

Aussage der RPK	Richtigstellung der Zolliker Baugenossenschaften
<b>Seite 10 und 11 der Weisung</b>	
<p>- ein Verzicht auf mindestens 700 000 Franken pro Jahr während 82 Jahren unwirtschaftlich ist und jeglicher Sparsamkeit entbehrt</p>	<p>Wir machten nie einen Hehl daraus, dass wir nur CHF 300'000 zahlen können, wenn wir im Bereich des bezahlbaren Wohnraums bleiben wollen. Doch diesen Betrag garantieren wir! Das führt im direkten Vergleich mit dem Projekt Zurlinden zu Mindereinnahmen von CHF 700'000 pro Jahr, das ist richtig, aber einseitig betrachtet.</p> <p>Denn unsere Ur-Urenkel müssen nach Ablauf des Baurechts in 82 Jahren das Gebäude zu 80% des dannzumaligen Verkehrswertes zurückkaufen. Bei einer angenommenen und statistisch belegten Bauteuerung von 2% pro Jahr macht das CHF 202 Mio. aus, was nach Abzug der Einnahmen von jährlich CHF 1 Mio. den stolzen Betrag von CHF 120 Mio. ergibt. Wollen wir das?</p> <p>Zollikon hat für 2017 soeben wieder einen Ertragsüberschuss von CHF 6,9 Mio. publiziert. In der Diskussion um die Mindereinnahmen von CHF 700'000 pro Jahr geht Folgendes vergessen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mit dem Bau und Unterhalt von zahlbarem Wohnraum für alle ermöglichen wir es auch Mitbürgern mit kleineren bis mittleren Einkommen, in Zollikon wohnen zu können. Dank solchen Mietern kann der für die Berechnung des kantonalen Finanzausgleiches zur Anwendung gelangende Berechnungssatz zumindest etwas nach unten gedrückt werden. 2017 zahlten wir über CHF 56 Mio. in den kantonalen Finanzausgleich. Seit 2013 wuchsen die Abgaben um CHF 500.00 pro Einwohner an, als Folge des Zuzuges von finanzstarken Steuerpflichtigen. Würden nicht die Zolliker Baugenossenschaften und ein grosser privater Liegenschaftsbesitzer im Zollikerberg ihre Wohnungen zu fairen Mietzinsen anbieten, müsste noch viel mehr Geld in den Finanzausgleich abgeführt werden.</li> <li>2. Mit dem Bau von Seniorenwohnungen ermöglichen wir es älteren Einwohnern, von grossen in kleinere Wohnungen umzuziehen. Sie können so länger zu Hause wohnen und entlasten die Alterswohnheime. Seniorenwohnungen zu zahlbaren Mieten auf dem Beugi-Areal, im Zentrum des Dorfes, und nicht an der Gemeindegrenze (wie im Fall Blumenrain), entsprechen einem echten Bedürfnis.</li> <li>3. Die Zolliker Baugenossenschaften halten mit 7% an den in Zollikon verfügbaren Mietwohnungen (ca. 5000) einen sehr bescheidenen Anteil. Seit 1996 wurden in Zollikon keine Genossenschaftswohnungen mehr realisiert, dafür aber Wohnraum für Einkommen ab CHF 160'000 und mehr, was auch die Zunahme der Finanzausgleichszahlungen erklärt.</li> </ol> <p>Wir finden es absolut in Ordnung, viele gute Steuerzahler in unserer schönen Gemeinde zu haben. Aber wir dürfen auch das Gespür für das Gemeinwohl nicht verlieren. Eine Gemeinde ohne soziales Gewissen ist wie ein Mensch ohne Seele.</p> <p>Bei einem Jahresbudget von CHF 175 Mio. sollten Mindereinnahmen von CHF 700'000 keinen Weltuntergang bedeuten. Neben den bereits genannten Vorteilen ersparen wir uns auch ein unnötiges Einkaufszentrum und den damit verbundenen Mehrverkehr. Auch das sollte uns etwas wert sein.</p>

Aussage der RPK	Richtigstellung der Zolliker Baugenossenschaften
<p>- die Einreichung einer nachträglichen Einzelinitiative in Sachen Beugi, nachdem im Jahre 2016 eine öffentliche Ausschreibung stattgefunden hat, eine Verschwendung öffentlicher Mittel darstellt,</p>	<p>Der Bau von grossen Einkaufszentren gehört nicht zu den Aufgaben der Zolliker Baugenossenschaften. Zudem ist das finanzielle Risiko bei den von der Gemeinde vorgegebenen Parametern mit dem unterirdischen Einkaufszentrum für risikoaverse Kaufleute viel zu hoch. Aus diesen Gründen konnten wir an der Ausschreibung gar nicht teilnehmen.</p>
<p>- die Unklarheit ob drei, vier oder fünf Zolliker Baugenossenschaften als Baurechtsnehmer auftreten, eine unhaltbare Rechtsunsicherheit bedeutet,</p>	<p>Am 7. März 2018 schrieben die 5 Zolliker Baugenossenschaften der RPK. Auszug daraus: «Angedacht ist, dass sich 3 bis 4 Genossenschaften zu einem Verband «Baugenossenschaft Beugi» zusammenschliessen und den Bau und Betrieb gemeinsam übernehmen.» (Das ganze Schreiben ist angefügt)</p> <p>Wir können doch nicht schon einen Verband gründen, bevor das Volk JA zu unserer Initiative gesagt hat. An der Schützenstrasse – mit Baurecht der Stadt Zürich – haben 4 Zolliker Baugenossenschaften den Verband der Zolliker Baugenossenschaften gegründet. Bau und Unterhalt dieser Ende der 1980er Jahre erstellten Überbauung funktionierten und funktionieren problemlos. Den Umstand, dass noch kein Verband besteht, die Zolliker Baugenossenschaften aber bestens bekannt und geschätzt sind, als unhaltbare Rechtsunsicherheit zu bezeichnen, ist noch viel unhaltbarer und bedeutet nach unserem Verständnis eine Irreführung der Stimmberechtigten.</p>
<p>- 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.</p>	<p><b>Bonität:</b> Die Bonität unserer Genossenschaften ist über jeden Zweifel erhaben. Das wird uns immer wieder bestätigt (vgl. dazu auch das aktuelle Gutachten von WüestPartner unter <a href="http://www.beugizollikon.com">www.beugizollikon.com</a>). Einem Fremdkapital von total CHF 42,68 Mio. stehen CHF 28 Mio. Eigenkapital gegenüber, was einer Eigenkapitalquote von 65% entspricht.</p> <p><b>Gemeinnützigkeit:</b> Selbstverständlich sind unsere Baugenossenschaften der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Die gegenteilige Behauptung zeugt davon, dass die Verfasser sich schlicht nicht informiert haben. Eine Anfrage bei den Genossenschaften oder ein Blick in deren Statuten hätte genügt, um diese Fragen zu klären und solche Falschaussagen zu vermeiden. Die einzelnen Artikel in den jeweiligen Statuten lauten:</p> <p><b>Neue Baugenossenschaft</b></p> <p>Art. 2: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikon, unter Mithilfe des Bundes, des Kantons, der Gemeinde Zollikon und weiterer Institutionen, insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erwerb von geeignetem Bauland</li> <li>b) Erwerb von geeigneten Liegenschaften</li> <li>c) Erwerb von Baurechten</li> <li>d) Erstellung von günstigen Wohnungen mittleren Standards</li> <li>e) zeitgemässer Unterhalt und Erneuerung der bestehenden Bauten</li> <li>f) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können</li> <li>g) Vermietung von Wohnungen an ihre Mitglieder</li> </ul> <p>Neben obenstehendem Hauptzweck kann die Genossenschaft alle erforderlichen weiteren Geschäfte im Interesse der Verhinderung der Wohnungsnot in der Gemeinde Zollikon tätigen, soweit diese mit den behördlichen Bestre-</p>

Aussage der RPK	Richtigstellung der Zolliker Baugenossenschaften
	<p>bungen und Anordnungen im Einklang stehen und aufgrund der nachfolgenden Bestimmungen möglich sind. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.</p> <p>Art. 3 Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn; ihre Tätigkeit basiert auf gemeinnütziger Grundlage. Die Spekulation mit Liegenschaften ist nicht statthaft. Ein Verkauf von Genossenschaftshäusern ist nur möglich, wenn die vom Bund, dem Kanton und der Gemeinde an die gewährten Subventionen geknüpften Bestimmungen im vollen Umfange berücksichtigt werden.</p> <p><b>Baugenossenschaft Pro Familia</b></p> <p>Art.1) Unter dem Namen «Baugenossenschaft Pro Familia Zollikon» besteht auf unbeschränkte Dauer eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit Sitz in Zollikon.</p> <p><b>Siedlungsbaugenossenschaft</b></p> <p>Art. 1) Unter dem Namen Siedlungsbaugenossenschaft Zollikon (SBGZ) besteht mit Sitz in Zollikon eine Genossenschaft, die den Zweck verfolgt, in der Gemeinde Zollikon, zur Beschaffung preiswerter Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser zu erstellen und an geeignete Interessenten zu vermieten oder zu verkaufen.</p> <p>Art.2) ...Sie verfolgt keinen Erwerbszweck</p> <p>Art.13) ...respektiert allfällige Vorschriften der Subventionsgeber und den gemeinnützigen Charakter der Genossenschaftstätigkeit</p> <p>Art.19) ...Eine Auszahlung an die Genossenschafter ist ausgeschlossen.</p> <p><b>Baugenossenschaft Pro Zollikon</b></p> <p>§ 2: Die Genossenschaft bezweckt, in Zollikon Grundstücke zu erwerben, zu erschliessen und zu überbauen oder der Überbauung zuzuführen und damit die Wohnbedürfnisse der Genossenschafter unter Wahrung der Interessen der Gemeinde Zollikon und ihrer gesamten Einwohnerschaft zu erfüllen. Sie bezweckt damit ausserdem, eine möglichst grosse Bodenfläche in Zollikon dauernd der Bodenspekulation zu entziehen. Die Geschäftstätigkeit ist in einem von der Generalversammlung zu genehmigenden Reglement zu umschreiben.</p> <p><b>Junge Baugenossenschaft</b></p> <p>Die Genossenschaft bezweckt die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde Zollikon für hauptsächlich junge Familien, die Verhinderung missbräuchlicher Verwendung von Wohnungen und die Förderung des Zusammenlebens. Die Tätigkeit und die genauen Bedingungen sind in einem von der Generalversammlung zu genehmigenden Reglement umschrieben.</p> <p><b>Zum Dachverband der Baugenossenschaften:</b> Wir sind aus eigenen Stücken nicht Mitglied bei diesem Verband. Dieser möchte uns schon seit langem als Mitglieder gewinnen, zuletzt mit einem Schreiben vom 11.10.2017. Im Gegensatz zu anderen Baugenossenschaften, die ihr Know-how bei Dritten beziehen, verfügen wir über genügend Fachleute in unseren eigenen Reihen, die mit viel Elan und Fachwissen zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus arbeiten und nicht in die eigene Tasche. Zudem kosten Verbände Geld, das wir lieber in unsere Genossenschaften investieren. Mitglied beim Dachverband der Wohnbaugenossenschaften zu sein, ist zudem nicht per se ein Qualitätsmerkmal. Die professionellen Standards erfüllen die Zolliker Genossenschaften bereits heute problemlos.</p>

Aussage der RPK	Richtigstellung der Zolliker Baugenossenschaften
<p><i>Zudem wurde mit der BG Zurlinden eine für die Gemeinde sehr vorteilhafte Heimfallregelung vereinbart.</i></p>	<p>Das ist Ansichtssache. Die Gemeinde muss Zurlinden nach 82 Jahren den dannzumaligen Verkehrswert abzüglich 20% bezahlen. Bei einer angenommenen und statistisch belegten Bauteuerung von 2% pro Jahr macht das CHF 202 Mio. aus, was nach Abzug der Einnahmen von jährlich CHF 1 Mio. den stolzen Betrag von CHF 120 Mio. ergibt. Das grosse Risiko dabei ist der unterirdische Grossverteiler, auf dem die Wohnungen stehen. Ob man dies als «vorteilhaft» bezeichnen soll, darf mindestens bezweifelt werden.</p>
<p><i>Zu diesem auch finanziell sehr bedeutenden Faktor ist von den Initianten nichts Konkretes vorhanden.</i></p>	<p>Im erwähnten und angefügten Schreiben haben wir der RPK mitgeteilt, dass wir ihr für alle Fragen gerne zur Verfügung stehen. Hätte die RPK von diesem Angebot Gebrauch gemacht oder wenigstens unsere Argumente gelesen, wüsste sie, dass wir ein Baurecht von 62 Jahren, selbstverständlich ohne Grossverteiler, anstreben. Bei angenommenen Baukosten von CHF 25 Mio. könnte die Gemeinde die Überbauung (zum Vergleich hochgerechnet auf 82 Jahre) dann für CHF 76 Mio. zurückkaufen oder den Vertrag verlängern. Das sind 44 Mio. weniger als im Falle Zurlinden!</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Dem ist nicht so. Wir haben immer gesagt und geschrieben, dass wir 1/3 Seniorenwohnungen 1/3 Familienwohnungen und 1/3 Kleinwohnungen und Flächen für das Kleingewerbe anstreben. Und wir halten, was wir versprechen!</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Der Vorvertrag mit Zurlinden wurde erst abgeschlossen, als unsere Initiative bereits eingereicht war. Die Frage ist hier eher, ob es vertretbar ist, in einer solchen Situation Vorverträge abzuschliessen.</p> <p>Unser Angebot liegt auf dem Tisch und wurde vielfach vorgestellt. Was möchte die RPK geklärt haben? Wieso hat sie nicht das Gespräch mit uns gesucht?</p> <p>Im Übrigen ist die Behauptung, die bisher geleistete Arbeit würde damit zunichtegemacht, schlicht falsch. Von vielen Abklärungen kann auch bei der Umsetzung der Initiative Widmer profitiert werden. Sinn und Zweck einer Initiative ist ja gerade, dass sie zwar den Rahmen klar festlegt, dass aber deren konkrete Ausgestaltung im Falle der Umsetzung bewusst noch nicht bis ins letzte Detail feststeht, um eben genau den nötigen Spielraum für optimale Lösungen im Sinne aller Betroffenen zu erhalten.</p> <p>Die Arbeit zur Entwicklung des Beugi-Areals muss also nicht abgebrochen, sondern bloss in die richtigen Bahnen gelenkt werden. Wir erfinden das Rad nicht neu, sondern drehen es bloss in die richtige Richtung, aber stets im Austausch mit der Bevölkerung und den Behörden. Hier gibt es also kein Problem, nur mögliche Lösungen.</p> <p>Die bisherige Planung und vor allem die Kommunikation darüber hat ihren Pferdefuss an einem andern Ort. Es ist alles in allem der gescheiterte Versuch, der Bevölkerung etwas zu verkaufen, was sie nicht braucht. Hier liegt der wahre Kern des Problems. Mit gesteuerten „Workshops“ und anderen Veranstaltungen wurde versucht, die Öffentlichkeit in eine bereits vorgegebene Richtung zu drängen, die Planung und den Bau einem externen Investor zu überlassen und dabei aus dem Beugi-Areal den grösstmöglichen Profit zu ziehen.</p>

Aussage der RPK	Richtigstellung der Zolliker Baugenossenschaften
	<p>Mit der Fehlkonstruktion eines unterirdischen Einkaufszentrums als Ankermieter wurde um dieses herum schliesslich ein überdimensioniertes Grossprojekt entworfen, das die Bau- und Zonenordnung nicht einhält und das in Zollikon zudem niemand will und braucht. Wären die Behörden von Anfang an auf die tatsächlichen und auch geäussernten Bedürfnisse der Bevölkerung eingegangen, hätte es unsere Initiative gar nicht gebraucht. So aber blieb uns kein anderer Weg, als dem Bestehenden etwas Besseres gegenüberzustellen und zur Abstimmung zu bringen. Dass wir damit «näher beim Volk» waren, zeigt die Annahme unserer Initiative an der Gemeindeversammlung vom 22. März 2017 deutlich. Und das wird auch am 10. Juni nicht anders sein.</p>
<p><i>Damit entziehen sie sich einer möglichen Kontrolle der Mietzinsen und damit der vom Bundesrat vorgesehenen gemeinnützigen «Kostenmiete», welche keine Gewinne vorsieht.</i></p>	<p>Wir entziehen uns sicher keinen Kontrollen und sind vertraglich dazu verpflichtet, beim subventionierten Wohnungsbau gemeinnützige Mietzinsen zu erheben. Das weiss die Gemeinde, und die RPK müsste es eigentlich auch wissen. Auch beim nicht subventionierten Wohnungsbau rechnen wir mit der Kostenmiete. Unsere Überschüsse stecken wir in Erneuerungs- und Unterhaltsfonds sowie Rückstellungen für künftige Projekte. Selbstverständlich werden wir bei der Umsetzung unserer Initiative mit der Gemeinde die genaue Definition der Kostenmiete und vieles andere mehr im Detail regeln. Dieser Vertrag wird ja dann auch Gegenstand eines Gemeindeversammlungsbeschlusses sein. Wir sagten immer und tun dies auch heute: Unsere Wohnungen werden ca. 15% günstiger werden als jene von Zurlinden. Dazu stehen wir und dieses Versprechen lösen wir ein.</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Eine doch sehr erstaunliche Frage für die RPK unserer Gemeinde. Unsere Eigenmittel kommen natürlich von unseren Genossenschaftlern. Hunderte von Mitgliedern halten Anteile von 100 Franken bis zu ansehnlichen sechsstelligen Beträgen. Die Nachfrage ist weit grösser als das Angebot. Mit ihrem finanziellen Engagement unterstützen die Mitglieder unsere Bemühungen für preisgünstiges Wohnen. Selbst die Gemeinde Zollikon ist bei einer Baugenossenschaft mit CHF 100'000 beteiligt und erhält dafür einen Zins von gegenwärtig 2% p.a. Als Buchprüfer der Gemeinde sollte die RPK das eigentlich wissen. Dazu kommen wie erwähnt Reserven und Fondsvermögen. Da wir in den letzten 25 Jahren in Zollikon keine Wohnungen mehr bauen konnten, sind unsere eigenen Mittel im Hinblick auf künftige Projekte tatsächlich beträchtlich. Diese können aber gemäss Statuten nur für den Zweck des sozialen/kostengünstigen Wohnungsbaus verwendet werden.</p> <p>Alle Genossenschaften, die auf vergünstigtem Gemeindeland Wohnungen unterhalten, senden zudem jährlich ihre Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung dem Gemeinderat zu.</p> <p>Auch hier hätte eine einfache Anfrage der RPK genügt, um solche Behauptungen gar nicht erst aufkommen zu lassen. Besonders stossend ist, dass diese Falschaussagen den Weg in die Weisung für die Stimmberechtigten gefunden haben und damit einer Irreführung der Stimmberechtigten gleichkommen.</p>
<p>.</p>	<p>Anhang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schreiben an die RPK vom 7. März 2018</li> <li>- Finanzkennzahlen Zolliker Baugenossenschaften</li> <li>- Bestätigung Top Rating für Baugenossenschaft Pro Zollikon</li> </ul>