

Portfoliostrategie Liegenschaften Finanzvermögen

Allgemeine Überlegungen

Das Finanzvermögen der Gemeinde Uetikon am See ist im Verhältnis zur Grösse der Gemeinde sehr hoch, und es hat mit dem Kauf des Areals am See ein Mass angenommen, das langfristig nicht haltbar ist. Desinvestitionen müssen Teil der Diskussion (auch der politischen) bleiben. Im Fokus stehen die Parzellen des alten Gemeindehauses, das Trautheim, die Liegenschaft an der Bergstrasse 137 (alte Post) und die Bergstrasse 97. Der Landanteil des CU-Areals ist nicht Bestandteil dieses Portfolios. Die Diskussion darüber wird im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Chance Uetikon separat geführt. Ebenfalls vorläufig beiseitegelassen wurden kleinere Liegenschaften, die für die strategische Entwicklung der Gemeinde keine Bedeutung haben.

Die in die vorliegende Portfoliostrategie einbezogenen Liegenschaften werden in zwei Bereiche aufgeteilt:

- Die vier Liegenschaften entlang der Bergstrasse, die im Perimeter der Zentrumsentwicklung liegen:
Bergstrasse 89, das Riedstegzentrum (Bergstrasse 99 bis 107), Bergstrasse 97 und Bergstrasse 137 (alte Post)
- Wohnliegenschaften und restliche Liegenschaften im Finanzvermögen

Die Liegenschaften Bergstrasse 87 (Panda Kids) und das Riedstegzentrum sind voll vermietet. Sie werden weiterbetrieben und stehen nicht zur Diskussion. Handlungsbedarf besteht bei der Bergstrasse 97 und bei der Bergstrasse 137.

Bergstrasse 97

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1908 und wurde in den folgenden Jahren mit diversen Annexbauten erweitert. Die Bausubstanz ist solide, die Gebäudetechnik stammt jedoch aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Langfristig wird die Liegenschaft einer optimaleren Nutzung weichen müssen. Die Diskussion darüber soll geführt werden, wenn die Kantonsschule 2028 ihren definitiven Standort auf dem Areal am See bezieht. Aus diesem Grund bleibt die Liegenschaft in den kommenden 10 bis 15 Jahren wie bisher für Vereine, die Jugendarbeit und ähnliche Nutzungen erhalten. Sie wurde in den vergangenen Monaten entrümpelt und einer massvollen Renovation unterzogen.

Bergstrasse 137

Die 1964 erbaute Liegenschaft liegt am Eingang zum Dorfzentrum und hat daher hohe Bedeutung für die Attraktivität des Dorfkerns. Das heutige Gebäude entspricht dieser Funktion in keiner Weise. Das Dach ist seit längerem undicht und müsste komplett saniert werden, die Wiese zur Bergstrasse trennt statt zu verbinden, und die Parzelle lässt eine markant bessere Ausnutzung zu.

Die Parzelle soll für einen Neubau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Ärztzentrum, weitere Gesundheitsangebote, ev. Detailhandel) und Wohnen/Gewerbe in den oberen Stockwerken genutzt werden. Die Strassengestaltung soll in das Projekt einbezogen werden.

Wohnliegenschaften

Die Gemeinde besitzt folgende Wohnliegenschaften: Kleindorfstrasse 8 (Trautheim), Kleindorfstrasse 2 (zwei Wohneinheiten) und Felseneggstrasse 3 (EFH), Kleindorfstrasse 37 (vier Wohneinheiten), Tramstrasse 23 (EFH), untere Scheugstrasse 2 (drei Wohneinheiten).

Die Liegenschaften Kleindorfstrasse 2 und Felseneggstrasse 3 gehören zum Areal des alten Gemeindehauses. Die insgesamt vier Parzellen sind Desinvestitionsobjekte und müssen als Einheit betrachtet werden. Das Herauslösen einer der Parzellen würde den Wert des Areal unverhältnismässig mindern. Da sowohl der Verkauf als auch die Abgabe im Baurecht von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurden, bleiben die Liegenschaften bis auf weiteres im Liegenschaftenportfolio der Gemeinde. Die Liegenschaften Kleindorfstrasse 2 und Felseneggstrasse 3 sind vermietet und werden gemäss dem derzeitigen Standard instand gehalten. Das alte Gemeindehaus kann nicht mehr genutzt werden. Es steht leer. Die Kellerräumlichkeiten werden vom Dramatischen Verein Uetikon als Lager genutzt.

Die Liegenschaften Trautheim, untere Scheugstrasse und Kleindorfstrasse 2 werden ganz oder teilweise von den sozialen Diensten genutzt. Das Trautheim ist ebenfalls ein Desinvestitionsobjekt. Es wird bis auf weiteres den sozialen Diensten zur Verfügung gestellt. Sollte diese Nutzung in Zukunft wegfallen oder nicht mehr möglich sein, soll die Liegenschaft verkauft werden. Die Liegenschaft untere Scheugstrasse liegt auf einem Areal, das mittelfristig für Familien- oder Alterswohnungen vorgesehen ist.

Die Liegenschaft Tramstrasse 23 (Arrondierung Werkhofgelände) wird mit moderaten, regelmässigen Anpassungen erhalten. Die Liegenschaft Kleindorfstrasse 37 gelangte in den Besitz der Gemeinde, weil früher Gemeindeangestellten, die Pikettdienst leisteten, eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden musste. Dem Wohnhaus kommt keine strategische Bedeutung zu. Es soll jedoch bis auf weiteres als günstiger Wohnraum im Finanzvermögen bleiben.

Zusammenfassung der Objektstrategien und Handlungsfelder

Adresse	Objekt	Strategie	Handlung
Bergstrasse 97	Wohnhaus mit Annex	Bestand	Auslastung
Bergstrasse 137	Gewerbehaus	Verwertung	Voraussichtlich Baurecht
Bergstrasse 99-107	Riedstegzentrum	Bestand	Aufwertung
Bergstrasse 89	Altes Schulhaus	Bestand	Keine zur Zeit
Kleindorfstrasse 8	Mehrfamilienhaus	Verwertung	Keine zur Zeit
Weissenrainstrasse 20	Altes Gemeindehaus	Verwertung	Keine zur Zeit
Kleindorfstrasse 2	Mehrfamilienhaus	Verwertung	Keine zur Zeit
Felseneggstrasse 3	Einfamilienhaus	Verwertung	Keine zur Zeit
Untere Scheugstrasse 2	Mehrfamilienhaus	Bestand	Auslastung
Tramstrasse 23	Einfamilienhaus	Bestand	Keine zur Zeit
Kleindorfstrasse 37	Mehrfamilienhaus	Bestand	Renditeanpassung
Bergstrasse 294	Feuerwehr Gerätelager	Bestand	Keine zur Zeit
Alte Kleindorfstr. 66/68	Wäckerling Scheune und Stall	Bestand	Transfer ins Verwaltungsvermögen