



Gemeindeversammlung

Montag, 16. Juni 2025
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 08.30 – 11.30 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 08.30 – 11.30 Uhr, Mittwoch 08.30 – 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
Jahresrechnung 2024 | 6 |
| 3. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 2
Neugestaltung Bahnhofareal, Oberflächen (inkl. Parkdeck),
Planungskredit | 18 |
| 4. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 3
Baurechtsvertrag mit Gen. für Alterswohnungen Stöckli Uetikon,
Teil von Grundstück Kat.-Nr. 5053, Scheug | 26 |
| 5. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz | |

Einladung zur Gemeindeversammlung

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

Gemeindeversammlung am Montag, 16. Juni 2025, 20.00 Uhr im Riedstegsaal

Es werden folgende Geschäfte behandelt:

1. Jahresrechnung 2024, Genehmigung

Referent: Thomas Breitenmoser, Ressortvorsteher Finanzen

2. Neugestaltung Bahnhofareal, Oberflächen (inkl. Parkdeck), Planungskredit, Genehmigung

Referent: Hansruedi Bosshard, Ressortvorsteher Bau

3. Baurechtsvertrag mit Gen. für Alterswohnungen Stöckli Uetikon, Teil von Grundstück Kat.-Nr. 5053, Scheug, Genehmigung

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.

Jahresrechnung 2024

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

1. Die Erfolgsrechnung schliesst mit Aufwendungen von CHF 51'135'441.89 und Erträgen von CHF 55'156'994.36 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'021'552.47 ab.
2. Die Investitionsrechnung weist bei Ausgaben von CHF 3'432'836.69 und Einnahmen von CHF 622'621.30 Nettoinvestitionen von CHF 2'810'215.39 aus. Die Veränderung der Sachwertanlagen des Finanzvermögens beträgt CHF 68'149.78.
3. Die Bilanzsumme der Bestandesrechnung beträgt CHF 114'880'498.17.

Kurzbericht

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit Aufwendungen von CHF 51.14 Mio. (Vorjahr CHF 58.79 Mio.) und Erträgen von CHF 55.16 Mio. (Vorjahr CHF 52.57 Mio.). Daraus ergibt sich ein Ertragsüberschuss von CHF 4.02 Mio. (Vorjahr Aufwandüberschuss CHF 6.22 Mio.), welcher dem Bilanzüberschuss zugewiesen wird. Dieser weist damit per Ende 2024 einen Bestand von CHF 49.42 Mio. auf. Im Budget 2024 wurde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0.66 Mio. gerechnet. Der Abschluss fällt damit um CHF 3.36 Mio. besser aus als budgetiert.

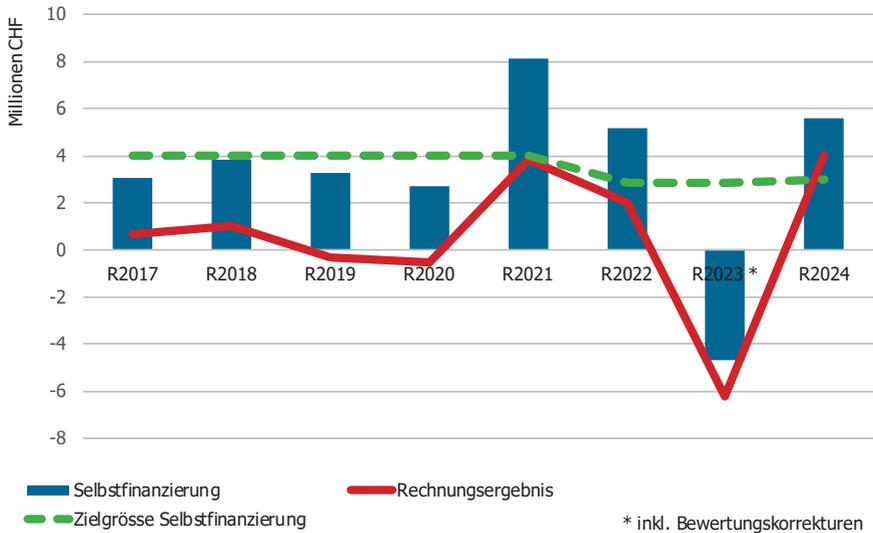
Hauptsächlich zum guten Rechnungsergebnis beigetragen haben die Grundstückgewinnsteuern. Veranlagungen mit hohen Steuerbeträgen sorgten für erheblichen Mehrertrag. Die ordentlichen Erträge aus den Steuern des Rechnungsjahrs verfehlten das Budget hingegen deutlich und lagen gar etwas unter den Erträgen von 2023. Dies trotz der um über 300 Personen gewachsenen Bevölkerungszahl. Der positive Effekt daraus ist, dass sich der durchschnittliche Steuerertrag pro Einwohner reduziert hat, was für erhebliche Minderkosten beim Finanzausgleich sorgt. An Mehrbelastungen des Finanzhaushaltes im Jahr 2024 sind vor allem die Mehrkosten im Bildungsbereich (hauptsächlich Primarschule), bei der ambulanten Krankenpflege und beim Unterhalt der Schulliegenschaften zu erwähnen.

Weiter enthält die Jahresrechnung wesentliche Einmaleffekte. Ein Gerichtssentscheid verpflichtete den Kanton Zürich, die Kosten aus Platzierungen von Kindern und Jugendlichen rückwirkend zu übernehmen. Die daraus resultierende Forderung der Gemeinde Uetikon wurde in der Jahresrechnung 2024 verbucht und ist im Bereich Jugendschutz für die Verbesserung gegenüber dem Budget hauptverantwortlich.

Zudem hat der Gemeinderat in den 90er Jahren eine Liegenschaft auf Begehren des damaligen Grundeigentümers unter Schutz gestellt. Nach dessen Tod forderten dessen Erben von der Gemeinde eine Entschädigung für die aus der Unterschutzstellung resultierende materielle Enteignung. Daraufhin versuchte der Gemeinderat die Schutzverfügung abzuändern, wogegen die Nachbarn dann rekurrerten und die Gemeinde vor Gericht unterlag. Der Rechtsstreit dauert mittlerweile seit vielen Jahren an und die Hoffnung auf eine gütliche Einigung ist erloschen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde eine Zahlung leisten müssen. Deshalb wurde nun im Bereich Denkmalpflege eine Rückstellung in Höhe der maximalen Forderung verbucht.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen in der Rechnung 2024 gesamthaft CHF 1.59 Mio. für die Bereiche Abwasserbeseitigung und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 1.45 Mio. resultiert ein Aufwandüberschuss von CHF 0.14 Mio., anstelle des prognostizierten Ertragsüberschusses von CHF 0.01 Mio. im Budget 2024. Im Bereich Abwasserbeseitigung sorgen die Vorbereitungen für einen Zusammenschluss der Kläranlagen Männedorf und Meilen zu einer gemeinsamen Kläranlage mit Standort Meilen für Mehrkosten. Die Abfallwirtschaft schliesst hingegen marginal besser ab wie im Budget vorgesehen.

Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



Steuererträge

Allgemeine Steuern

Aufgrund der Bautätigkeit und des damit einhergehenden Bevölkerungswachstums wurde im Budget 2024 mit höheren Steuererträgen gerechnet. Der Bezug der Neubauten ist erfolgt und Uetikon ist im Verlauf des Jahres 2024 von 6'343 Einwohnern auf 6'646 Einwohner gewachsen. Die Steuereinnahmen des Rechnungsjahrs haben sich allerdings nicht wie erwartet entwickelt. So wurde der im Budget angenommene Wert um CHF 1.67 Mio. verfehlt.

Die Steuern der früheren Jahre liegen im Rechnungsjahr 2024 mit CHF 0.21 Mio. Mehrertrag etwas über der Budgeterwartung. Gerade diese Erträge weisen üblicherweise von Jahr zu Jahr grosse Abweichungen auf und eine präzise Budgetierung ist meist nicht möglich. Deshalb wird hier jeweils der 5-Jahresdurchschnitt berücksichtigt.

Die Quellensteuern unterliegen von Jahr zu Jahr ebenfalls grossen Schwankungen. Im Budget wird deshalb ebenfalls jeweils ein Durchschnittswert aus den Vorjahren berücksichtigt. Im Jahr 2024 wurden erfreulicherweise um CHF 0.10 Mio. höhere Erträge erzielt.

Die interkommunalen Steuerauscheidungen lagen bei Nettobetrachtung CHF 0.96 Mio. über dem budgetierten Wert. Ein höherer Ertrag durch einen Einmaleffekt bei gleichzeitig tieferen Kosten aus Ablieferungen an andere Zürcher Gemeinden ist der Grund für das gute Ergebnis.

Sondersteuern

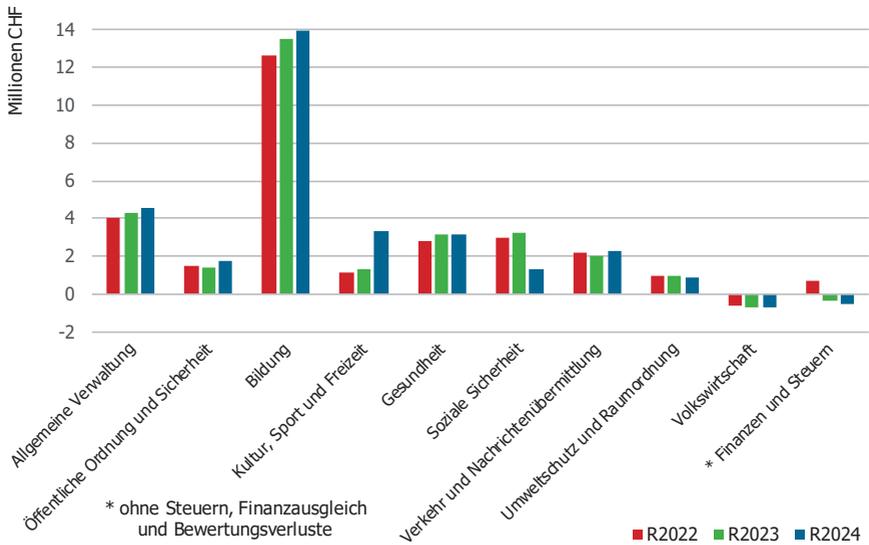
Die Grundstückgewinnsteuern wurden im Budget 2024 mit CHF 3.50 Mio. erwartet. In der Jahresrechnung 2024 wurde dieser Wert mit CHF 6.21 Mio. um CHF 2.71 Mio. deutlich übertroffen. Gerade dieser Mehrertrag ist sehr erfreulich, zumal er nicht bei der Berechnung der Finanzausgleichsbeiträge berücksichtigt wird. Damit sind die Grundstückgewinnsteuern auch der Hauptgrund für das erfreuliche Rechnungsergebnis der Gesamtrechnung der Gemeinde Uetikon am See.

Gesamthaft schliesst die Jahresrechnung 2024 mit CHF 38.58 Mio. an Steuererträgen. Das Budget wird damit um CHF 2.56 Mio. oder 7.1 % übertroffen.

Erfolgsrechnung	R2024	B2024	Abweichung		R2023
			R2024/B2024		
nach Funktionen			CHF	%	
Allgemeine Verwaltung	4.53	4.50	0.02	0.5	4.31
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1.78	1.78	0.00	0.0	1.37
Bildung	13.90	13.64	0.26	1.9	13.45
Kultur, Sport und Freizeit	3.29	1.27	2.02	158.9	1.31
Gesundheit	3.12	3.09	0.04	1.2	3.18
Soziale Sicherheit	1.36	3.35	-2.00	-59.6	3.26
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.26	2.12	0.15	6.9	2.03
Umweltschutz und Raumordnung	0.86	0.86	0.01	0.7	0.95
Volkswirtschaft	-0.71	-0.62	-0.10	15.4	-0.67
Finanzen und Steuern	-34.42	-30.65	-3.77	12.3	-22.97
Aufwandüberschuss					6.22
Ertragsüberschuss	4.02	0.66	3.36		

Beträge in CHF Mio.

Entwicklung Nettokosten pro Funktion



Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands 2024 im Vergleich zum Budget 2024 sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich:

Position / Begründung	Mio. CHF
Mehraufwand/Minderertrag	3.09
Im Bereich der Denkmalpflege und Heimatschutz wurde aus dem Prozess um eine materielle Enteignung eine Rückstellung über die maximale Forderung von CHF 1.88 Mio. verbucht.	1.86
In den Schulstufen sind höhere Kosten in Abhängigkeit von der Schülerzahl angefallen. Zusätzlich wurden Mehrkosten im Bereich der integrierten Sonderschulung verzeichnet.	0.30
Im Bereich der ambulanten Krankenpflege sind die Kosten weiter angestiegen, besonders bei den privaten Spitex-Organisationen.	0.28
Bei den Allgemeinen Gemeindesteuern liegen die ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs trotz starkem Wachstum der Bevölkerungszahl deutlich unter den Erwartungen. Dies konnte aber weitgehend durch andere Steuerarten, vor allem durch die interkommunale Steuerauscheidung, kompensiert werden.	0.15

Höhere Kosten bei der Polizei inkl. Verkehrssicherheit (Der Anteil der Kommunalpolizei Region Meilen an den Mehrkosten liegt bei CHF 0.06 Mio.)	0.15
Deutlich höhere Unterhalts-, Ver- und Entsorgungskosten bei den Schulliegenschaften (CHF 0.26 Mio.), welche von den tieferen Personalkosten infolge Umstrukturierung (Verschiebung zu den Gemeindestrassen (CHF 0.13 Mio.) nicht kompensiert werden konnten.	0.13
Bei den Gemeindestrassen sind die Kosten deutlich höher ausgefallen, weil durch eine interne Umstrukturierung Personalkosten von den Schulliegenschaften hierhin verschoben wurden (CHF 0.13 Mio.).	0.12
Bei der Funktion "Fürsorge, übriges" wurden tiefere Erträge verbucht, weil die Rückerstattung von Integrationskosten gemäss Weisung des Kantons neu direkt im Asylwesen verbucht wird.	0.10
Mehrertrag/Minderaufwand	6.61
Bei den Sondersteuern sorgten die Grundstückgewinnsteuern mit ausserordentlich ertragsreichen Veranlagungen für hohe Einnahmen.	2.71
Ausserordentlicher Ertrag von CHF 1.95 Mio. beim Jugendschutz durch Rückerstattung die Rückerstattung von Versorgertaxen durch den Kanton Zürich.	1.84
Tieferer Finanzausgleich, weil die durchschnittliche Pro-Kopf-Steuerkraft im Kanton angestiegen, diejenige von Uetikon im gleichen Zeitraum aber gesunken ist.	1.22
Bei der stationären Pflegefinanzierung konnten im Jahr 2024 ein Teil der MiGel-Rückstellung aufgelöst werden (Rückforderungsklage von Krankenversicherern aus dem Jahr 2017).	0.23
Beim Asylwesen sorgt die neu an dieser Stelle zu verbuchende Rückerstattung von Integrationskosten von Personen mit Schutzstatus S (gemäss Weisung des Kantons) für Minderkosten, dafür wird die Funktion "Fürsorge, übriges" nicht mehr entsprechend entlastet.	0.17
Im allgemeinen Rechtswesen sind die Kosten als Folge einer Umstrukturierung (inkl. Kostenverschiebung zu den Allgemeinen Diensten) tiefer ausgefallen. Zusätzlich liegen auch die Kosten des Zweckverbands für Erwachsenenschutz unter dem Budget.	0.12
Höhere Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank an die Gemeinden.	0.11
Tiefere Kosten bei der Sonderschulung durch Verlagerung in die Schulstufen.	0.11
Tiefere Kosten bei der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe durch Fallablösungen. Bei einem Teil handelt es sich um Verlagerungen zu Sozialversicherungen, es konnten aber auch Fälle die finanzielle Unabhängigkeit wiedererlangen.	0.10
Total Mehrkosten gegenüber Budget 2024	3.52

Auflistung ist nicht abschliessend

Investitionsrechnung

Als Nettoinvestitionen werden die über die Investitionsrechnung verbuchten Ausgaben abzüglich der erzielten Einnahmen bezeichnet. Im Jahr 2024 wurden Nettoinvestitionen von CHF 2.88 Mio. verbucht (Verwaltungs- und Finanzvermögen).

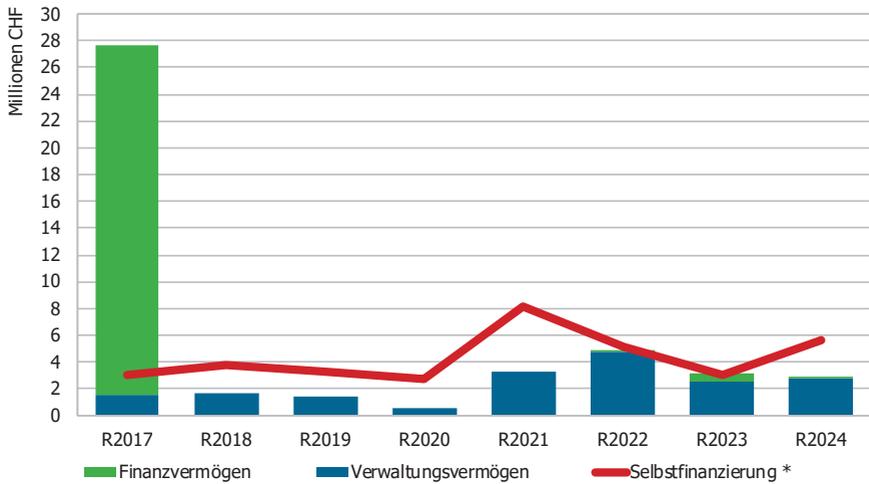
Die grössten Ausgaben im Jahr 2024 betrafen folgende Projekte:	Mio. CHF
Seeuferpark CU + Hafen (GP-Honorar, Park)	1.26
Sanierung Holländerstrasse	0.43
Alte Landstrasse, Fabrikweg	0.22
Errichtung Modulbau Scheug	0.17
IT-Infrastruktur Gemeinde: Migration Outsourcing	0.17
Provisorische Nutzung altes Gemeindehaus als Asylwohnraum	0.16
Anschaffung Convertible für 1:1 Abdeckung Mittelstufe	0.13
Ersatz Gemeinschaftsgrab Friedhof Uetikon am See	0.11
Bibliothek, Bergstrasse 137, Mieterausbau und Technik (inkl. Möblierung)	0.11
Die Einnahmen im Jahr 2024:	
Rundibach, Abschnitt Rundiweg - Alte Bergstrasse / Bundesbeitrag	0.41
Rundibach, Abschnitt Rundiweg - Alte Bergstrasse / Kantonsbeitrag	0.12

Budgetiert waren für 2024 Nettoinvestitionen von CHF 4.48 Mio. Die effektiven Ausgaben lagen CHF 1.60 Mio. tiefer.

Die Abweichung begründet sich darin, dass Verzögerungen bei diversen Projekten wie der Renovation des Schulhauses Weissenrain, der Sanierung der Holländerstrasse, der Errichtung des Modulbaus "Scheug" und dem Mieterausbau der neuen Bibliothek zu zeitlichen Verschiebungen beim Ausgabenvollzug führten.

Bei einzelnen Projekten lagen die Ausgaben aber auch über dem Budget. Zu erwähnen sind hier vor allem die fortschreitende Planung des Seeuferparks und die notwendige temporäre Umnutzung des alten Gemeindehauses als Asylwohnraum.

Entwicklung Investitionen



Grafik zeigt die gesamten Nettoinvestitionen für Verwaltungs- und Finanzvermögen.

* ohne Bewertungskorrekturen

Selbstfinanzierung	R2024	B2024	R2023
Gesamtrechnung	CHF 5.58 Mio.	CHF 2.46 Mio.	CHF -4.65 Mio.

Die Selbstfinanzierung entspricht der Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Sie zeigt die Finanzierung auf, die die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die sie zur Finanzierung ihrer Investitionen benützen kann.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen ins Verwaltungsvermögen durch die selbst erwirtschafteten Mittel. Im Jahr 2024 wurde im Gesamthaushalt ein Selbstfinanzierungsgrad von 198.6 % erreicht und liegt damit deutlich über dem im Budget 2024 erwarteten Wert von 60.6 %.

Bilanz

Nebst dem Bilanzüberschuss zählen auch die Spezialfinanzierungskonten der Eigenwirtschaftsbetriebe (Eigenkapital der gebührenfinanzierten Bereiche Abwasser und Abfall), der Fonds für Parkplatz-Ersatzabgaben und die finanzpolitische Reserve zum Eigenkapital.

Der Bilanzüberschuss des Steuerhaushalts hat sich um den Ertragsüberschuss von CHF 4.02 Mio. auf CHF 49.42 Mio. erhöht.

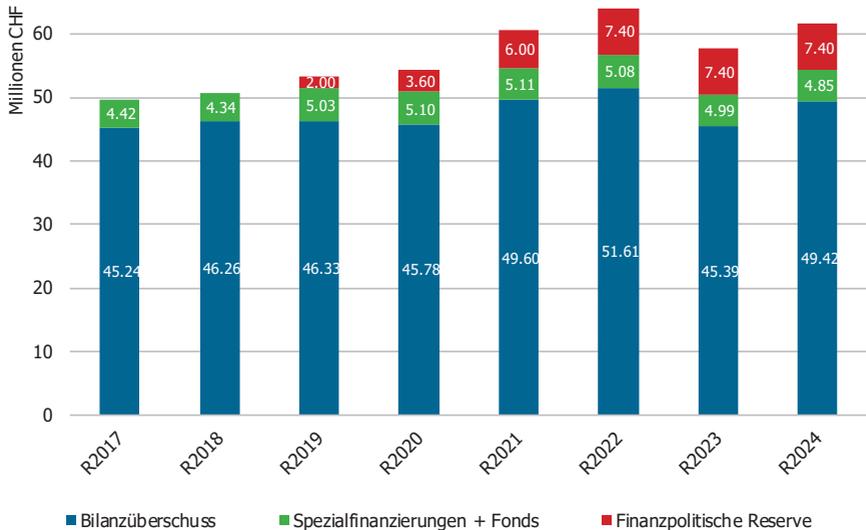
Die Spezialfinanzierungen und Fonds haben sich per Ende 2024 um die jeweiligen Entnahmen um CHF 0.14 Mio. reduziert.

Die finanzpolitische Reserve bleibt stabil bei CHF 7.4 Mio., es erfolgte keine Veränderung im Jahr 2024.

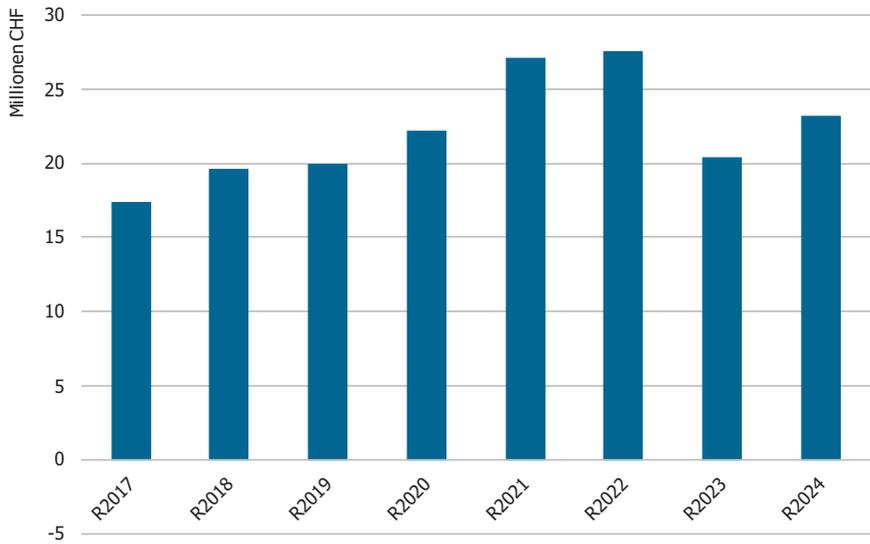
Das Nettovermögen hat sich per Ende 2024 dank der hohen Selbstfinanzierung um CHF 2.79 Mio. auf CHF 23.21 Mio. erhöht. Das Nettovermögen der Gemeinde Uetikon ist damit im Vergleich zu anderen Gemeinden weiterhin hoch.

Die Darlehensschulden konnten im Verlauf von 2024 dank des Mittelzuflusses aus der hohen Selbstfinanzierung von CHF 22 Mio. auf CHF 21 Mio. reduziert werden. Die Schulden liegen damit deutlich unter der seit 2022 auf CHF 30 Mio. reduzierten Verschuldungsgrenze. Der Durchschnittszinssatz der langfristigen Schulden hat auch im Jahr 2024 nochmals tiefe 0.34 % betragen

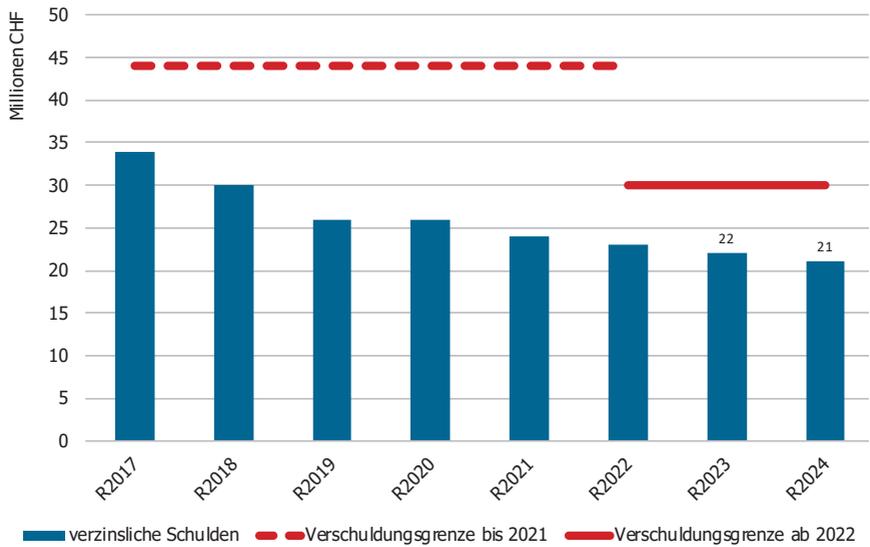
Entwicklung Eigenkapital



Entwicklung Nettovermögen



Entwicklung der Schulden



Finanzpolitische Ziele (Legislatur 2022-2026):

Zielsetzung	Zielerreichung
Selbstfinanzierung 2024 min. CHF 3.0 Mio.	R2024 CHF 5.6 Mio.
Mittelfristiger Ausgleich der Erfolgsrechnung	Ergebnisse 2017-2024 CHF +4.4 Mio.
Stabiler und attraktiver Steuerfuss	Steuerfuss ab 2023 bei 84 %
Einlagen/Entnahmen finanzpolitische Reserve	keine Einlagen/Entnahmen im 2024
Darlehensschulden max. CHF 30 Mio.	Stand 31.12.2024 CHF 21 Mio.
Stets Nettovermögen vorhanden	Stand 31.12.2024 CHF 23 Mio.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Uetikon am See in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 27. März 2025 geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Uetikon am See finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Uetikon am See entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Uetikon am See, den 13. Mai 2025

Robert Zanzerl, Präsident

Dubravko Sinovic, Aktuar

Neugestaltung Bahnhofareal Planungskredit für die Projektierung und Ausschreibung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

Für das Bauvorhaben "Neugestaltung Bahnhofareal" wird für die Projektierung und Ausschreibung für das Oberflächenprojekt und ein Parkdeck ein Planungskredit von CHF 540'000.00 bewilligt.

Kurzbericht

Mit Inbetriebnahme der Kantonsschule soll eine durchgängige Verbindung vom Bahnhof Uetikon zum Seeuferpark erstellt werden. Neben dem Ausbau der Alten Landstrasse ist auch das Bauvorhaben "Neugestaltung Bahnhofareal" ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Erschliessungsplanung. Am 27. November 2023 wurde die interessierte Bevölkerung über die Ergebnisse des Bauvorhabens an einer öffentlichen Informationsveranstaltung orientiert. Nun soll ein erstes Element des Bauvorhabens, d.h. das "Oberflächenprojekt (inkl. Parkdeck)", in Detail geplant werden.

Vorgeschichte

Das ehemalige Areal der chemischen Fabrik ist aufgrund seiner Lage und Grösse ein Schlüsselareal am rechten Zürichseeufer und dessen Gebietsentwicklung für die Gemeinde und die Region eine einmalige Chance. Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), führten gemeinsam eine Gebietsplanung durch, welche die Sanierung, Neubebauung und Gestaltung des Areals bezweckten. Es wird ein neuer Seeuferpark und ein Quartier mit rund 500 bis 600 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern entstehen. Sodann sind auf den künftigen Grundstücken des Kantons die Kantonsschule und eine Berufsfachschule mit weiteren Bauten und Anlagen in bereits fortgeschrittener Planung. Der Masterplan "Chance Uetikon" datiert vom April 2019 und fasst die zentralen Inhalte dieser Gebietsplanung zusammen. Der Masterplan beinhaltet verschiedene Leitsätze, an die sich die Gemeinde Uetikon am See und die Baudirektion des Kantons Zürich halten.

Der Leitsatz Nr. 5 des Masterplans sieht eine gute Anbindung des Seeparks für alle Bevölkerungsgruppen vor:

"Das Areal ist für alle Nutzergruppen mit allen Verkehrsmitteln gut angebunden und erschlossen. Dies gilt besonders für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist ein verbesserter Zugang zum Bahnhof Uetikon am See, zum Ortszentrum und der Übergang über die Seestrasse."

Im Detail sollen folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Eine Passerelle über die Seestrasse und Bahnlinie dient der Anbindung ans Dorf.
- Die Neugestaltung der Seestrasse sowie durchlässige Bebauungsstrukturen erleichtern den Zugang zum Areal.
- Die Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes und der Fussgänger- und Veloführung ermöglichen eine gute Erschliessung ab Bahnhof.
- Das bestehende Bahn- und Busangebot wird nach Möglichkeit ausgebaut.

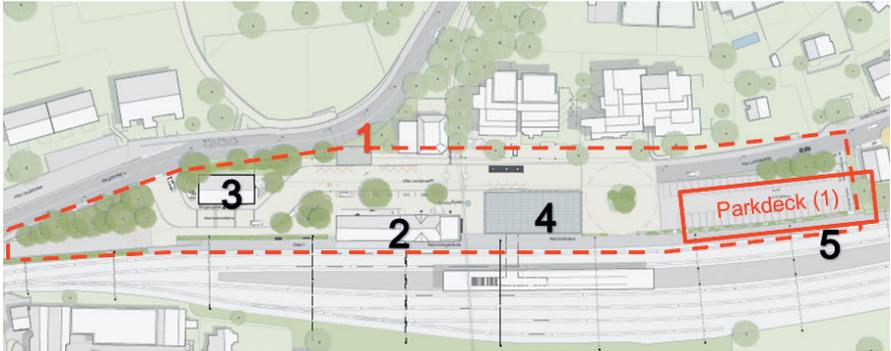
Ausgangslage

Für die Neugestaltung des Bahnhofareals wurde in den Jahren 2022 und 2023 eine Testplanung (Wettbewerb) durchgeführt, um die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Möglichkeiten auszuloten und das optimale Potenzial aller Flächen zu evaluieren. Auf der Basis einer Testplanung der Landschaftsarchitekten Uniola AG, wurde eine Vorstudie (Machbarkeit) per Ende 2023 fertiggestellt.

Diese Vorstudie soll in der Folge von einem kompetenten Ingenieurbüro in ein konkretes "Oberflächenprojekt" überführt werden. Die bereits abgerechneten Kosten zulasten der Gemeinde Uetikon am See betragen CHF 60'888.65 (Testplanung) und CHF 58'247.95 (Vorstudie) und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Geschäfts um den Planungskredit.

Gesamtplanung

Aufgrund des Ergebnisses der Vorstudie kann der Projektperimeter in fünf Elemente unterteilt werden. Das Bauvorhaben "Neugestaltung Bahnhofareal" umfasst das Element 1 "Oberflächenprojekt (inkl. Parkdeck)". Das Element 1 ist insbesondere mit den Elementen 2 "Bahnhofgebäude und Güterschuppen" und 4 "Bahnhofsdach" zu koordinieren. Die weiteren Elemente 3 und 5 betreffen einen "Neubau" auf dem Gemeindegebiet von Uetikon am See und eine "Überbauung" Ost in Männedorf.



Situation: Projektidee Uniola AG (Elemente 1 bis 5)

Legende:

- Element 1 = Oberflächenprojekt inkl. Parkdeck, Perimeter rot markiert
- Element 2 = Umnutzung/Restauration Bahnhofgebäude und Güterschuppen
- Element 3 = Neubau in Uetikon am See
- Element 4 = Neubau, transparentes Bahnhofsdach (Abbruch best. Retail-Gebäude) in Männedorf
- Element 5 = Parkdeck in Männedorf / spätere Option mit Überbauung Ost in Männedorf



Visualisierung: Projektidee Uniola AG (Velo- und Fussweg zum Bahnhof)



Visualisierung: Projektidee Uniola AG (Bahnhofgebäude)



Skizze: Projektidee Uniola AG (Element 4: neues Bahnhofsdach)

Eigentumsverhältnisse

Die grösste Arealfläche im Gesamtperimeter um den Bahnhof befindet sich primär im Eigentum der SBB AG. Die Parzellen der Alten Landstrasse (Kommunalstrasse) und kleinere angrenzende Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Uetikon am See oder der Gemeinde Männedorf. Weiter ist die Bergstrasse (Staatsstrasse) im Eigentum des Kantons Zürich (Tiefbauamt). Private Dritte sind in Bezug auf deren Vorgartenflächen von der Planung tangiert.

Umsetzung

Für die bevorstehende Projektierung (Elemente 1 bis 5) besteht zwischen den drei Eigentümer-schaften auf Basis der Vorstudie eine Planungsvereinbarung. Die Gemeinde Uetikon am See übernimmt dabei federführend die Projektierung für das Element 1, welches den gesamten Projektperimeter des Bahnhofareals umfasst und auch das Gemeindegebiet von Männedorf betrifft. Die Federführung für die Hochbauten (Elemente 2 bis 5) übernimmt die SBB AG. Für die Realisierung wird zwischen den drei Vertragspartnern nach Abschluss der Projektierungs-phase eine neue Vereinbarung ausgearbeitet werden.

Die Vertragspartner verfolgen nachstehende Entwicklungsziele:

- Aufwertung und attraktiver Zugang zum Bahnhofareal
- Betrieblich harmonisiertes und sicheres Bahnhofareal
- Bedürfnisorientiertes Angebot Park- und Rail
- Sicherstellung kantonale Veloroute
- Vorsehung einer öffentlichen WC-Anlage

Spezifische Ziele Gemeinde Uetikon am See:

- Sicherstellung einer attraktiven Fussgänger-Verbindung zwischen Bahnhof und Seeufer-park (westlich des Perimeters in der alten Landstrasse) insbesondere für Schülerinnen und Schüler
- Erfüllung der Anforderungen der Busbetreiberin VZO (Haltekanten, Fahrbeziehungen) und Schaffung der Möglichkeit zur Einführung einer zusätzlichen Bus-Linie

Spezifische Ziele Gemeinde Männedorf:

- Koordination der Umzonungen
- Parkplätze in der weissen Zone in der Alten Landstrasse

Spezifische Ziele SBB AG:

- Sichere Führung Fussgängerinnen und Fussgänger entlang Perron 1
- Sicherstellung Bahntechnik in den Untergeschossen
- Erfüllung der Flächenbedürfnisse Mobilität
- Klärung Nutzung der bestehenden Immobilien (Güterschuppen, Bahnhofgebäude, Neben-gebäude)
- Potenzial für neue Immobilien (Nordwesten und Südosten) mit geeigneten Nutzungen gewährleistet

Für die Umsetzung des Elements 1 Oberflächenprojekt wurde im Rahmen einer offenen Ingenieurssubmission der geeigneten Fachplaner gemäss dem Normenwerk des schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA 103) für die Bearbeitung und Begleitung des Bauvorhabens evaluiert. Das Offertöffnungsprotokoll der offenen Ingenieurssubmission datiert vom 29. Januar 2025. Als Besonderheit soll für das Parkdeck (auf dem Gemeindegebiet von Männedorf) in einem ersten Schritt lediglich ein Vorprojekt (SIA-Teilphase 31) ausgearbeitet werden. Darauf basierend soll entschieden werden, ob dieses Provisorium weiter ein Bestandteil des Gesamtprojekts und damit der weiteren Projektierung ist oder verworfen werden soll.

Kosten

Das Element 1 Oberflächenprojekt (inkl. Parkdeck) soll stufengerecht, d.h. gemäss den Vorgaben der SIA-Teilphasen 31, 32, 33 und 41 (Vorprojekt, Bauprojekt, Auflageprojekt und Ausschreibung), weiterentwickelt und in der späteren Realisierung begleitet werden. Die Planungsverantwortlichen der Gemeinde rechnen für den Planungskredit mit einem Aufwand von rund CHF 540'000.00 zulasten der Gemeinde.

Der Planungskredit setzt sich aus den folgenden Leistungen zusammen:

• Ingenieur	CHF	310'000.00
• Landschaftsarchitekt	CHF	80'000.00
• Geometer	CHF	35'000.00
• Ortsplaner	CHF	35'000.00
• Fachbegleitungen Dritter	CHF	40'000.00
• MwSt. (8.1 %) + Rundung	CHF	40'000.00
Gesamttotal Planungskredit (inkl. MwSt.)	CHF	540'000.00

Für die Projektierungskosten wurde mit den Mitbeteiligten folgender Kostenteiler (SIA-Phase 3: Projektierung) festgelegt: 50 % Gemeinde Uetikon am See, 40 % SBB AG und 10 % Gemeinde Männedorf. In Bezug auf das Parkdeck werden die Kosten zu gleichen Anteilen, also je 1/3, getragen. Der zur Diskussion stehende Planungskredit beinhaltet sämtliche Kosten der Projektierung und Ausschreibung des Bauvorhabens. Die Verantwortlichen der Gemeinde Uetikon am See werden nach dem Projektierungsabschluss die Abrechnung bzw. Weiterverrechnung zulasten aller Eigentümerschaften vornehmen.

Termine

Die Ausarbeitung des Vor-, Bau- und Auflageprojekts des Elements 1 Oberflächenprojekt wird mitsamt der Ausschreibung (Unternehmer-Submission) und dem Bewilligungsverfahren rund drei Jahre in Anspruch nehmen. Vorbehältlich der Zustimmung zum vorliegenden Planungskredit und dem späteren Baukredit kann der Baubeginn frühestens ab Ende Januar 2028 erfolgen. Der Abschluss der Bauarbeiten soll vor der Inbetriebnahme der neuen Kantonsschule und des Seeuferparks erfolgen.

Vor- und Nachteile der Vorlage

Nach einem jahrelangen, partizipativen Prozess mit der Bevölkerung liegt nun auch die Projektidee zur Neugestaltung des Bahnhofes Uetikon vor. Die Projektidee entspricht dem Sinne des Masterplans Chance Uetikon. Die Verantwortlichen sind überzeugt, dass die Siegerin der Testplanung die vorgegebene Bestellung der Vertragspartner am besten umgesetzt hat. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erhalten mit der Genehmigung des vorliegenden Planungskredits die Möglichkeit, der weiteren Planung der Projektidee im Grundsatz zuzustimmen und die damalige Bestellung aus dem Masterplan wiederum zu bestätigen. Sobald das Auflageprojekt vorliegt, haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beider Gemeinden (erneut) Gelegenheit, sich bei der Planaufgabe einzubringen resp. dem Baukredit – zur Realisierung des Oberflächenprojekts – zuzustimmen. Dies dürfte frühestens ab Ende 2027 der Fall sein. Bis dahin wird der Gemeinderat zusammen mit den Verantwortlichen der SBB AG und der Gemeinde Männedorf die interessierte Bevölkerung über die wichtigsten Projektstände orientieren. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens zur Neugestaltung des Bahnhofareals erhalten die beiden Gemeinden Männedorf und Uetikon am See eine moderne und auf die Verkehrsströme bestens funktionierende Drehscheibe an einem zentralen Ort. Aufgrund der engen Verhältnisse gehen die neu geschaffenen Flächen zulasten der Park- und Rail-Anlage auf dem Gemeindegebiet Uetikon am See. Diese wegfallende Anlage soll weitgehend mittels des neuen Parkdecks über den bestehenden Park- und Rail-Anlage in Männedorf kompensiert werden. Neben der Landaufteilung zwischen den Vertragspartnern und allfälligen privaten Dritten bestehen die üblichen Prozessrisiken gemäss der Strassengesetzgebung (StrG). Zudem bestehende terminliche Abhängigkeiten in Bezug auf die weiteren Elemente (2 bis 5). Die Ausgaben können mittels einer präzisen Finanzplanung und der Berücksichtigung eines fairen Kostenteilers gemindert werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 13. Mai 2025 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den Planungskredit über CHF 540'000.00 für die Projektierung und Ausschreibung der Neugestaltung des Bahnhofareals geprüft.

Damit das Projekt zeitgerecht weiterentwickelt und realisiert werden kann, sind die planerischen Vorarbeiten unabdingbar. Die Planungskosten belaufen sich dabei im Rahmen für Bauprojekte der öffentlichen Hand.

Nach Einsicht der Unterlagen und den Erläuterungen durch die Vertreter des Gemeinderates und der zuständigen Bauabteilung empfiehlt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See, den Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Uetikon am See, den 13. Mai 2025

Robert Zanzerl, Präsident

Dubravko Sinovic, Aktuar

Baurechtsvertrag Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli III

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (Grundeigentümerin) und der Genossenschaft für Alterswohnungen mit Sitz in Uetikon am See (Baurechtsberechtigte) für das Grundstück Kat.-Nr. 5229 wird genehmigt.

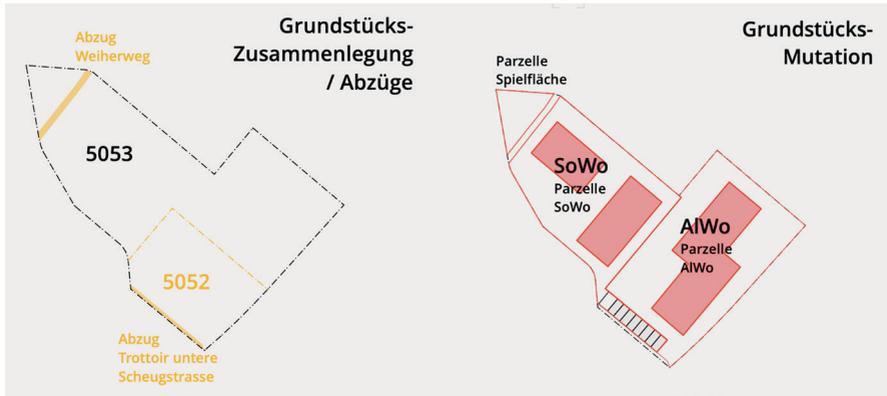
Kurzbericht

Die Gemeinde Uetikon am See und die Genossenschaft für Alterswohnungen "Stöckli" Uetikon am See haben am 24. März 2004 einen Baurechtsvertrag über 100 Jahre für die Erstellung von Alterswohnungen bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 3847 (Stöckli II) abgeschlossen. Zur Erweiterung der bestehenden Wohnüberbauung wird auf einem Teil einer direkt angrenzenden Parzelle, heute Kat.-Nr. 5053 und Kat.-Nr. 5052, zwischen den gleichen Parteien eine weitere Baurechtsdienstbarkeit vereinbart.

Übersichtsplan Stöckli II, geplante Erweiterung Stöckli III mit bestehender Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2:



Angestrebte Grundstücksmutation Alterswohnungen Stöckli III (AIWo) im Zusammenhang mit der geplanten Sozialwohnungssiedlung (SoWo):



Ausgangslage

Ältere Menschen leben häufig in zentralen, geräumigen und günstigen Wohnungen, doch oft fehlt es an Barrierefreiheit und altersgerechter Ausstattung. Der Bedarf an geeigneten Alterswohnungen steigt kontinuierlich. Die Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli in Uetikon am See möchte ihre Alterssiedlung Stöckli II in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erweitern.

Zudem besteht in der Gemeinde Uetikon am See auch weiter ein akuter Mangel an günstigen und geeigneten Wohnungen und Unterkunftsplätzen für Sozialhilfeempfänger und Asylsuchende. Seit Jahren ist die Sozialbehörde der Gemeinde Uetikon am See gezwungen, behelfsmässig – mehr oder weniger – geeignete Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt oder direkt bei den Gemeindelienschaften anzumieten. Konkret fehlen der Gemeinde rund 35 Wohneinheiten für diese Zwecke. Aufgrund der erhöhten Nachfrage und dem kontinuierlichen Rückbau älterer Gebäude verschärft sich der besagte Wohnungsengpass und die steigenden Durchschnittsmieten in der Gemeinde Uetikon am See zusehends. Erschwerend ist diese Aufgabe, weil einige private Wohnungen nur befristet gemietet werden können. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, auf dem freien, gemeindeeigenen Grundstück Areal Scheug, zweckmässige Sozialwohnungen zu erstellen und gleichzeitig auch das Bedürfnis an Alterswohnungen abzudecken.

Der Gemeinderat initiierte deshalb den Bau von dauerhaften Sozialwohnungen für 60 – 90 Personen in der Scheug in Koordination mit der Altersgenossenschaft Stöckli, welche im Bau-recht auf einem Teil der Parzelle die Errichtung von weiteren Alterswohnungen plant. Mit dieser Strategie schafft sich die Gemeinde nachhaltige Lösungen. Das für eine Überbauung geeignete Grundstück im Besitz der Gemeinde hat eine massgebliche Grundfläche (inkl. Bachbordfläche) von 4'119 m². Nördlich an das Grundstück angrenzend befindet sich die Überbauung der Ge-nossenschaft für Alterswohnungen Stöckli und südlich mehrere Mehrfamilienhäuser der Baue-nossenschaft Uetikon am See. Zudem besteht eine im Grundbuch eingetragene Restverpflich-tung auf eine soziale Nutzung dieses Areales. Aufgrund der drängenden Bedürfnisse wurde eine Machbarkeitsstudie über das gesamte Grundstück erstellt, um herauszufinden, was und wieviel auf dem Areal gebaut werden kann. Dabei hat sich herausgestellt, dass das Land zur Hälfte für den Bau von Sozialwohnungen durch die Gemeinde geeignet ist und die andere Hälfte für den Bau von Alterswohnungen durch die Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli ge-nutzt werden kann. Zusammen mit der Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli wurden die beiden Projekte entwickelt und abgestimmt.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli in Uetikon am See wurde im Jahre 1975 ge-gründet und hat etwa 300 Mitglieder. Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinnütziger Weise, älteren Personen, welche einen Bezug zu Uetikon haben, geeigneten Wohnraum zu vermieten. Heute besitzt die Genossenschaft 51 Wohnungen in zwei Siedlungen mit Baujahr 1975 und 2006, die sie zur Kostenmiete an Seniorinnen und Senioren vermietet.

Verpflichtung mit Rückkaufsrecht

Gemäss einer im Grundbuch eingetragenen Verpflichtung der Gemeinde Uetikon am See aus dem Erwerb von Herrn Walter Heinrich aus Uetikon am See vom 23. Dezember 2009, sollen auf dem heutigen verbleibenden Parzellenbereich Kat.-Nr. 5053 und Kat.-Nr. 5052 – ausgedehnt als Parzelle AIWO – soweit als möglich günstiger Wohnraum, Alterswohnungen oder eine Erwei-terung "Stöckli II" ermöglicht werden. Sollte die Grundeigentümerschaft dieser Verpflichtung nicht bis Ende 2029 nachkommen, so verfügen die heutigen Erben Frau Helene Idris-Baumann aus Uetikon am See, Herr Ernst Gull aus Dürnten ZH sowie Frau Margrit Félicie Fazzone-Hein-rich aus Höri ZH über ein Rückkaufsrecht zu einem Kaufpreis von CHF 1'960'000.00 bis Ende 2030.

Erläuterungen zum Baurechtsvertrag

Die zweckerfüllenden Rahmenbedingungen werden grossmehrheitlich vom bestehenden Baurechtsvertrag Stöckli II übernommen, nachfolgend die wichtigsten Bedingungen des neuen Baurechtsvertrags:

- Grundstücksfläche 1'942 m²
- Dauer des Baurechts in Angleichung an Baurechtsvertrag Stöckli II
- Das Überbauungskonzept bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat
- Das Grundstück wird entmietet dem Baurechtsnehmer übergeben
- Der Rückbau der bestehenden Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2 soll in das Bauvorhaben der Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli integriert werden. Die Gemeinde finanziert den Rückbau mittels einer separaten Vereinbarung
- Der Landwert entspricht dem Steuerwert, mit einer Rabattierung von 55 % beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 40'636.35
- Die ersten 10 Jahre verbleibt der Baurechtszins fest

Der neue Baurechtsvertrag Stöckli III soll keine Abhängigkeiten zur geplanten Sozialwohnsiedlung (SoWo) aufweisen. Die Vormerkung im Grundbuch betreffend Erfüllung von günstigem Wohnraum, Alterswohnungen oder einer Erweiterung "Stöckli II" wird somit Rechnung getragen.

Überführung Grundstück von Finanz- in Verwaltungsvermögen

Das Grundstück ist aktuell dem Finanzvermögen zugeordnet und auf Basis der aktuell geltenden Steuerwerte bewertet. Ein Baurecht, das aufgrund öffentlicher Interessen eingeräumt wird, führt dazu, dass das baurechtsbelastete Grundstück ins Verwaltungsvermögen zu überführen ist. Diese Überführung ist als neue Ausgabe gemäss § 103 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich zu behandeln. Bei der Festlegung der Zuständigkeit für die Baurechtseinräumung und der Übertragung des Grundstücks vom FV ins VV ist in der Regel der bilanzierte Buchwert massgebend. Bei einer wesentlichen Abweichung zwischen Buchwert und effektivem Verkehrswert ist auf den effektiven Verkehrswert abzustützen. Als effektiver Verkehrswert kann im vorliegenden Fall, mangels vergleichbarer Grundstücke mit ähnlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, der Quadratmeterpreis von CHF 1'800.00 des bestehenden Rückkaufsrechts für die gesamte abzutretende Fläche angenommen werden. Daraus ergibt sich ein massgebender Wert von CHF 3'468'600.00, welcher für dieses Geschäft abschliessend die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung festlegt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 13. Mai 2025 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (Grundeigentümerin) und der Genossenschaft für Alterswohnungen mit Sitz in Uetikon am See (Baurechtsberechtigte) für das Grundstück Kat.-Nr. 5229 geprüft.

Nach Einsicht der Unterlagen und den Erläuterungen durch die Vertretung des Gemeinderates empfiehlt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See, den Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Uetikon am See, den 13. Mai 2025

Robert Zanzerl, Präsident

Dubravko Sinovcic, Aktuar

Notizen



Gemeinde Uetikon am See · Bergstrasse 90 · 8707 Uetikon am See
044 922 72 72 · gemeinde@uetikonamsee.ch · uetikonamsee.ch