



Beleuchtender Bericht
an die Stimmberechtigten für
die Urnenabstimmung

Sonntag, 30. November 2025

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger **Liebe Uetikerinnen und Uetiker**

Für diese Urnenabstimmung legt Ihnen der Gemeinderat gleich zwei wichtige Kreditvorlagen zur Genehmigung vor. Bei beiden Abstimmungsvorlagen geht es um den Bau von relevanten Infrastrukturanlagen und Gebäuden, die einen wichtigen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung leisten und positive Veränderungen bewirken. Mit beiden Objektkrediten vollzieht der Gemeinderat die Aufträge von Gemeindeversammlungen aus den Jahren 2009 und 2021. Für den Bau von Sozialwohnungen im Gebiet Scheug die Auflage, innert 20 Jahren günstigen Wohnraum, Alterswohnungen oder eine Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung Stöckli II zu schaffen und die Alte Landstrasse mit Fabrikweg für die Erschliessung des neuen Quartiers Seepark (ehemals CU-Areal) umzubauen.

Gemeinsam haben die Abstimmungsvorlagen auch die zeitliche Dringlichkeit. Das Jahrhundertprojekt "Chance Uetikon" besteht aus vielen Teilprojekten, die voneinander abhängig sind. Die Erschliessung des Quartiers Seepark mit Kantonsschule, Gewerbe- und Wohnbauten erfolgt vom Bahnhof Uetikon her mit einer neuen Brücke über die Bergstrasse zur Alten Landstrasse. Der Strassenkörper der Alten Landstrasse muss auf das künftige Niveau der Passerelle angehoben werden, welche über die SBB-Geleise und Seestrasse direkt zum neuen Quartier Seepark und hinunter an den Zürichsee führt. Der aus der Bevölkerungsbeteiligung hervorgegangene Wunsch nach einer Anbindung des heutigen Dorfkerns ans neue Quartier Seepark wird mit dem Fabrikweg realisiert. Das anspruchsvolle Bauvorhaben "Alte Landstrasse und Fabrikweg" wird mit Kosten von CHF 10,8 Mio. veranschlagt und macht den hindernisfreien Zugang zu den Neubauten und dem geplanten Seeuferpark erst möglich. Ein wichtiger Puzzlestein und zwingender Bestandteil in der Umsetzung des kommunalen Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See" und des kantonalen Gestaltungsplans "Kantonsschule am See" von 2021.

Mit der Realisierung von 21 Sozialwohnungen auf gemeindeeigenem Land in der Scheug legt der Gemeinderat eine nachhaltige und kostengünstige Lösung für den fehlenden Wohnraum im Tiefpreissegment vor. Für CHF 8,6 Mio. werden zwei einfache und funktionale Holzbaukörper erstellt, die mit einem offenen Laubengang miteinander verbunden sind. In der Materialisierung und dem Erscheinungsbild ähnlich dem Kantonsschulprovisorium auf der Riedstegwiese. Aktuell muss die Gemeinde für rund 120 Personen Wohnraum zur Verfügung stellen, wovon 19 Personen in einer befristeten Kollektivunterkunft untergebracht sind. Der Wohnungsmarkt in unserer Gemeinde ist ausgetrocknet und günstige Wohnungen sind nicht mehr vorhanden. Weiterer Wohnraum im Besitz der Gemeinde ist dringend notwendig, um die gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton erfüllen zu können. Für CHF 2,5 Mio. muss zusätzlich das Bauland zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Gemeinde umgebucht werden, was den Objektkredit gesamthaft auf CHF 11,1 Mio. erhöht, aber keinen Geldfluss auslöst.

Beide Vorlagen sind im Finanzplan der Politischen Gemeinde enthalten und wurden von der Rechnungsprüfungskommission auf die finanziellen Auswirkungen hin geprüft und zur Genehmigung empfohlen. Der Gemeinderat dankt Ihnen für die bisherige und zukünftige Unterstützung bei der Weiterentwicklung unserer schönen Gemeinde am Zürichsee und empfiehlt die beiden Objektkredite anzunehmen.

Gemeinderat Uetikon am See

Urs Mettler
Gemeindepräsident

Reto Linder
Gemeindeschreiber

Neubau von Sozialwohnungen Scheug; Objektkredit

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne wie folgt zu beschliessen:

1. Der Objektkredit für den Neubau von Sozialwohnungen im Betrag von CHF 11,1 Mio. (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, Anpassungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



Visualisierung der beiden Wohngebäude mit dem überdeckten Fahrradunterstand im Hintergrund.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Im Jahr 2009, also vor 16 Jahren, bewilligte die Gemeindeversammlung den Kauf von 2'967 m² Land in der Scheug von der Erbgemeinschaft Walter Heinrich als Ergänzung zum bestehenden Landbesitz der Gemeinde. Das Land wurde mit der Verpflichtung übernommen, darauf innert 20 Jahren günstigen Wohnraum, Alterswohnungen oder eine Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung "Stöckli II" zu erstellen. Der Gemeinderat hat dieses Bauvorhaben als Legislaturziel für die Amtsperiode 2022 – 2026 definiert. Der erste Schritt zur Realisierung legte die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 durch die Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Uetiker Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli zur Erstellung einer weiteren Überbauung mit Alterswohnungen "Stöckli III". Der zweite Schritt erfolgt nun mit dieser Kreditvorlage für den Neubau von Sozialwohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 5230 in der Scheug. Die zwei geplanten Gebäude mit 21 Wohnungen bezwecken die nachhaltige Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Aufgaben im Sozial- und Asylwesen. Um dies zu erreichen, werden aktuell 36 Wohnungen angemietet und anfangs 2025 musste eine temporäre Kollektivunterkunft im alten Gemeindehaus an der Weissenrainstrasse, befristet auf drei Jahre, in Betrieb genommen werden. Dies sind alles nur vorübergehende Unterkunftslösungen. Mit den zwei geplanten Holzelementbauten kann eine kosteneffiziente und langlebige Lösung angestrebt werden mit dem Ziel, die jährlichen Mietausgaben für private Wohnungen und temporäre Unterkünfte nachhaltig zu senken. Gleichzeitig wird der zunehmend knappe, preisgünstige Wohnraum in der Gemeinde Uetikon am See wieder der Bevölkerung zurückgegeben.

Der Gemeinderat empfiehlt, den Objektkredit von CHF 11,1 Mio. zu genehmigen.

Ausgangslage

Alle Kantone und Gemeinden in der Schweiz sind gesetzlich verpflichtet, geflüchtete Personen aufzunehmen. Im Kanton Zürich basiert die Verteilung der Asyl- und Schutzsuchenden auf einem bevölkerungsproportionalen Verteilschlüssel. Dieser ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und beläuft sich aktuell auf 1.6 % der Wohnbevölkerung (Stand Oktober 2025). Die Gemeinde Uetikon am See steht somit in der Pflicht, 2025 ein Kontingent von insgesamt 106 Personen unterzubringen, wobei die Asylzahlen dynamisch bleiben. Personen können zurückkehren, aufgrund eines abschlägigen Entscheides weggewiesen werden oder sie werden als Flüchtlinge anerkannt und zählen damit nicht mehr zum Kontingent. Dasselbe gilt für Personen, die sich länger als sieben Jahre in der Schweiz aufhalten. Die Verpflichtung der Gemeinde, diese Personen (z. B. mit Wohnraum) zu unterstützen, wenn sie darauf angewiesen sind, bleibt aber bestehen. Nicht nur geflüchtete Personen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die Gemeinden und somit die lokalen Sozialämter stehen ebenfalls in der Pflicht, Wohnraum für bedürftige Personen bereitzustellen, beispielsweise wegen fehlender Chancen auf dem Wohnungsmarkt, häuslicher Gewalt oder drohender Obdachlosigkeit bei Wohnungsverlust. Aktuell handelt es sich dabei in unserer Gemeinde um knapp 40 Personen.

Die Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgaben stellt für die Sozialen Dienste der Gemeinde im Alltag eine grosse Herausforderung dar. Neben Wohnungen in Gemeindeliegenschaften mietet sie weitere Wohnungen im privaten Wohnmarkt an, wobei sich ein bedeutender Teil dieser Wohnungen im unteren Mietpreissegment befindet. Der Wohnungsmarkt ist aber sehr ausgetrocknet und Lösungen sind nicht immer realisierbar. Einige der angemieteten Wohnungen stehen nur noch befristet zur Verfügung.

Momentan sind insgesamt 117 Personen in 36 Wohnungen untergebracht, die von den Sozialen Diensten zur Verfügung gestellt werden. 9 davon gehören der Gemeinde und 27 müssen hinzu gemietet werden. Rund zwei Drittel aller Personen zählen zum beschriebenen Asylkontingent. Im Rahmen dieses Kontingents halten sich derzeit 86 Personen in Uetikon am See auf (bei einem aktuellen Soll von 106 unterzubringenden Personen). 8 dieser Personen sind bei Gastfamilien untergebracht und beanspruchen (zurzeit) keinen Wohnraum. 19 Personen wohnen in befristeten Wohnungen, für welche mittelfristig ein Ersatz gefunden werden muss.

Wohnraumstrategie und Perspektive

Mit steigendem Druck im Asylwesen wurden in den letzten Jahren verschiedene Massnahmen zur Entlastung geprüft und umgesetzt. So wurden die Gemeindelienschaften an der Kleindorfstrasse 8 und an der Bergstrasse 97 zur Umnutzung bestimmt. Insbesondere mit der temporären Ertüchtigung des alten Gemeindehauses an der Weissenrainstrasse 20, zur Nutzung als Kollektivunterkunft ab Mai 2025, konnte für eine befristete Entlastung gesorgt werden. Mit dem Ablauf dieser befristeten Nutzung im Jahr 2028 und dem Wegfall weiterer angemieteter Wohnungen (Umbauten, Totalsanierungen) wird sich die Lage erneut verschärfen. Auch die Bebauung des neuen Quartiers Seepark, mit einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 500 – 600 Einwohnerinnen und Einwohnern, wird die Anzahl aufzunehmender Personen nochmals erhöhen. Im Wohnungsmarkt der Region Zürichsee ist eine stetige Verringerung von günstigem Wohnraum und steigende Miet- und Nebenkosten bei bestehenden Liegenschaften festzustellen. Zuletzt deuten auch geopolitische Entwicklungen nicht auf eine Entspannung im Flüchtlingswesen hin.

Ziel

Mit der Erstellung von eigenen Sozialwohnungen werden verschiedene Ziele verfolgt und nachhaltige Lösungen auf unterschiedlichen Ebenen angestrebt:

- Sicherstellen von dauernd verfügbarem Notwohnraum
- Flexibler und kostengünstiger Wohnraum im Gemeindebesitz
- Senkung der Mietzins- und dadurch der Sozialhilfekosten
- Verringerung der Abhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt
- Rückgabe von günstigem Wohnraum an die Bevölkerung

Standort

Gestützt auf die Bau- und Zonenordnung hat sich das Areal Scheug im Eigentum der Gemeinde Uetikon am See als der beste Standort für die Umsetzung des Bauvorhabens erwiesen. Geprüft wurden insgesamt sechs verschiedene, gemeindeeigene Standorte in den Bauzonen der Gemeinde Uetikon am See. Aufgrund der weiteren Interessen der Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli Uetikon wurde das Baugrundstück im Areal Scheug in zwei gleich grosse Flächen (Kat.-Nr. 5229 + 5230) aufgeteilt. Für das Bauvorhaben Neubau Sozialwohnungen ist das neue Grundstücke Kat.-Nr. 5230 reserviert. Die Umsetzung beider Bauvorhaben entspricht der gültigen Bauzonierung W/2.7 der Gemeinde Uetikon am See.



Ausschnitt Katasterplan: Neue Parzellierung 5230 und 5229

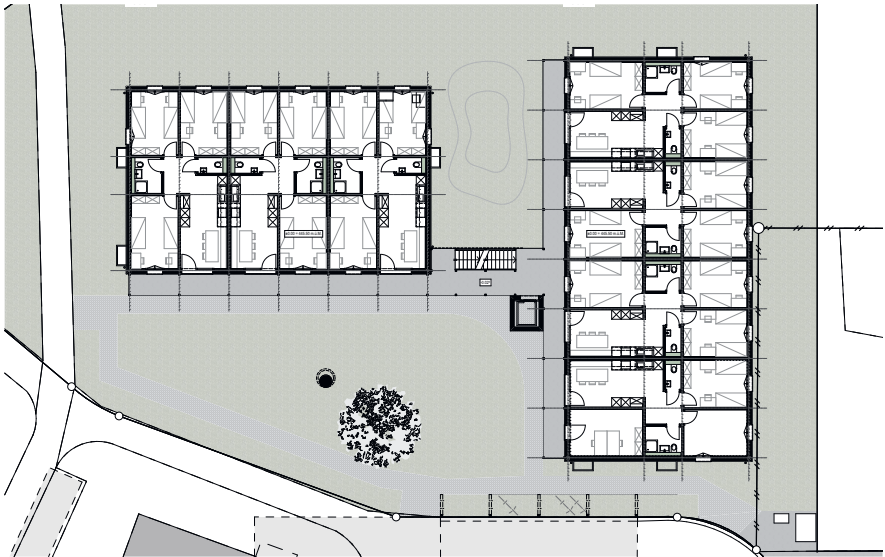
Bauprojekt

Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 17. Mai 2023 einen Planungskredit von CHF 314'000.00 und beauftragte das Büro Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Zürich, mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes. Mit Beschluss vom 10. April 2025 verabschiedete der Gemeinderat das Bauprojekt zu Handen der Urnenabstimmung und genehmigte einen Verpflichtungskredit von CHF 400'000.00 für die SIA-Teilphase 32 (Bauprojekt als Teil der

Objektkreditvorlage). Das Gebäude wird als Holzelementbau mit einer hinterlüfteten Fassade geplant, was nicht nur hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllt, sondern auch eine ansprechende Gestaltung ermöglicht. Die angestrebte Nutzungsdauer von über 50 Jahren spricht im Vergleich zum Containerbau eindeutig für die Holzbaulösung. Abschliessend wurde im offenen Verfahren gemäss Art. 18 IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen) ein Totalunternehmer für den Holzbau mit Hilfe eines Bewertungsgremium, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, einem Vertreter der Genossenschaft Stöckli und einem Mitglied der Baukommission bestimmt. Insgesamt entschied man sich für das Angebot der Firma Renggli AG. Der Zuschlagsentscheid und die Freigabe der SIA-Phase 32 erfolgte ebenfalls am 10. April 2025 durch den Gemeinderat.

Konzeption, Gestaltung und Nutzungsqualität

Das vorliegende Projekt überzeugt durch eine einfache und funktionale Struktur. Es sind zwei getrennt stehende Gebäude geplant, die mit einem offenen Laubengang miteinander verbunden sind. Die optimale Ausnutzung des Grundstückes ist hiermit gewährleistet.



Erdgeschoss (ohne Massstab)

Die einzelnen Wohnungsgrundrisse sind zweckmässig auf die Nutzung zugeschnitten. Die vertikale Erschliessung über drei Geschosse erfolgt über eine zentrale Treppe und einen Lift. Raumhohe Fenster geben den Innenräumen ausreichend Licht. Es entstehen 21 Sozialwohnungen. Die Wohnungen verfügen über eine funktional gestaltete Küche, ein Bad mit Dusche/WC und ein separates WC. Im Untergeschoss befinden sich jeweils eine Waschküche und ein Trocknungsraum sowie Kellerräume. Es entstehen 20 Wohnungen mit 3.5 Zimmern à 66 m² und eine Wohnung mit 2.5 Zimmer à 56 m². Ebenfalls werden 42 Schutzraumplätze im Untergeschoss erstellt. Zudem wird ein separat zugängliches Büro für die Sozialen Dienste eingerichtet. Dieses bezweckt eine effiziente Betreuung der untergebrachten Personen vor Ort. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich draussen in den Laubengängen und dem grosszügigen Umschwung aufhalten. Es ist eine ansprechende Umgebungsgestaltung vorgesehen.



Visualisierung der Fassadeansicht Süd-West (ohne Massstab)

Auf dem Grundstück stehen vier Besucherparkplätze und ein zusätzlicher Abstellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung. Ebenso gehören vier weitere Parkplätze nutzungsrechtlich zur genossenschaftlichen Wohnüberbauung der Nachbarparzelle. Insgesamt werden 44 gedeckte Fahrradabstellplätze realisiert. Sowohl die befestigten Aussenflächen als auch die Bepflanzung werden an die Quartierbedürfnisse angepasst.

Die Einhaltung der Norm SIA 181 betreffend Schallschutz sowie Anforderungen an den Wärmeschutz gemäss SIA-Empfehlung 180 und insbesondere SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau) wird verbindlich eingehalten. Die Energieversorgung ist umweltfreundlich gestaltet und auf jedem der Gebäudedächer ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

A. Kosten

D.1 Baukosten

Baukosten	CHF 6'950'000.00
Ausstattung	CHF 150'000.00
Anschlusskosten (Elektrizität, Wasser, Fernwärme)	CHF 270'000.00
Nebenkosten (Gebühren, Versicherung)	CHF 50'000.00
Reserve (ca. 7 %)	CHF 530'000.00
8.1% MwSt. (gerundet)	CHF 650'000.00
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)	CHF 8'600'000.00

Das Angebot der TU-Leistungen wird gemäss dem aktuellen Stand vom schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau vom Oktober 2024 (115.3 Punkte) auf der Basis von Oktober 2020 (100) indexiert.

D.2 Beanspruchung gemeindeeigener Landreserven

Aktuell ist die Landparzelle mit der Katasternummer 5230 im Finanzvermögen (FV) bilanziert. Das Grundstück wird künftig durch die Sozialen Dienste genutzt und dient somit der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Folglich ist sie neu dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert. Der Buchwert gilt im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert. Der aktuelle Buchwert des Grundstücks (1'992 m²) beträgt CHF 2'475'301.00. Der Landwert ist dem Verpflichtungskredit hinzuzurechnen. In denselben Verpflichtungskredit werden Ausgaben, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen oder sich gegenseitig bedingen, mit aufgenommen.

Baukosten	Neubau	CHF 8'600'000.00
Übertrag ins Verwaltungsvermögen	Grundstück	CHF 2'500'000.00
Total	Gesamtkredit	CHF 11'100'000.00

D.3 Folgekosten

Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich aufgrund der Nutzungsdauer der entsprechenden Anlagekosten auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.0 % gerechnet.

Kapitalfolgekosten

Abschreibungskategorie	Nutzungsdauer	Basis	Kosten
Hochbauten	33	CHF 8'431'800.00	CHF 255'500.00
Mobilien	8	CHF 172'650.00	CHF 21'580.00
Total Abschreibung			CHF 277'080.00
Verzinsung			
Zinsaufwand (1 %)			CHF 111'000.00
Kapitalfolgekosten (im 1. Betriebsjahr)			CHF 388'080.00

Betriebliche und personelle Folgekosten

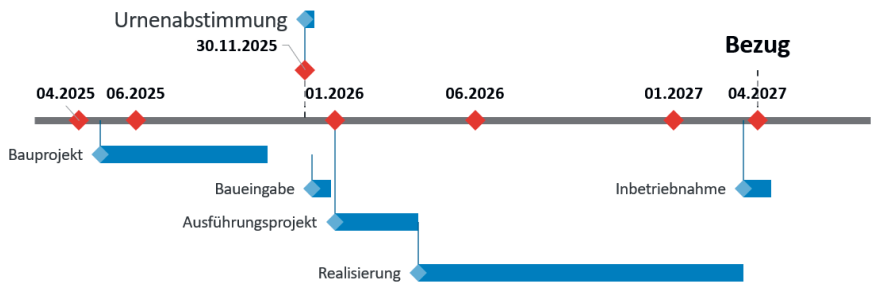
Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Die Aufwendungen für den Unterhalt und Betrieb werden innerhalb der bestehenden Personalressourcen getragen.

Sachaufwand	CHF 172'400.00
Personalaufwand	0
Betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)	CHF 172'400.00

Meilensteine

- 30.11.2025 Urnenabstimmung Objektkredit
- 08.12.2025 Baueingabe
- 01.03.2026 Baubeginn
- 01.04.2027 Betrieb

Terminprogramm



Wesentliche Vorteile und Nachteile der Vorlage

Mit der Ertüchtigung des alten Gemeindehauses zur temporären Nutzung als Asylunterkunft konnte bedarfsseitig für eine gewisse Entlastung gesorgt werden. Der aktuell verfügbare Wohnraum für hilfsbedürftige Personen der Sozialen Dienste reicht aber weiterhin nicht aus, um die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Personen unterbringen zu können und den Bedarf nach Notwohnungen zu decken. Ebenso nehmen die öffentlichen Dienste der Gemeinde weiterhin einen beachtlichen Teil der Wohnungen im unteren Preissegment auf Gemeindegebiet in Anspruch. Mit dem Ende der befristeten Nutzung des ehemaligen Gemeindehauses in drei Jahren wird sich die Lage erneut massiv verschärfen. Mit dem Neubau für Sozialwohnungen können die angestrebten Projektziele und das Legislaturziel des Gemeinderates erreicht werden:

- gemeindeeigenen und günstigen Wohnraum langfristig sicherstellen
- günstigen Wohnraum auf Gemeindegebiet freigeben
- Mietkosten der Sozialen Dienste senken
- gesetzliche Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen
- Abhängigkeit vom volatilen, ersten Wohnungsmarkt verringern
- Wohnangebot für von Obdachlosigkeit bedrohte/betroffene Personen sicherstellen

Mit dem Neubau wird sowohl der gemeindeeigene (Not-) Wohnraum erweitert und gesichert als auch die Abhängigkeit der Gemeinde Uetikon am See vom freien Wohnungsmarkt verringert. Die Mietkosten der Sozialen Dienste belaufen sich aktuell auf rund CHF 600'000.00 pro Jahr und werden aufgrund der Entwicklung des Wohnungsmarktes weiter steigen. Mit dem Neubau können Kosten für die Mieten und somit die Ausgaben für Sozialhilfegelder gesenkt und aktuell von der Gemeinde besetzter, günstiger Wohnraum kann der Bevölkerung wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Vorgaben der Erben Heinrich für das Grundstück werden sinngemäss erfüllt und die Nutzweise entspricht dem familienfreundlichen Quartier Scheug mit den bestehenden Genossenschaftswohnungen für das Alter und Familien auf gemeindeeigenem Land im Baurecht (Baugenossenschaften Uetikon und Stöckli).

Im Zuge der geplanten Neubauten muss die gemeindeeigene, baufällige Liegenschaft "Bierhaus" an der Unteren Scheugstrasse 2, zurückgebaut werden. Der eingemieteten Spielgruppe "Sunneburg" und den Sozialen Diensten der Gemeinde für die Notwohnungen wurde vorzeitig gekündigt und mit dem Pächter der landwirtschaftlich genutzten Wiese musste ebenfalls frühzeitig über die Auflösung verhandelt werden. Die Abteilung Betriebe + Liegenschaften der Gemeindeverwaltung unterstützt die Spielgruppe bei der Suche nach Ersatzräumlichkeiten.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 23. September 2025 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den beantragten Objektkredit des Gemeinderates für das Projekt "Neubau von Sozialwohnungen im Areal Scheug" über CHF 11,1 Mio. inkl. MwSt. geprüft. Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See den Antrag des Gemeinderates, Objektkredit von CHF 11,1 Mio. (inkl. MwSt.) für das Projekt Neubau von Sozialwohnungen im Areal Scheug, anzunehmen.

Uetikon am See, den 23. September 2025

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovcic
Aktuar

Alte Landstrasse und Fabrikweg; Objektkredit

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne wie folgt zu beschliessen:

1. Der Objektkredit von CHF 10,8 Mio. (inkl. MwSt.) für das Bauprojekt Alte Landstrasse und Fabrikweg wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, Anpassungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



Blick von der Landezone an der Alten Landstrasse: Hier ist der Ausgangspunkt zur Passerelle mit einem Platz geplant

Bericht des Gemeinderats

Kurzbericht

Die Erschliessung des neuen Quartiers Seepark (bisher CU-Areal) erfolgt über eine Passerelle, welche von der Alten Landstrasse her über die Bahngeleise und die Seestrasse hinunter an den Zürichsee führt. Hierfür wird die Alte Landstrasse auf das künftige Niveau der Passerelle angehoben. Das Dorfzentrum wird über den neuen Fabrikweg, welcher entlang der Kreuzsteinstrasse führt, an die Passerelle angebunden und erhält damit einen direkten Zugang zum neuen Quartier. Die Erreichbarkeit zum Bahnhof Uetikon wird mit einer neuen Brücke über die Bergstrasse für den Fuss- und Veloverkehr massgeblich verbessert. Durch die gewählten, natürlich Materialien und eine einheimische Bepflanzung wird den denkmalpflegerischen Vorgaben Rechnung getragen und der ganze Projektperimeter erhält damit eine neue Identität.

Der Gemeinderat empfiehlt, den Objektkredit von CHF 10,8 Mio. zu genehmigen.

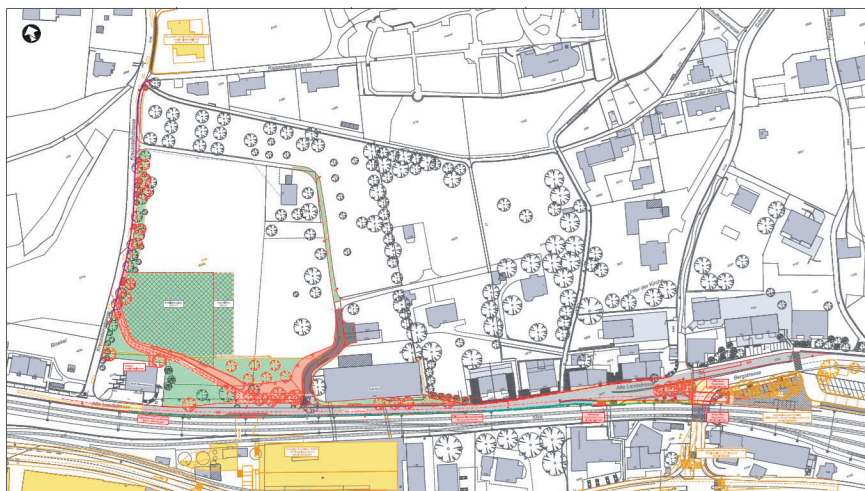
Ausgangslage

- Gestützt auf den Masterplan Chance Uetikon vom 20. Mai 2019 sind die beiden Erschliessungsprojekte "Alte Landstrasse" (Verbindung Passerelle bis Bahnhof) und "Fabrikweg" (neue Verbindung Passerelle bis Ortszentrum) durch die Gemeinde zu erarbeiten. Die Passerelle selbst wird hingegen vom Kanton Zürich (Hochbauamt) geplant.
- Für die beiden Folgeprojekte "Alte Landstrasse" und "Fabrikweg", fortan als Projekt "Alte Landstrasse und Fabrikweg" bezeichnet, hat der Gemeinderat eine Vorstudie (SIA-Phase 2) erarbeiten lassen, deren Ergebnis er mit Beschluss Nr. 2020/80 vom 10. September 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen hat.
- Am 13. September 2021 hat die Gemeindeversammlung den revidierten Verkehrsrichtplan festgesetzt. Die beiden Projekte "Alte Landstrasse und Fabrikweg" sowie die Passerelle sind darin als "geplant" eingetragen. Die Genehmigung des Richtplans durch die Baudirektion ist am 21. März 2022 erfolgt.
- Auf Basis der Vorstudie wurde ein Vorprojekt (SIA-Phase 31) "Alte Landstrasse und Fabrikweg" erarbeitet, welches der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2022/107 am 6. Oktober 2022 genehmigt hat.
- Sowohl das Bauvorhaben der Gemeinde (Alte Landstrasse und Fabrikweg), als auch jenes des Kantons (Passerelle), haben erhebliche Auswirkungen auf das Fahrleitungsstrasse der SBB, weshalb die SBB Fahrstromanlage angepasst werden muss. Diese Kosten werden von Kanton und Gemeinde gemeinsam getragen. Der Gemeinderat hat die Unterlagen zum SBB Fahrstromprojekt, basierend auf dem Vorprojekt, ebenfalls mit Beschluss Nr. 2022/107 am 6. Oktober 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Am 20. März 2023 hat die Gemeindeversammlung den Planungskredit für die Ausarbeitung des Bau- und Auflageprojekts (SIA-Phasen 32 und 33) genehmigt. Das Auflageprojekt vom 14. März 2025 wurde vom 2. Mai bis am 2. Juni 2025 öffentlich aufgelegt.

Auftrag

Das neue Quartier Seepark (bisher CU-Areal) soll für sämtliche Nutzergruppen mit allen üblichen Verkehrsmitteln gut angebunden und erschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist ein verbesserter Zugang zum Bahnhof Uetikon und zum Ortszentrum, mit einem Übergang über die Seestrasse und die Bahnlinie (Passerelle der Kantonsschule). Auf dieser Grundlage hat das Büro SNZ Ingenieure und Planer AG (SNZ) das Projekt Alte Landstrasse und Fabrikweg auf Stufe Bau- und Auflageprojekt (SIA-Phasen 32 und 33) ausgearbeitet. Für dieses Strassenprojekt ist abschliessend die Gemeinde zuständig. Demgegenüber plant der Kanton Zürich (Hochbauamt) die daran angrenzende Passerelle, welche über die Bahngleise und Seestrasse hinunter in den Seepark führt. Die projektbedingten Anpassungen am SBB Fahrleitungstrasse werden von der SBB geplant und realisiert. Die Kosten dazu werden von Kanton und Gemeinde gemeinsam getragen. Das Bau- und Auflageprojekt Alte Landstrasse und Fabrikweg wird nachfolgend beschrieben.

Bau- und Auflageprojekt



Situationsplan Bau- und Auflageprojekt

a) **Massgebliche Unterlagen**

Die massgeblichen Unterlagen bestehen aus den drei Projektdossiers 5621 öffentliche Auflage Alte Landstrasse und Fabrikweg "Kopfdossier 1", "Dossier Strassenbau 2" und "Dossier Kunstbauten 3" vom 14. März 2025. Details können den besagten Projektdossiers entnommen werden.

b) **Bauvorhaben**

Fabrikweg

Der Fabrikweg stellt die direkte Verbindung des Dorfzentrums zum neuen Quartier Seepark dar. Er wird entlang der Kreuzsteinstrasse als Trottoir geführt und zweigt oberhalb der AEW-Fernwärmezentrale als Kiesweg ab hin zur Landezone und zur Passerelle.

Landezone, Passerelle

Um den Höhenunterschied zur neuen Passerelle aufnehmen zu können, wird im Bereich der sogenannten Landezone die Alte Landstrasse zwischen der AEW-Fernwärmezentrale (Gebäude Vers.-Nr. 1681; Alte Landstrasse 61) und dem östlichen Ende des Sodabaus (Gebäude Vers.-Nr. 383; Alte Landstrasse 103) um rund 3.60 m auf das künftige Niveau der Passerelle angehoben. Die Landezone wird im hinteren Bereich als Platz gestaltet, welcher räumlich durch ein Baumdach und in der Ebene durch die Möblierung und den Kiesbelag in Erscheinung tritt.



Visualisierung Passerelle Projekt Kantonsschule Uetikon (Darstellung weicht im Bereich Alte Landstrasse von den Planunterlagen ab).

Alte Landstrasse

Die Anhebung der Alten Landstrasse bedingt technisch eine Erhöhung resp. den zusätzlichen Bau einer Stützmauer zwischen dem SBB-Gleis und der Alten Landstrasse. Entlang des Sodabaus (Gebäude Vers.-Nr. 383; Alte Landstrasse 103) wird die bestehende Zufahrtsrampe zurückgebaut. Die Strasse umfasst dann die gesamte Breite zwischen Stützmauer und Gebäudefassade, wobei sie mit einer Grünflächenrabatte an den Sodabau anschliesst. In diesem Bereich besteht ein Längsgefälle von 6 %, womit der behindertengerechte Zugang gewährleistet ist. Die Verbindung zum Bahnhof wird mit einer neuen Stahlbrücke, welche parallel zu den Gleisen die Bergstrasse quert, für den Fuss- und Veloverkehr massgeblich verbessert.

Materialisierung

Der Strassenraum soll durch die gewählten, natürlichen Materialien aufgewertet werden. Durch gezielte Materialwechsel wird der Alten Landstrasse mehr Bedeutung als Fussweg zugemessen und eine Identität in Anlehnung an die denkmalpflegerischen Vorgaben verliehen. Die Plätze werden chaussiert ausgeführt, mit Aufenthaltsmöglichkeiten unter Bäumen. Die durch den Fabrikweg tangierte Wildhecke wird ersetzt. Zudem wird dieser Bereich mit Wildgehölzen aufgewertet und es werden ökologische Strukturen für Kleintiere geschaffen.

Verkehrsregime

Auf der Alten Landstrasse wird zwischen der Kreuzsteinstrasse und der Bergstrasse aufgrund der neuen Nutzung eine Tempo 30 Zone eingerichtet. Die Strasse bleibt für den Durchgangsverkehr weiterhin geöffnet. Sollte es zwischen den verschiedenen Nutzern, insbesondere zwischen dem Fuss- und dem motorisierten Individualverkehr (MIV), künftig zu Konflikten kommen, wird ein allfälliges Fahrverbot mit "Zubringdienst gestattet" zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Referenzbilder



Brücke über Bergstrasse



Ökologische Aufwertung

c) Kosten

Gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag (+/- 10 %) von SNZ vom 14. März 2025 belaufen sich die Kosten für das Projekt Alte Landstrasse und Fabrikweg gesamthaft auf CHF 11,7 Mio. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamtkosten in CHF	A. Landstr. + Fabrikweg	Entwässerung	Privatstrasse	Total
Baukosten	6'723'150	388'500	241'500	7'353'150
Drittkosten	564'900	0	0	564'900
Honorare	1'793'000	114'000	71'000	1'978'000
Total netto (gerundet)	9'080'000	500'000	310'000	9'900'000
MwSt.	735'000	41'000	25'000	802'000
Landerwerb	849'000		144'000	993'000
Total brutto (gerundet)	*10'700'000	**540'000	**480'000	*11'700'000

* auf 100'000 gerundet

** auf 10'000 gerundet

Kredithöhe, aufgelaufene Kosten

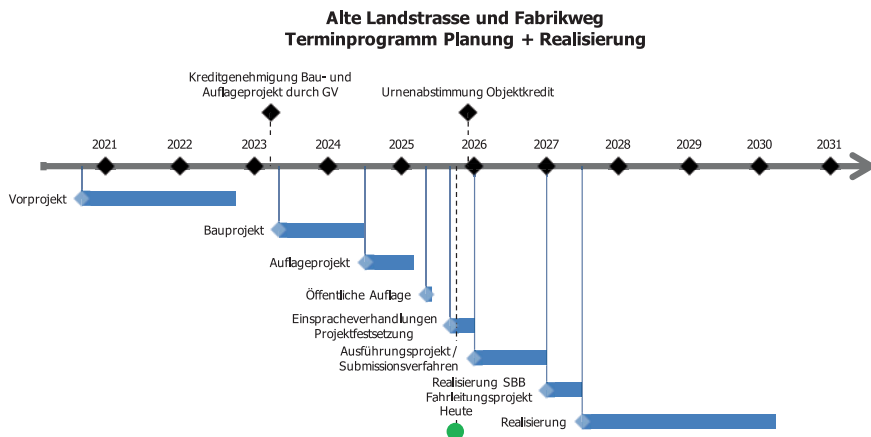
Bisher wurden für das Projekt Planungskredite im Umfang von CHF 905'000.00 bewilligt und ausgegeben. Diese Planungskredite resp. die damit verbundenen Planungskosten sind Teil obiger Kostenzusammenstellung. Werden diese von den Gesamtkosten in Abzug gebracht, resultiert ein Objektkredit in der Höhe von rund CHF 10,8 Mio., welcher dem Stimmvolk zur Genehmigung unterbreitet werden muss.

SBB Fahrleitungsprojekt

Das SBB Fahrleitungsprojekt wird fortan als eigenständiges Projekt geführt, weshalb die Kosten im vorliegenden Kredit nicht enthalten sind.

d) Bauprogramm

Das Bauvorhaben Alte Landstrasse und Fabrikweg ist auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Kantonsschule bzw. den Bau der Passerelle abzustimmen. Der Baustart des SBB Fahrleitungsprojekts ist auf November 2026 und jener des Projekts Alte Landstrasse und Fabrikweg auf Juli 2027 vorgesehen. Die Bauzeit beträgt knapp drei Jahre. Das Einsetzen der Passerelle ist auf Ende 2030 geplant. Der gesamte Zeitplan zeigt folgendes Bild.



e) Vergabe der Arbeiten

Die Vergabe der einzelnen Aufträge wird im Rahmen des bewilligten Kredits zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, je nach Umfang resp. Kompetenz durch den Ausschuss Projektieren + Realisieren oder durch den Gemeinderat.

Öffentliche Auflage, Mitwirkung

Das Projekt wurde nach dem Strassengesetz (StrG) vom 2. Mai bis am 2. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Dabei wurde sowohl das Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung (§ 13 StrG) als auch das Einspracheverfahren von Direktbetroffenen (§§ 16 und 17 StrG) durchgeführt.

a) Mitwirkung

Gemäss § 13, Absatz 2 StrG ist im Antrag zur Kreditbewilligung zu den nichtberücksichtigten Einwendungen gesamthaft Stellung zu beziehen. Der Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen kann dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2025 entnommen werden.

b) Einsprachen

Die Behandlung von Einsprachen erfolgt mit der Projektfestsetzung durch den Gemeinderat und ist nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage.

Wesentliche Vorteile und Nachteile der Vorlage

Mit der Erschliessungsanlage Alte Landstrasse und Fabrikweg erhalten die Uetikerinnen und Uetiker einen hochwertigen und direkten Zugang zum neuen Quartier Seepark und damit zu den rund 700 m Seeanstoss, welche mit der Arealentwicklung einhergehen. Der Zugang von der Landezone über die Passerelle, hoch über Bahn und Strasse, mit Blick auf den Zürichsee ist identitätsschaffend und in seiner Art einzigartig. Durch das Bauvorhaben besteht eine direkte Verbindung vom Bahnhof Uetikon zur Alte Landstrasse, der Passerelle und den Schulgebäuden der Kantonsschule. Damit wird ein sicherer Schulweg für die 1'500 Schüler geschaffen, welche ab einem Alter von 12 Jahren die Kantonsschule besuchen.

Nachteilig ist zu erwähnen, dass auf der Alten Landstrasse eine kantonale Velohauptverkehrsroute verläuft. Durch die Anhebung der Alten Landstrasse um etwa 3,60 m wird eine zusätzliche Steigung für die Velofahrer geschaffen. Ferner geht mit dem Bau des Fabrikwegs ein gewisser Kulturlandverlust einher. Diesen Verlust an Fruchtfolgeflächen gilt es zu kompensieren.

Folgen bei einer Ablehnung der Vorlage

Die Erschliessung des neuen Quartiers Seepark, mit der Kantonsschule, den Wohnbauten und dem Seeuferpark, für den Fuss- und Veloverkehr basiert auf dem Projekt Alte Landstrasse und Fabrikweg und der daran angrenzenden Passerelle auf das Areal. Wird die Vorlage abgelehnt, fehlt diese Erschliessung. Es wäre unklar, wie der Kanton Zürich (Hochbauamt) mit dem Bau der Passerelle, welche ein fester Bestandteil der Schulgebäude darstellt, weiter verfahren würde, wenn die Gemeinde keinen Zugang zu derselben erstellen würde. Durch eine Ablehnung der Vorlage entstünde Rechtsunsicherheit für sämtliche Projekte auf dem Areal. Ferner sei erwähnt, dass für die bisherige Planung bereits Ausgaben von etwa CHF 900'000.00 entstanden sind, welche bei einer Ablehnung abgeschrieben werden müssten.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 23. September 2025 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den beantragten Objektkredit des Gemeinderates für das Projekt "Alte Landstrasse und Fabrikweg" über CHF 10,8 Mio inkl. MwSt. geprüft.

Das Projekt ist für die Erschliessung des CU-Areals von zentraler Bedeutung. Damit wird der Zugang zum CU-Areal ohne Strassenquerung via einer Brücke beim Bahnhof über die Bergstrasse und via einer Passerelle über die Seestrasse möglich sein. Die budgetierten Kosten für den Objektkredit sind begründet und nachvollziehbar. Sie bewegen sich im üblichen Rahmen für öffentliche Bauprojekte und die zu erwartenden Gesamtkosten des Projektes sind im Finanzplan der politischen Gemeinde Uetikon am See aufgeführt.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See den Antrag des Gemeinderates, Objektkredit von CHF 10,8 Mio. (inkl. MwSt.) für das Projekt Alte Landstrasse und Fabrikweg, anzunehmen.

Uetikon am See, 23. September 2025

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovic
Aktuar

Weitere Unterlagen finden Sie auf der Website der Gemeinde Uetikon am See www.uetikonamsee.ch. Die Unterlagen können zudem während der Aktenauflage ab dem 7. November 2025 zu den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (2. Stock), eingesehen werden.

Notizen

Notizen



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