes führen würde.***

Die Gemeinde hat mit der Planung und Realisierung des WPZ Blumenrain bewiesen, dass sie in der Lage ist, grosse Bauvorhaben selbst zu realisieren, diese marktgerecht zu vermieten und sich, wo nötig von kompetenten Fachleuten beraten zu lassen. Die Finanzierung kann angesichts des auf absehbare Zeit sehr tiefen Zinsniveaus durch die Gemeinde selbst vorgenommen werden. Die erwarteten Mieterträge erlauben es ohne weiteres, die Abschreibungen und Zinskosten zu finanzieren und einen Gewinn zu erzielen.

Die Initiative ist in Form einer allgemeinen Anregung verfasst. Das Geschäft fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung oder unterliegt – je nach Vorgehensweise – der Urnenabstimmung. Der Unterzeichner ist berechtigt, die Initiative zurückzuziehen.

1.2 Rechtliche Beurteilung der Initiative Brändli

Die Initiative von Stephan Brändli wurde in der Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Sie verlangt, dass das Areal Beugi durch die *Gemeinde überbaut* und nicht im Baurecht an einen Investor abgegeben werden soll. Derartige Anliegen können Gegenstand einer Initiative im Sinne von § 50 des Gemeindegesetzes (GG) sein. Die Initiative ist somit als gültig anzusehen.

1.3 Umsetzung der Initiative Brändli

Wird die Initiative Brändli von der Gemeindeversammlung angenommen, muss der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten und den Stimmberechtigten zur Entscheidung unterbreiten. Die Umsetzung der Initiative Brändli wird folgende Entscheide der Gemeindeversammlung bzw. der Stimmberechtigten an der Urne erfordern:

- Voraussichtlich 2018 ist der Gemeindeversammlung ein **Planungskredit** für die Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Vorbereitung eines Bauprojekts zu unterbreiten.
- 2018/2019 sind die **planerischen Grundlagen** (Umzonung/Gestaltungsplan) für die Realisierung des Bauprojekts durch die Gemeindeversammlung zu schaffen.
- Voraussichtlich 2019/2020 wird an einer Urnenabstimmung der notwendige **Baukredit** zu beschliessen sein.

2. Initiative Widmer

Jürg Widmer, wohnhaft in Zollikon, reichte am 26. Oktober 2016 folgende von 22 Zollikerninnen und Zollikern mitunterzeichnete Einzelinitiative ein:

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 m² 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 Baurechtzins 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.

2.1 Begründung der Initianten

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 m² Mietfläche übernehmen will, und angesichts des Ausschreibungsverfahrens, deren Frist am 4.11.2016 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 Initiative 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

Die Initianten sind 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 2000 m² Verkaufsfläche

ist überflüssig. Ein Verkehrskollaps an der heute schon viel befahrenen und engen Zollikerstrasse 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 Areals Beugi in die 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 Erdgeschossen kleinere Gewerbeflächen oder Dienstleistungsbetriebe. Eine grosse Nachfrage besteht ebenso für kleinere Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare.

Mit der Annahme dieser Initiative 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 der Meinung, dass die von Stephan Brändli und dem Forum 5W eingereichte Initiative in die falsche Richtung zielt und nur etwas an den Besitzverhältnissen ändert. Im UG wird ein Grossverteiler einziehen, und die Wohnungen müssen eine maximale Rendite für die Gemeinde bringen. Die bemängelte lange Laufzeit des Baurechts und das Thema des Heimfalls waren in den bisher mit den Baugenossenschaften abgeschlossenen Baurechtsverträgen nie ein Problem und werden auch beim Beugi kein

Thema sein. Im Weiteren ist es nicht die Aufgabe der «Gemeinde», als Bauherr für Wohnungen und Geschäftsräume aufzutreten. Dies wurde in Zollikon bisher traditionell und mit grossem Erfolg den Zolliker Baugenossenschaften überlassen.

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

2.2 Rechtliche Beurteilung der Initiative Widmer

Die Initiative von Jürg Widmer vom 26. Oktober 2016 verlangt 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 sind.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der materiellen und formellen Prüfung der Initiative u. a. auch geprüft, ob bei dieser Initiative die Einheit der Materie gewahrt ist, und ist – nicht zuletzt auch angesichts des eher grosszügigen Massstabes des Bundesgerichts – zum Schluss gekommen, dass dies der Fall ist. Die Initiative ist gültig.

2.3 Umsetzung der Initiative Widmer

Wird die Initiative Widmer von der Gemeindeversammlung angenommen, muss der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten und den Stimmberechtigten zur Entscheidung unterbreiten. Die Umsetzung der Initiative Widmer wird folgende Entscheide der Gemeindeversammlung erfordern:

- Voraussichtlich 2018 ist der Gemeindeversammlung ein **Planungskredit** für die Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbs, die Anpassung des bestehenden Gestaltungsplan-Entwurfs und für die Ausarbeitung von Baurechtsverträgen mit Zolliker Baugenossenschaften zu unterbreiten.
- 2019/2020 sind die **planerischen Grundlagen** (Umzonung/Gestaltungsplan) für die Realisierung des Bauprojekts durch die Gemeindeversammlung zu schaffen und die **Baurechtsverträge** mit den Zolliker Baugenossenschaften zu genehmigen.

3. Gemeindeprojekt Areal Beugi (GV 2015)

3.1 Zielsetzungen für die Nutzung des Areal Beugi

Die in einem langen und sorgfältigen Planungsprozess zusammen mit der Bevölkerung entwickelten Grundsätze haben nach wie vor ihre Gültigkeit:

- Belebung des Ortskerns u. a. durch attraktive Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf;
- Areal Beugi soll der gesamten Bevölkerung einen Nutzen bringen, deshalb soll an diesem Standort keine reine Wohnüberbauung realisiert werden;
- Wohnungen im mittleren Preissegment für alle Altersklassen;
- Abgabe im Baurecht mit angemessenem Baurechtszins.

Das Areal Beugi mitten im Zolliker Ortskern ist für die verschiedensten sozialen Kontakte heute und in Zukunft von grosser Bedeutung. Die Parzelle an dieser zentralen Lage soll deshalb weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleiben. Die Abgabe im Baurecht – mit klaren Vorgaben zur Gestaltung der Überbauung und zur Nutzung jetzt und auch in Zukunft – bietet dabei klare Vorteile für die Gemeinde.

Mit dem Bau eines grossen Ladengeschosses auf gemeindeeigenem Boden werden die Einkaufsmöglichkeiten verbessert und gesichert, es entstehen Wohnungen mit Mietzinsen im mittleren Preissegment und die Gemeinde bekommt jährlich einen Baurechtszins ohne die Risiken tragen zu müssen, die mit dem Bau und Betrieb einer solchen Anlage verbunden sind.

Der Kanton hat den Gestaltungsplan-Entwurf sorgfältig geprüft und kommt in seinen **Vorprüfungsberichten** (siehe Aktenuflage) zum Schluss, dass «[s]owohl der vorgängige Planungsprozess als auch der daraus resultierende Gestaltungsplan [...] zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Ortskerns von Zollikon bei[tragen].»

Wie sich die Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten entwickeln wird, kann niemand mit Gewissheit voraussagen. Aber auch in sechzig oder siebenzig Jahren werden die Menschen Begegnungsorte brauchen, wo sie einkaufen oder sich mit Freunden in Restaurants oder Cafés treffen können. Für andere Bedürfnisse, wie beispielsweise die Erweiterung der Schulanlage oder für reine Wohnüberbauungen, stehen in Zollikon andere Raumreserven zur Verfügung.

3.2 Projektfortschritte seit Kreditgenehmigung im Juni 2015

Die Stimmberechtigten genehmigten im Juni 2015 für die weiteren Planungsschritte zur Entwicklung des Areal Beugi einen Kredit von 690'000 Franken. Nach der Ausformulierung eines Entwurfs des Gestaltungsplans und des Baurechtsvertrages wurde der geeignete Partner unter den Grossverteilern ausgewählt und ein Vorvertrag abgeschlossen. Kurz vor Abschluss des Auswahlverfahrens zum Baurechtnehmer kann heute eine sehr positive Bilanz gezogen werden.

Das erfreuliche Resultat der Ausschreibung ist vor allem auch darauf zurückzuführen, dass das ursprünglich skizzierte Verfahren angepasst wurde und **vor** Ausschreibung des Baurechts eine Ausschreibung für den Grossverteiler durchgeführt wurde. Mit diesem Schritt wurde sichergestellt, dass alle interessierten Baurechtnehmer bei Offertstellung über die gleichen Voraussetzungen verfügten. Dank dem Vorvertrag mit Coop, 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.

Ende August 2016 wurde das Baurecht öffentlich ausgeschrieben. Es gingen einige sehr interessante Offerten ein, und es zeigte sich, dass dank der hohen Miete für das Ladenlokal die Wohnungen vergünstigt werden können. Nach zwei Auswahlrunden sind jetzt noch zwei Anbieter in der Endrunde dabei. Mit ihnen werden nun weitere Vertragsverhandlungen geführt. Selbstverständlich geht der Gemeinderat noch keine Verpflichtungen ein, solange die Bevölkerung nicht über die Initiativen abgestimmt hat.

Der bisherige Verlauf bestätigt, dass die doppelte Zielsetzung Wohnungen im mittleren Preissegment **und** ein angemessener Baurechtszins für die Gemeindekasse dank dem Vorvertrag mit Coop und der öffentlichen Ausschreibung des Baurechts besser als erwartet erreicht werden kann.

Die beiden Offerten, die in der Endrunde dabei sind, sehen den Bau von rund 50 2,5 bis 4,5 Zimmerwohnungen mit Mietzinsen im mittleren Preissegment vor, die auch für ältere Menschen geeignet sind. Der Coop im Untergeschoss der Überbauung trägt zur Vergünstigung der Wohnungsmieten bei, und ist ein Garant für die langfristige Belegung des Dorfkerns, bei der auch Detailhändler wieder genügend Kundschaft finden. Die wesentlichen Vertragspunkte aus dem Vorvertrag mit Coop und dem Baurechtsvertrag sind im Anhang der Weisung tabellarisch aufgeführt.

Wenn die beiden Initiativen am 22. März 2017 abgelehnt werden, wird der Baurechtnehmer einen Architekturwettbewerb mit mindestens fünf renommierten Teams durchführen. Und erst wenn das konkrete Bauprojekt vorliegt entscheiden die Stimmberechtigten im Sommer oder Herbst 2018 abschliessend über die Umzonung, den Gestaltungsplan und das Baurecht.

4. Stellungnahme des Gemeinderates zur Initiative Brändli

Die Initiative verlangt, dass die Gemeinde eine Vorlage ausarbeitet, welche die Finanzierung und Realisierung der Überbauung durch die Gemeinde beinhaltet. Aus Sicht der Initianten könnte die Gemeinde damit selber von den künftigen Gewinnen profitieren.

4.1 Selberbauen birgt nicht kalkulierbare Risiken für die Gemeinde

Die Gemeinde verfügt nicht über die Mittel, um die Überbauung auf dem Areal Beugi selber zu finanzieren. Nach den grossen Investitionen in den letzten Jahren ist das Fremdkapital der Gemeinde bereits heute (Jahresrechnung 2015) auf über 115 Mio. Franken angestiegen. In den nächsten Jahren stehen nebst den jährlichen Investitionen in die Infrastruktur (Strassen, Abwasserkanäle etc.) und die Liegenschaften der Gemeinde weitere grosse Investitionen im Schulbereich und in der Bade- und Sportanlage an. Würde die Gemeinde – wie von der Initiative Brändli vorgeschlagen – verpflichtet, die Überbauung auf dem Areal Beugi selber zu realisieren, würde das Fremdkapital rasch auf rund 200 Mio. anwachsen. Es ist offenkundig, dass eine solche Verschuldung nicht durch Desinvestitionen oder Ausgabenkürzungen und auch nicht durch eine markante Erhöhung des Steuerfusses in einem überblickbaren Zeitraum abgebaut werden kann.

Eine Gemeinde ist verpflichtet, bei ihrem Handeln möglichst keine nichtkalkulierbaren Risiken einzugehen und den Haushalt mittel- und langfristig stabil zu halten. Eine sichere jährliche Einnahme von rund 1 Mio. Franken aus dem Baurechtszins über Jahrzehnte bringt einer Gemeinde grössere Vorteile als ein zwar möglicher, aber eben nicht garantierter zukünftiger Gewinn in einem sehr unsicheren Marktumfeld.

Auf den Bau und den Betrieb grosser Liegenschaften mit Gewerbeflächen und Wohnungen spezialisierte Investoren und Baugenossenschaften können die damit verbundenen Risiken besser handhaben als eine Gemeinde. Sie verfügen über das entsprechende Knowhow und müssen dieses nicht für ein einzelnes Projekt aufbauen, und sie können ihre bereits vorhandene Geschäftsstruktur für ein zusätzliches Projekt und die Verwaltung weiterer Liegenschaften sinnvoll nutzen.

Wie wir aufgrund der jetzt konkret vorliegenden Offerten wissen, wird bei der Abgabe im Baurecht während der ganzen Dauer des Baurechts Jahr für Jahr ohne Risiko und ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand rund 1 Mio. Franken in die Gemeindekasse fliessen. Der Baurechtnehmer trägt die Kosten für den Bau, den Unterhalt und den Betrieb der Liegenschaft sowie alle damit verbundenen Risiken für die Nutzungsdauer.

4.2 Belastung oder Entlastung – zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen

Niemand weiss, wie der Liegenschaftenmarkt in einigen Jahren aussehen wird und es gibt keine verlässlichen Prognosen zur Entwicklung der Zinsen oder ganz allgemein zur Entwicklung der Finanzmärkte. Zukunftsszenarien fallen deshalb je nach Betrachtungsweise und Schwerpunktsetzung unterschiedlich aus:

Die Initianten stützen sich auf eine Studie von Nüesch Development. Diese kommt zum Schluss, dass «eine Eigeninvestition der Gemeinde wesentlich ertragreicher sein kann

Stichwort	Gemeindeprojekt Areal Beugi (GV 2015)	Initiative Brändli	Initiative Widmer
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe im Baurecht auf dem freien Markt • Nutzung und Gestaltung vorgegeben durch Baurecht und Gestaltungsplan (Grossverteiler und bezahlbare Mietwohnungen) • jährlicher Baurechtszins für die Gemeinde 	Initianten unterstützen Projekt mit Grossverteiler, fordern jedoch, dass das Areal nicht im Baurecht abgegeben wird, sondern dass das Bauvorhaben von der Gemeinde (mit Fremdkapital) finanziert und realisiert wird.	<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe im Baurecht nur an Zolliker Baugenossenschaften zu vergünstigten Baurechtszinsen • Verzicht auf Grossverteiler
Weitere demokratische Entscheidungsschritte	1 Gemeindeversammlung (voraussichtlich 2018) <ul style="list-style-type: none"> • Umzonung und Gestaltungsplan sowie Baurechtsvertrag 	2 Gemeindeversammlungen (voraussichtlich 2018/19) <ul style="list-style-type: none"> • Planungskredit (Architekturwettbewerb, Vorbereitung Bauprojekt) • Umzonung und Gestaltungsplan Urnenabstimmung (voraussichtlich 2019/2020) <ul style="list-style-type: none"> • Baukredit 	2 Gemeindeversammlungen (voraussichtlich 2018 und 2019/20) <ul style="list-style-type: none"> • Planungskredit (Architekturwettbewerb, Anpassung Gestaltungsplan, Ausarbeitung Baurechtsverträge mit mehreren Zolliker Baugenossenschaften) • Umzonung und Gestaltungsplan sowie Baurechtsverträge
Auswahl Baurechtnehmer	Öffentliche Ausschreibung in mehrstufigem Verfahren erfolgte im August 2016; gegenwärtig Schlussverhandlungen mit den zwei interessantesten Anbietern	–	Keine Ausschreibung; Abgabe im Baurecht an mehrere Zolliker Baugenossenschaften
Baurecht Vertragsbedingungen	Nach Ablauf der Vertragsdauer von 82 Jahren kann die Gemeinde die Überbauung für 80% des dannzumaligen Verkehrswerts zurückkaufen oder sie kann das Baurecht verlängern.	–	Die Baurechtsdauer und der Heimfall müssen in den noch zu erarbeitenden Baurechtsverträgen geregelt werden.
Grossverteiler	Ja, Vorvertrag mit Coop liegt vor; garantierte Mieteinnahmen mind. 1,45 bis max. 1,9 Mio. Fr. /Jahr	Ja, Vorvertrag mit Coop liegt vor, garantierte Mieteinnahmen von mind. 1,45 bis max. 1,9 Mio. Fr. /Jahr	Kein Grossverteiler Wegfall der Mieteinnahmen
Zielgruppe / Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mietwohnungen für Mittelstand • Haushalte aller Konstellationen und Altersklassen, behinderten- / altersgerechter Ausbau • Mietzinse gemäss vorliegenden Offerten von Baurechtnehmern: Fr. 320 bis 360/m² pro Jahr (3,5 Zimmerwohnung 2'200–2'400 Fr. / Mt. je nach Fläche) <p>Einnahmen aus dem Mietvertrag mit Grossverteiler führen zur Entlastung der Wohnungsmieten</p>	–	<p>Wohnungen für alle Altersstufen mind. je 1/3 Senioren und Familien</p> <p>Keine Aussagen zu den Mietzinsen, weil noch kein Projekt vorliegt</p> <p>Die Querfinanzierung der Wohnungsmieten durch die Einnahmen aus dem Mietvertrag mit dem Grossverteiler entfällt.</p>
Finanzielle Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	Baurechtszins von ca. 1 Mio. Fr. pro Jahr für die Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Mieteinnahmen • Finanzielles Risiko bei der Projektumsetzung • Verzinsungskosten für Fremdkapital über Jahrzehnte (Zinsrisiken) • Jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten • Vermietungsrisiken während ganzer Nutzungsdauer 	Einnahmen aus dem Baurecht (Baurechtszins) für die Gemeinde noch nicht geregelt
Verschuldung Gemeinde	Keine zusätzliche Kreditaufnahme	Aufnahme von rund 55,5 Mio. Fr. für verzinsliches Fremdkapital	Keine zusätzliche Kreditaufnahme

als der vorgesehene Baurechtszins, was zu einer spürbaren Entlastung des Gemeindehaushaltes führen würde.»

Die Studie der Initianten kommt zur Aussage, dass bei einer Abgabe im Baurecht über die ganze Zeit gesehen ein geringerer Gewinn erzielt wird als mit der Variante Selberbauen. (Die Studie basierte auf Annahmen aus der Machbarkeitsstudie. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen aufgrund der tatsächlichen Offerten wesentlich verändert; vgl. dazu die entsprechende Darstellung im Anhang).

Bei den **Berechnungsmodellen der Gemeinde** steht die jährliche Belastung des Gemeindehaushalts im Fokus: Weil die Gemeinde nicht über eigene Mittel verfügt, muss die Überbauung zu 100 % mit Fremdkapital finanziert werden. Dieses Fremdkapital muss jährlich amortisiert werden, d. h. die sogenannte «Eigeninvestition» wird dem Gemeindehaushalt über viele Jahrzehnte hinweg hohe zusätzliche Zinszahlungen bescherehen. Wann die Fremdschuld vollständig abgetragen sein wird, hängt von diversen Faktoren, u. a. auch von den zusätzlichen Investitionen für kommende Renovationen ab. In der Regel fallen solche Investitionen nach einer Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren an.

Die Gemeinde geht bei ihrer Betrachtung von einer deutlich längeren Amortisationsdauer aus. Erst nach Ablauf dieser Amortisationsdauer fliesst bei der Variante Selberbauen ein tatsächlicher Beitrag in den Gemeindehaushalt. Beim ausgeschriebenen Baurecht fliesst bereits ab Beginn des Baurechts ein jährlicher Ertrag von +/- 1 Mio. Franken in den Finanzhaushalt während der Dauer von 82 Jahren.

4.3 Heimfall

Und was passiert nach 82 Jahren? – Nach Ablauf der Baurechtsdauer kommt es zum sogenannten Heimfall. Der Baurechtnehmer verliert das Recht, das ihm im Baurecht überlassene Grundstück weiter zu nutzen und die Gemeinde kann nach den dannzumaligen Bedürfnissen der Bevölkerung eine neue Beurteilung vornehmen: Dabei hat sie verschiedene Optionen:

- Hat sich die bisherige Nutzung durch den Baurechtnehmer bewährt, kann die Gemeinde den Baurechtsvertrag mit dem bisherigen Baurechtnehmer verlängern oder mit einem anderen Baurechtnehmer einen neuen Vertrag abschliessen.
- Will die Gemeinde das Grundstück selber nutzen, muss sie den Baurechtnehmer entsprechend den vertraglich ausgehandelten Bestimmungen mit 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts für die Baute auf ihrem Land entschädigen.

Ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Heimfalls hoch, darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach einer Fortführung der bisherigen Nutzung der Baute hoch ist und sich damit ein entsprechender Gewinn erzielen lässt. Die Gemeinde erhält also eine Überbauung mit einem Rabatt von 20 %. Die Situation für die dannzumaligen Steuerzahlerinnen und Steuerzahler hat sich damit gegenüber der heutigen Situation entscheidend verändert: Die Gemeinde muss nur für 80 % der «Investition» Fremdkapital aufnehmen und nicht für 100 % wie das heute der Fall wäre.

- Die Gemeinde kann sich auch entscheiden, das Grundstück zu verkaufen. Dabei würde sie einen um 20% höheren Verkaufserlös erzielen, als sie dem Baurechtnehmer bezahlen müsste.

4.4 Eckwerte für den Baurechtsvertrag

Die Initiative Brändli moniert, dass sich die Eckwerte für das Baurecht gegenüber der Weisung vom Juni 2015 entscheidend verändert hätten. Dem ist zu entgegnen, dass die präzise Formulierung der Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan und die Erarbeitung eines massgeschneiderten Baurechtsvertrages für das Areal Beugi erst nach Vorliegen des Planungskredits erfolgte. Die Angaben in der Weisung vom Juni 2015 waren als minimale Anforderungen oder grundsätzliche Vorgaben zum Vorgehen klar erkennbar.

So war von Anfang an klar, dass zur Überbauung des Areal Beugi ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss, weil an diesem sensiblen Ort – unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern – die architektonische Qualität eine ganz besondere Rolle spielt. Ursprünglich war vorgesehen, dass mehrere – in einer ersten Bewerbungsrunde ausgewählte Baurechtnehmer – mit ihrem Projekt an einem solchen Wettbewerb teilnehmen. Bei der vertieften Planung zeigte sich, dass es für die Gemeinde Vorteile bringt, wenn der Baurechtnehmer zuerst ausgewählt wird und dann verpflichtet wird, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Zur Qualitätssicherung wird er bei der Durchführung des Wettbewerbs zur Einhaltung der SIA Normen 142/143 verpflichtet, und er muss mindestens fünf renommierte Teams einladen. Die SIA Normen stellen ausserdem sicher, dass in der Jury nicht der künftige Bauherr, sondern mehrheitlich Fachleute das Sagen haben. Die Gemeinde wird in der Jury mit zwei Sitzen vertreten sein.

Der Baurechtnehmer hat ein sehr hohes Interesse, dass ein qualitativ hochwertiges Projekt aus dem Wettbewerb hervorgeht, das bei den Stimmberechtigten von Zollikon auf Akzeptanz stösst. Am Schluss entscheiden nämlich die Zollikerinnen und Zolliker darüber, ob das Siegerprojekt tatsächlich gebaut werden kann oder nicht.

Auch die Dauer des Baurechts und die Regelungen zum Heimfall lagen im Juni 2015 noch nicht vor. Die Festlegung der Baurechtsdauer hängt vor allem von der üblicherweise zu erwartenden Lebensdauer (inkl. Erneuerungen) eines Gebäudes ab. Eine längere Baurechtsdauer ermöglicht eine längere Amortisationsdauer, und die Mieten können entsprechend tiefer angesetzt werden. Die jetzt festgelegte Baurechtsdauer von 82 Jahren berücksichtigt aber vor allem auch die für eine solche Grossüberbauung üblichen Lebenszyklen und beinhaltet keine einseitigen Optionsrechte der Bauberechtigten. Die laufenden Verträge mit den Zolliker Baugenossenschaften haben praktisch ausnahmslos eine Laufdauer von 80 Jahren.

Mit der Heimfallregelung ist sichergestellt, dass der Bauberechtigte die Überbauung mitten im Dorfkern gegen Ende der Baurechtsdauer nicht vernachlässigt oder verlottern lässt. Hat die Überbauung nach 82 Jahren einen hohen Verkehrswert, profitieren nicht nur der Bauberechtigte, sondern auch die Gemeinde, indem sie die Überbauung zu einem Preis, der 20% unter dem tatsächlichen Wert liegt, übernehmen kann.

Der Vergleich der Initianten mit dem früheren Altersheim Beugi, das tatsächlich nach kaum halb so langer Zeit wieder abgerissen werden muss, ist in zweierlei Hinsicht nicht zutreffend:

Der Betonbau aus den siebziger Jahren wurde als Altersheim und nicht als Pflegeheim konzipiert. Bevor die Planung für einen Ersatzbau für das Wohn- und Pflegezentrum in Angriff genommen wurde, war ein Umbau des Beugi geprüft worden. Die Untersuchungen zeigten, dass eine Veränderung der sehr kleinräumig angelegten, unflexiblen Baustruktur mit sehr hohen Kosten verbunden und deshalb nicht wirtschaftlich gewesen wäre.

Heutige Wohnüberbauungen werden hingegen so konzipiert, dass nachträgliche Grundrissveränderungen eher möglich sind. Und auch wenn sich die Lebensumstände der Menschen in Zukunft immer wieder verändern werden, ist eines klar, es werden auch in sechzig oder siebzig Jahren Wohnungen gebraucht.

Die wichtigsten Vertragspunkte des Baurechtsvertrags sind im Anhang der Weisung aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Bestimmungen im Rahmen der Endverhandlungen noch marginal verändern können.

5. Stellungnahme des Gemeinderates zur Initiative Widmer

Die Initiative von Jürg Widmer verlangt die Abgabe des Areal Beugi im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in der Überbauung.

5.1 Ohne Grossverteiler keine Belebung des Ortskerns

Die Initianten argumentieren, dass der Grossverteiler (Coop) die kleinen Läden aus dem Dorfkern vertreiben werde. In vielen Gemeinden und auch in Stadtquartieren lässt sich heute hingegen genau das Gegenteil beobachten: Die grossen Läden haben eine wichtige Magnetwirkung für die Detailhändler. Dort, wo viele Leute zum Einkaufen vorbeikommen, haben auch Restaurants oder Cafés gute Chance, genügend Kundschaft zu finden. Die Gemeinde kann mit der Ansiedlung eines Grossverteilers auf gemeindeeigenem Boden für gute Rahmenbedingungen für einen lebendigen Dorfkern sorgen.

Im Unterschied zu Zumikon, wo die beiden Grossverteiler Migros und Coop eben gerade nicht beim Dorfplatz, sondern abseits davon gebaut wurden, haben in Zollikon die Detailhändler und Restaurants rund um den Dorfplatz in unmittelbarer Nähe zu den beiden Grossverteilern gute Chancen, eine grössere Kundschaft zu finden.

5.2 Erschliessung

Die Frage der Erschliessung wurde in der Machbarkeitsstudie sorgfältig untersucht. Deshalb lässt sich heute mit Bestimmtheit sagen, dass die Auflage des Amts für Verkehr, die Zufahrtsspur mit Schrankenanlage für die Fahrzeuge so zu planen, dass kein Rückstau auf der Kantonsstrasse entsteht, problemlos erfüllt werden kann. In den

direkten Kontakten mit den kantonalen Verkehrsstellen wurde der gewählte Projektansatz ausdrücklich befürwortet.

Auch unter dem Gesichtspunkt Lärmschutz wurde die unterirdische Anlieferung und Zufahrt zum Areal Beugi positiv beurteilt.

Verkehrsmessungen zeigen, dass die Zolliker Strasse vor allem Berufsverkehr zu bewältigen hat. Mit dem Neubau von rund 50 Wohnungen auf dem Areal Beugi und der Ansiedlung von Gewerbe ist mit mehr Privat- und Anlieferungsverkehr zu rechnen. Der Grossverteiler Coop plant, seine Anlieferung im Schnitt dreimal täglich mit einem normal grossen Lastwagen abzuwickeln.

Es ist davon auszugehen, dass ein Coop auf dem Areal Beugi einen gewissen Mehrverkehr bringen wird. Da Coop in allen Nachbargemeinden bereits mit grossen, modernen und auch gut erschlossenen Ladenlokalen vertreten ist, muss kaum befürchtet werden, dass der neue Laden in Zollikon ein riesiges Publikum über die Gemeindegrenze hinweg anziehen wird. Der Laden nützt also in erster Linie den Zollikerinnen und Zollikern. Zudem ist das Areal Beugi gut an den ÖV angebunden und für den Fuss- und Veloverkehr einfach zu erreichen. Es wird attraktiver, im eigenen Dorf einzukaufen anstatt per Auto ins Nachbardorf zu fahren.

5.3 Gestaltungsplan

Der jetzt vorliegende Gestaltungsplan-Entwurf ist das Resultat eines langen Planungsprozesses, den die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung gemacht hat. Er beinhaltet nebst dem Bau von Mietwohnungen auch ein grosses unterirdisches Ladengeschoss und die Erschliessung der Überbauung über die Zolliker Strasse.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) der kantonalen Baudirektion hat bei der Vorprüfung bereits alle wichtigen Ämter beigezogen: Das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) des Tiefbauamtes sowie die amtsinterne Abteilung Archäologie und Denkmalpflege (A+D). Damit besteht absolut kein Zweifel, dass der Kanton den Gestaltungsplan schliesslich ohne weitere Änderung genehmigen wird.

Sollte auf den Grossverteiler verzichtet werden, müsste der Gestaltungsplan überarbeitet und erneut der Baudirektion zur Vorprüfung vorgelegt werden.

5.4 Günstiger Wohnraum

Das von den Stimmberechtigten im Juni 2015 verabschiedete Projekt wie auch das jetzt von Jürg Widmer mit einer Initiative vorgeschlagene Vorgehen haben zum Ziel, günstige Wohnungen für verschiedene Altersklassen zu schaffen.

Die Offerten für das Baurecht, die jetzt in der Endauswahl stehen, bieten den Bau von rund fünfzig Wohnungen auf dem Areal Beugi mit Quadratmeterpreisen von 320 bis 360 Franken pro Jahr. Dies entspricht einem Mietzins von 2'200–2'400 Franken pro Monat für eine 3,5 Zimmerwohnung (je nach Fläche). Mit diesen Mietpreisen ist der Mittelstand

angesprochen. Die Einnahmen aus dem Mietvertrag mit Coop führen klar zu einer Vergünstigung der Wohnungsmieten.

Wenn auf den Bau eines Grossverteilers verzichtet wird, wie dies die Initiative Widmer verlangt, entfällt diese Vergünstigung. Um ähnlich günstige Mietzinse zu erzielen, muss dies mit einem Nachlass auf den Baurechtszins kompensiert werden.

Die Aussage der Initianten, *«der vergünstigte Baurechtzins stützt sich auf die Regelungen, die zwischen den Zolliker Baugenossenschaften und der Gemeinde im Juni 2014 erarbeitet wurde»* bezieht sich auf ein Arbeitspapier aus dem Jahr 2014 – es existiert dazu noch keine vertragliche Regelung –, in dem von einem bis zu 60%igen Abschlag auf den Landwert gemäss der jeweiligen Steuerlageklasse ausgegangen wird. Bei den damaligen Diskussionen ging es um von der Gemeinde vergünstigte Wohnungen. In den weiteren Gesprächen wurde deshalb ein Vermietungsreglement diskutiert, das sicherstellen soll, dass nur die Personen von den vergünstigten Wohnungen profitieren, die auch tatsächlich darauf angewiesen sind. Die jetzt vorliegenden Offerten für die Überbauung auf dem Areal Beugi bieten bezahlbare Wohnungen ohne jede Vergünstigung durch die Steuerzahler/innen und öffnen damit den Zugang auch für Zollikerinnen und Zolliker, die dem sogenannten Mittelstand zugerechnet werden.

5.5 Initiative Widmer lässt viele Fragen offen

In der Initiative Widmer heisst es zwar, *«[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»*, tatsächlich ist die Annahme der Initiative jedoch nur der erste Schritt eines längeren Prozesses, bei dem noch viele offene Fragen zu klären sind, bevor das Areal, wie von den Initianten gewünscht, an Zolliker Baugenossenschaften abgegeben und von ihnen überbaut werden kann.

Bei Annahme der Initiative Widmer müssen die Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung einen Kredit bewilligen, damit die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte entsprechend der Zielsetzung dieser Initiative erarbeitet werden können. Wie beim im Juni 2015 genehmigten Planungskredit zur Entwicklung des Areal Beugi wird der Gemeinderat den Stimmberechtigten mit der Kreditvorlage auch das weitere Vorgehen darlegen. Ebenfalls wie beim bisherigen Projektplan werden die Stimmberechtigten auch bei der Abgabe im Baurecht an die Zolliker Baugenossenschaften erst am Schluss, wenn die konkreten Bauprojekte präsentiert werden, entscheiden können, ob sie die Umzonung und den Gestaltungsplan sowie die Baurechtsverträge mit den einzelnen Zolliker Baugenossenschaften genehmigen.

Wie viele Wohnungen gebaut werden, wie hoch die Mietzinse für die einzelnen Wohnungen sind und schliesslich wie hoch der Baurechtszins für den Gemeindehaushalt ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt also noch völlig offen. Klar ist einzig, dass die Wohnungsmieten nicht durch die Einnahmen aus der Miete für das unterirdische Ladengeschoss vergünstigt werden und ohne Zuschüsse der Gemeinde höher ausfallen werden.

6. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt die beiden Initiativen zur Ablehnung.

Werden beide Initiativen abgelehnt, wird die Entwicklung des Areal Beugi gemäss bisherigem Projektplan weiterverfolgt. Die Stimmberechtigten haben voraussichtlich 2018, wenn das aus dem Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangene Bauprojekt vorgestellt werden kann, die Möglichkeit, über die Umzonung, den Gestaltungsplan und über den Baurechtsvertrag an der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Aktenauflage und Zolliker Website

Erste Vorprüfungsberichte zum Gestaltungsplan und zur Umzonung

Anhang Weisung

- Wesentliche Bestimmungen Vorvertrag Coop
- Wesentliche Bestimmungen Baurechtsvertrag Zollikon, Areal Beugi
- Auszug aus der Weisung zum Planungskredit vom 10. Juni 2015
- Glossar

Anhang zum Weisungstext

Wesentliche Bestimmungen Vorvertrag Coop

Mietbeginn	Fertigstellung des Rohbaus 2, voraussichtlich im Jahre 2021.
Vertragsdauer/Optionsrecht	Feste Dauer von zehn 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 ² sowie eine Zusatz-Aussenfläche im Erdgeschoss im Ausmass von 50–80 m ² <ul style="list-style-type: none">• Nebenfläche: 800 m²• 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 Kostenmietformel 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: <ul style="list-style-type: none">• 2100 m² à mind. Fr. 600.– / m² bzw. max. Fr. 800.– / m² / Jahr für Verkaufsflächen;• 50–80 m² à mind. Fr. 600.– / m² bzw. max. Fr. 800.– / m² / Jahr für Aussenflächen;• 800 m² à Fr. 200.– / m² p .a. für Nebenflächen.
Mietzinsanpassung	indexiert zu 90%
Ausbau	Rohbaumiete mit folgenden Präzisierungen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 Baurechtsvertrag Zollikon, Areal Beugi

Baurechtsbelastete Grundstücke	Areal Beugi, mit einer Fläche von ca. 6230 m ² , bestehend aus mehreren Grundstücken, nämlich: Teil von Kat. 9082 u. Kat. 9084, Kat. 9527, Kat. 9528, Kat. 9530, Kat. 9857, Kat. 10098.
Vertragsdauer	Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung für 82 Jahre ab der Eintragung im Grundbuch.
Zweck	Die Bauberechtigte ist berechtigt auf genannten Grundstücken im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen eine Überbauung mit nicht subventionierten Mietwohnungen sowie einer grossen Verkaufsfläche samt Parkplätzen und kleineren Gewerbeflächen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.
Baurechtszins	Der jährliche Baurechtszins beträgt +/- 1 Million Franken und ist im Voraus in vierteljährlichen Raten je am 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt nach erfolgtem Vertragsvollzug am folgenden Monatsersten. Der Baurechtszins basiert auf einem Basislandwert des baurechtsbelasteten Grundstückes von Fr. und einem Zinssatz von derzeit 1,75 %.
Anpassung Baurechtszins	Baurechtszinsanpassung alle 5 Jahre ab Vollzug des Baurechts wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> • Landwert: 50% der aufgelaufenen Teuerung seit der letzten Anpassung • Zinssatz: 5 Jahresdurchschnitt <p>Der Durchschnittzinssatz kann nicht unter ein Prozent fallen.</p>
Unterhalt, Erneuerung	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, Gebäude, Umgelände und Anlagen auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend, der Regel der Technik und dem Ort angemessen zu unterhalten, zu erneuern und zu betreiben.
Übertragbarkeit	Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin.
Stockwerkeigentum	Ist ausgeschlossen.

Ordentlicher Heimfall	Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes gehen das erstellte Gebäude und die Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin, das heisst der Gemeinde, über. Die Entschädigung, die der Bauberechtigten für den Heimfall zu entrichten ist, beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswertes des Gebäudes.
Vertragsverhältnisse	Über folgende Verträge hat die Bauberechtigte Kenntnis bzw. werden von ihr übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung Wasserreservoir • Vorvertrag Grossverteiler • Zwischennutzung Stiftung Bethesda
Architekturwettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung eines Studienauftrages in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach den Grundsätzen gemäss Vorgaben SIA im Konkurrenzverfahren mit mindestens 5 Architektenteams inkl. Landschaftsarchitekt; • Verpflichtung zur Weiterentwicklung des siegreichen Projektes; • x Jurysitze im Beurteilungsgremium an den Bauberechtigten; • 2 Jurysitze im Beurteilungsgremium an die Gemeinde; • 1 Jurysitz im Beurteilungsgremium an den Grossverteiler; • innert 18 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages hat die Bauberechtigte die Baueingabe für das allenfalls weiterentwickelte, siegreiche Projekt einzureichen.
Gestaltungsplan	Verweis auf Gestaltungsplan
Nutzungsvorgaben Mietwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bauberechtigte verpflichtet sich, innerhalb der Neuüberbauung nur Wohnungen auf Mietbasis im offerierten Segment (zwischen 320–360 Franken pro m² und Jahr, gemäss Offerte vom DATUM) zu realisieren und dauernd zu betreiben. • Wohnungsmix gemäss Offerte vom DATUM • Verpflichtung eines allfälligen gemeinnützigen Wohnbauträgers zur Umsetzung der Mietzinse nach der sogenannten Kostenmietformel und allenfalls Unterstellung unter die Mietzinskontrolle der Gemeinde.
Ortsansässiges Gewerbe Zollikon	Die Bauberechtigte 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.
Erfüllungsbedingungen	<p>Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorliegen der Grenzmutation für das Baurecht; • Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümerin; • Rechtskraft der Umzonung sowie des privaten Gestaltungsplanes Areal Beugi. <p>Ist eine der Bedingungen bis spätestens 5 Jahre ab Vertragsbeurkundung nicht erfüllt, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen.</p>
Grundbuchlicher Vollzug	Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 30 Tagen nach Erfüllung der vorstehenden Bedingungen zu erfolgen.

Auszug aus dem Weisungsheft vom 10. Juni 2015 zum Planungskredit

Das Areal Beugi soll im Baurecht abgegeben werden. Auf der Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen deshalb je ein Entwurf für den Gestaltungsplan und für den Baurechtsvertrag erarbeitet werden. Mit diesen beiden Instrumenten sichert die Gemeinde die in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Leitsätze und die Rahmenbedingungen für die Gestaltung und Nutzung gegenüber dem Baurechtnehmer ab.

Der Baurechtnehmer wird mittels einer öffentlichen Ausschreibung evaluiert. Ziel ist, sowohl einen angemessenen Baurechtszins als auch ein ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Projekt zu erhalten. Daher wird die Ausschreibung zweistufig durchgeführt. In der ersten Stufe werden von möglichen Baurechtnehmern (Baugenossenschaften, Immobilienfirmen, Pensionskassen etc.) Angebote für den Baurechtszins eingereicht. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund dieser Angebote die Höhe des Baurechtszinses. Mit den verbleibenden Anbietern wird in der zweiten Stufe ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Beurteilung der Projekte erfolgt durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Gremium, in dem die Gemeinde angemessen vertreten ist. Die Gemeinde erteilt den Zuschlag schliesslich dem Baurechtnehmer mit dem vom Beurteilungsgremium zur Realisierung empfohlenen Projekt, zu den von der Gemeinde definierten Baurechtsbedingungen. Sollte nach der ersten Angebotsstufe ein einziger Baurechtsinteressent für die Gemeinde im Vordergrund stehen, kann zur Qualitätssicherung des Projektes auch ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) durchgeführt werden.

Nachdem der Baurechtnehmer bestimmt worden ist, wird der Gestaltungsplan fertig gestellt und zusammen mit dem Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die weitere Realisierung des Projektes wird durch den Baurechtnehmer vorgenommen, wobei die Gemeinde Bewilligungsbehörde ist.

Mit der Entwicklung des Areal Beugi werden wichtige Weichen für die Entwicklung des Zolliker Dorfkerns gestellt. Mit dem vorgeschlagenen Prozess kann die Gemeinde bewirken, dass bei der Gestaltung und Nutzung wichtige Interessen der Bevölkerung gewahrt werden und gleichzeitig wird damit auch eine ortsbaulich gute Qualität der neuen Bauten sichergestellt.

Glossar

Abgabe im Baurecht

Das Baurecht ist in den Artikeln 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches geregelt.

Beim selbständigen und dauernden Baurecht handelt es sich um eine Personaldienstbarkeit, mit welcher die Grundeigentümer/innen den Baurechtnehmern/innen das Recht einräumen, im Rahmen der vertraglichen Bestimmungen auf oder unter der Bodenfläche Gebäude zu errichten oder dauernd beizubehalten. Als Gegenleistung ist in der Regel ein Baurechtszins geschuldet.

Als «selbständig und dauernd» gilt ein Baurecht, das übertragbar und für eine Dauer von mindestens 30 Jahren und max. 100 Jahren vereinbart wird. Es kann jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden.

Die Festlegung der Baurechtsdauer hängt vor allem von der üblicherweise zu erwartenden Lebensdauer (inkl. Erneuerungen) eines Gebäudes ab. Eine längere Baurechtsdauer ermöglicht eine längere Amortisationsdauer, weshalb die Mieten tiefer angesetzt werden können.

Geht das Baurecht unter, gehen die von Baurechtnehmern/innen erstellten Gebäude ins Eigentum der Grundeigentümer/innen über (sog. Heimfall), wobei der Grundeigentümer/in hierfür eine sog. Heimfallsentschädigung an die Baurechtnemer/innen zu leisten hat.

Die Grundeigentümer/innen haben beim Wohnungsbau ein Interesse daran, dass die Gebäude bis zum Ende der Baurechtsdauer gut unterhalten werden. Wenn die Grundeigentümer/innen ihr Grundstück nach Ablauf der Baurechtsdauer nicht für eigene Zwecke benötigen, kann der Baurechtsvertrag verlängert werden. Bei gemeinnützigen Baugenossenschaften/Stiftungen darf erwartet werden, dass diese an einer Verlängerung des Baurechts interessiert sind, die Heimfallentschädigung fällt somit nur dann an, wenn das Grundstück für andere Zwecke benötigt wird oder sich die Parteien nicht auf eine Verlängerung des Baurechts einigen können.

Baurechtszins

Der Baurechtszins basiert in der Regel auf der Verzinsung des Landwertes. Als Zinssatz für die Berechnung des erstmaligen Baurechtszinses wird in der Regel der Referenzzinssatz des Mietrechts, derzeit bei 1.75%, herangezogen. Üblicherweise wird der Baurechtszins alle fünf Jahre aufgrund der bei Vertragsabschluss festgelegten Komponenten neu berechnet. Die Bestimmungen werden so ausgestaltet, dass der anfänglich festgesetzte Landwert während der ganzen Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden kann.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften / Stiftungen

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind Personengemeinschaften (juristisch und natürlich), die sich in gemeinsamer Selbsthilfe für einen bestimmten Zweck zusammengefunden haben und sich finanziell selbst tragen. Die meisten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften verpflichten sich freiwillig, einer breiten Bevölkerung einen zahlbaren Wohnraum anzubieten.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie andere private Investoren. Den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind auch Stiftungen mit demselben Zweck gleichgestellt, da sie und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften auf ein Gewinnstreben verzichten und das Prinzip der sogenannten Kostenmiete anwenden. Dadurch sind ihre Wohnungen in der Regel günstiger und weniger den laufenden Marktveränderungen ausgesetzt.

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau handelt es sich um einen **nicht** vom Staat subventionierten Wohnungsbau. Bei subventionierten Wohnungen sind die Erstellung und die Erhaltung an Kostenlimiten gebunden; ausserdem müssen bei der Vermietung Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögensgrenzen eingehalten werden. **Dies ist beim nicht subventionierten Wohnungsbau nicht der Fall.**

PP

8702 Zollikon
Post CH AG

**An alle Haushaltungen
für die Stimmberechtigten**

naturemade
star !

Produziert zu 100%
aus Ökostrom

www.froehlich.ch/solar

Papier aus 100% FSC-Recycling-
Zellstoff hergestellt.

 **myclimate** | 01-14-814357
neutral | myclimate.org