

Zolliker-Zumiker-Bote vom 21.1.2017

Beugi-Areal: umworben und umkämpft



Der Zolliker Gemeinderat lehnt die beiden Initiativen zur Überbauung des Areals Beugi ab. Anfang Woche erklärte er, warum.

Soll das Beugi-Areal in Eigenregie gebaut, einem Investor übergeben oder den Zolliker Genossenschaften überlassen werden? Die Ansichten sind verschieden – und gehen weit auseinander. Dies zeigte sich am Dienstagabend im Gemeindesaal, als der Gemeinderat zu einer Informationsveranstaltung einlud, der über 120 Interessierte beiwohnten. Nicht nur die beiden Initianten Stephan Brändli und Jürg Widmer (wir berichteten) erhielten Gelegenheit, ihre unterschiedlichen Initiativen vorzustellen, auch die Gemeinde präsentierte den aktuellen Stand ihrer Planungsschritte rund um die Neugestaltung des Areals mitten im Dorf. Als «Meilenstein für die Zukunft des Beugi-Areals» bezeichnete Gemeindepräsidentin Katharina Kull-Benz den Abend und schaute kurz auf die Planungsschritte und Entscheidungen zurück, die mit der Planungswerkstatt im Juni 2013 ihren Anfang genommen hatten. Der aktuelle Gestaltungsplan sei das Resultat eines langen und sorgfältigen Planungsprojektes, betonte sie, die beiden Initiativen dagegen würden den bisherigen demokratischen Prozess infrage stellen. Weiter informierte sie, dass sich der Gemeinderat im Moment in der Endauswahl des richtigen Baurechtsnehmers befinde, und lieferte ein paar Eckdaten zu den Verhandlungen. So seien nach der zweiten Auswahlrunde seit der öffentlichen Ausschreibung zum Baurechtsnehmer noch zwei Anbieter verblieben, mit denen nun weitere Verhandlungen geführt würden. Beide Anbieter seien keine ausländischen, Möglichkeiten fürs Gewerbe würden berücksichtigt und Wohnungen für den Mittelstand ohne Zuschuss oder Vergünstigungen durch die Gemeinde könnten realisiert werden. Hierbei nannte die

Gemeindepräsidentin konkrete Zahlen: So planen die in Frage kommenden Baurechtsnehmer 50 bis 55 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen, die geeignet seien für alle Altersklassen. Für eine 3,5-Zimmer-Wohnung müsse mit einem Mietzins von 2200 bis 2400 Franken gerechnet werden, und der jährliche Baurechtszins belaufe sich auf rund eine Million Franken.

Leben ins Dorf

Für den weiteren Diskussionsverlauf gliederte der Gemeinderat die Schwerpunkte nach den Themen der finanziellen Aspekte und des Baurechts, nach dem Grossverteiler, mit dem bereits ein Vorvertrag abgeschlossen wurde, und dem Verkehr sowie dem Gestaltungsplan und der Architektur. Zuerst gehörte das Wort aber den beiden Referenten, die ihre Beweggründe für ihre jeweilige Initiative darlegten. Stephan Brändli erklärte, dass die Initiative des Forum 5W den Hauptzweck habe, eine Alternative zur Vorlage des Gemeinderats zu sein, damit das Dorfzentrum nicht aus der Hand gegeben werde. Ausschlaggebend für die Initiative, die eine Überbauung des Areals Beugi durch die Gemeinde selbst vorsieht, waren die Aspekte des langen Baurechts von 82 Jahren, die Heimfallentschädigung von 80 Prozent des Verkehrswertes der Bauten sowie der Architekturwettbewerb, bei dem die Gemeinde nicht angemessen vertreten sei. Dass die Gemeinde die Eigenfinanzierung selber stemmen könne, auch wenn dafür ein Kredit aufgenommen werden muss, davon ist das Forum 5 W- und Rechnungsprüfungskommissionsmitglied überzeugt. Die Gemeinde erhalte sehr günstige Zinsangebote, «so günstig wie heute bauen wir nicht mehr.» Vorteile sieht er auch in den jährlichen Gewinnen denn die erwarteten Mieterträge erlaubten es ohne weiteres, die Abschreibungen und Zinskosten zu finanzieren und so einen Gewinn zu erzielen. Ebenso ist er überzeugt, die Rückzahlung der Investition sei innerhalb von 30 Jahren möglich. Dass die Gemeinde als Liegenschaften-Verwalterin amten soll, findet der Initiant «an strategischen Lagen wie dem Dorfzentrum als Paradebeispiel» richtig. So sehe die aktuelle Liegenschaftsstrategie die Unterstützung von preiswertem Wohn- und Gewerberaum, Ertrag abwerfende Kapitalanlagen für den gesunden Finanzhaushalt, die Steuerung des Dorfbildes und die Durchmischung der Bevölkerung vor. Alles Punkte, die nach Ansicht des Forum 5W mit dem Eigenbau umgesetzt werden könnten. Mit der vom Gemeinderat geplanten Abgabe im Baurecht erfülle Zollikon seine eigenen Liegenschaftsziele nicht. «Wenn gebaut wird, dann soll es auch heute bezahlt werden», fordert Stephan Brändli und warnt davor, die nachfolgenden Generationen zu belasten. Einig mit der Gemeinde ist er, was den Grossverteiler angeht: Diesen brauche es, nur ein solcher bringe Leben ins Dorf.

Neuer Gestaltungsplan

Ganz anderer Meinung ist da Jürg Widmer, der mit den fünf Zolliker Baugenossenschaften ebenfalls eine Initiative eingereicht hat. Diese geht in eine unterschiedliche Richtung, verlangt sie doch die Abgabe des Areals Beugi im Baurecht an die Zolliker Baugenossenschaften zu einem vergünstigten Baurechtszins sowie den gleichzeitigen Verzicht auf einen Grossverteiler. Dafür sei kein Bedarf vorhanden, findet Alt-Gemeinderat Jürg Widmer. «Mit einem Grossverteiler wird das Zentrum nicht belebt, sondern entvölkert», ist er sich sicher, die unterirdische Zufahrt bringe niemanden auf den Dorfplatz. Mit einem Foto der Einfahrt des Zürcher Einkaufszentrums Brunau warnte er auch vor dem «riesigen Loch», das bei der Zufahrt zur Tiefgarage entstehen könnte. Lobende Worte fand er für das Mitwirkungsverfahren der Gemeinde, nur habe diese die Bedenken der Bevölkerung dann nicht aufgenommen, negative Stimmen seien ignoriert worden. Jürg Widmer erklärte weiter, dass sie sich vorbehältlich des noch durchzuführenden Architekturwettbewerbes vorstellen könnten, den Gestaltungsplan der Gemeinde mit den fünf Baukörpern beizubehalten. Auf diesen Punkt kam die Diskussion mehrmals zurück. So sagte Katharina Kull-Benz, dass die Initiative Widmer «nicht so einfach wie dargestellt umzusetzen ist». Ohne Grossverteiler müsse die Gemeinde zurück auf Feld eins, werde jeder einzelne Planungsschritt weggewischt und müsse ein neuer Gestaltungsplan her. Ähnlich klang es bei Bauvorstand Martin Hirs, der den Gestaltungsplan als massgeschneiderte Bau- und Zonenordnung für das Areal Beugi bezeichnete. Er definiere, wie viel gebaut werden könne. Er erklärte, dass die Anordnung der fünf oberirdischen Baukörper im Zusammenhang stünden mit den möglichen -Erschliessungen aufgrund der unterirdischen Ladenfläche. Diese Anordnung sei in der Machbarkeitsstudie erarbeitet worden. Falle nun, wie es die Initiative Widmer verlangt, die Ladenfläche im UG weg, sei die Gebäudeanordnung völlig offen. «Fraglich ist, ob der Gestaltungsplan dann auf einer guten Basis ist.»

Gemeindekasse entlasten

Gemäss Finanzvorstand Urs Fellmann ist der Grossverteiler auch deshalb wichtig, weil er zur Entlastung der Wohnungsmieten führe. «Der unterirdische Grossverteiler finanziert auch über dem Boden mit.» Dank ihm könnten mit den zwei verbliebenen Offerten nun ohne Subventionen Wohnungen für den Mittelstand finanziert werden. Zudem flössen beim Projekt des Gemeinderats, für welches die Stimmberechtigten im Sommer 2015 Ja zu einem Planungskredit sagten, mit dem Baurechtszins für die nächsten 82 Jahre jährlich rund eine -Million Franken in die Gemeindekassen. «Das fremdfinanzierte Selberbauen

rechnet sich über viele Jahrzehnte nicht», so der Gemeinderat, der im Gegensatz zu Stephan Brändli sagte, es daure über 70 Jahre, bis die Gemeinde die Eigeninvestition abgebaut habe. Die Amortisation der Investitionskosten würde pro Jahr 870'000 Franken betragen. Dieses Ergebnis zeige, dass die vom Gemeinderat beabsichtigte Abgabe im Baurecht, wie sie jetzt offeriert sei, der Gemeindekasse über einen sehr langen Zeitraum wesentlich mehr Entlastung brächte. Die Kalkulation des Finanzvorstandes zogen allerdings mehrere Anwesende in Zweifel, jemand bezeichnete sie gar als «tendenziös».

Entlastung wünschten sich viele Zuhörer, die sich an diesem Abend zahlreich zu Wort meldeten, auch für die Zollikerstrasse. Diese sei heute schon stark befahren und der Mehrverkehr durch die Zufahrt in die Tiefgarage, die ebenfalls über die Kantonsstrasse erfolgt, würde die Situation noch verschärfen. Die Aussage von Gemeinderat Martin Hirs, der Kanton prüfe unabhängig von diesem Projekt eine Verbreiterung der Strasse, mochte sie noch nicht zu überzeugen. Doch für Überzeugungsarbeit bleibt allen Parteien noch Zeit: Am 22. März werden die Zolliker Stimmbeteiligten an der Gemeindeversammlung über die beiden Initiativen befinden können. Wird eine oder gar beide angenommen, muss der Gemeinderat nochmals über die Bücher. Werden sie abgelehnt, kann er seinen Fahrplan fortsetzen. Dann wird die Gemeindeversammlung nächstes Jahr im Gesamtpaket über den definitiven Gestaltungsplan, das Baurecht und die Umzonung entscheiden können. (mmw)