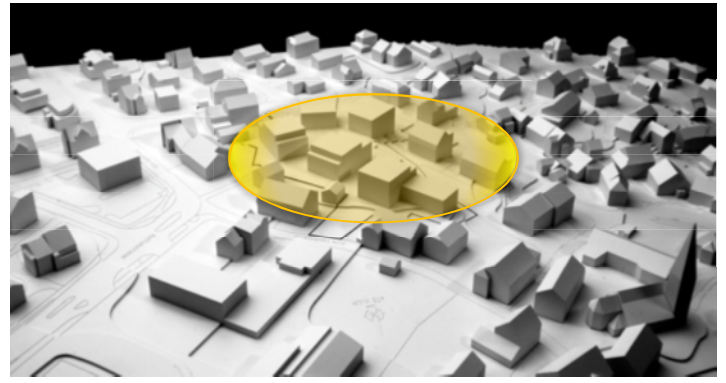


Initiative 5W

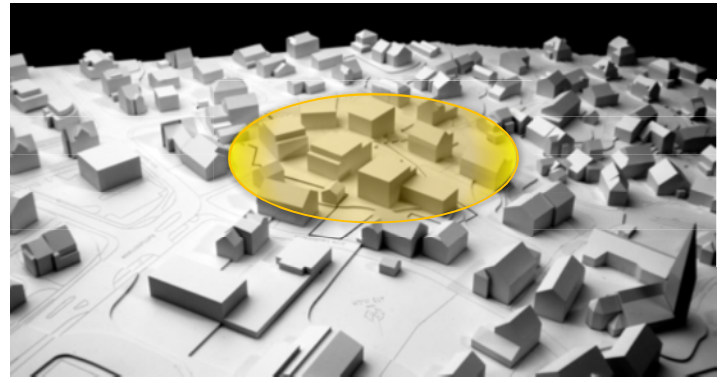


Eigenfinanzierung Areal Beugi



Eine Initiative des Forum 5W

Initiative 5W will ...



... endlich eine Alternative diskutieren

damit

**... das Dorfzentrum nicht aus der Hand
gegeben wird!**

Die 5W-Initiative auf 1 Folie

... verlangt vom Gemeinderat ein Vorlage, welche die Überbauung des Areals Beugi durch die Gemeinde selbst vorsieht (**Eigenfinanzierung**). Diese **Alternative** zur Abgabe im Baurecht soll vertieft geprüft werden.

Warum die Initiative?

- Wachsende Besorgnis der Bevölkerung über die Zukunft des Dorfzentrums.
- Das Forum 5W hat hingehört!
- Das Forum 5W hat bei Spezialisten Berechnungen zur Eigenfinanzierung machen lassen ... mit **überraschend positivem Ergebnis!**

Zudem haben seit Juni 2015 geändert:

- **Baurecht 82 Jahre** (Juni 2015: > 60 Jahre)
- **Heimfallentschädigung 80%** (Juni 2015: keine Angaben)
- **Architekturwettbewerb durch Investor** (Juni 2015: „Gemeinde angemessen vertreten“)

Vorneweg: 2 häufige Fragen zur Eigenfinanzierung (1/2)

1. Finanzierung mit Kredit?

- Gemeinde erhält sehr günstige Zinsangebote. So günstig wie heute bauen wir nicht mehr!
- Keine Belastung der laufenden Rechnung, im Gegenteil: **Jährliche Gewinne!** + Rückzahlung der Investition innerhalb 30 Jahre möglich.
→ **Keine Belastung nachfolgender Generationen!**



Vorneweg: 2 häufige Fragen zur Eigenfinanzierung(2/2)

2. Gemeinde als Liegenschaften-Verwalterin?

- An strategischen Lagen: **Ja!** → **Dorfzentrum = Paradebeispiel**
- Dazu aus der aktuellen Liegenschaftsstrategie von Zollikon:
 - Unterstützung von **preiswertem Wohn- und Gewerberaum**
 - Ertrag abwerfende **Kapitalanlage** für gesunden Finanzhaushalt
 - Steuerung der Entwicklung des **Dorfbildes**
 - **Durchmischung** der Bevölkerung (sozial und demografisch)
- PS: Heute werden schon ca. 30 Liegenschaften verwaltet. -> nichts Neues.
- PPS: Die Gemeinde kann als Bauherrin Grossprojekte realisieren (WPZ).

Was wollen die Zollikerinnen und Zolliker vom Projekt?



Die Eigenfinanzierung erreicht diese Ziele ideal!

Thema: 82 Jahre

Bedürfnis: Dorfbild gestalten können

	Bedürfnis erfüllt?	
	Eigenfinanzierung 	Baurecht Investor
Anpassung an zukünftige Bedürfnisse möglich?	JA	NEIN
Einflussnahme Architektur?	JA, voll	Mässig und nur beim Start

- In 82 Jahren sieht unsere Welt ganz anders aus, auch die Bedürfnisse!
- Kommt hinzu: Baurechte werden meist verlängert, weil z.Bsp. der Heimfall zu teuer ist, also **100 Jahre oder mehr?**

Thema: Rendite und Risiko

Bedürfnis: Gute Rendite, wenig Risiko

	Bedürfnis erfüllt?	
	Eigenfinanzierung 	Baurecht Investor
Ist die Rendite/Risiko abschätzbar?	JA, Risiko Leerstände ist beeinflussbar und in Rendite berücksichtigt	NEIN, die fette Rechnung kommt am Schluss nach 82 Jahren!
Nachfolgende Generationen entlastet?	JA	NEIN, siehe oben
Finanzierbar	JA	JA

- Kommt hinzu: Nach 82 Jahren Baurecht muss Zollikon die Gebäude kaufen, auch wenn man sie gar nicht benötigt. -> Vielleicht braucht es dann eher Raum für Schulhäuser, neue Wohnformen, ...

Thema: Wer soll dort wohnen?

Bedürfnis: Gute Durchmischung (Wohnungen)

	Bedürfnis erfüllt?	
	Eigenfinanzierung 	Baurecht Investor
Entscheid, wer dort wohnt?	JA, mit Reglement steuerbar	NEIN. Vorgaben an den Baurechtsnehmer wirken sich höchstens auf einen zu niedrigen Baurechtszins aus!!

- Auch die Gemeinde könnte ein **Reglement** analog der Baugenossenschaften erlassen. Das wäre ein Garant für die erwünschte Durchmischung.

Thema: Grossverteiler

Bedürfnis: Belebtes Dorfzentrum / Grossverteiler

	Bedürfnis erfüllt?	
	Eigenfinanzierung 	Baurecht Investor
Belebt ein Grossverteiler den Dorfplatz?	Klares JA	Klares JA

- Einigkeit in diesem Punkt!
- Jedoch: **Schwachpunkt** der Initiative der Baugenossenschaften

Zusammenfassung Eigenfinanzierung



Der Gemeinderat soll die Eigenfinanzierung als Alternative zum Baurecht prüfen und vorlegen!

Vorschlag des Gemeinderates

Brennpunkte des Baurechts mit Investor:

- 82 Jahre ist sehr lange, niemand kennt die Bedürfnisse
- Baurecht-Rendite -> Riesenrisiko
- Nachfolgende Generationen -> schwer belastet
- Absolut KEINE Einflussnahme auf die Durchmischung

→ Zollikon erfüllt die eigenen strategischen Ziele nicht!