

Protokoll Gemeindeversammlung

13. Dezember 2021 im Riedstegsaal

Dauer	20.00 Uhr – 21.20 Uhr
Vorsitz	Christian Schucan, Vizepräsident des Gemeinderates
Protokoll	Reto Linder, Gemeindeschreiber

Im Namen des Gemeinderates begrüsst der Vizepräsident des Gemeinderates, Christian Schucan, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen Gemeindeversammlung. Der Versammlungsleiter weist auf die rechtzeitig publizierte Einladung zur Gemeindeversammlung in der Zürichsee-Zeitung und der Gemeindehomepage hin, in der auch die Geschäftsliste bekannt gegeben wurde. Die Akten zu den Geschäften sind fristgerecht in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufgelegt worden. Mit einem separaten, beleuchtenden Bericht erhielten die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner zudem Informationen zu den Geschäften der heutigen Gemeindeversammlung.

Die Presse ist durch Christian Dietz von der Zürichsee-Zeitung vertreten. Weitere nicht stimmberechtigte Personen sind neben dem Gemeindeschreiber, Severin Uhr, Dunja Honegger und Raphael Ott von der Gemeindeverwaltung sowie Toni Rösti als Vertreter der Medpension und Simon Frommenwiler von HHF Architekten. Thomas Kain als ebenfalls nicht stimmberechtigte Person im Saal befindet sich auf der dafür vorgesehenen ersten Sitzreihe.

Als Stimmzählerinnen werden Martin Liendle und Käthi Hunziker aus dem Wahlbüro vorgeschlagen und gewählt. Die Erfassung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ergibt, dass zu Beginn der Versammlung 67 von insgesamt 4'150 stimmberechtigten Personen anwesend sind.

Gegen die vorliegende Traktandenliste werden keine Einwände erhoben und die Geschäfte werden wie folgt beraten und abgestimmt:

1. Baurechtsvertrag Wohn- und Geschäftshaus, Bergstrasse 137
2. Budget 2022

Beantwortung der Anfrage nach § 17 GG von Andreas Natsch

Geschäft Nr. 1

24.01.02.003 Bergstrasse 137, Bürogebäude
Neubau Wohn- und Geschäftshaus / Baurechtsvertrag / Genehmigung

Antrag

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (Grundeigentümerin) und der Stiftung Medpension vsao asmac mit Sitz in Bern (Baurechtsberechtigte) für das Grundstück Kat.-Nr. 2463 wird genehmigt.

Kurzbericht

Die Gemeinde Uetikon am See ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2463 mit einer Gesamtfläche von 1'609 m². Der Gemeinderat möchte das ehemalige Postgebäude durch einen mehrgeschossigen Neubau ersetzen. Der Neubau soll mehrere, im öffentlichen Interesse liegende Ziele abdecken und einen Beitrag zur Belebung des Dorfkerns leisten. Dazu ist beabsichtigt, das gemeindeeigene Grundstück im Baurecht an eine Investorin abzugeben, die den Neubau realisiert und anschliessend betreibt.

Im Neubau sollen folgende Nutzungen angesiedelt werden:

- Gemeindebibliothek im Erdgeschoss
- Praxisräume für die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung im ersten Obergeschoss
- Bezahlbarer Wohnraum mit 3 ½ und 4 ½ Zimmer-Wohnungen im 2. Obergeschoss

Durch die Umsiedlung der Bibliothek an die Bergstrasse 137 ergibt sich im Riedstegzentrum die Chance, in den frei werdenden Räumlichkeiten einen Anbieter im Bereich Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs anzusiedeln.



Projektvisualisierung, Stand Konzepteingabe März 2021

In einem zweistufigen Auswahlverfahren entschied sich der Gemeinderat für die Stiftung Medpension vsao asmac, eine berufliche Vorsorgeeinrichtung für medizinische Leistungserbringer mit Hauptsitz in Bern, als Baurechtnehmerin. In Zusammenarbeit mit HHF Architekten präsentiert Medpension vsa asmac ein überzeugendes architektonisches Konzept für die vom Gemeinderat vorgegebenen Nutzungen. Das Gebäude fügt sich mit lediglich drei Vollgeschossen optimal in die Umgebung ein und bietet eine ansprechende Gestaltung der Aussenräume im Dorfzentrum.

Mit einem **JA zum Baurechtsvertrag** mit der Medension vsao asmac erhält die Gemeinde:

- eine langfristige, medizinische Grundversorgung mitten im Dorf,
- einen attraktiven neuen Standort für die Gemeindebibliothek,
- Einkaufsmöglichkeiten und eine Belebung im Riedstegzentrum,
- ein einladendes Gebäude am Eingang zum Dorfzentrum.

Prozessgeschichte

In seinen Legislaturzielen für 2018 bis 2022 legte der Gemeinderat unter anderem die Förderung eines attraktiven Dorfzentrums fest. Objekte im Besitz der Gemeinde sollten überprüft werden. Ende 2019 verabschiedete der Gemeinderat die neu erarbeitete Portfoliostrategie der Liegenschaften im Finanzvermögen. Darin wurde unter anderem festgelegt, die Parzelle an der Bergstrasse 137 am Eingang zum Dorfzentrum unter Beanspruchung der Sonderbauvorschriften einer attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Das Gebäude an der Bergstrasse 137 war bis 1998 Standort der Post Uetikon. Im Jahr 2002 erwarb die Gemeinde die Parzelle. Bis 2019 war die Liegenschaft Geschäftssitz von Energie Uetikon AG und Wasser Uetikon AG, seither wird das Gebäude temporär als Zwischennutzung für die provisorische Kantonsschule vermietet. Aktuell dient es für Fitnessaktivitäten, bis deren Turnhalle auf dem Kantonsschulareal bezugsbereit ist.



Strassenansicht mit Sitz von Energie Uetikon + Wasser Uetikon

Die 1964 erbaute Liegenschaft liegt am Eingang zum Dorfzentrum und hat daher hohe Bedeutung für die Attraktivität des Dorfkerns. Das Gebäude entspricht dieser Funktion jedoch in keiner Weise mehr: Das Dach ist seit langer Zeit an mehreren Stellen undicht und müsste für über hunderttausend Franken komplett saniert werden, die Wiese zur Bergstrasse trennt statt zu verbinden, die grosse Hartfläche mit den Parkplätzen wirkt etwas trostlos und die Parzelle lässt eine markant bessere Ausnutzung zu.



Vogelperspektive Situation 2021

Im Jahr 2019 gab der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Daraus ergab sich, dass anstelle des eingeschossigen, ehemaligen Postgebäudes ein mehrgeschossiger Neubau mit Arztpraxen – entsprechend dem am Gemeindegewerkshop im Jahr 2015 geäußerten Wunsch der Bevölkerung nach einem Ärztehaus im Zentrum –, mehreren Familienwohnungen und einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung möglich ist. Ergänzt durch eine aufgewertete Umgebung leistet der Neubau zudem einen Beitrag zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Zentrums.

Neuer Standort für die Bibliothek

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie stellte sich die Frage, welcher Art die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss sein könnte. Gemäss der Studie hätten bis zu drei Läden untergebracht werden können. Angesichts der schwierigen Situation für kleine Detailhändler – und bei einer Nutzfläche von insgesamt lediglich rund 300 bis 400 Quadratmetern kämen nur solche in Frage – nahmen die Projektverantwortlichen jedoch Abstand von dieser Idee. Knapp 150 Meter entfernt vom etablierten Riedstegzentrum mit grosszügigem Parkplatzangebot ergibt die Ansiedlung von Läden an diesem Ort keinen Sinn.

Optimal erweist sich der Standort jedoch für die Gemeindebibliothek. Sie kann an der Bergstrasse 137 neue, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Räumlichkeiten beziehen. Das Platzangebot bleibt gleich wie am heutigen Standort, und die Nähe zu den Schulhäusern bleibt erhalten. Und sie bietet mit raumhohen Fenstern einen einladenden Anblick für Passanten. Im Gegenzug entsteht im Riedstegzentrum Platz für einen Detailhändler. Die bestehende Lokalität erfüllt in Bezug auf Fläche, interne Erschliessung, Lagermöglichkeiten, Anlieferung und das grosszügige Parkplatzangebot in der

Tiefgarage und auf dem Aussenfeld beste Voraussetzungen. Tatsächlich war sie ja vor 20 Jahren, als das Riedstegzentrum gebaut wurde, an einen Detailhändler vermietet. Doch damals ging die Rechnung noch nicht auf. Die Anbieter konnten sich nicht halten und gaben den Standort auf. Die Situation hat sich heute, zwanzig Jahre später, grundlegend geändert. Die Gemeinde ist gewachsen, hat mit der provisorischen Kantonsschule hinter dem Riedstegzentrum und der voranschreitenden Umnutzung des Chemiareals deutlichen Aufschwung erhalten. Folglich ist es naheliegend, in der Lokalität der heutigen Bibliothek wieder einen Laden anzusiedeln. Es bestehen konkrete Anfragen für das Segment Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs. Die Verlegung der Gemeindebibliothek ins Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist somit ein folgerichtiger Entscheid und bedeutet sowohl für die Bergstrasse 137 als auch für das Riedstegzentrum eine Aufwertung.

Auswahlverfahren Baurechtnehmer

Im November 2020 startete eine öffentliche, zweistufige Ausschreibung zwecks Investorensuche für die Abgabe im Baurecht der Parzelle Kat.-Nr. 2463. Aus der ersten Phase der Präqualifikation wurden drei Bewerber in die engere Auswahl gezogen, welche die Kriterien Teamzusammensetzung (Bauträger/Architekt), Erfahrung in Erstellung und Bewirtschaftung im geforderten Segment, Referenzobjekte in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität sowie der Bonität des Bauträgers erfüllten. Sie wurden in der Folge mit der Ausarbeitung eines Konzeptvorschlags inklusive Finanzierungsnachweis beauftragt.

Massgebend für das Bauprojekt sind die Vorschriften der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung und die übergeordnete Gesetzgebung. Das Grundstück Kat. Nr. 2463 liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3.

Auszug Zonenplan

	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
	Wohnzone
	Zone für öffentliche Bauten



Die eingereichten Konzepte wurden im März 2021 von einem Fachgremium beurteilt und klassifiziert. Danach stellten die Teams ihre Projektvorschläge dem Gemeinderat vor. Dieser entschied sich für die Stiftung Medpension vsao asmac, einer beruflichen Vorsorgeeinrichtung für medizinische Leistungserbringer mit Hauptsitz in Bern. Das Team Medpension hatte in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro HHF Architekten punkto Bebauungs- und Nutzungskonzept und angemessenen Mieten und Baurechtszins überzeugt.

Das Konzept wurde in den folgenden Monaten im Rahmen eines Vorprojekts weiter verfeinert zur Vorbereitung auf die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021. Ende August 2021 erfolgte eine öffentliche Information der Bevölkerung zu Ausgangslage, Projekt und Abstimmung über den Baurechtsvertrag.

Informationen zum Projekt

Um der ausserordentlichen Lage des freistehenden Gebäudes - es bildet quasi das Eingangstor zum Zentrum - gerecht zu werden, wird ein eigenständiges, zeitgemässes Gebäude mit zahlreichen Grün- und Aussenräumen vorgeschlagen. Das Haus versteht sich als Gebäude mit einer gewissen öffentlichen Ausstrahlung und soll die unterschiedlichen Nutzungen auf einfache Weise und über drei Geschosse verteilt zusammenbringen. Die freistehende Lage ermöglicht den Wohnungen, aber auch dem Gesundheitszentrum und der Bibliothek optimale Belichtung und Blickbezüge in alle Himmelsrichtungen.

Das Haus bietet zudem attraktive Wohnungen für Menschen jeglichen Alters und viel Aussenraum für gemeinschaftlichen Austausch. Vorgeschlagener Wohnungsmix: 2 x 4 ½ Zimmer Wohnungen, 2 x 3 ½ Zimmer Wohnungen. Das Gesundheitszentrum befindet sich im ersten Obergeschoss, ist komplett rollstuhlgängig und durch Treppenhaus und Lift auch mit der Tiefgarage direkt verbunden.

Die Bibliothek orientiert sich sowohl zur Bergstrasse nach Osten als auch nach Süden und Westen hin. Das Erdgeschoss ist offen und transparent gehalten und ermöglicht vielfältige Sichtbezüge nach allen Richtungen. Die transparente Fassade der Bibliothek kann im Sommer zum Beispiel bei Lesungen und anderen Veranstaltungen in der Bibliothek geöffnet werden.

Der öffentliche Raum im Erdgeschoss kann als erweiterter Raum der Gemeindebibliothek wahrgenommen und genutzt werden. Bäume und Grünelemente mit unterschiedlichen Sitzgelegenheiten rund um das Gebäude ermöglichen Begegnungen und laden zum Verweilen ein.

Das Projektkonzept in Zahlen (Stand Konzepteingabe März 2021):

Geschossfläche überirdisch	
Wohnen	443 m ²
Praxis	483 m ²
Bibliothek	475 m ²
Geschossfläche unterirdisch	
Wohnen	74 m ²
Praxis	75 m ²
Bibliothek	68 m ²
Wohnungspiegel	
3 ½ Zi. Wohnungen	2 (70 m ² & 74 m ²)
4 ½ Zi. Wohnungen	2 (90 m ² & 96 m ²)
Veloplätze	16 im Eingang, 18 draussen
Parkplätze	22 Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Patienten
Kurzzeitparkplatz	1

Projektpartner:

- Medpension vsao asmac, Brunnhofweg 37, 3000 Bern
- HHF Architekten ETH BSA SIA, Allschwilerstrasse 71A, 4055 Basel
- Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, 8708 Männedorf
- Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Arabienstrasse 3, 4059 Basel

Erläuterung zum Baurechtsvertrag

Das Baurecht umfasst das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 2463 mit 1'609 m². Der Baurechtsnehmer erhält kein Vorkaufsrecht. Für das Baurecht wird eine Erstlaufzeit von 70 Jahren vereinbart. Der Baurechtsberechtigten werden zwei Verlängerungsoptionen von 15 Jahren eingeräumt. Ergänzend zum Baurechtsvertrag sichert sich die Gemeinde die Erdgeschossräume mit einem Mietvertrag. Dieser soll mit einer Erstlaufzeit von 15 Jahren sowie Verlängerungsoption abgeschlossen werden. Als Ankermieterin erhält die Gemeinde ein moderates Mietzinsangebot. Die Gemeinschaftspraxis und allfällige weitere Gewerbenutzungen sollen zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Der für unsere Gemeinde eher tiefe Landpreis von CHF 1'600.00/m² ergibt sich aus dem öffentlichen Interesse und den besonderen Rahmenbedingungen, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Baurechtsnehmerin deutlich einschränkt:

- eng umschriebene Nutzungsvorgaben,
- Mietzinsvorgaben mit beschränkten Ertragsmöglichkeiten,
- vorhandene Wegrechte für die angrenzenden Liegenschaften (Grundbucheinträge).

Folgende Kennzahlen sind im Baurechtsvertrag festgelegt:

- Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Quadratmeterpreis von CHF 1'600.00. Daraus ergeben sich mit der Grundstücksfläche von 1'609 Quadratmetern aktuell jährlicher Einnahmen von CHF 32'180.00.
- Der grundbuchliche Vollzug erfolgt im Hinblick auf den Ablauf des befristeten Mietvertrags mit der Kantonsschule Uetikon am See per 1. August 2022.
- Die Zinspflicht läuft ab dem Datum der Baufreigabe eines rechtskräftig bewilligten Bauprojekts, jedoch spätestens 18 Monate nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
- Die Nettomiete für die Gemeindebibliothek beträgt CHF 215.00 pro Quadratmeter bei rund 400 Quadratmetern Fläche. Die exakte Fläche sowie die Details im Mietvertrag ergeben sich nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung im Laufe der Detailplanung des Projekts.
- Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz Uetikon am See (Seewasser) anzuschliessen.
- Die Baurechtsberechtigte orientiert sich an den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz - SNBS Hochbau.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, mit Eintragung des Baurechts die Vorbereitung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens umgehend an die Hand zu nehmen und den zuständigen Baubehörden einzureichen. Im Sinne einer Bauverpflichtung ist das Bauvorhaben innert 18 Monaten ab rechtskräftiger Baubewilligung zu realisieren. Die Nicht-einreichung eines bewilligungsfähigen Projekts innert drei Jahren seit der rechtsgültigen Eintragung des Baurechts im Grundbuch führt zum vorzeitigen Heimfall.

Die Baurechtsberechtigte sorgt für die Sicherstellung der finanziellen Mittel gemäss einem Erneuerungsfonds für sogenannte Grossreparaturen. Die Übertragung des Baurechts an einen anderen Investor erfordert in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde. Beim Heimfall wird der dannzumalige Zustandswert zu 90 % entschädigt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen-/Ausgabenbilanz mit der Verlegung der Bibliothek fällt positiv aus. Bei der Rohbaumiete an einen Lebensmittelhändler in den derzeitigen Räumlichkeiten der Gemeindebibliothek inklusive ehemaliger Paketraum der Post im Riedstegzentrum wird mit rund CHF 104'000.00 (ca. 220.00/m²/p.a. bei 475m² Nutzfläche) gerechnet. Inklusive den Einnahmen aus dem Baurechtsvertrag der Bergstrasse 137 von CHF 32'180.00 resultieren somit jährliche Gesamteinnahmen in der Höhe von rund CHF 136'000.00. Demgegenüber stehen mit der Nettomiete der Gemeindebibliothek am zukünftigen Standort Bergstrasse 137 (215.00/m²/p.a. bei ca. 400m² Nutzfläche) jährliche Gesamtausgaben in der Höhe von rund CHF 86'000.00 sowie einmalige Kosten für die Einrichtung der Bibliothek am neuen Standort.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 8. November 2021, auf Basis der Unterlagen vom Oktober 2021, den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich finanzieller Tragweite und Angemessenheit geprüft.

2015 fand ein Einwohnerworkshop «Zentrumsentwicklung» statt. Als Resultat wurde festgehalten, dass auf dem Grundstück der Bergstrasse 137, wenn möglich, Infrastruktur für ärztliche Grundversorgung, für Ladenflächen o.ä. und für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden soll. Diese eng umschriebenen Nutzungsvorgaben bildeten Eckwerte bei der Erarbeitung des Baurechtsvertrages mit dem potenziellen Baurechtsnehmer. Darin zeigt sich, dass die vorliegenden Rahmenbedingungen es erschwerten, einen langfristig finanziell optimalen Baurechtszins zu vereinbaren:

- Der darin aufgeführte Grundstückspreis als Basislandwert von CHF 1'600.00/m² scheint der RPK im Vergleich zu privat realisierten Grundstücksverkäufen sehr tief.
- Die Berechnung des Baurechtszins fusst nebst dem Referenzzinssatz auf dem Basislandwert angepasst mit der Hälfte des Anstiegs des Landesindex für Konsumentenpreise. Das heisst, bei der periodischen Neuberechnung des jeweils gültigen Basislandwerts wird lediglich 50 % der Teuerung an den Baurechtsnehmer übertragen. Daraus folgt, dass langfristig der vertraglich vereinbarte Baurechtszins massiv unter dem dann marktüblichen Ansatz ausfallen wird.

Diese Tatsache ist der Umsetzung, der eng umschriebenen Nutzungsvorgaben geschuldet, und wurde ausgiebig von der RPK besprochen. Aus rein finanzieller Hinsicht ist das Geschäft tragbar, auch wenn der langfristige Ertrag nicht ideal ist.

Erläuterung

Anhand einer Präsentation erläutert die Ressortvorsteherin Heidi Mühlemann, das Geschäft.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Rolf Gilgen, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, beantragt im Namen der Rechnungsprüfungskommission den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Diskussion

Cyrill Lüscher beantragt im Namen der FDP die Zustimmung zur Vorlage des Gemeinderates. Erica Kuster, Präsidentin SP, unterstützt die Vorlage ebenfalls. Raphael Bürgi, Präsident der SVP, lehnt die Vorlage ab, weil der Baurechtszins zu tief ist. Er teilt die Bedenken der RPK. Für Hans Wyler ist es insgesamt eine unterstützungswürdige Vorlage, aber der Baurechtszins ist zu tief und die Bibliothek wird trotzdem zum Marktpreis eingemietet. Zudem sieht er Fehler in der Kostenaufstellung. Der Versammlungsleiter und die zuständige Ressortvorsteherin nehmen ausführlich Stellung. Hans Dietschweiler als FDP-Vorstandsmitglied wie auch Andreas Gamper im Namen der Lobby für Uetikon haben den Baurechtsvertrag intensiv diskutiert und analysiert und kommen zum Schluss, dass der tiefe Baurechtszins aufgrund der öffentlichen Bedürfnisse gerechtfertigt ist. Auch Lothar Müller beurteilt den Vertrag als gut für die Gemeinde.

Das Wort wird anschliessend nicht mehr verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit einer Gegenstimme:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (Grundeigentümerin) und der Stiftung Medpension vsao asmac mit Sitz in Bern (Baurechtsberechtigte) für das Grundstück Kat.-Nr. 2463 wird genehmigt.

Mitteilung an:

- Stiftung Medpension vsao asmac, Toni Rösti (mit separater Mitteilung)
- HHF Architekten, Simon Frommenwiler (mit separater Mitteilung)
- Heidi Mühlemann, Ressortvorsteherin Liegenschaften
- Raphael Ott, Abteilungsleiter Betriebe + Liegenschaften
- Oliver Räss, Abteilungsleiter Bau + Planung
- Jürg Roshard, Projektleiter Liegenschaften
- Abteilung Finanzen
- Gemeindekanzlei, Archiv

Geschäft Nr. 2

07.07	Voranschläge
	Politische Gemeinde / Budget 2022 / Genehmigung

Antrag

1. Die Erfolgsrechnung schliesst mit Aufwendungen von CHF 48'485'500.00 und Erträgen von CHF 48'553'900.00 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 68'400.00 ab.
2. Die Investitionsrechnung weist bei Ausgaben von CHF 3'912'000.00 und Einnahmen von CHF 250'000.00 Nettoinvestitionen von CHF 3'662'000.00 aus. Die Veränderung der Sachwertanlagen des Finanzvermögens beträgt CHF 350'000.00.
3. Der Steuerfuss wird auf 87 % (Vorjahr 87 %) der einfachen Staatssteuer festgesetzt.

Beleuchtender Bericht

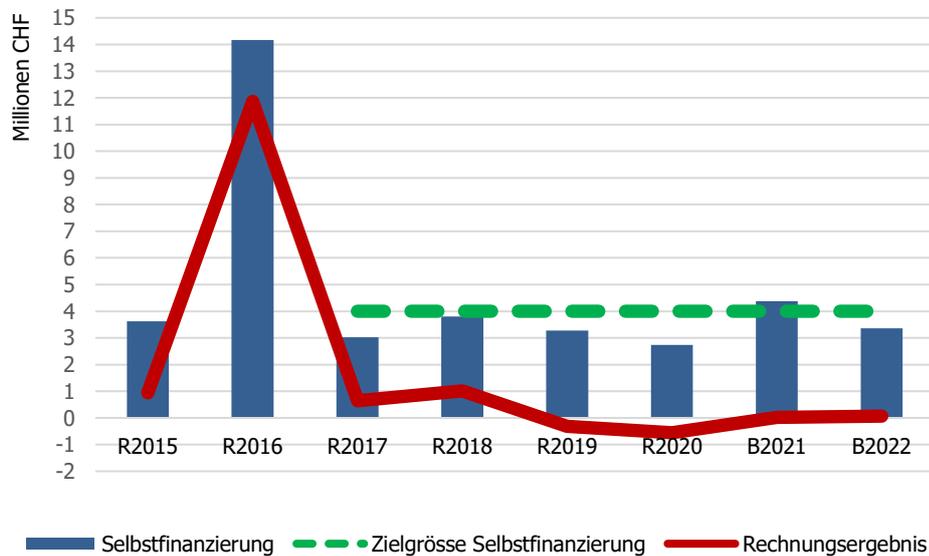
Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst im Budget 2022 bei Aufwendungen von CHF 48.49 Mio. und Erträgen von CHF 48.55 Mio. mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0.07 Mio., welcher dem Eigenkapitalkonto gutgeschrieben wird. Im Budget 2021 resultierte ein Ertragsüberschuss von CHF 0.02 Mio.

Trotz Covid19-Pandemie entwickelt sich die Steuerkraft positiv. Trotzdem enthält das Budget 2022 tiefere Steuererträge. Der Grund ist der Wegfall von im Jahr 2021 erwarteten und im Budget berücksichtigten Einmaleffekten. Zusätzlich wird der Finanzhaushalt durch die vom Gemeinderat beschlossene Reorganisation der Gemeindeverwaltung und höhere Kosten der Sozialhilfe belastet. Positiv wirken tiefere Kosten bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und der Pflegefinanzierung. Die Einlage in die finanzpolitische Reserve ist für 2022 wieder im Rahmen der finanzpolitischen Zielsetzungen des Gemeinderats vorgesehen. Im Budget 2021 war diese wegen der einmalig höheren Steuererträgen ebenfalls erhöht eingesetzt worden.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen im Budget 2022 gesamthaft CHF 1.48 Mio. für die Bereiche Abwasserbeseitigung und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 1.46 Mio. resultiert ein Aufwandüberschuss im Betrag von total CHF 0.02 Mio., welcher den entsprechenden Spezialfinanzierungskonten belastet wird. Im Budget 2021 war ein Aufwandüberschuss von gesamthaft CHF 0.03 Mio. vorgesehen.

Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



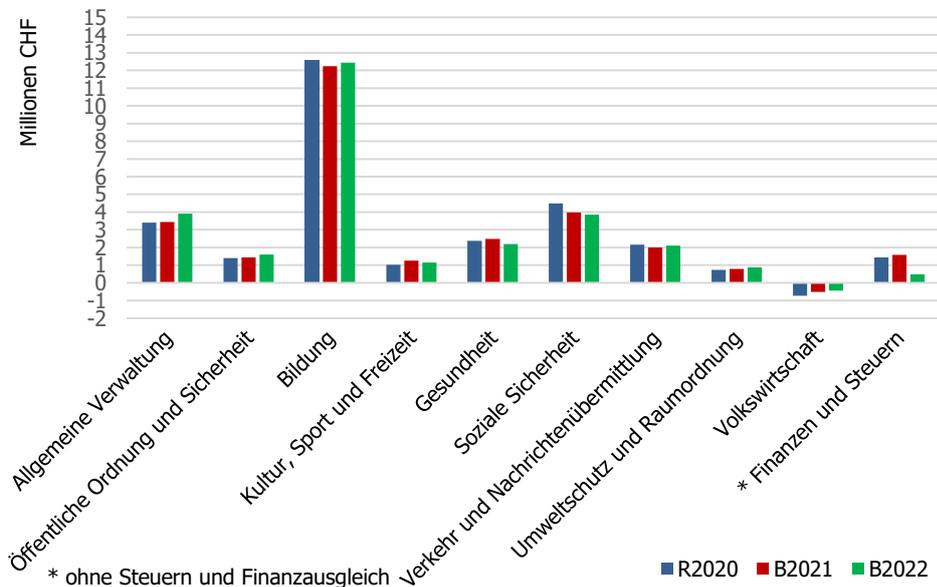
Steuererträge

Der Steuerfuss liegt stabil bei 87 %. Eine Anpassung ist auch im Budget 2022 nicht vorgesehen. Für die Steuereingänge des Rechnungsjahrs wurde im Budget 2021 als Folge des Coronavirus mit einem verhältnismässig geringen Rückgang gerechnet. Dies weil die Abhängigkeit von juristischen Personen als Steuerzahler in Uetikon am See vergleichsweise gering ist. Die aktuelle Fakturierung bestätigt die Richtigkeit dieses Vorgehens, denn die Steuererträge 2021 liegen aktuell bereits über dem budgetierten Wert. Für 2022 wird darauf aufgebaut und ein moderates Wachstum berücksichtigt. So werden für 2022 gesamthaft Steuererträge von CHF 35.62 Mio. budgetiert. Wegen dem Wegfall von im Budget 2021 berücksichtigten Einmaleffekten (Steuerausscheidung, Grundstückgewinnsteuern) liegen die Erträge CHF 0.50 Mio. unter dem Budget 2021 und CHF 0.95 Mio. unter dem Wert aus der Jahresrechnung 2020.

Erfolgsrechnung	B2022	B2021	Abweichung B2022/B2021		R2020
			CHF	%	
nach Funktionen					
Allgemeine Verwaltung	3.91	3.44	0.47	13.7	3.40
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1.59	1.44	0.15	10.6	1.40
Bildung	12.43	12.24	0.20	1.6	12.59
Kultur, Sport und Freizeit	1.14	1.25	-0.11	-9.0	1.02
Gesundheit	2.18	2.48	-0.29	-11.9	2.36
Soziale Sicherheit	3.85	3.99	-0.14	-3.5	4.48
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.11	1.99	0.11	5.6	2.15
Umweltschutz und Raumordnung	0.88	0.78	0.10	12.9	0.73
Volkswirtschaft	-0.44	-0.51	0.07	-14.3	-0.73
Finanzen und Steuern	-27.72	-27.12	-0.61	2.2	-26.85
Aufwandüberschuss					0.56
Ertragsüberschuss	0.07	0.02			

Beträge in CHF Mio.

Entwicklung Nettokosten pro Funktion



Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands 2022 im Vergleich zum Budget 2021 sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich (Auflistung ist nicht abschliessend):

Position / Begründung	Mio. CHF
Mehraufwand/Minderertrag	2.01
Trotz positiver Entwicklung der Steuerkraft fallen die gesamten Steuererträge tiefer aus. Grund ist der Wegfall von Einmaleffekten im Budget 2021 bei der Grundstückgewinnsteuer und bei der Interkommunalen Steuerauscheidung.	0.50
Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe: Mehrkosten anhand der aktuellen Fallzahlen. Teilweise eine Folge der Covid19-Pandemie.	0.41
Allgemeine Dienste, übrige: Reorganisation der Gemeindeverwaltung aufgrund der stetig wachsenden Projektlast (hauptsächlich CU-Areal) und um zusätzlichen Supportbedarf und weitere Professionalisierung im Informatikbereich abzudecken.	0.45
Regional- und Agglomerationsverkehr: Höherer Beitrag an den Zürcher Verkehrsverbund als Folge der Covid19-Pandemie.	0.16
Militärische Verteidigung: Wegfall von Einmaleffekten im Budget 2021 (Bundes- und Staatsbeiträge)	0.15
Schulliegenschaften: Der Aufwand steigt wegen höherer Abschreibungen (getätigte Investitionen) und zusätzlichen Unterhaltskosten an.	0.11
Allgemeines Rechtswesen: Höhere Kosten der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), der Fachstelle Erwachsenenschutz (FES), der Anschlussverträge an das Zivilstandsamt Männedorf und das Betreibungsamt Pfannenstiel.	0.09
Raumordnung: Zusatzkosten durch die Revision der Bau- und Zonenordnung.	0.07
Elektrizität (allgemein): Entfall der durch die Infra Zürichsee entrichtete Konzessionsgebühr.	0.06

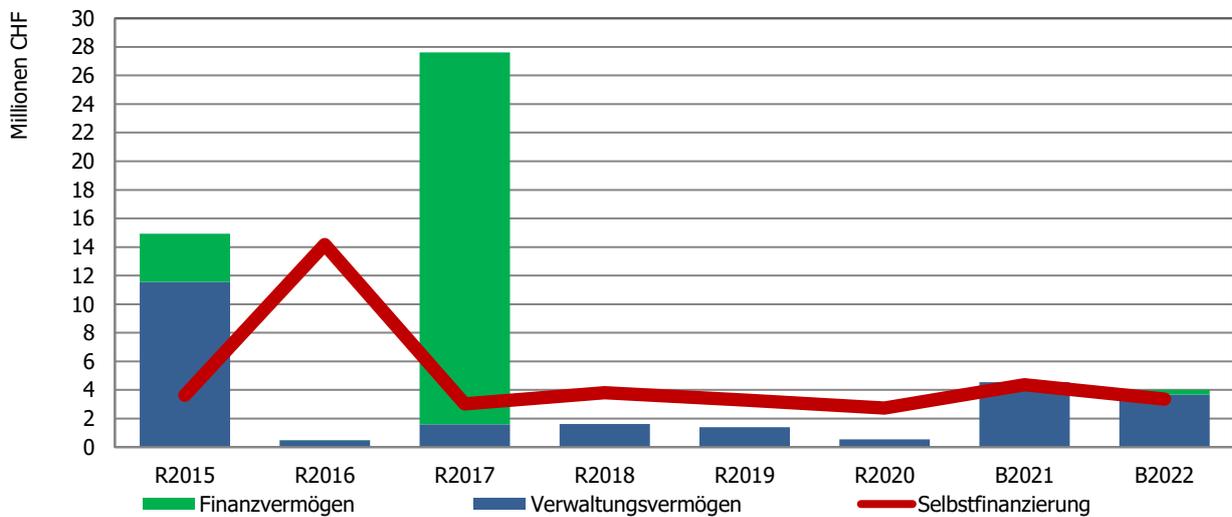
Mehrertrag/Minderaufwand	2.27
Finanzpolitische Reserve: Das Budget 2021 enthielt wegen den einmalig höheren Steuererträgen eine erhöhte Einlage in die Finanzpolitische Reserve. Ab 2022 wird wieder eine Normalisierung berücksichtigt.	1.00
Ergänzungsleistungen AHV und IV: Die aktuelle Hochrechnung zeigt einen leichten Rückgang der Kosten. Gleichzeitig steigt die Kostenübernahme durch den Kanton von 50 % auf 70% an.	0.63
Pflegefinanzierung: Die aktuelle Hochrechnung der Daten lässt einen Rückgang der Kosten erwarten.	0.30
Areal ehem. Chemie Uetikon AG: Dank Vollvermietung in der Zwischenutzung wird mittlerweile eine sehr hohe Kostendeckung erwartet.	0.17
Kultur, Übriges: Im Jahr 2021 fallen mit dem Abschluss der Erneuerung der Ortschronik einmalige Abschreibungen an. Diese entfallen im Budget 2022.	0.17
Total Minderkosten gegenüber Budget 2021	0.26

Investitionsrechnung

Als Nettoinvestitionen werden die über die Investitionsrechnung verbuchten Ausgaben abzüglich der erzielten Einnahmen bezeichnet. Im Jahr 2022 sind Nettoinvestitionen von CHF 4.01 Mio. budgetiert (Verwaltungs- und Finanzvermögen).

Die grössten Ausgaben betreffen im Jahr 2022 folgende Projekte:	Mio. CHF
Rundibach, Abschnitt Rundiweg - Alte Bergstrasse	0.67
Hafen, Sanierung Bootshafen	0.50
Schulhaus Rossweid, Renovation/Umbau	0.40
Leitungssanierung 3. Etappe	0.37
Sanierung und Umbau Speditionsgebäude Areal Chemie Uetikon AG	0.35
Sanierung RÜB / RÜ Mühlestrasse für Übergabe an Zweckverband	0.30
Kita Tatzelwurm, Instandsetzung Dachaufbau	0.21
Kostenbeteiligung Altlastensanierung Parkplatz Hafen	0.20
Seeuferpark inkl. Zürichseeweg und Sanierung Seeufermauer (2.5 m Breite)	0.19
Die wesentlichsten Einnahmen sind im Jahr 2022:	
Anschlussgebühren Abwasser	0.25

Entwicklung Investitionen



Grafik zeigt die gesamten Nettoinvestitionen für Verwaltungs- und Finanzvermögen.

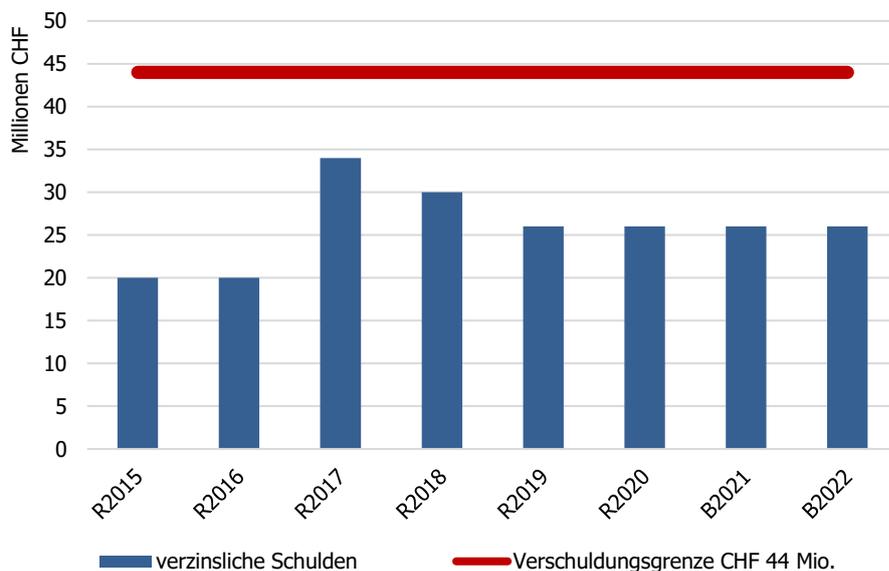
Selbstfinanzierung	B2022	B2021	R2020
Gesamtrechnung	CHF 3.36 Mio.	CHF 4.37 Mio.	CHF 3.32 Mio.

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 durch die selbst erwirtschafteten Mittel, wobei Werte unter 80% über einen längeren Zeitraum zu einer grossen Verschuldung führen. Langfristig anzustreben ist deshalb ein Selbstfinanzierungsgrad von 100%. Für 2022 wird im Gesamthaushalt ein Selbstfinanzierungsgrad von 91.7 % erwartet.

Verschuldung

Die Darlehensschulden haben per Ende 2020 CHF 26 Mio. betragen und verbleiben voraussichtlich im Verlauf der Jahre 2021 und 2022 auf diesem Stand. Die für die Finanzierung der anstehenden Investitionen notwendigen Mittel verhindern einen weiteren Abbau der Schulden.

Entwicklung der Schulden



Information zur Finanzplanung 2021-2025

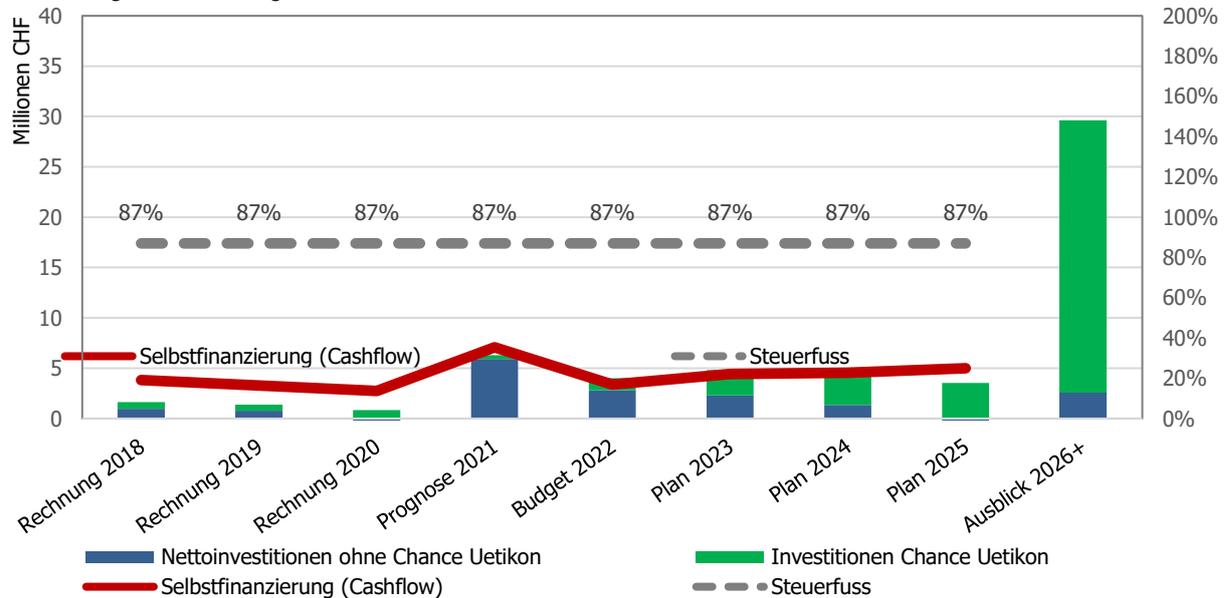
Die Prognose für den Finanzhaushalt für die Periode bis 2025 ist positiv, denn die geplanten Investitionen lassen sich aus der Selbstfinanzierung decken. Die Erfolgsrechnung ist für die ganze Periode ausgeglichen und es können weiterhin Einlagen in die finanzpolitische Reserve getätigt werden. Unter diesen Voraussetzungen kann in den nächsten Jahren weiterhin mit einem stabilen Steuerfuss von 87% gerechnet werden. Bei den Gebührenhaushalten resultieren sowohl beim Abwasser als auch beim Abfall Defizite. Die Tarife können aber bis 2025 stabil bleiben.

Finanzpolitische Ziele in der Planungsperiode 2021 bis 2025:

Zielsetzung	Zielerreichung
Selbstfinanzierung min. CHF 4 Mio. pro Jahr	<i>Durchschnitt 2021-2025 CHF 4.9 Mio.</i>
Mittelfristiger Ausgleich der Erfolgsrechnung	<i>Ergebnisse 2018-2025 CHF +8.4 Mio.</i>
Stabiler Steuerfuss	<i>Steuerfuss seit 2013 bei 87 %</i>
Bildung finanzpolitischer Reserven	<i>Durchschnitt 2021-2025 CHF 1.4 Mio.</i>
Darlehensschulden max. CHF 44 Mio.	<i>Ende der Planung CHF 23 Mio.</i>
Stets Nettovermögen vorhanden	<i>Ende der Planung CHF 30Mio.</i>

Die nachfolgende Grafik zeigt die Investitionstätigkeit bis Ende der Planungsperiode im Jahr 2025 sowie die zu deren Finanzierung zur Verfügung stehende Selbstfinanzierung. Weiter ist ein Ausblick auf die in den nachfolgenden Jahren ab 2026 anstehenden Investitionen, vor allem Infrastrukturprojekte zur Chance Uetikon, abgebildet.

Finanzierung Investitionsausgaben



Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat das Budget 2022 auf Basis der Unterlagen vom 27. September 2021 und den Antrag des Gemeinderates geprüft.

Das Budget 2022 sieht einen stabilen Steuerfuss von 87 % vor. Es besteht eine Ausgewogenheit zwischen den Erträgen und den Aufwänden. Die Zunahme der Personalkosten wurde erläutert und scheint im Zusammenhang mit der Grossprojekt CU Uetikon gerechtfertigt. Die Kostenträgerrechnung CU Uetikon zeigt für den laufenden Betrieb ein leicht positives Resultat, da die Vermietungsquote zwischenzeitlich sehr hoch ist. Ein Augenmerk wurde auf die auf die Veränderung der Verschuldung gelegt, da diese in den kommenden Jahren eine zu kontrollierende Grösse darstellt. Die Investitionen in das Verwaltungsvermögen entsprechen dem langfristigen Investitionsplan innerhalb der Finanzplanung 2021 – 2025. Der vom Kanton empfohlenen Reduktion der Steuereinnahmen gegenüber dem Budget 2021 (Pandemieauswirkung) wird wiederum Rechnung getragen.

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 8. November 2021 beschlossen, den Antrag des Gemeinderates, «Budget 2022 der politischen Gemeinde mit einem Gesamtaufwand von CHF 48'485'500.00, einem Gesamtertrag von CHF 48'553'900.00 und einem Ertragsüberschuss von CHF 68'400.00», gutzuheissen und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See dessen Annahme.

Erläuterung

Anhand einer Präsentation erläutert der Ressortvorsteher Finanzen, Thomas Breitenmoser, das Geschäft.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Rolf Gilgen, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, beantragt im Namen der Rechnungsprüfungskommission den Stimmberechtigten, das Budget 2022 zu genehmigen.

Diskussion

Raphael Bürgi als Präsident der SVP befürwortet das Budget und empfiehlt es im Namen der SVP zur Annahme.

Antrag

Fredi Wymann von der EWG-Zürichsee beantragt einen Energiefonds über CHF 100'000.00 einzurichten, mit dem Solarprojekte in Uetikon gefördert werden können.

Christian Schucan als Versammlungsführer nimmt den Antrag aus rechtlichen Gründen nicht entgegen. Gemäss Gemeindegesetz dürfen keine neuen Fonds mehr in der Gemeinderechnung geführt werden. Darum hat der Gemeinderat bei INFRA Zürichsee AG einen Ökologiefonds einrichten lassen, der mit 0,3 Rp./kWh von den Stromverbrauchern gespiesen wird. Dies ist so im Gebührenreglement der Gemeinde festgehalten und von den Stimmbürgern genehmigt worden. Der Fördertopf ist gut gefüllt und es konnten bisher alle Gesuche bewilligt werden.

Erica Kuster möchte der Arbeitsgruppe Energie + Umwelt mehr finanzielle Mittel zur Verfügung stellen. Sie hat im Budget keine entsprechenden Posten zur Erreichung der Klimaneutralität gefunden. Christian Schucan und die zuständige Ressortvorsteherin Bevölkerung + Sicherheit, Marianne Röhrich, nehmen Stellung. Für das Label "Energiestadt" sind jährliche Beiträge im Budget eingestellt und im Verbund mit der Energieregion Meilen werden sinnvolle Projekte gefördert und unterstützt. Im Uetiker Blickpunkt werden regelmässige Beiträge über die Projekte der Energiestadt und Energieregion publiziert, aber der Gemeinderat ist sich bewusst, dass über dieses wichtige Thema mehr kommuniziert werden muss.

Martin Hüppi von der FDP empfiehlt das vorliegende Budget 2022 anzunehmen.

Das Wort wird anschliessend nicht mehr verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst ohne Gegenstimmen:

1. Die Erfolgsrechnung schliesst mit Aufwendungen von CHF 48'485'500.00 und Erträgen von CHF 48'553'900.00 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 68'400.00 ab.
2. Die Investitionsrechnung weist bei Ausgaben von CHF 3'912'000.00 und Einnahmen von CHF 250'000.00 Nettoinvestitionen von CHF 3'662'000.00 aus. Die Veränderung der Sachwertanlagen des Finanzvermögens beträgt CHF 350'000.00.

3. Der Steuerfuss wird auf 87 % (Vorjahr 87 %) der einfachen Staatssteuer festgesetzt.

Mitteilung an:

- Abteilung Finanzen (mit separatem Abschied)
- Archiv 07.07

Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz des Kantons Zürich

Der Vizepräsident des Gemeinderates verliest die Fragen und Antworten des Gemeinderats:

Andreas Natsch, Kleindorfstrasse 40, Uetikon am See / Eingang: 28. November 2021

«Geplante Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 zum Landverkauf der Gemeinde auf dem ehemaligen Chemieareal»

A) Zum Timing und zum politischen Prozess

1a. Grundbuchrechtlich gehört das Land erst 2024 parzellenscharf der Gemeinde und kann erst dann wirklich weiterverkauft werden: Weshalb wird der Vertrag bereits am 13. Februar 2022 festgesetzt, trotz weiter steigender Landpreise?

Antwort:

Die aktuell hohen Landpreise sind die Folge der seit längerer Zeit ständig sinkenden Zinsen und des damit verbundenen sehr tiefen, bzw. teilweise negativen Zinsniveaus in der Schweiz. Dies wurde zusätzlich verschärft durch die Auswirkungen der Coronapandemie, welche die Nachfrage nach Wohneigentum weiter gesteigert hat. Doch dieser Trend scheint in den letzten Monaten an den Schweizer Kapitalmärkten gestoppt oder sogar gedreht worden zu sein. Das Jahr 2021 wird mit grosser Wahrscheinlichkeit eines mit steigenden Zinsen sein. Dies war in der Schweiz letztmals im Jahr 2013 der Fall.

Aufgrund der anziehenden Teuerung und globalen Erhöhung der langfristigen Zinsen muss davon ausgegangen werden, dass die Landpreise nicht mehr im gleichen Umfang wie in den vergangenen Jahren ansteigen werden. Vielmehr ist das Risiko vorhanden, dass sich die Landpreise sogar abschwächen könnten und damit unser Erlös in drei bis vier Jahren tiefer ausfallen würde als heute (Immobilienblase). Daher ist das gewählte Vorgehen geeignet, sich einen attraktiven Landpreis zu sichern, welcher der Gemeinde u.a. ermöglicht, bereits laufende Folgeprojekte (z.B. Planung und Bau Seeuferpark, Busbahnhof) ohne Verschuldung finanzieren zu können. Zudem erlaubt dieses Vorgehen eine weitere, zeitnahe Entwicklung des Areals, insbesondere auch des Düngerbbaus.

2a. Wann werden der Vertrag zum Landverkauf und der Baurechtsvertrag zum Düngerbau öffentlich aufliegen?

Antwort:

Am Mittwoch, 5. Januar 2022 ist die öffentliche Auflage des Kaufvertrages für die Baufelder A1 – A4 und B2 sowie der Baurechtsvertrag für das Baufeld B1 (Düngerbau) im Gemeindehaus und auf der Gemeindehomepage geplant.

3a. Wie stellt der Gemeinderat sicher, dass zu diesem Geschäft genügend Zeit für eine angemessene Meinungsbildung bleibt?

Antwort:

Die Stimmberechtigten erhalten die Abstimmungsunterlagen wie üblich zusammen mit den eidgenössischen Vorlagen rechtzeitig zugestellt. Für den Montag, 10. Januar 2022, ist eine Informationsveranstaltung vorgesehen, die je nach Pandemielage physisch im Riedstegsaal besucht werden kann oder zusätzlich per Videoübertragung stattfinden wird.

B) Zum Baurechtsvertrag Düngerbau

1b. Werden im Baurechtsvertrag zum Düngerbau verbindliche Angaben zu dessen Kultur- und Freizeitnutzung gemacht, die sicherstellen, dass der Baurechtsnehmer diese Nutzungen gemäss Gestaltungsplan auch langfristig umsetzt?

Antwort:

Die von der Bevölkerungsvertretung und dem Gemeinderat erarbeiteten fünf Eckpunkte zur zukünftigen Nutzung des Düngerbaus sind Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Gemeinde erhält in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung ein Mitspracherecht im Leitungsausschuss.

2b. Wird die Investorin ihre Vision zum Düngerbau noch vor der Abstimmung persönlich und öffentlich der Gemeinde vorstellen?

Antwort:

Das Investorenteam wird an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 10. Januar 2022 anwesend sein und die Nutzungsvorstellungen präsentieren.

C) Zu den Investoren

1c. Wird der Kaufvertrag Einschränkungen zur Gestaltung der Freihaltezone und des Parks enthalten (Bepflanzung, Nutzung, Aufenthaltsqualität)?

Antwort:

Der Kaufvertrag enthält keine Einschränkungen für die Planung oder Gestaltung des Seeuferparks. Es gelten die Bestimmungen der Gestaltungsplanung. Die Investorin wird in der Jury für den Wettbewerb "Gestaltung Seeuferpark" einen Einsitz erhalten ohne Stimmrecht.

2c. Werden nebst dem Kaufvertrag separate vertragliche Abmachungen zwischen Investorin und Gemeinde vereinbart, die mögliche Einschränkungen zur Gestaltung von Freihaltezone und Park enthalten?

Antwort:

Nein, es gibt keine zusätzlichen Vereinbarungen ausserhalb des Kauf- und Baurechtsvertrages. Es wird abschliessend alles in den öffentlich aufliegenden Verträgen geregelt.

C) Zu den Investorinnen

Haben sich die Investorinnen erst auf das Inserat bei Homegate gemeldet, oder fanden mit der ausgewählten Investorin bereits während der Arealplanung informelle Gespräche statt?

Die vom Gemeinderat mit der Investorensuche beauftragte Firma Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon, prüfte im Frühjahr 2020 das Richtkonzept Chance Uetikon auf die Investorentauglichkeit. In dieser frühen Phase der Ausarbeitung des Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See" wurde neben anderen potentiellen Investoren auch die ausgewählte Investorin für eine Stellungnahme angefragt. Eine mögliche Vorbefassung fand nicht statt und das Ausschreibungsverfahren für die Investorensuche unterlag auch nicht dem öffentlichen Submissionsrecht. Dazu wurde ein externes Rechtsgutachten verfasst.

Andreas Natsch verliest anschliessend seine Stellungnahme. Der Versammlungsführer fragt die Versammlung an, ob sie eine Diskussion führen will. Es meldet sich niemand zu Wort.

Der Vizepräsident macht auf folgende gesetzliche Bestimmung aufmerksam:

Wer mit dem Gang der Verhandlungen an der heutigen Gemeindeversammlung nicht einverstanden ist, kann beim Bezirksrat Meilen innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, Stimmrechtsrekurs einreichen aber nur, wenn jetzt an der Versammlung eine Beanstandung angebracht wird. Im Weiteren verweist er auf die rechtlichen Hinweise im beleuchtenden Bericht (Titel Rechtsmittelbelehrung).

Es meldet sich niemand zu Wort.

Christian Schucan weist auf die aktuellen Coronamassnahmen hin und teilt mit, dass der Neujahrsapéro auch in diesem Jahr leider nicht stattfinden kann. Der Neujahrsapéro soll aber so bald als möglich nachgeholt werden. Er wünscht dem Gemeindepräsidenten Urs Mettler gute Besserung und allen Versammlungsteilnehmerinnen und Teilnehmern frohe Festtage und ein gutes neues Jahr.

Für das korrekte Protokoll:



Reto Linder
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen:

Der Versammlungsleiter:



Christian Schucan
Vizepräsident