



Gemeindeversammlung

Montag, 4. Dezember 2023
20.00 Uhr im Riedstegsaal

Die Akten mit den behördlichen Anträgen der Politischen Gemeinde können ab sofort im Gemeindehaus, Abteilung Zentrale Dienste, eingesehen werden. Montag 08.00 – 11.30 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 08.00 – 11.30 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr, Freitag 07.30 – 14.00 Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (044 922 72 00).

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen enthält der vorliegende beleuchtende Bericht nur die Zusammenfassung der einzelnen Vorlagen. Die ausführlichen Informationen und Unterlagen können von der Webseite der Gemeinde Uetikon am See (www.uetikonamsee.ch) heruntergeladen werden. Pro Haushalt wird ein beleuchtender Bericht verteilt. Zusätzliche Exemplare können jederzeit angefordert werden.

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uetikon am See

1. Rechtliche Hinweise	5
2. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 1 Budget 2024	6
3. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 2 Tennisclub Uetikon am See, Anpassung Baurechtsvertrag	18
4. Anfragen nach § 17 GG	
5. Information Machbarkeitsstudie Areal Weissenrain (altes Gemeindehaus), Bericht Zwischenstand	24

Einladung zur Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Uetikon am See werden eingeladen zur

**Gemeindeversammlung am
Montag, 4. Dezember 2023, 20.00 Uhr
im Riedstegsaal**

Es werden folgende Geschäfte behandelt:

1. Budget 2024

Referent: Thomas Breitenmoser, Ressortvorsteher Finanzen

2. Tennisclub Uetikon am See, Anpassung Baurechtsvertrag

Referent: Hubert Beerli, Ressortvorsteher Liegenschaften

Information Machbarkeitsstudie Weissenrain

Referent: Hubert Beerli, Ressortvorsteher Liegenschaften

Rechtliche Hinweise

Anfragen

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeinde von allgemeinem Interesse nach § 17 des Gemeindegesetzes mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat schriftlich eine Anfrage einzureichen. Spätestens einen Tag vor der Versammlung wird eine schriftliche Antwort zugestellt. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Stimmberechtigung

Alle in Uetikon am See wohnhaften Schweizer Bürger oder Bürgerinnen, die über 18 Jahre alt sind und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen, sind an der Gemeindeversammlung stimmberechtigt.

Protokoll

Die Anträge, die gefassten Beschlüsse, die Wahlen und Beanstandungen zum Verfahren werden protokolliert.

Rechtsmittelbelehrung

Ein allfälliges Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form der Aufsichtsbeschwerde innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Meilen, 8706 Meilen, einzureichen.

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Meilen erhoben werden. Diese Verstösse müssen aber bereits in der Versammlung gerügt worden sein.

Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Budget 2024

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

1. Die Erfolgsrechnung schliesst mit Aufwendungen von CHF 48'405'200.00 und Erträgen von CHF 49'061'900.00 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 656'700.00 ab.
2. Die Investitionsrechnung weist bei Ausgaben von CHF 5'279'000.00 und Einnahmen von CHF 1'220'000.00 Nettoinvestitionen von CHF 4'059'000.00 aus. Die Veränderung der Sachwertanlagen des Finanzvermögens beträgt CHF 420'000.00.
3. Der Steuerfuss wird auf 84 % (Vorjahr 84 %) der einfachen Staatssteuer festgesetzt.

Kurzbericht

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst im Budget 2024 bei Aufwendungen von CHF 48.40 Mio. und Erträgen von CHF 49.06 Mio. mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0.66 Mio., welcher dem Eigenkapitalkonto gutgeschrieben wird. Im Budget 2023 resultierte ein Ertragsüberschuss von CHF 1.61 Mio.

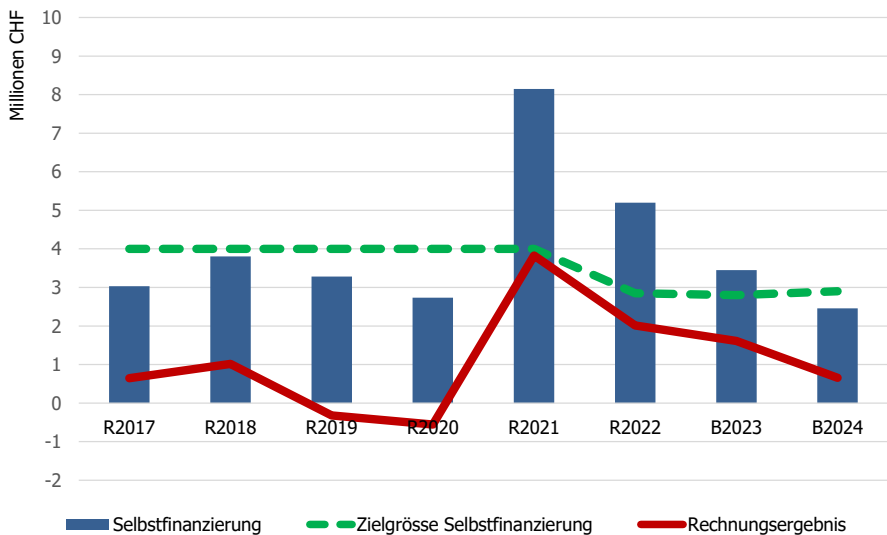
Der aktuelle Stand der Fakturierung zeigt eine positive Entwicklung bei den Steuererträgen des Rechnungsjahrs. Im Bereich der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe konnten einige Fälle abgelöst werden, was zu Minderkosten führt. Der Unterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens und die Schulliegenschaften verursachten in den letzten Jahren Mehrkosten. Im Budget 2024 wird eine Entspannung gegenüber dem Vorjahr erwartet.

Im Budget 2024 sind aber auch erhebliche zusätzliche Belastungen des Finanzhaushalts enthalten. Zu erwähnen sind hier vor allem Mehrkosten bei den Besoldungen des Lehrpersonals mit kantonalen wie auch kommunalen Anstellungen. Weiter ist im Bereich der Pflegefinanzierung ein grosses Kostenwachstum festzustellen. Sicherheitsnotwendige Unterhaltskosten bei gleichzeitig rückläufiger Vermietung zeigen finanzielle Folgen bei der Zwischennutzung des CU-Areals. Die höheren Steuereinnahmen kommen nicht nur der Gemeinde zu Gute, sondern sorgen auch für höhere Rückstellungen beim Finanzausgleich.

Gerade die kontinuierlich steigenden Kosten bedürfen auch in Zukunft einer besonderen Vorsicht im Umgang mit den finanziellen Mitteln, trotz nach wie vor positivem Gesamtbild des vorliegenden Budgets.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen im Budget 2024 gesamthaft CHF 1.48 Mio. für die Bereiche Abwasserbeseitigung und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 1.47 Mio. schliesst das Budget fast ausgeglichen mit einem kleinen Aufwandüberschuss im Betrag von CHF 0.01 Mio., welcher den entsprechenden Spezialfinanzierungskonten gutgeschrieben wird. Im Budget 2023 war ein Ertragsüberschuss von gesamthaft CHF 0.01 Mio. vorgesehen.

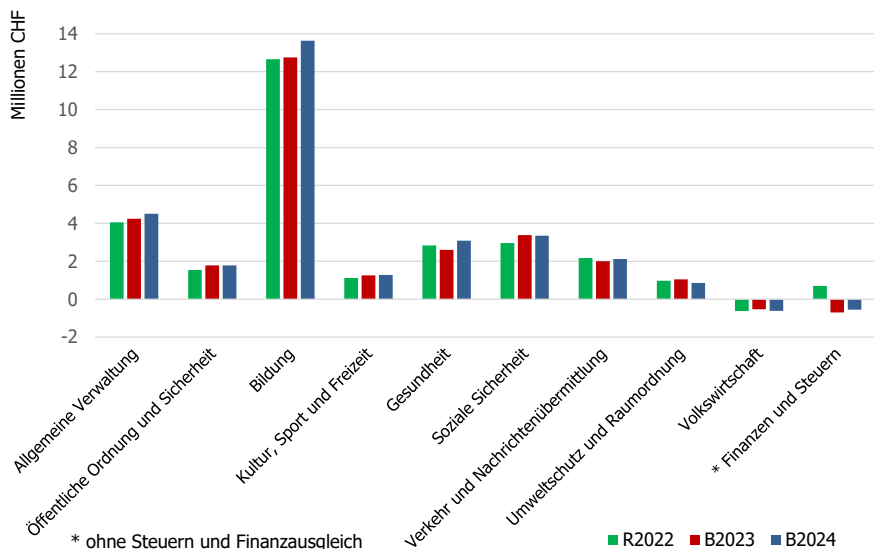
Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



Erfolgsrechnung	B2024	B2023	Abweichungen B2024/B2023		R2022
nach Funktionen			CHF	%	
Allgemeine Verwaltung	4.50	4.24	0.26	6.2	4.05
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1.78	1.78	0.00	0.1	1.54
Bildung	13.64	12.75	0.89	7.0	12.65
Kultur, Sport und Freizeit	1.27	1.26	0.01	1.0	1.12
Gesundheit	3.09	2.60	0.49	18.8	2.83
Soziale Sicherheit	3.35	3.38	-0.02	-0.7	2.96
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.12	2.00	0.12	5.9	2.17
Umweltschutz und Raumordnung	0.86	1.05	-0.19	-18.2	0.97
Volkswirtschaft	-0.62	-0.53	-0.09	16.8	-0.62
Finanzen und Steuern	-30.65	-30.13	-0.51	1.7	-29.68
Aufwandüberschuss					
Ertragsüberschuss	0.66	1.61	0.96		2.01

Beträge in CHF Mio.

Entwicklung Nettokosten pro Funktion



Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands 2023 im Vergleich zum Budget 2022 sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich:

Position / Begründung	Mio. CHF
Mehrertrag/Minderaufwand	2.00
Allgemeine Gemeindesteuern: Der aktuelle Stand der Fakturierung zeigt eine positive Entwicklung bei den Steuererträgen des Rechnungsjahrs.	0.92
Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe: Minderkosten durch Ablösungen (Rückgang der Fallzahlen).	0.24
Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung: Wegfall Sondereffekt 2023 (Einzahlung Öko-Fonds, Beschluss GV vom 5. Dezember 2022).	0.16
Schulliegenschaften: Tiefere Unterhaltskosten und Wegfall von Abschreibungen (Sanierung Schulhaus Rossweid).	0.13
Liegenschaften des Finanzvermögens: Tiefere Unterhaltskosten und höhere Mietzinseinnahmen.	0.11
Banken und Versicherungen: Höhere Gewinnausschüttung der ZKB erwartet.	0.09
Sonderschulen: Tiefere Beiträge an den Kanton für Sonderschulen und Spitalschulen.	0.09
Polizei (Sicherheit): Wegfall Sicherheitsdienst, tiefere Interne Verrechnungen aufgrund red. Personalkosten nach Ausgliederung Polizei.	0.09
Regional- und Agglomerationsverkehr: Tiefere Entschädigung an den ZVV (Normalisierung nach Corona)	0.07
Denkmalpflege und Heimatschutz: Tiefere Kosten, da im Budget 2023 ein Einmaleffekt (Sommerau) berücksichtigt wurde.	0.06
Riedstegzentrum: Normalisierung der Unterhaltskosten im Riedstegzentrum nach diversen Mieterwechseln.	0.06
Mehraufwand/Minderertrag	2.78
Schulstufen: Höhere Kosten für das Lehrpersonal bei den kantonalen und den kommunalen Anstellungsverhältnissen.	0.78
Pflegefinanzierung: Stark steigende Kosten bei der stationären und bei der ambulanten Pflege.	0.50
Areal ehem. Chemie Uetikon AG (nur Zwischennutzung): Mehrkosten im Unterhalt des Areals, gleichzeitig Rückgang der Mietzinseinnahmen.	0.28
Finanz- und Lastenausgleich: Höhere Rückstellungen, weil die als Berechnungsbasis dienende durchschnittliche Steuerkraft der Gemeinde Uetikon gemäss aktuellen Prognosen stärker wächst wie im Kantonsdurchschnitt.	0.25

Allgemeine Dienste: Höhere Kosten ICT (Nachholbedarf Netzwerk und Sicherheit) und tiefere Interne Verrechnungen aufgrund red. Personalkosten nach Ausgliederung Polizei.	0.17
Gemeindestrassen: Zusätzliche Stelle im Allround Team, Anschaffung zusätzlicher Maschinen, höhere Kosten der Strassenbeleuchtung (Energie), Sonderarbeiten bei der Instandhaltung von Strassenbelägen.	0.17
Schulverwaltung: Höhere Kosten ICT (Nachholbedarf Netzwerk und Sicherheit).	0.14
Jugendschutz: Höherer Kantonsbeitrag für Platzierung von Jugendlichen in Heimen u. Pflegefamilien gemäss kantonalem Kinder- und Jugendhilfegesetz.	0.12
Zinsen: Refinanzierung auslaufender, sehr tief verzinsten Darlehen zu aktuellen Marktkonditionen.	0.12
Schulleitung: Höhere Kosten für kantonale und kommunale Besoldungsanteile.	0.08
Asylwesen: Mehrkosten aufgrund der aktuellen Situation.	0.07
Kindertagesstätten und Kinderhorte: Die Subventionen der Betreuungskosten fallen höher aus, wie im Budget 2023 angenommen. Zudem ist eine Sanierung des Spielplatzes Linde geplant.	0.06
Allgemeines Rechtswesen: Höhere Kosten des Zweckverbands Kindes- und Erwachsenenschutz.	0.05
Total Mehrkosten gegenüber Budget 2023	0.78

Auflistung ist nicht abschliessend

Selbstfinanzierung	B2024	B2023	R2022
Gesamtrechnung	CHF 2.46 Mio.	CHF 3.45 Mio.	CHF 5.16 Mio.

Die Selbstfinanzierung entspricht der Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Sie zeigt die Finanzierung auf, welche die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die sie zur Finanzierung ihrer Investitionen benützen kann. Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen im Verwaltungsvermögen durch die selbst erwirtschafteten Mittel. Langfristig anzustreben ist deshalb ein Selbstfinanzierungsgrad von 100 %. Für 2024 wird im Gesamthaushalt ein Selbstfinanzierungsgrad von nur 60.6 % erwartet.

Steuererträge

Erstmals nach zehn Jahren konnte der Steuerfuss in Uetikon am See ab 2023 von 87 % auf 84 % gesenkt werden. Für das Jahr 2024 ist im Budget keine weitere Anpassung des Steuerfusses vorgesehen. Für die Budgetierung der Steuererträge des Rechnungsjahrs wurde der aktuelle Fakturierungsstand mit den Prognosewerten für Wirtschaftswachstum, Teuerung und Bevölkerungsentwicklung hochgerechnet. Die Erträge früherer Jahre sind kaum vorhersehbar. Deshalb wird hier mit dem durchschnittlichen Ertrag der letzten fünf Jahre gerechnet.

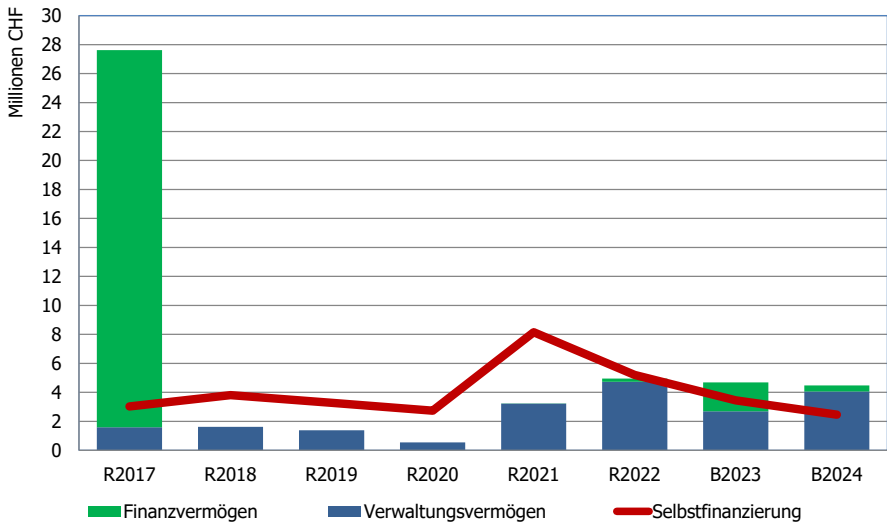
Aus der interkommunalen Steuerausscheidung resultierten in der Vergangenheit üblicherweise jeweils Nettokosten zu Lasten der Gemeinde Uetikon. Sondereffekte können hier für Abweichungen sorgen, was nach aktuellem Kenntnisstand für 2024 aber nicht absehbar ist. Die Grundstückgewinnsteuern sind im Budget 2024 mit CHF 3.50 Mio. enthalten. Dieser Betrag ist der ungefähre Erwartungswert des aktuellen Depotbestands unter Berücksichtigung des Liegenschaftenhandels. Für 2024 werden gesamthaft Steuererträge von CHF 36.02 Mio. budgetiert. Vor allem Dank der erfreulichen Entwicklung der Steuererträge des Rechnungsjahrs liegen die gesamten Steuererträge um CHF 0.92 Mio. über dem für 2023 budgetierten Wert. Davon werden CHF 0.25 Mio. für den Finanzausgleich zurückgestellt.

Investitionsrechnung

Als Nettoinvestitionen werden die über die Investitionsrechnung verbuchten Ausgaben abzüglich der erzielten Einnahmen bezeichnet. Im Jahr 2024 sind Nettoinvestitionen von CHF 4.48 Mio. budgetiert (Verwaltungs- und Finanzvermögen).

Die grössten Ausgaben betreffen im Jahr 2024 folgende Projekte:	Mio CHF
Seestrasse, Anbindung Siedlungsentwässerung an ARA Rorguet Meilen	1.00
Sanierung Holländerstrasse	0.68
Schulhaus Weissenrain, Renovationen	0.40
Planung Modulbau Scheug	0.40
Planung Seeuferpark CU + Hafen	0.31
Alte Landstrasse, Fabrikweg	0.30
Bibliothek, Bergstrasse 137, Mieterausbau und Technik (inkl. Möblierung)	0.30
Leitungssanierung 3. Etappe	0.25
Seeuferpark Umbau Zeitzeuge (Gebäude Vers.-Nr. 442)	0.23
Riedstegzentrum, Installation Photovoltaikanlage	0.22
Neugestaltung Bahnhofareal, Alte Landstrasse	0.20
Landaufteilung CU-Areal Kanton/Gemeinde	0.20
Ersatz Gemeinschaftsgrab Friedhof Uetikon am See	0.11
Ablösung Software Lohnbuchhaltung und HR-Tool	0.11
Strickbach, Ausdöhlung im Bereich Kat.-Nr. 4142	0.10
Ersatz "Personentransporter 1" Feuerwehr	0.10
Notstromaggregat Feuerwehr inkl. Installationen und Elektroanlagen	0.10
Die wesentlichen Einnahmen im Jahr 2024 sind:	
Anschlussgebühren Abwasser	0.62
Rundibach, Abschnitt Rundiweg - Alte Bergstrasse	0.54

Entwicklung Investitionen

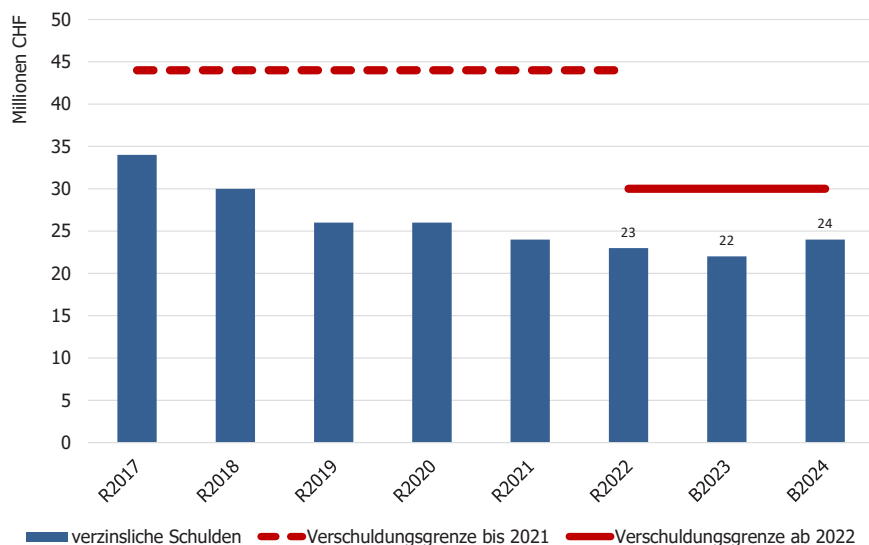


Grafik zeigt die gesamten Nettoinvestitionen für Verwaltungs- und Finanzvermögen.

Verschuldung

Die Darlehensschulden haben per Ende 2022 CHF 23 Mio. betragen. Nach aktuellem Planungsstand können im Jahr 2023 weitere CHF 1 Mio. zurückbezahlt werden. Die im Budget 2024 enthaltenen Investitionen übersteigen die Selbstfinanzierung aber deutlich. Deshalb werden die Schulden bis Ende 2024 voraussichtlich wieder etwas ansteigen. Anlässlich der Erarbeitung der finanzpolitischen Zielsetzungen 2022 - 2026 hat der Gemeinderat die Verschuldungsgrenze von CHF 44 Mio. auf CHF 30 Mio. reduziert. Die Summe entspricht den erwarteten Steuererträgen eines Rechnungsjahrs abzüglich des Finanzausgleichsbeitrags. Die per Ende 2024 erwartete Verschuldung wird weiterhin deutlich unter der Verschuldungsgrenze liegen.

Entwicklung der Schulden



Information zur Finanzplanung 2023-2027

Im Jahr 2025 wird mit dem Landverkauf im CU-Areal ein ausserordentlich hoher Mittelzufluss erwartet, der damit zum vollständigen Abbau der verzinlichen Schulden führen sollte. Belastend wirken die höhere Teuerung sowie diverse Aufwandsteigerungen im Budget 2024. Mit total CHF 33 Mio. ist im Verwaltungsvermögen ein höheres Investitionsvolumen vorgesehen als im Vorjahresplan (v.a. Chance Uetikon). In der Erfolgsrechnung werden mittelfristig jährliche Ertragsüberschüsse von ca. CHF 1 bis 2 Mio. erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von CHF 67 Mio. (inkl. 48 Mio. direkter Buchgewinn aus Landverkauf) resultiert im Steuerhaushalt ein Finanzierungsüberschuss von CHF 60 Mio. Das Nettovermögen erhöht sich damit von heute CHF 27 Mio. auf CHF 61 Mio., was einer ausserordentlich hohen Substanz entspricht.

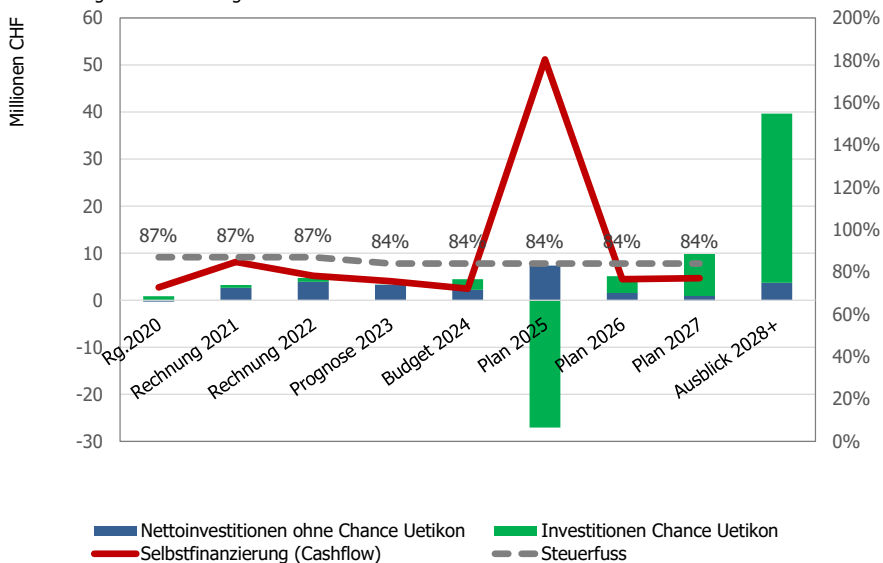
Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dies nur eine kurzfristige Betrachtungsweise darstellt. Zusätzliche grössere Ausgaben aus dem Projekt Chance Uetikon werden erst in der nächsten Planungsperiode realisiert. Die Grobplanung sieht in den Jahren ab 2028 dafür bereits weitere Investitionen von CHF 36 Mio. vor. Deren Finanzierung soll ebenfalls aus den erwähnten Mitteln des Landverkaufs erfolgen. Und dabei sind noch keine wesentlichen Sanierungskosten an den weiterbestehenden Gebäuden im ehemaligen CU-Areal berücksichtigt. Die Substanz aus dem Landverkauf wird für die Finanzierung der diversen zukünftigen Projekte in den nächsten Planungsperioden benötigt.

Finanzpolitische Ziele in der Planungsperiode 2022 bis 2026:

Zielsetzung	Zielerreichung
Selbstfinanzierung 2024 min. CHF 2.9 Mio.	<i>Durchschnitt 2023-2027 CHF 13.4 Mio. pJ inkl. Landverkauf</i>
Mittelfristiger Ausgleich der Erfolgsrechnung	<i>Ergebnisse 2020-2027 CHF +13.5 Mio. mit Landverkauf CHF 61.5 Mio.</i>
Stabiler und attraktiver Steuerfuss	<i>seit 2023 auf 84 % gesenkt</i>
Einlagen/Entnahmen finanzpolitische Reserve	<i>keine Einlagen im Jahr 2024</i>
Darlehensschulden max. CHF 30 Mio.	<i>Ende der Planung CHF 0 Mio.</i>
Stets Nettovermögen vorhanden	<i>Ende der Planung CHF 61 Mio.</i>

Die nachfolgende Grafik zeigt die Investitionstätigkeit bis Ende der Planungsperiode im Jahr 2027 sowie die zu deren Finanzierung zur Verfügung stehende Selbstfinanzierung. Weiter ist ein Ausblick auf die in den nachfolgenden Jahren ab 2028 anstehenden Investitionen, vor allem Infrastrukturprojekte zur Chance Uetikon, abgebildet

Finanzierung Investitionsausgaben



Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Uetikon am See in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 21. September 2023 geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Uetikon am See finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Uetikon am See entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 84 % (Vorjahr 84 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Uetikon am See, 7. November 2023

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovcic
Aktuar

Tennisclub Uetikon am See, Anpassung Baurechtsvertrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

Die Anpassung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Uetikon am See für die Erstellung einer Traglufthalle im Winterbetrieb über zwei Tennisplätze wird genehmigt.

Kurzbericht

Der Tennisclub Uetikon am See (TCU) verzeichnete Ende 2022 448 Mitglieder, davon 195 (44 %) Junioren. Ein wichtiger Grund für die Eltern und Jugendlichen in Uetikon am See dem TCU beizutreten, ist die Tennisschule California Tennis Academy (CTA). 2022 besuchten im Sommer 130 und im Winter 65 Junioren das Training der Tennisschule.

Wie viele Tennisschulen ist die CTA auf einen Ganzjahresbetrieb angewiesen. Deshalb trainieren die Junioren vom TCU während der Wintersaison von Oktober bis März im Sportcenter Storck in Oetwil am See. Dieses Tenniscenter schliesst definitiv am 31. März 2025 seinen Betrieb. Ansonsten gibt es keine Alternativen mit genügend Kapazitäten im Umkreis von weniger als 40 Minuten Autofahrzeit. Diese geplante Schliessung wird die Tennisschule CTA unter Druck setzen und möglicherweise kann der Betrieb der Tennisschule im TCU nicht aufrechterhalten werden.

Der TCU plant darum zur Sicherung der Zukunft vom Jugendtennis im Club, für den Winterbetrieb ab 2024 eine Traglufthalle zu installieren und beantragt:

- Die Erweiterung des bestehenden Baurechtsvertrags zur Ermöglichung einer Traglufthalle.
- Eine finanzielle Unterstützung im Sinne eines rückzahlbaren Darlehens über CHF 200'000.00.

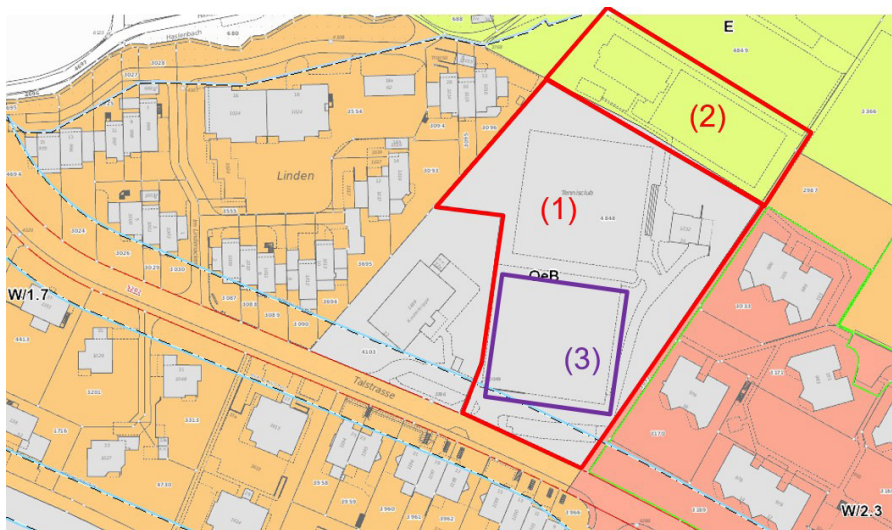
Im bisherigen Baurechtsvertrag vom 7. Juni 1996 und dem Nachtrag vom 20. November 2012 ist eine Traglufthalle nicht vorgesehen, der Baurechtsvertrag muss demnach erweitert bzw. erneuert werden. Mit Beschluss vom 2. November 2023 hat der Gemeinderat der Erweiterung des Baurechtsvertrags mit dem TCU für eine Traglufthalle im Winterbetrieb für zwei Tennisplätze zugestimmt. Aufgrund der Empfindlichkeit im direkten Umfeld von Wohnzonen wurde mit dem TCU am 18. Oktober 2023 eine Zusatzvereinbarung zum Baurechtsvertrag abgeschlossen. Diese regelt die Ökologie wie die Reduzierung von Lärm- und Lichtemissionen, die Betriebszeiten und eine nachhaltige Heizungslösung der Traglufthalle. Die bisherige Definition der Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre ohne weitere Formulierung des Zinssatzes soll neu über eine teuerungsbedingte Regelung verlässlich ergänzt werden.

Am 5. Oktober 2023 hat der Gemeinderat dem TCU zur finanziellen Unterstützung die geforderte Darlehenssumme in der Höhe von CHF 200'000.00 über eine Laufzeit von zehn Jahren mit linearer Amortisation und einer Verzinsung von 1.75 % in eigener Finanzkompetenz gemäss Gemeindeordnung bewilligt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Anpassung des bestehenden Baurechtsvertrags mit einer Traglufthalle.

Erläuterungen

Aufgrund einer Vorprüfung durch die Abteilung Bau + Planung der Gemeindeverwaltung ist es zonen- und baurechtlich möglich, auf der Parzelle Kat.-Nr. 4848 eine Traglufthalle für den Winterbetrieb vom Tennisclub Uetikon am See zu betreiben. Im bisherigen Baurechtsvertrag mit Eintrag im Grundbuch vom 7. Juni 1996 ist unter den obligatorischen Bestimmungen festgehalten, dass eine Projektänderung der Tennisanlage die Zustimmung des Gemeinderats bzw. der Gemeindeversammlung bedarf. Insbesondere sind eine Einrichtung einer Ballwand und die Erstellung einer Platzbeleuchtung aus Emissionsgründen ausgeschlossen worden. Im Nachtrag vom 20. November 2012 wurde der Erweiterung um einen Einzelplatz sowie einem FunCourt zugestimmt und die bisherigen obligatorischen Bestimmungen integral übernommen.

Auszug GIS Zonenplan:



- (1) Baurechtsfläche gemäss Vertrag vom 7. Juni 1996
- (2) Erweiterte Baurechtsfläche gemäss Nachtrag vom 20. November 2012
- (3) Standort geplante Traglufthalle

Projektbeschreibung

Auf dem seeseitigen Perimeter der Tennisanlage soll ab Herbst 2024 jeweils für die Wintersaison durch den Tennisclub Uetikon am See eine Traglufthalle aufgestellt werden. Im Rahmen anstehender Platzsanierungen werden die Plätze 3 und 4 entsprechend mit Fundamenten, Verankerungen und der notwendigen Infrastruktur vorbereitet. Die Aussenmasse der installierten Traglufthalle betragen im Grundriss ca. 36.00 Meter mal 36.00 Meter, in der Höhe auf dem höchsten Punkt etwas über 11.00 Meter. Der Zugang erfolgt über eine Drehtür mit Windfang; eine zusätzliche Nottür gewährleistet den Fluchtweg. In der Sommersaison wird die Halle in einen kleinen Annexbau auf der Anlage kompakt zusammengerollt und eingelagert.

Die Beheizung erfolgt über ein Warmluftgebläse mit erneuerbaren Energiequellen. Die Hallentemperatur wird während der Spielzeiten 17.0 Grad und ausserhalb der Spielzeiten 15.0 Grad betragen. Die Traglufthalle ist auf modernstem Entwicklungsstand mit einer vierschichtigen Membran versehen, welche somit auch Lärm- und Lichtemissionen von Innen nach Aussen

massgebend reduziert. Die Beleuchtung wird durch gerichtete LED Flutlicht Pendelleuchten gewährleistet. Der Spielbetrieb in der Traglufthalle soll von Oktober bis und mit April täglich von 7.00 - 22.00 Uhr gewährleistet sein. Die Auf- und Abbauarbeiten der Traglufthalle erfolgen während den Herbst- und Frühlingsferien und dauern jeweils ein Wochenende.

Visualisierung Traglufthalle, Blick Richtung Talstrasse:



Anpassung Baurechtsvertrag

Für die Bewilligung zur Installation einer Traglufthalle im Winterbetrieb muss der bestehende Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Tennisclub entsprechend erweitert werden. Zwecks besserer Lesbarkeit werden die bisherigen vertraglichen Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag vom 7. Juni 1996, die Nachtragsbestimmungen vom 20. November 2012 sowie die zusätzlich notwendigen Bestimmungen in einem neuen Baurechtsvertrag konsolidiert zusammengefasst.

Anstelle der bisherigen unklaren Definition der Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre ohne Formulierung des Zinssatzes ist eine teuerungsbedingte Anpassung des Zinssatzes entsprechend den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) unter Berücksichtigung von 50 % der Veränderung, erstmals per 1. Januar 2029, anschliessend alle fünf Jahre formuliert worden. Die bisherige Laufzeit des Baurechtsvertrags von 50 Jahren wird beibehalten und endet somit am 7. Juni 2046 (mit Option auf eine Verlän-

gerung um 15 Jahre). Der Baurechtszins wird trotz der Nutzungserweiterung nicht erhöht und beträgt weiterhin CHF 14'350.00 pro Jahr bis mind. 2028.

Finanzierung

Als finanzielle Unterstützung des Projekts "Zukunft des Jugendtennis in Uetikon sichern" bewilligte der Gemeinderat am 5. Oktober 2023 ein Darlehen an den Tennisclub Uetikon am See mit folgenden Konditionen:

- Darlehenssumme CHF 200'000.00
- Darlehensdauer 10 Jahre
- Lineare Amortisation, allenfalls erstmals zwei Jahre nach Auszahlung
- Verzinsung zu 1,75 %, gleichbleibend während der gesamten Laufzeit

und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Anpassung des Baurechtsvertrags mit einer Traglufthalle. Gemäss Art. 29, Abs. 1, Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 liegt die Finanzkompetenz für Darlehen bis CHF 200'000.00 beim Gemeinderat.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Zustimmung zum neuen Baurechtsvertrag durch die Gemeindeversammlung muss der Tennisclub Uetikon am See ein ordentliches Baugesuch zur Installation einer Traglufthalle für den Winterbetrieb bei den Baubehörden einreichen. Dieses wird öffentlich publiziert. Die Baukommission Uetikon am See prüft unabhängig die baurechtlichen Voraussetzungen des Bauprojekts, welche nicht Gegenstand dieser Vorlage sind. Durch die Genehmigung des Baurechtsvertrags von der Gemeindeversammlung wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, damit der Tennisclub überhaupt ein Baugesuch einreichen kann.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 7. November 2023 auf Basis der vorhandenen Unterlagen die Anpassungen des aktuellen Baurechtsvertrages zwischen der politischen Gemeinde Uetikon am See und dem Tennisclub Uetikon am See geprüft.

Der Tennisclub Uetikon am See betreibt an der Talstrasse 20, 8707 Uetikon am See, eine Trainingsanlage. Der zugrundeliegende Baurechtsvertrag wurde letztmalig im Jahr 2012 aktualisiert. Der bisherige Baurechtsvertrag soll um wesentliche Elemente erweitert werden:

- Möglichkeit der Installation einer Traglufthalle während der Wintersaison
- Verlässliche Regelung der Anpassung des Baurechtszins.

Aus Sicht der RPK ist diese Regelung klar und transparent verfasst. Die Koppelung des Zinses an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ist dabei sinnvoll und eine Verbesserung gegenüber dem aktuell gültigen Baurechtsvertrag, der diesbezüglich keine verbindlichen Regeln festlegte.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See den Antrag des Gemeinderates, "Anpassung Baurechtsvertrag Tennisclub Uetikon am See", anzunehmen.

Uetikon am See, 10. November 2023

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovic
Aktuar

Information Machbarkeitsstudie Weissenrain

Im Anschluss an die ordentliche Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat über den Zwischenstand der Machbarkeitsstudie Areal Weissenrain (altes Gemeindehaus) mit den Grundstücken Weissenrainstrasse 20, Kleindorfstrasse 2 und Felseneggstrasse 3 und einer Gesamtfläche von 3'673 m². Die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 hat den Gemeinderat beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Überbauung mit bezahlbarem Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker zu erstellen. Seit Ende Oktober 2023 liegt diese Machbarkeitsstudie vor und der Gemeinderat informiert über den Zwischenstand der Beratungen mit dem eingesetzten Begleitgremium.

Urs Mettler
Gemeindepräsident

Reto Linder
Gemeindeschreiber

Notizen

Notizen

Notizen

