

An die Mitglieder des Vorstands und
an die Geschäftsstelle
des Vorstands der FGZ

Zürich, 24. Mai 2019

Kein täglich Brot am Friesenbergplatz

Stellungnahme zum Entscheid des FGZ-Vorstands vom 25. März 2019 gegen den Antrag zur Unterstützung eines Bäckereiladens als Gemeinschaftsprojekt im Quartierzentrum Friesenberg.

Liebe Vorstandsmitglieder,
liebe Frau Berli, lieber Herr Schweizer

Mit Enttäuschung und Bedauern haben wir den Entscheid gegen das Projekt «Täglichbrot am Friesenberg» zur Kenntnis genommen. Wir sind enttäuscht, dass ihr die Chancen des Projekts für so gering haltet und bedauern, dass Ihr in eurem Schreiben vom 28. März 2019 keine noch so kleine Türe offen lasst für einen weiteren Anlauf.

Im Folgenden möchten wir zu den vorgebrachten Argumenten Stellung nehmen und ein aus unserer Sicht mögliches weiteres Vorgehen skizzieren.

Erstens führt ihr an, ein Angebot an frischem Brot im Quartierzentrum bestehe bereits. Diese Einschätzung teilen wir überhaupt nicht. Sowohl Coop wie das Kiöskli verkaufen zwar Brot. Jedoch nicht in einer Qualität und Auswahl, welche mit derjenigen einer guten Bäckerei vergleichbar ist. Gemäss unserer Umfrage ist ein «richtiger» Bäckereiladen ein grosses Bedürfnis im Quartier. Richtigerweise stand ein solcher in der Prioritätenliste bei der Suche nach Ladenmietern deshalb auch stets an erster Stelle.

Zweitens haltet ihr die belebende Wirkung unseres Projekts für «eher bescheiden» und im Vergleich zu «möglichen Alternativen» für zu teuer. Da möchten wir euch fragen, an welche Alternativen ihr konkret denkt? Wir wissen bisher von keiner vergleichbaren Initiative zur Belebung des Friesenbergplatzes. Und sicher geht ihr mit uns einig, dass z.B. ein Poledancestudio mit abgeklebten Fenstern oder ein Treuhandbüro nicht das ist, was

man sich gemeinhin unter einem lebendigen Quartierzentrum vorstellt – auch wenn im letzten FGZ-Info diesbezüglich ein idyllisches Bild gezeichnet wurde.

Wir verstehen nicht, wie ihr in dieser Situation des offensichtlichen Mangels an Alternativen und einem «tötelnden» Quartierzentrum, nicht einmal in die Diskussion über unseren Antrag einsteigt.

Dass ihr im Zusammenhang mit der Bewertung der belebenden Wirkung unseres Projekts von «reduzierten Öffnungszeiten» spricht, muss ein Irrtum sein. Wir halten im Businessplan fest, dass der Bäckereiladen – dank der grossen Zahl von Freiwilligen – werktags von 6:30 bis 12:30 Uhr und von 17 bis 19 Uhr geöffnet sein sollte – also insgesamt acht Stunden pro Tag. Öffnungszeiten, die wir auf Grund unserer Marktumfrage gut begründen können – und auch von Branchenexperten (Buchmann) ausdrücklich empfohlen wurden.

Schliesslich sind wir überzeugt, dass ein Laden, in dem die unterschiedlichsten Frauen und Männer aus dem Quartier arbeiten, deren FreundInnen und Bekannte anzieht und so automatisch zum Treffpunkt, zum lebendigen Nabel des Friesenbergplatzes würde.

Drittens zweifelt ihr die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Projekts grundsätzlich an und beruft euch auf Branchenkenner, die einen kostendeckenden Betrieb angeblich unisono für unrealistisch halten. Da müssen wir euch ebenfalls widersprechen: auch wir haben uns mit Branchenkennern, mit Bäckereien ausgetauscht. Alle haben sich selbst ernsthaft überlegt, auf dem Friesenbergplatz eine Filiale zu eröffnen. Und alle bestätigen, dass ihr Entscheid dagegen knapp ausgefallen sei – und sich die Situation mit Freiwilligen aus dem Quartier durch die von Anfang an optimale Verankerung sehr erfolgversprechend präsentiere.

Und auch in diesem Punkt zitiert ihr unseren Businessplan falsch, wenn ihr schreibt: «Selbst die optimistische Variante kommt nur wegen nicht berücksichtigter Aufwände auf einen bescheidenen Betriebserfolg im 4. Jahr.» (In unserem Businessplan steht auf Seite 7: «Je nach Szenario/Ertragsentwicklung würde die Gewinnzone im 3. bis 4. Jahr erreicht.») Leider ist uns unklar, welche Betriebsaufwände wir aus eurer Sicht nicht berücksichtigt haben.

Wir können nur festhalten, dass wir unseren Businessplan nach bestem Wissen und Gewissen und, aus unserer Sicht, sehr konservativ formuliert haben. So haben wir im Finanzplan beispielsweise durchwegs mit einer Mehrwertsteuer von 7.7 Prozent gerechnet. Für einen Grossteil der Ware wäre aber der reduzierte Satz von 2.5 Prozent für Güter des täglichen Bedarfs anrechenbar. Ein Punkt, der die Rechnung um mehrere Tausend Franken pro Monat verbessern könnte und allenfalls tatsächlich nicht berücksichtigte Aufwände kompensieren würde.

Auch fragen wir uns, ob die Businesspläne, welche naturgemäss immer eine gewisse Unschärfe aufweisen, von nach unserem Ermessen weit weniger realistischen Projekten bzw. Sortimenten wie z.B. dem Kiöskli, der Geschenkboutique selig oder sogar auch dem neuen, mit Dumping-Preisen operierenden Coiffeur auch nur im Ansatz so kritisch auf ihre wirtschaftliche Nachhaltigkeit hin beurteilt wurden.

Schliesslich sind eure Überlegungen zum Kosten-Nutzen-Verhältnis des Projekts aus unserer Sicht viel zu pessimistisch und einseitig: Dass ihr vom absoluten Worst-case Szenario ausgeht, obwohl das Projekt im Quartier ein derart positives Echo ausgelöst hat, finden wir so befremdend wie die Annahme, dass der Verein keinen Rappen des

Darlehens zurückzuzahlen in der Lage sein wird. Auch mag es buchhalterisch korrekt sein, den Mieterlass zu den Kosten zu rechnen, in unserem Fall eines nicht gewinnorientierten Gemeinschaftsprojekts, wo das betroffene Lokal seit bald einem halben Jahr leer steht (und auch 2018 nur zeitweise und zu einem «symbolischen» Mietzins vermietet war) scheint uns diese Sichtweise aber nicht fair.

Dass die FGZ mit dem Mieterfranken sorgfältig umgehen muss, versteht sich von selbst. Richtig ist auch, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter diejenigen Kosten des Projekts, welche durch dieses nicht selbst erwirtschaftet werden könnten, berappen müssten. Das trifft aber auch auf jeden Spielplatz, jeden Gemeinschaftsraum, jede Veranstaltung oder alle sonstigen Leistungen, welche sich die Genossenschaft zugunsten ihrer Mitglieder leistet, zu.

Auch dass jedem Projekt, sei das nun eine kleine Bäckereiladen-Initiative, eine pionierhafte Heiztechnik oder, gerade aktuell, eine clever ausgedachte Vorgehensweise zur Erreichung von kostensenkender Planungssicherheit, trotz sorgfältiger Prüfung und Planung ein gewisses Risiko innewohnt, liegt in der Natur der Sache.

Was bei den beantragten CHF 80'000 als maximalen Beitrag für den Ausbau und den Betrieb des Ladenlokals inkl. Infrastruktur für soziokulturelle Veranstaltungen, Kurse usw. sowie einem zinslosen Darlehen von CHF 40'000 (von der FGZ-Geschäftsstelle für den Worst-case eines Totalverlusts und Abbruch des Projekts nach 2 Jahren zusammen mit den entgangenen Mietzinsen sowie «Rückbaukosten» auf rund CHF 180'000 hochgerechneten maximalen Risikos) ein Problem darstellt, wird bei anderen Aufwand-Posten unserer Genossenschaft mit einem Budget von rund 35,5 Mio. bzw. einem betrieblichen Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen von 10,5 Mio. (2018) im Zusammenhang mit der über 90 Mio. teuren Zentrumsüberbauung ohne zu zögern durchgewunken.

Allein die bisher für die Bewerbung und Vermietung der Ladenlokale durch externe Dienstleister ausgegebenen Honorare dürften, gemäss Schätzungen von Branchenkennern, wohl annähernd den Betrag ausmachen, welcher als maximaler Beitrag für die Initialkosten des Bäckereiladens nötig gewesen wäre.

Kommt dazu, dass dieser Mieterfranken sich im positiven Fall – an den wir nach wie vor glauben – dank des Bäckereiladens am Friesenbergplatz auch vermehren könnte. Dann nämlich, wenn der Belebungsseffekt wirkt und die übrigen Geschäfte profitieren und zu langfristigen, verlässlichen Mietern der FGZ werden.

Der FGZ-Vorstand sieht das grosse Engagement und den Goodwill von über zweihundert QuartierbewohnerInnen für das Quartier nicht als Chance und riesige Ressource, sondern primär als Risiko und Partikulärinteresse.

Bedauerlich ist in unseren Augen insbesondere, dass die Chance, die schwierige Situation auf dem Markt für Detailhandels-Lokalitäten in etwas Positives, nämlich ein identitäts- und gemeinsinnstiftendes Projekt, bei dem Alt und Jung, aus allen Siedlungen und gesellschaftlichen Schichten gemeinsam etwas zum Nutzen des Quartiers auf die Beine gestellt hätten, umzukehren, nicht erkannt bzw. vertan wurde.

Wie weiter?

Aus all diesen Gründen hat der Verein «Täglichbrot am Friesenberg» an seiner Generalversammlung vom 16. April mit grosser Mehrheit beschlossen, dass die GV der FGZ vom 17. Juni 2019 konsultativ zu diesem Projekt befragt werden sollte. Konkret

beantragen wir darum, dass unter dem Traktandum «Diverses» eine Konsultativabstimmung durchgeführt wird. Dabei sollen die Anwesenden die folgende Frage beantworten: Sind Sie dafür, dass die FGZ das Gemeinschaftsprojekt eines Bäckereiladens am Friesenbergplatz, gemäss dem Konzept des Vereins Täglichbrot am Friesenberg, unterstützt? (Ja oder Nein)

Parallel dazu wird der Verein Täglichbrot auch versuchen, weitere Player im Quartier für eine finanzielle Beteiligung am Projekt zu gewinnen.

Die allermeisten GenossenschafterInnen haben mittlerweile von diesem Projekt erfahren. Damit sie an der GV noch besser informiert entscheiden können, werden wir sie im Vorfeld der GV mit einem Flyer auf das Thema aufmerksam machen. Alle Unterlagen zu unserem Projekt sind auf der Webseite www.taeglichbrot.ch einsehbar. Gerne erläutern wir unser Anliegen auch nochmals in aller Kürze an der GV. Dabei werden wir ebenfalls klar machen, dass wir im Fall einer Unterstützung mit einem erneuten, leicht angepassten Antrag an Geschäftsstelle und Vorstand gelangen würden.

Wir bitten den Vorstand der FGZ zu diesem Vorgehen Hand zu bieten und danken allen Mitgliedern und auch der Geschäftsstelle für ihr grosses Engagement für die FGZ und das ganze Quartier.

Herzliche Grüsse

Für den Verein Täglichbrot am Friesenberg: Klaus Ammann, Nicole Breitenmoser, Lukas Frei, Peter Heuss, Maja Joss, Sara Kriesi, Fatma Paz Soldan, Koni Willi