T 044 456 15 00

F 044 456 15 15

Herr Klaus Ammann Baumhaldenstrasse 58 8055 Zürich

Zürich

Zürich, 28. März 2019

Antrag Verein "Täglichbrot im Friesenberg" für einen Bäckereiladen im Quartierzentrum

Sehr geehrter Herr Ammann Sehr geehrter Herr Heuss

Der Vorstand hat an seinen beiden letzten Sitzungen ausführlich über Ihren Antrag diskutiert, das Projekt "Täglichbrot im Friesenberg" für eine Betriebszeit von zwei Jahren mit Fr. 92'000.00 (Investition und Mietkostenerlass) sowie zusätzlich mit einem zinslosen Darlehen von Fr. 40'000.00 zu unterstützen.

Vorstand und Geschäftsstelle danken dem Verein wie auch den vielen aktiven und passiven Mitglieder, die sich für das Projekt einsetzen wollen, sehr für das Engagement und die Kreativität. Wir würdigen auch die attraktiv gemachte Kommunikation, die gelungene Mobilisierung und die guten Ansätze für soziokulturelle Aktivitäten des Vereins, der auch Jugendliche aktivieren und einbeziehen möchte. Wir teilen auch sehr wohl die Ansicht, dass es weitere Massnahmen braucht, um den Friesenbergplatz mehr zu beleben. Auch die Etablierung eines passenden Ladenangebotes braucht noch Zeit und weitere Anstrengungen.

Trotzdem kann der Vorstand zu diesem Antrag nicht Ja sagen. Die Hauptgründe dafür sind:

- Täglich Brot: Ein tägliches Angebot von frischem Brot (auch in Bäckersqualität) existiert am Friesenbergplatz bereits. Die beiden anderen Anbieter verkaufen ohne derartige finanzielle Unterstützung der FGZ Backwaren, sogar am Sonntag.
- **Belebung Quartierzentrum:** Die Wirkung eines Bäckereiladens mit reduzierten Öffnungszeiten und einem eingeschränkten Angebot auf die erwünschte Belebung des Platzes ist eher bescheiden und ins Verhältnis zu den Kosten und möglichen Alternativen zu setzen.
- Nachhaltigkeit des Projektes: Die Chance, dass der angestrebte Bäckersladen trotz Freiwilligenarbeit jemals kostendeckend betrieben werden kann, wird auch von Branchenkennern leider
 unisono als äusserst gering eingeschätzt. Der eingereichte Businessplan der Initianten weist auch
 darauf hin. Selbst die optimistische Variante kommt nur wegen nicht berücksichtigter Aufwände
 auf einen bescheidenen Betriebserfolg im 4. Jahr.
- Kosten-Nutzen-Verhältnis: Insgesamt summieren sich die realen Kosten für die FGZ auf über Fr.
 180'000 (Investition, Mieterlass, Darlehen, Anteil Rückbaukosten), da ein Abbruch des Projektes
 nach zwei Jahren oder eine dauerhafte finanzielle Unterstützung nötig sein wird. Diese Kosten
 müssten aus dem Mieterfranken getragen werden.

FGZ

Der Vorstand hat sich eingehend mit dem Businessplan befasst und auch die Geschäftsstelle mit einer Prüfung der darin enthaltenen Annahmen beauftragt. Er geht aufgrund der ihm vorliegenden Zahlen von wesentlich höheren Kosten für die FGZ aus und hält auch die im Businessplan ausgewiesenen Aufwände für zu tief angesetzt (Abschreibungen für Warenüberschuss nicht berücksichtigt, Mietkosten zu tief). Zudem sind verschiedene angefragte Branchenkenner der Meinung, dass ein Bäckereiladen an diesem Standort mit dem vorgesehenen, beschränkten Öffnungszeiten und Angebot ohne Café oder Mittagsmenus die entsprechenden Umsätze und Frequenzen nicht erreichen kann.

Der Businessplan basiert zudem zentral auf der Mitarbeit von Freiwilligen. Ob diese über Jahre engagiert mithelfen, ist ungewiss. Auch nach 5 Jahren wird der Bäckereiladen gemäss Businessplan nicht selbstragend sein und der Verein wird keine reellen Mietzinse und Löhne zahlen können, was für die FGZ eine langfristige, finanzielle Unterstützung eines Bäckereiladens bedeutet. Der Vorstand zweifelt daran, ob das für die Entwicklung des Ladenzentrums am Friesenbergplatz richtig wäre.

Der Vorstand rechnet auch nicht mit einer wesentlichen zusätzlichen Belebung des Platzes, da der Bäckereiladen nur teilweise zu mehr Kundenfrequenz führen würde, viele der allfälligen Bäckereikunden sind bereits heute als Kunden, vor allem von Coop, unterwegs.

Die Gewerbemieter im Quartierzentrum sollen möglichst gleichbehandelt werden und eine Konkurrenzierung der anderen Läden durch eine solche Bevorzugung gilt es zu vermeiden. Auch die Mieten der anderen Ladenlokale wurden nicht so stark vergünstigt, wie es der Verein beantragt.

Aus diesen Gründen lehnt der Vorstand den vorliegenden Antrag des Vereins "Täglichbrot im Friesenberg" auf finanzielle Unterstützung für einen Bäckereiladen im Quartierzentrum ab. Gerne bietet der Vorstand an, eine Person zur Beantwortung von Fragen an die Generalversammlung des Vereins zu delegieren.

Der Vorstand hat zudem signalisiert, die bisherigen Massnahmen zur Belebung des Zentrums einer Überprüfung zu unterziehen und diese nötigenfalls zu stärken. Wir setzen uns weiterhin dafür ein, eine optimale Vermietung des Zentrums zu finden und sind auch offen für Ideen zur Belebung im Alltag.

Freundliche Grüsse

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Martin Schweizer

Geschäftsführer

Sahina Berli

Leiterin Vermietung und Mitglieder

Briefdoppel an:

Peter Heuss, Grünmattstrasse 44, 8055 Zürich