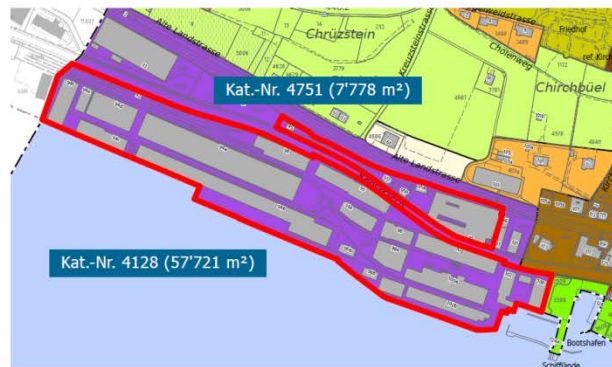
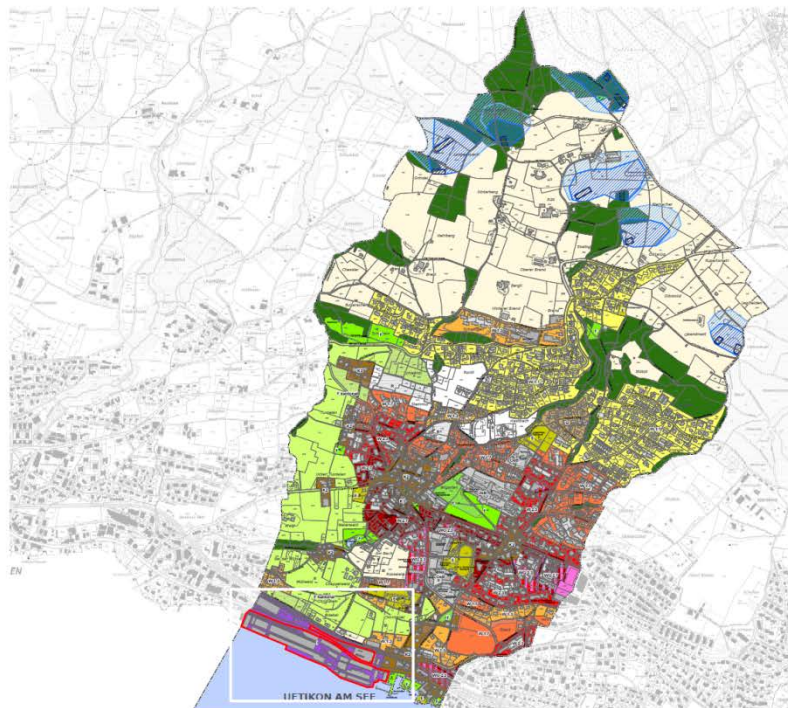




Herzlich willkommen

Orientierung Gebietsplanung CU – Chance Uetikon

- **Ablauf Verhandlungen, Zeitplanung**
Urs Mettler
- **Kaufvertrag und Wertausgleichsmodell**
Christian Schucan
- **Provisorium Kantonsschule**
Markus Hafner
- **Finanzen**
Hans Gantner



Mai 2013	Einladung Kanton ZH, Standorte für Mittelschule eingeben
Juni 2013	Treffen von Gemeindevertretern mit Geschäftsleitung CPH in Perlen LU
August 2013	Bewerbung CPH/Gemeinde Uetikon am See
2013 – 2014	Standortevaluation Kanton
August 2014	Parzelle zu gross für Kanton ZH – GR beschliesst Kauf von 50% Landanteil
2015 – 2016	Verhandlungen CPH – Kanton – Gemeinde
März 2016	RRB Kauf Land für Standort neue Mittelschule
August 2016	Genehmigung Kaufvertrag durch Gemeinderat
September 2016	Standortentscheid Kantonsrat

Gebietsplanung

Planungsvereinbarung

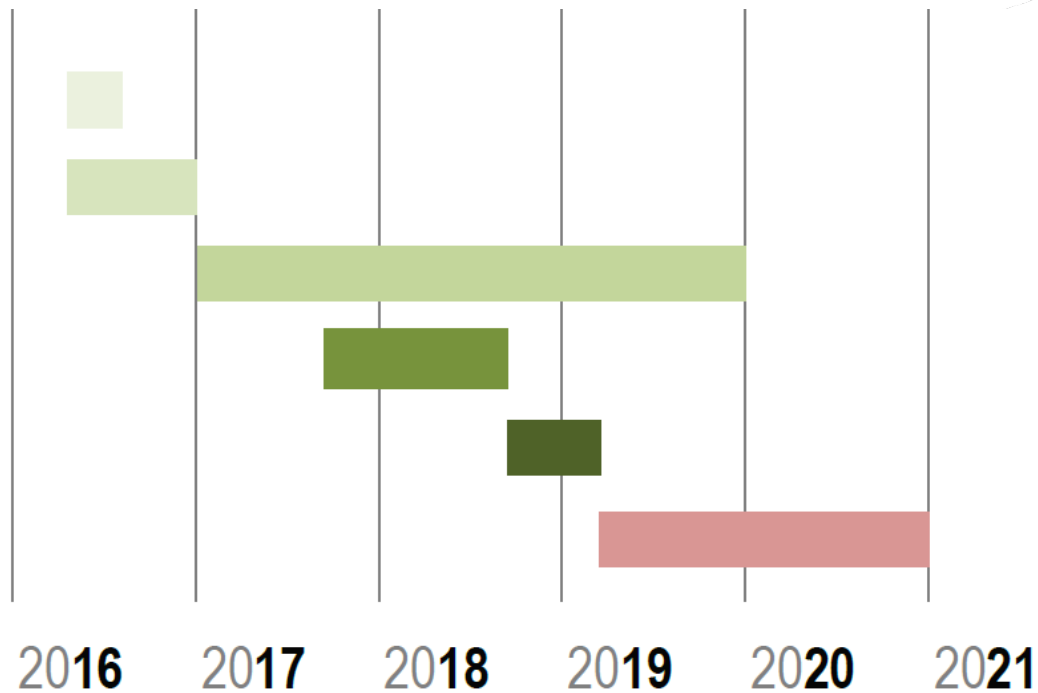
Vorbereitung

Partizipation

Varianzverfahren

Masterplan

Nutzungsplanung



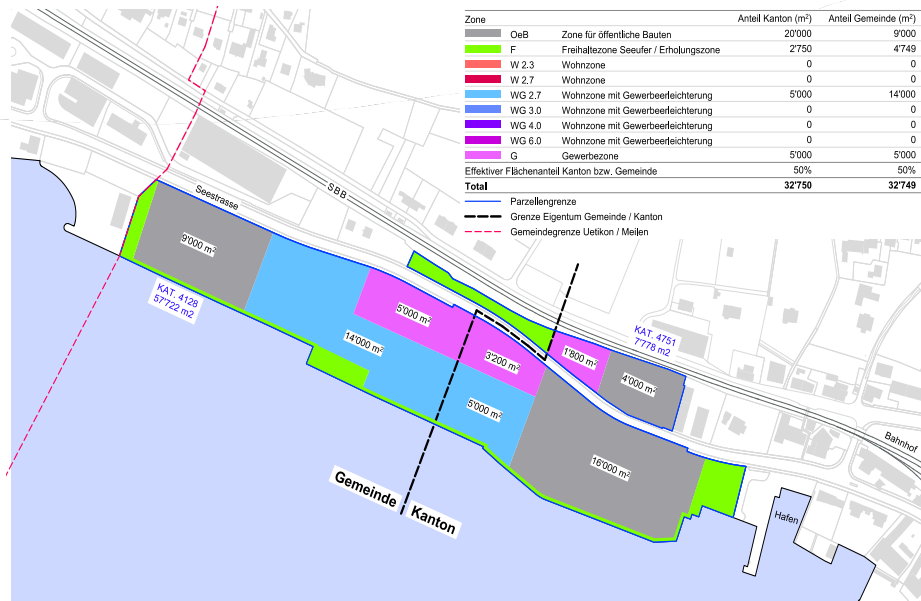
- **Kanton hat Gesamtareal** (65'499 m²) von CPH Chemie + Papier Holding AG zum Preis von **CHF 52 Mio.** (unsaniert) gekauft
- **Regierungsratsbeschluss vom März 2016:** Baudirektion ermächtigt 50 % Miteigentum zu gleichen Pflichten und Rechten wie Kanton an Gemeinde zu veräussern mit **Ausnahme** Sanierung Seegrund und Sanierung Rotholz
- **Vertrag CPH – Kanton:** Verpflichtung Vertragskonditionen zu überbinden

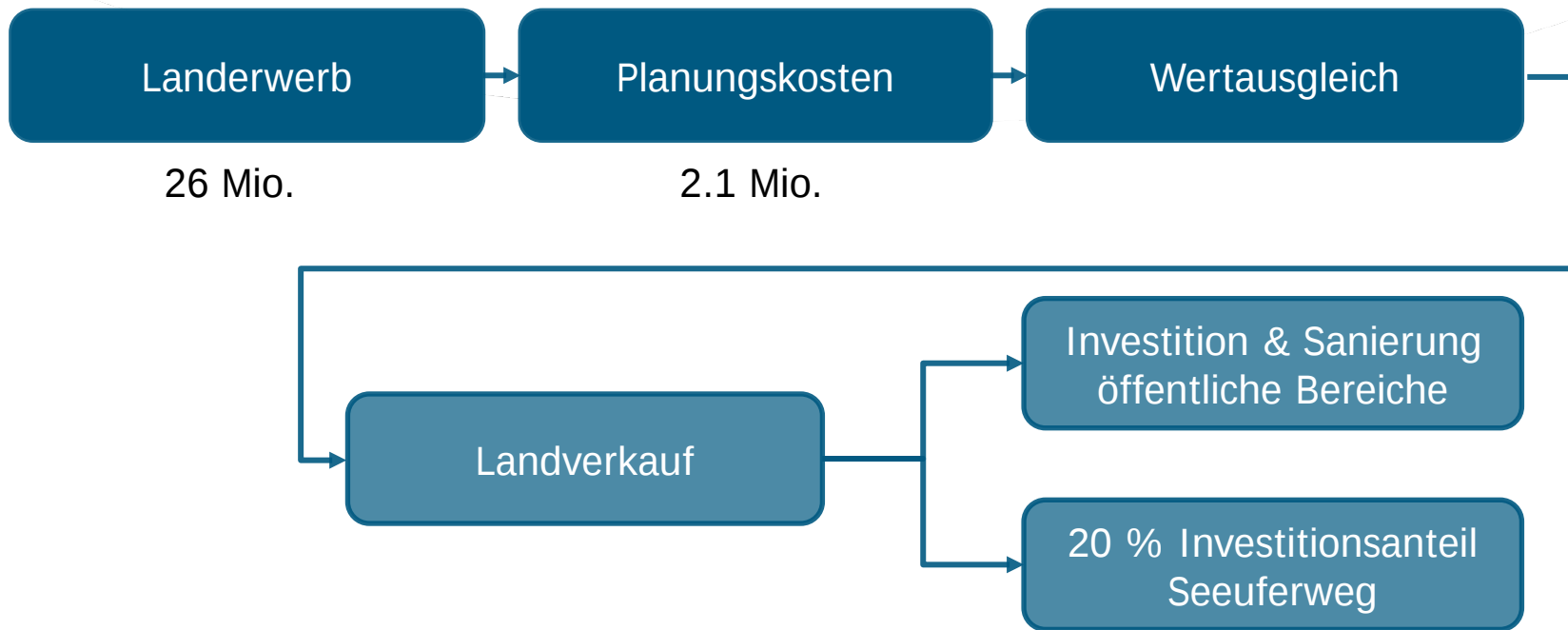
- **Gemeinde kauft 50 % Miteigentum** am Gesamtareal von Kanton Zürich (65'499 m²) mit Pflichten und Rechten gemäss Vertrag Kanton/CPH
- **Kaufpreis CHF 26 Mio. *unsaniert***

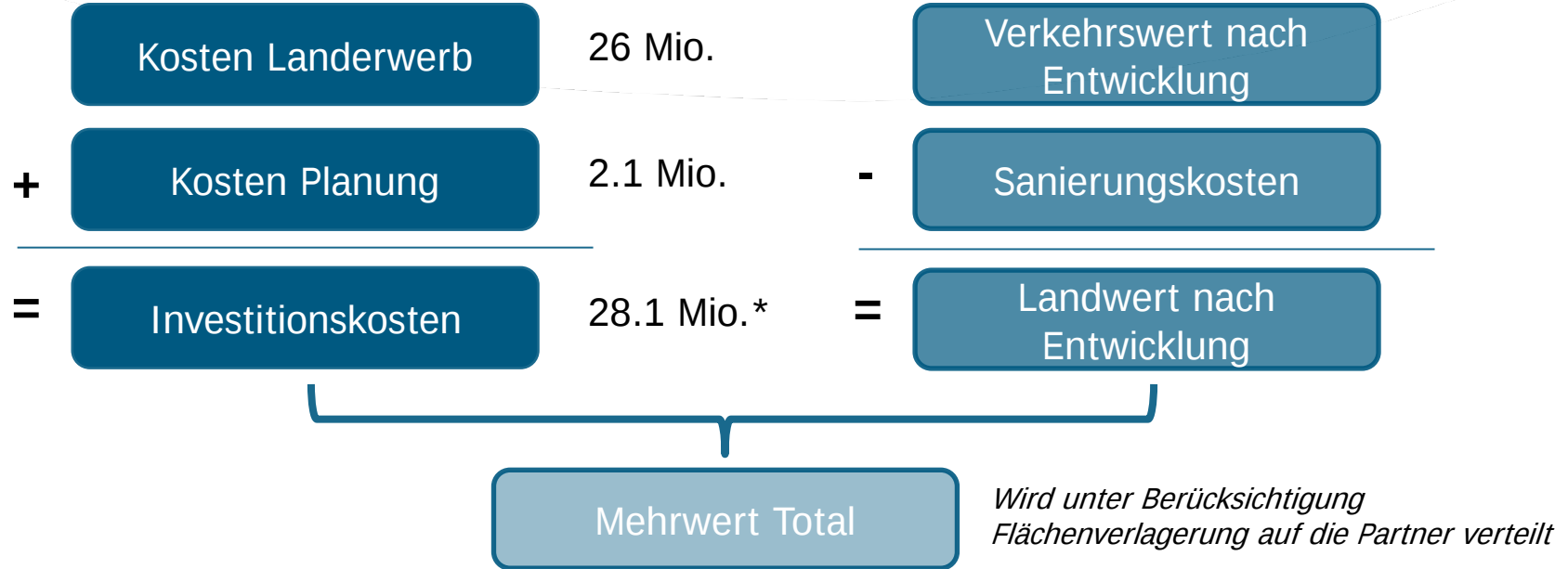
- **Gemeinsame Planung über das ganze Areal mit Kanton.**
 - Die Planungskosten werden je zur Hälfte getragen, d.h. für die Gemeinde CHF 2.1 Mio.
 - Vorteil: Equal Partners, Gleichbehandlung Kanton/Gemeinde bei Fragen wie ISOS, belasteter Standort, Ausnützung etc.
 - Vorrang Mittelschule, partizipativer Prozess, Einbezug Bevölkerung
- **Wertentwicklung und Risiken** (Altlasten) werden im Wertausgleichsmodell geteilt, wobei die Differenz der Altlastensanierung auf 8 Mio. begrenzt ist.
- ***Nicht Bestandteil des Vertrages:*** Sanierung **Seegrund** (Sache CPH/Kanton), Sanierung **Rotholz** (Gemeinde Meilen, Sache CPH), Denkmalschutz (ISOS) und Gebäudebelastung (je gem. Gebietszuteilung selber getragen)

Kaufvertrag (3/3)

Mehrwertsteuer						
24 Mehrwert Total			1524541	1. Aufwand nach Ertragskurve - Investitionskosten Ziff. 14.2.10. a		
25 Mehrwert Kanton			1524541	2. Flächen Flächenanteil Kanton * Mehrwert Total Ziff. 14.2.10. a		
26 Mehrwert Gemeinde			1524541	3. Flächen Flächenanteil Gemeinde * Mehrwert Total Ziff. 14.2.10. a		
Wertberechnung nach Entwicklung						
	Kanton		Gemeinde			
	m2	Fläch2	Total	Fläch2	Total	
27 Verbleibend Öffentliches Baurecht	15000	1500	30'000'000	1500	17'380'900	42% Anteil öffentl. Fläche Gemeinde an gesamter Fläche Gemeinde
28 Verbleibend Sondererholungszone	7200	1500	42'000'000	1500	7112'300	
29 Verbleibend W3.3	0	3150	-	3150	-	
30 Verbleibend W2.7	0	3600	-	3600	-	
31 Verbleibend W2.7	1000	3300	14'000'000	3300	86'280'900	
32 Verbleibend W2.0	0	3400	-	3400	-	
33 Verbleibend W2.0	0	3050	-	3050	-	
34 Verbleibend W2.0	0	4750	-	4750	-	
35 Verbleibend Grenzbezone	5000	2000	11'200'000	2000	11'280'900	
36 Effektiver Flächenanteil Kanton bzw. Gemeinde	50.0%		50.0%			
37 Kanton Altstandortzone			280'000		12'980'900	Erteilt aufgrund der Korrekturen für die Altstandortzone auf den jeweils als Altstandortzone ausgewiesenen Flächen auf Ziff. 14.2.10. b, zu Ziff. 14.3.10. b
38 Kantondifferenz Altstandortzone					6'000'000	
39 Landwert nach Ausdehnung und Altstandortzone	32749	7997	42'124'282	7997	7997'240	Landwert nach Entwicklung Kanton bzw. Gemeinde : Ziff. 14.2.10. b
40 Mehrwert aufgrund Flächenvergrößerung Kanton bzw. Gemeinde			17'124'282		7997'240	Mehrwert aufgrund Flächenvergrößerung Kanton bzw. Gemeinde; Ziff. 14.2.10. c
41 Solde Mehrwert Kanton bzw. Gemeinde			-4'100'261		4'100'261	Flächendifferenz in m2 * Investitionskosten Fläch2 Flächenänderung ergibt sich aus Fläche aufgrund Flächenvergrößerung - Fläche Mägenheim; Ziff. 14.2.10. d
42 Investitionskosten Flächenvergrößerung Kanton bzw. Gemeinde			719		-719	Solde Mehrwert Kanton bzw. Gemeinde + Investitionskosten Flächenvergrößerung Kanton bzw. Gemeinde; Ziff. 14.1.10. e
43 Resultierende Ausgleichzahlung Kanton bzw. Gemeinde			-4'099'544		4'099'544	
Legende						
Wesentliche Rechtszusammensetzung						
Werte werden nach Entwicklung der Zone erstellt und eingetragen						
Werte werden aus Vereinbarungspunkt erstellt und eingetragen						
Modell 1						
Das Modell 1 setzt unter den Prämissen, dass (1) Gemeinde und Kanton je 50% der Fläche als Altstandortzone zugewiesen bekommen, (2) 50% der Gemeinde verbleibenden Fläche eine rentable Zonierung aufweist (Zonen 20 - 35) und (3) der Istzustand nicht verändert						
Konsequenz						
durch die Einbindung der 42% Kanton kann sich die Gemeinde die auf ihren Anteil anfallenden Altstandortkosten von maximal CHF 8 Mio. ersparen lassen						
auch wenn sich die Gemeinde die vollen CHF 8 Mio. für die Altstandortzone ersparen kann, so erfolgt aufgrund des Mehrwerts, welcher auf der Fläche der Gemeinde geschaffen wurde, eine Ausgleichzahlung von der Gemeinde an den Kanton						
je grösser die anerkannten Kantondifferenz Altstandortzone auf Seite der Gemeinde, desto tiefer fällt die Ausgleichzahlung an den Kanton aus (und vice versa)						
je höher der Flächenanteil der Gemeinde an rentable Fläche und je höher dessen Verkehrswert, desto höher fällt die Ausgleichzahlung an den Kanton aus (und vice versa)						







* ohne mit Entwicklung verbundene Projekte

Der Gemeinderat hat den Kaufvertrag und das Wertausgleichsmodell extern überprüfen lassen und beurteilt das Gutachten wie folgt:

- Höhere Belastungen auf dem der Gemeinde zugedachten Gebiet
 - Ausgleich Differenz bis zu 8 Mio. (wenn öffentliche Nutzung $\leq 42\%$)
 - Nicht abgedeckt Überraschungen
 - Hoher Abklärungszustand
 - Reserven in der Kalkulation
 - Weiterer Verkauf unsaniert

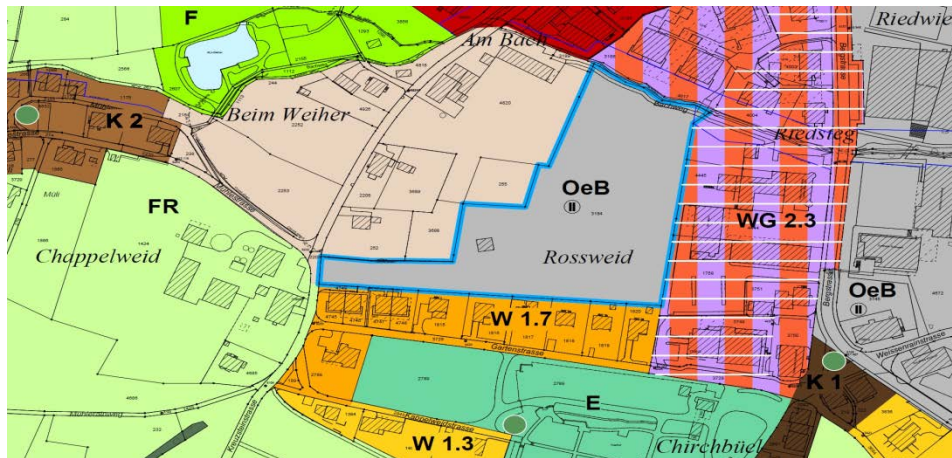
- Nichtberücksichtigung ISOS/Gebäudebelastung im Mehrwertausgleich:
 - Anforderungen Kantonsschule < > Entwicklungsinvestitionen
 - Verantwortung des Verursachers
 - Einfachheit des Modells
- Hoher Preis für Gewerbeland im Vgl. zu Gewerbelandpreisen in Uetikon am See
 - Arealentwicklung Gemischte Wohn-/Gewerbenutzung im Gestaltungsplan mit verbindlichen Bedingungen

- die Gemeinsame Planung mit dem Kanton Zürich (Gleichbehandlung/Kostenteilung)
- höheren Genehmigungschancen der Zonenplanrevision (im Vergleich zu dritten Eigentümern)
- aus heutiger Sicht ist ein Mehrwert für die Gemeinde Uetikon in der Höhe von rund CHF 27 Millionen möglich
- strategisch wichtiger Land Teil, welcher aus nachhaltiger Sicht von grosser Bedeutung ist

- Start Unterricht geplant ab Schuljahr 2018/19 (August)
- Geplante Schülerzahl rund 500; einlaufend 1 oder 2 Klassen im Untergymnasium / 2 Klassen im Kurzgymnasium



- Zuweisung des Kantonsgrundstücks in Zone für öffentliche Bauten
- Aus Zeitgründen gleichzeitige Anpassung von kommunalem Richtplan und Bau- und Zonenplan
- Nutzung für Schulcontainer auf 2 bis 3 Stockwerken

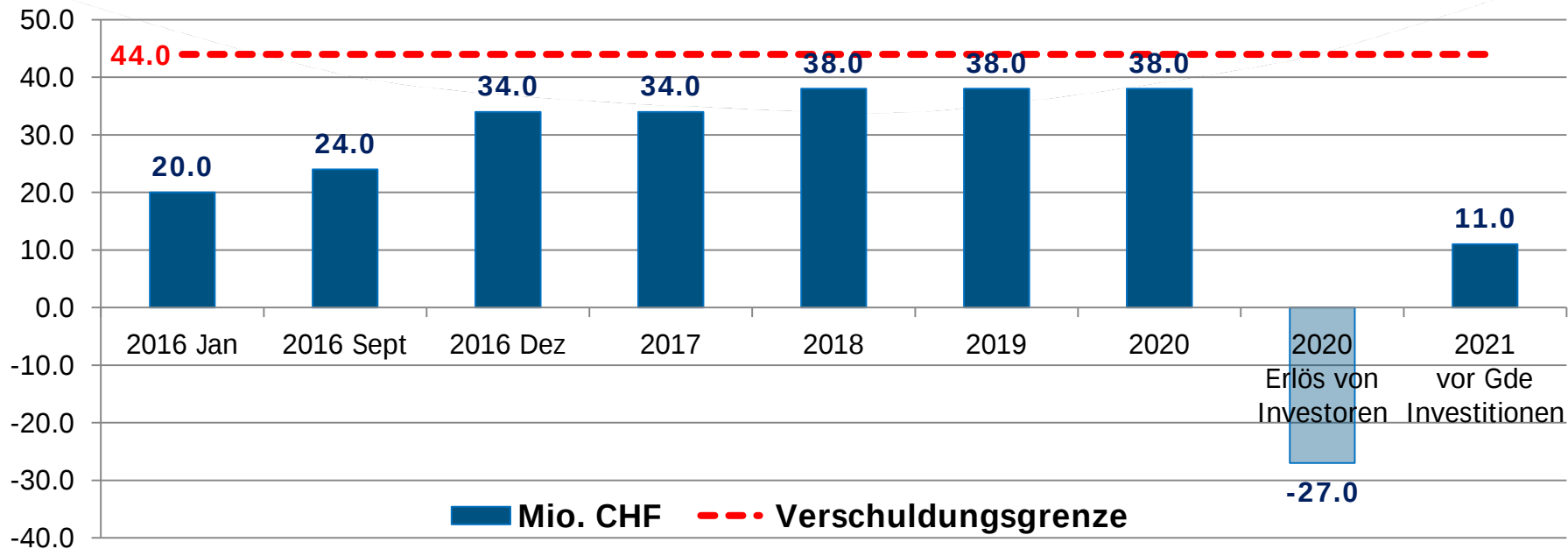


- Festgelegte **Verschuldungsgrenze (CHF 44.0 Mio.)** einhalten
- Das **Projekt CU losgelöst** vom Gemeindehaushalt führen
- Das **Grossprojekt** wird durch interne und externe Kontrollen begleitet
- **Finanzierungs- und Rückzahlungsmodell** über die ganze Projektlänge
- **Finanzierung**
 - Desinvestitionen aus dem Finanzvermögen
 - Verzinsliche Darlehen

Projekt	Inhalt	Kosten	
Kauf Areal CU	Land unsaniert	CHF	26'000'000
Schulprovisorium	Erschliessungskosten	CHF	500'000
Sanierung Bahnhofplatz	Verkehr	CHF	2'100'000
Haabplatz	Platz / Sanierung Quai Mauer	CHF	2'700'000
Planungskosten (3 J.)	Anteil an den Kanton	CHF	2'100'000
Planungskosten (5 J.)	Gemeinde Uetikon am See Beratung / Gestaltungsplan	CHF	850'000
Zinslast (5 J.)	Für neue Darlehen während der Projektphase	CHF	210'000
Total Projektkosten	<u>Ohne</u> neue Projekte im Gde Uetikon am See CU Areal	CHF	34'460'000

Projekt	Inhalt	CHF
Desinvestitionen	Verkauf öffentliche Beleuchtung – Gde an EU AG	2'900'000
	45 % Beteiligung EWM an Energie/Wasser Uetikon	9'000'000
	Substanzdividende Energie Uetikon AG	2'000'000
	Substanzdividende Wasser Uetikon AG	2'000'000
Rückzahlung Darlehen	Spital Männedorf (2017/2018/2020)	3'600'000
Mieteinnahmen	CU bis Ende 2017	625'000
Geldfluss aus Desinvestitionen		20'125'000
Total Projektkosten		34'460'000
Fremdkapitalbedarf		14'000'000

Fremdverschulung verzinsliche Darlehen



Für die Gemeindeprojekte in der Periode 2016/2020 werden zusätzliche CHF 4.0 Mio. benötigt = Total 42.0 Mio.

Projekt-Risiken 2020

- Erlöse sind tiefer als geplant

CHF 17 Mio. anstelle von CHF 27 Mio. Erlös

- Darlehen CHF 10.0 Mio.
- Zinssatz 3 % CHF 0.3 Mio. p/J
- 1 Steuerprozent 2016 CHF 0.3 Mio.

- Bewertung: Dieses Risiko ist überschaubar.

Steuern Gemeindehaushalt – unabhängig von Projekt CU

- Steuererhöhungen sind dann notwendig, wenn die Grundstückgewinnsteuern über längere Zeit tief bleiben oder die Gemeindesteuern über 2 Jahre tiefer ausfallen.

Gebietsentwicklung Chance Uetikon:

- Ist ohne Steuererhöhungen verkraftbar
- Aber ohne Desinvestitionen - für Gemeinde Uetikon am See nicht zu bewältigen

- **Montag, 24. Oktober 2016, 20.00 Uhr**
Dreifachturnhalle Schulhaus Riedwies
- Alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner erhalten eine **Weisungsbroschüre** und einen **persönlichen Stimmrechtsausweis**.
- Der Stimmrechtsausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen und gilt als **Zutrittsberechtigung** zur Versammlung. Für nicht stimmberechtigte Personen hat es Zuschauerplätze auf der Estrade.

- www.uetikonamsee.ch/chanceuetikon
- www.chance-uetikon.ch
- www.facebook.com/uetikon



Fragen?

