Uetikon am See

Gemeindeversammlung

Montag, 17. Juni 2024

20.00 Uhr im Riedstegsaal

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

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

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uetikon am See

1. Rechtliche Hinweise 5

2. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 1 6
   Neue Bibliothek, Objektkredit, Genehmigung

3. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 2 17
   Machbarkeitsstudie Weissenrain (altes Gemeindehaus), Kenntnisnahme und Abschreibung

4. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 3 24
   Jahresrechnung 2023, Genehmigung

5. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

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

Gemeindeversammlung am
Montag, 17. Juni 2024, 20.00 Uhr
im Riedstegsaal

Es werden folgende Geschäfte behandelt:

1. **Neue Bibliothek, Objektkredit, Genehmigung**
   Referent: Urs Mettler, Gemeindepräsident

2. **Machbarkeitsstudie Weissenrain (altes Gemeindehaus), Kenntnisnahme und Abschreibung**
   Referent: Hubert Beerli, Ressortvorsteher Liegenschaften

3. **Jahresrechnung 2023, Genehmigung**
   Referent: Thomas Breitenmoser, Ressortvorsteher Finanzen

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.

Neue Bibliothek, Objektkredit, Genehmigung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

1. Der Objektkredit von CHF 960'000.00 (+/- 15 %) für den Mieterausbau der neuen Bibliothek an der Bergstrasse 137 wird genehmigt.

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtig, Anpassungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderung im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Kurzbericht

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 haben die Stimmberechtigten den Baurechtsvertrag für das Grundstück an der Bergstrasse 137 genehmigt. Medpension vsao asmac als Baurechtsnehmerin hat ein dreistöckiges Wohn- und Gewerbehaus mit Bibliothek und Arztpraxen geplant, welches sich optimal in die Umgebung einfügt. Die Bibliothek mietet sich ab 2026 im Unter- und Erdgeschoss ein. Für den Mieterausbau der Bibliothek ist gemäss Kostenvoranschlag (KV) mit Kosten von CHF 960'000.00 (+/- 15 %) zu rechnen. Nebst dem bibliotheksspezifischen Ausbau und der punktuellen Ergänzung der bisherigen Ausstattung sind im Kredit auch Baunebenkosten, Honorare, Mehrwertsteuern und eine Reserve eingeplant. Da es sich um eine sogenannte Rohbaumiete handelt, sind zusätzlich einmalige Investitionen in die Gebäudetechnik durch die Gemeinde zu tragen. Diese machen auch den grössten Teil der Kosten aus.

Durch den Neubau profitiert die Bevölkerung gleich in mehrfacher Hinsicht. Das Eingangstor zum Dorfzentrum wird attraktiver und einladender gestaltet und die medizinische Grundversorgung langfristig gesichert. Insbesondere erhält die Bevölkerung eine moderne und zukunftsorientierte Bibliothek. Die Nutzung zweier Geschosse und die dadurch zur Verfügung stehende Fläche erlaubt ein vielfältiges Raumprogramm. Diese Flexibilität wird ausgenutzt und die Bibliothek als Begegnungs- und Veranstaltungsort gestärkt und ausgebaut. Die verschiedenen Sachbereiche, Lern- oder Arbeitsorte können voneinander getrennt werden. Nicht zuletzt ermöglichen die neuen Räume Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen.

Diesen Entwicklungen wird auch mit dem neuen Open Library-Konzept Rechnung getragen. So kann die neue Bibliothek noch besser genutzt werden und steht der Bevölkerung pro Woche beinahe 100 Stunden zur Verfügung. Die Bibliothek entwickelt sich weiterhin und mit grossen Schritten von einer Ausleihstelle von Medien zu einem Ort für Austausch, Kreativität, Wissen und vor allem Begegnungen. Der Baustart des Gebäudes ist ab August 2024 vorgesehen, der Einzug der Bibliothek ist im Frühling 2026 geplant.

Erläuterung

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 wurde der Baurechtsvertrages für das Grundstück Kat.-Nr. 2463 (Bergstrasse 137) gutgeheissen. 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 ein überzeugendes architektonisches Konzept für die vom Gemeinderat vorgegebenen Nutzungen. Der Neubau auf dem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1'609 m^2 soll zukünftig zur Belebung des Dorfzentrums beitragen. Die vorgesehenen Nutzungen decken im öffentlichen Interesse liegende Ziele ab:

Untergeschoss:	Bibliothek
Erdgeschoss:	Bibliothek
1. Obergeschoss:	Praxisräume für die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung
2. Obergeschoss:	Bezahlbarer Wohnraum

Insbesondere soll durch den Neubau auch die öffentliche und gemeinschaftliche Identität der Zentrumszone belebt und gestärkt werden.

Durch die Verlegung der Bibliothek an die Bergstrasse 137 ergibt sich im Riedstegzentrum die Chance, in den freiwerdenden Räumlichkeiten wieder einen Anbieter im Bereich Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs anzusiedeln. Für die Sicherstellung einer zukunftsgerichteten Vermietung – insbesondere der Erdgeschossflächen – ist ein frequenzbringender Ankermieter von hoher Wichtigkeit.

Die Bibliothek bietet zurzeit 16'200 Medien im physischen Bestand an. Jährlich werden rund 2'700 neue Medien angeschafft und ebenso viele ältere Exemplare wieder ausgeschieden. Im Jahr 2023 verzeichnete die Bibliothek 77'597 Ausleihen von physischen Medien. Dazu kamen noch 14'622 Downloads von digitalen Medien und es wurden 1'192 Filme gestreamt. Durchschnittlich werden die Medien aus dem Bestand fünf Mal pro Jahr ausgeliehen. Diese hohen Ausleihzahlen widerspiegeln das breite und spannende Medienangebot. Die Uetiker Bibliothek ist aber noch viel mehr als ein Ort, an welchem Medien ausgeliehen werden. Schon heute hat sie sich als Treffpunkt, Veranstaltungslokal, Arbeits- und Lernplatz etabliert. Mit attraktiven Lesungen, Vorträgen, Veranstaltungen und Ausstellungen konnte die Bevölkerung begeistert werden. Auch für Kinder und Jugendliche gab es mit einem Musiktheater, der Anlassreihe Lese-Spass, der regelmässig stattfindenden BilderBuchZeit oder dem Anlass "MINT" ein breites und interessantes Angebot zur Leseförderung. Mit dem Umzug an die Bergstrasse 137 soll dieser Nutzung und der weiteren Entwicklung auch in baulicher Hinsicht Rechnung getragen werden.

Planung Wohn- und Gewerbehaus

Medpension und HHF Architekten entwickelten im Rahmen des Vorprojektes den Projektvorschlag weiter. Die Baueingabe für das Wohn- und Gewerbehaus mit Bibliothek und Arztpraxen erfolgte im Juli 2023. Der Spatenstich ist im Sommer 2024 geplant, der Bezug der neuen Bibliothek voraussichtlich im Frühling 2026. Das Gebäude fügt sich mit drei Vollgeschossen optimal in die Umgebung ein und bietet eine ansprechende Gestaltung der Aussenräume. Entgegen der ersten Projektidee wird aus Gründen der ökologischen Aufwertung sowie aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet. Nebst der oberirdischen Parkierung legten die Planer insbesondere Wert auf versickerungsfähige Oberflächen und eine intensive und natürliche Beschattung.

Abbildung: Visualisierung mit Fassadenbegrünung, Bäume zur Beschattung und entsiegelten Umgebungsflächen

Neues Bibliothekskonzept "Open Library"

Um den Nutzen der neuen Bibliothek zu maximieren, hat der Gemeinderat nach dem Umzug an die Bergstrasse 137 die Einführung einer Open Library genehmigt. Bereits diverse Gemeinden wie z.B. Egg, Uster oder Mönchaltorf haben ein solches Konzept erfolgreich eingeführt und erhalten aus der Bevölkerung sehr grossen Zuspruch.

Open Library bedeutet, dass zu definierten Zeiten der Zutritt zur unbedienten Bibliothek ermöglicht wird. Dies erhöht die Attraktivität und erlaubt Besucherinnen und Besucher eine unabhängigere Nutzung der Räumlichkeiten und des Bestands. Open Library stärkt zusätzlich die Bibliothek als Aufenthaltsort und Treffpunkt. Folgende bediente und unbediente Öffnungszeiten sind vorgesehen:

	Öffnungszeiten	davon bedient
Montag bis Freitag	07.00 – 22.00 Uhr	11.00 – 18.00 Uhr
Samstag	08.00 – 20.00 Uhr	10.00 – 13.00 Uhr
Sonntag	08.00 – 20.00 Uhr	-

Die Bibliothek ist somit 99 Stunden pro Woche zugänglich, davon wie bis anhin während 38 Stunden bedient. Das Konzept der Open Library bedarf keiner weiteren Personalressourcen. Einige Arbeiten wie z.B. das Reinigen der Räume oder Unterhaltsarbeiten werden zukünftig während den unbedienten Öffnungszeiten durchgeführt.

Der Zutritt während den unbedienten Öffnungszeiten wird via einer elektronischen Zutrittskontrolle gesteuert. So können Personen ab 18 Jahre mit einem gültigen Erwachsenen-Bibliotheksausweis die Eingangstüre öffnen. Kinder und Jugendliche können die Bibliothek nur in Begleitung einer erwachsenen Person betreten. Die Bibliotheksnutzerinnen und -nutzer können sich danach frei in der Bibliothek bewegen und Medien am Selbstverbucher ausleihen. Die Ausgänge sind mit alarmgesicherten Gates versehen. Der Eingangsbereich resp. weitere Teile der Bibliothek werden mittels einer Videokamera überwacht. Für die Einführung der Open Library sind bereits heute diverse Rahmenbedingungen (RFID, Selbstverbucher) vorhanden. Für die Realisierung des Konzeptes fallen am neuen Standort nur noch geringe Mehrkosten an.

Der Umzug in die neuen Räumlichkeiten kann ideal für die Umsetzung des Open Library-Konzeptes genutzt werden. Nebst den technischen Anforderungen an eine Open Library können auch Gestaltungselemente aufgenommen und abschliessbare Räume oder Lernplätze eingerichtet werden. Mögliche Nutzungskonflikte können so auf ein Minimum reduziert werden.

Planung neue Bibliothek

Durch die wegfallende Tiefgarage und die entsprechende Projektanpassung werden im Untergeschoss des Geschäftsgebäudes Flächen frei, welche die Bibliothek optimal nutzen kann. So lassen sich die verschiedenen Sachbereiche besser aufteilen und ermöglichen einen gesonderten Kinder- und Jugendbereich im Untergeschoss. Weiter steht im Untergeschoss ein abschliessbarer Seminarraum mit entsprechender ICT-Infrastruktur zur Verfügung. Dieser Raum kann auch während den Öffnungszeiten z.B. für Anlässe, Vorträge oder Sitzungen genutzt werden. Zusätzlich bietet das Untergeschoss genügend Platz für das Lager der Bibliothek und interne Räumlichkeiten.

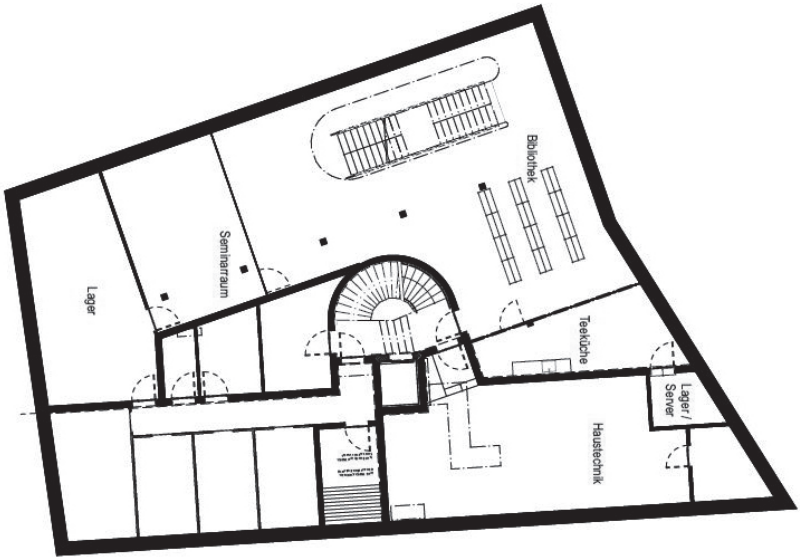


Abbildung: Untergeschoss mit Seminarraum, Eventtechnik, Teeküche und Lager
Medienbereiche: Kinder und Jugend

Der Treppenabgang ins Untergeschoss wird als grosse, multifunktionale Treppe geplant. Diese kann bei grösseren Veranstaltungen als Sitzgelegenheit resp. Tribüne genutzt werden. Im täglichen Betrieb bietet sich die grosse Treppe als einladender Aufenthaltsplatz an. Der Raum unter der Treppe kann optimal als ruhige Lesenische für den Kinderbereich genutzt werden.

Abbildung: Visualisierung der multifunktionalen internen Treppe: Aufenthalt, Vorlesen, Filme schauen, usw.

Im Erdgeschoss ist der Medienbereich für Erwachsene vorgesehen. Ebenfalls ein Empfangstresen, Arbeitsplätze für Besucherinnen und Besucher, die Selbstverbuchungsanlage und viele Sitzgelegenheiten. Weiter steht den Mitarbeiterinnen der Bibliothek ein abschliessbares Büro mit drei Arbeitsplätzen zur Verfügung.

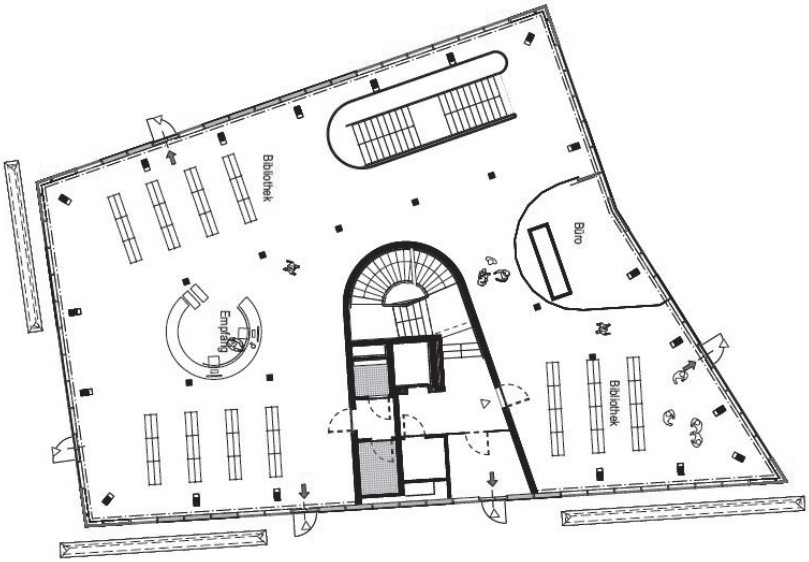


Abbildung: Erdgeschoss mit Eingang, Empfang, Arbeitsplätze, Kaffee, Personalbüro, Kunden- und Personal-WC, Medienbereiche: Erwachsene

Insgesamt setzt sich die Nutzfläche der neuen Bibliothek wie folgt zusammen:

Nutzung	Geschoss	Nutzfläche (ca.)
Lager	UG	60 m²
Bibliothek	UG	156 m²
Bibliothek	EG	394 m²
Aussenfläche	EG	
Besucher-PP	EG	4 PP
Total Nutzfläche		**610 m² + 4 PP**

Kostenfolgen

Nach der Vergabe des Baurechtes haben der Gemeinderat und die Medpension einen Letter of Intent (LOI) bezüglich Mietkosten erarbeitet und unterschrieben. Die Mietkosten wurden teilweise bereits während den Verhandlungen zum Baurechtsvertrag festgesetzt und der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 vorgelegt. Diese betragen CHF 120 m^2/Jahr (Lager UG), CHF 180 m^2/Jahr (Bibliothek UG) und CHF 215 m^2/Jahr (Bibliothek EG). Inklusive einer pauschalen Abgeltung für die Aussenfläche sowie vier Besucherparkplätze beträgt die Nettomiete jährlich ca. CHF 130'000.00. Demgegenüber stehen jährliche Einnahmen von rund CHF 32'000.00 für den Baurechtsvertrag. Ebenfalls können die frei werdenden Räumlichkeiten im Riedstegzentrum für ca. CHF 120'000.00 pro Jahr vermietet werden. Zusätzlich besteht mit der Kantonsschule Uetikon eine Vereinbarung zur Mitbenutzung der Bibliothek Uetikon, welche eine jährliche Entschädigung von CHF 93'600.00 einbringt. Diese Vereinbarung wird voraussichtlich bis zum Wegfall des Provisoriums am jetzigen Standort beibehalten.

Bei den Mietkosten handelt es sich um eine sogenannte Rohbaumiete. Für den Mieterausbau sind nebst den spezifischen Einbauten für die Bibliothek somit auch noch einmalige Investitionen für die Gebäudetechnik nötig. Die jetzige Ausstattung der Bibliothek wird auch am neuen Standort genutzt und muss teilweise erweitert oder ergänzt werden. Gemeinsam mit Medpension, HHF Architekten und der ausführenden Baufirma ARCHOBAU AG wurde ein Kostenvoranschlag (+/- 15 %) erarbeitet. Für den Mieterausbau ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	alle Werte in CHF
Gebäudetechnik	338'700.00
Ausbau (z.B. Metallbau- und Schreinerarbeiten)	125'300.00
Baunebenkosten	16'000.00
Honorare (Architekt, Baumanangement, Bauphysik, Haustechnik, Brandschutz, Licht)	236'900.00
Reserve	47'100.00
Ausstattung (Ergänzung)	126'000.00
Mehrwertsteuer	70'000.00
Total Objektkredit	**960'000.00**

Die Gebäudetechnik umfasst diverse Elektroinstallationen wie Stark- oder Schwachstrom und feste Leuchten und Lampen. Weiter sind die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen im KV enthalten. Die Ausbaukosten umfassen insbesondere Gipser-, Metallbau- und Schreinerarbeiten wie auch die Schliessanlage und die Signaletik. Die Baunebenkosten umfassen unter anderem Bewilligungs- und Anschlussgebühren. Der Kostenvoranschlag wurde gemeinsam mit Martin Delco, AMZ Architekten geprüft und Anpassungen wo nötig bereits vorgenommen.

Grosse Teile der Ausstattung der jetzigen Bibliothek werden in die neue Bibliothek übernommen. Es sind noch Anpassungen und Ergänzungen erforderlich. So benötigt es weitere Bücherregale sowie eine Ausstattung für den Seminarraum und weitere Sitzgelegenheiten. Auch sind im hellen und grossen Raum Vorhänge, welche ebenfalls als Raumtrenner genutzt werden können, nötig. Der vorliegende Ausbau wurde durch die involvierten Planer und externer Unterstützung optimiert und ist auf die Bedürfnisse der Bibliothek Uetikon und deren Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt worden.

Die Uetiker Bevölkerung profitiert durch den Umzug der Bibliothek an die Bergstrasse 137 gleich in mehrfacher Hinsicht. Durch den Neubau wird der Zentrumseingang attraktiver und einladender gestaltet und die medizinische Grundversorgung langfristig gesichert. Weiter können die leer werdenden Räumlichkeiten im Riedstegzentrum durch einen Ankermieter mit Gütern des täglichen Bedarfs übernommen werden. Aber vor allem erhält die Bevölkerung eine moderne und zukunftsorientierte Bibliothek mit einem vielfältigen Raumprogramm. Diese Flexibilität stärkt die Bibliothek als Begegnungs- und Veranstaltungsort. Mit dem neuen Open Library-Konzept kann die neue Bibliothek noch besser genutzt werden und steht der Bevölkerung pro Woche beinahe 100 Stunden zur Verfügung. Die Bibliothek entwickelt sich weiterhin und mit grossen Schritten von einer Ausleihstelle für Medien, zu einem Ort für Austausch, Kreativität, Wissen und vor allem Begegnungen. Der Baustart des Gebäudes ist ab August 2024 vorgesehen, der Einzug der Bibliothek ist im Frühling 2026 geplant.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme des Objektkredits.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 14. Mai 2024 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den beantragten Objektkredit des Gemeinderates für den Mieterausbau der Gemeinde- und Schulbibliothek an der Bergstrasse 137 über CHF 960'000.00 (+/- 15 %) geprüft.

Mit der Gemeindeabstimmung vom 13. Dezember 2021 haben die Uetiker Stimmberechtigten den Bauchrechtsvertrag für das Grundstück an der Bergstrasse 137 genehmigt. Teil dieses Projektes war ein Umzug der Gemeindebibliothek in das neu zu erstellende Gebäude. Da die Räumlichkeiten im Rohbau vermietet werden, ist ein mieterseitiger Ausbau durch die politische Gemeinde Uetikon am See notwendig. Der Gesamtbetrag des Objektkredits ist begründet, nachvollziehbar und seitens Fachkraft überprüft. Neben den Kosten durch den Mieterausbau und für die Miete ist auch mit zusätzlichen Einnahmen zu rechnen. Für die Miete der neuen Bibliotheksräumlichkeiten fallen pro Jahr CHF 128'750.00 an. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus dem Baurechtzins von jährlich CHF 32'000.00 sowie Mieteinnahmen durch die frei werdenden Räumlichkeiten im Riedstegzentrum von jährlich CHF 120'000.00 gegenüber. Dies ergibt ein Plus von CHF 40'750.00 pro Jahr. Zusätzlich wird die Gemeinde durch die Kantonsschule für die Mitbenutzung der Bibliothek mit einem jährlichen Betrag von CH 93'600.00 entschädigt. Diese Einnahmen fallen an, solange die Kantonsschule am jetzigen Standort verbleibt.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See den Antrag des Gemeinderates, Objektkredit von CHF 960'000.00 (+/- 15 %) für den Mieterausbau der neuen Gemeinde- und Schulbibliothek an der Bergstrasse 137, anzunehmen.

Uetikon am See, 14. Mai 2024

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl	Dubravko Sinovcic
Präsident	Aktuar

Machbarkeitsstudie Weissenrain (altes Gemeindehaus), Kenntnisnahme und Abschreibung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag
Die Machbarkeitsstudie für eine Überbauung der Gemeindeparzellen Areal Weissenrain (altes Gemeindehaus) von 3'673 m^2 mit 20 Wohnungen wird zur Kenntnis genommen und als erledigt abgeschrieben.

Kurzbericht
Am 27. Mai 2022 reichte Dr. Armin Pfenninger, Uetikon am See, die Einzelinitiative "Bezahlbares Wohnen im Alter" ein. Der Gemeinderat stellte mit Beschluss vom 6. Oktober 2022 der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber, welcher eine Machbarkeitsstudie für eine Überbauung mit Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker beinhaltete. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 wurde der Gegenvorschlag des Gemeinderats mit grossem Mehr angenommen. Dieser lautet wie folgt:

"Der Gemeinderat wird beauftragt, für die drei Gemeindeparzellen Kat.-Nrn. 5177 (Weissenrainstrasse 20), 5089 (Kleindorfstrasse 2) und 99 (Felseneggstrasse 3) mit einer Grundfläche von 3'673 m^2, eine Machbarkeitsstudie für eine Überbauung mit Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker zu erstellen. Die Studie soll aufzeigen, wie der erforderliche, bezahlbare Wohnungsmix, die Zielgruppen (z. B. Alter, Familien, Junge, Studenten usw.), die Erschliessung und der geeignete Bauträger aussehen könnte. Ein Begleitgremium bestehend aus Gemeinderat, Bevölkerungsvertretungen und Fachspezialisten legt die Eckpunkte der Machbarkeitsstudie fest und begleitet die Ausarbeitung."

Abbildung: Betroffene Parzellen

Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie hatte der Ressortvorsteher Liegenschaften, Hubert Beerli, eine Standort-, Markt- und Bedürfnisanalyse bei der Firma Immoprozessor GmbH, Nürensdorf, in Auftrag gegeben. Diese Studie vom 8. Juni 2023 wurde an der Gemeinderatssitzung vom 13. Juli 2023 vom Verfasser Dieter Beeler präsentiert und die Schlussfolgerungen diskutiert. Die Analyse zeigt auf, dass kein akuter Handlungsbedarf seitens der öffentlichen Hand vorliegt, da eine hohe, private Wohnbautätigkeit zu verzeichnen ist. Der heutige Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit liegt bei 3- bis 4,5-Zimmerwohnungen. Ein Nachholbedarf bestünde bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen für Personen mit niedrigem Einkommen. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Uetikon am See (inkl. Überbauung Birchweid) liegt bei 5 % vom Gesamtwohnungsbestand und 8,2 % vom Mietwohnungsbestand. Dies sind gute Werte. Mit den Überbauungen Birchweid und CU-Areal steigt der Gesamtwohnungsbestand mittelfristig um hohe 11 %, was eine grosse Herausforderung für die Infrastruktur der Gemeinde Uetikon am See bedeutet.

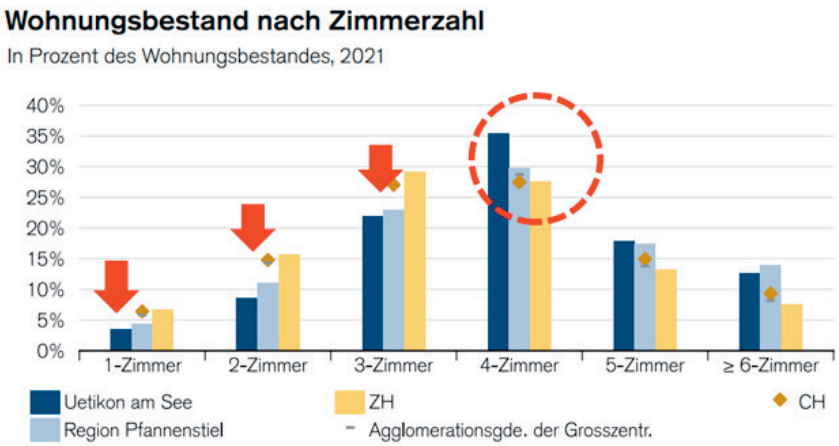


Abbildung: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

Der Gemeinderat setzte ein Begleitgremium mit Bevölkerungsvertretern, dem Initianten, Fachexperten und Behördenmitgliedern mit dem Auftrag ein, Eckpunkte für eine Machbarkeitsstudie festzulegen und einen geeigneten Auftragnehmer zu finden. Mitglieder des Begleitgremiums:

- Reto Graf, Armin Pfenninger, Natascha De Luca, Christof Wegmann, (BevölkerungsvertrerInnen)
- Urs Mettler, Hubert Beerli, Irene Pfenninger, Peter Stämpfli (Behördenmitglieder)
- Martin Delco, Dieter Beeler, Reto Linder (Fachspezialisten)

Das Begleitgremium erstellte an der Sitzung vom 11. September 2023 folgende Vorgaben für die Machbarkeitsstudie Areal Weissenrain:

- Regelbauweise, nach geltenden Vorschriften und Standards
- Aktuelle Zonenordnung - Wohnzone W1.7
- Keine spezifische Zielgruppe, durchmischtes Wohnen für UetikerInnen
- Wohnungsgrössen: 2.5 – 3.5-Zimmerwohnungen / grössere Dachwohnungen
- Raumprogramm: kleine Grundrisse, keine Gemeinschaftsräume
- Bezahlbarer Wohnungsmix: möglichst günstig
- Trägerschaft: Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaft mit Vermietungsauflagen oder Gemeinde realisiert selber

Der Uetiker Architekt Martin Delco, Geschäftsführer der AMZ Architekten AG, Zürich wurde beauftragt, die Machbarkeitsstudie Weissenrain zu erstellen. Am 23. Oktober 2023 präsentierte Martin Delco dem Begleitgremium die Machbarkeitsstudie mit maximal 20 Wohnungen auf dem 3'673 m² grossen Areal Weissenrain. Die Baukostenschätzungen und Mietzinsberechnungen wurden durch den Immobilienentwickler Dieter Beeler erstellt.

Abbildung: Situation mit maximaler Ausnützung

- Massgebliche Grundfläche 3'673 m²
- Baumassenziffer Hauptgebäude 1,9 m³/m²
- Zulässige Baumasse 6'979 m³
- Baumassenziffer Beso Gebäude 0,2 m³/m²
- Zulässige Baumasse 735 m³

Die Machbarkeitsstudie zeigt zwei gleich grosse, versetzte Baukörper mit grosszügigem Umschwung. Diese reihen sich gut in die lockere, unverdichtete Bauweise entlang der Krete mit Seesicht von Weissenrain- und Felseneggstrasse ein. Die Zufahrt erfolgt von der Kleindorfstrasse her zur zentralen Tiefgarage. Eine grosszügige Durchwegung zwischen

Weissenrain- und Felseneggstrasse sowie Nutzung des Freiraums ist angedacht. Beide Baukörper zusammen beanspruchen eine Baumasse von 6'700 m^3, zulässig ist maximal 6'979 m^3.

Wohnungsspiegel Haus A und B deckungsgleich:

2,5 Zimmer	10	(Nettogeschossfläche 56 m^2)
3,5 Zimmer	6	(Nettogeschossfläche 80 m^2)
4,5 Zimmer	4	(Nettogeschossfläche 108 m^2)
Total	20	

Dazu kommen die erforderlichen 21 Tiefgaragenparkplätze, Nebenräume, Keller und Technik im Untergeschoss.

Kosten

Die Grobkostenschätzung nach Volumen (SIA 416, +/- 20 %) inkl. MwSt. 7,7 % zeigt total Baukosten von CHF 12'200'000.00. Der Architekt Martin Delco wie auch der Immobilienentwickler Dieter Beeler sind überzeugt, dass mit einer Lowcost-Bauweise und -Ausstattung die Baukosten auf CHF 9'000'000.00 gedrückt werden könnten. Darum wurden bei der Mietzinsberechnung immer beide Varianten (1 = Baukosten CHF 12,2 Mio. und 2 = Baukosten CHF 9.0 Mio.) gerechnet. Zu berücksichtigen gilt auch, dass mit Kostenmieten gerechnet wird (Minimalverzinsung Eigenkapital von 1,5 oder 1,75 %, Betriebskosten 3,25 % und Landwert CHF 1'000.00/m^2).

Mietzinsberechnung Variante 1, CHF 12,2 Mio. (VZ EK 1,5 % / 1,75 %)

Netto/Monat	2,5-Zimmer	CHF 1'661.00 – 1'811.00 / 1'792.00 – 1'941.00
Netto/Monat	3,5-Zimmer	CHF 2'273.00 – 2'299.00 / 2'454.00 – 2'661.00
Netto/Monat	4,5-Zimmer	CHF 3'139.00 – 3'544.00 / 3'375.00 – 3'780.00

Mietzinsberechnung Variante 2, CHF 9.0 Mio. (VZ EK 1,5 % / 1,75 %)

Netto/Monat	2,5-Zimmer	CHF 1'195.00 – 1'363.00 / 1'307.00 – 1'475.00
Netto/Monat	3,5-Zimmer	CHF 1'653.00 – 1'860.00 / 1'808.00 – 2'015.00
Netto/Monat	4,5-Zimmer	CHF 2'329.00 – 2'734.00 / 2'531.00 – 2'936.00

Der Gemeinderat nahm an der Sitzung vom 2. November 2023 die Machbarkeitsstudie sowie die Mietzinskalkulationen zur Kenntnis und der Liegenschaftsvorsteher informierte im Anschluss an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 die anwesenden Stimmberechtigten

über den Zwischenstand der Machbarkeitsstudie, noch ohne Antrag über das weitere Vorgehen. An der Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2024 wurde das weitere Vorgehen unter Berücksichtigung der steigenden Flüchtlingszahlen, des vorhandenen und nicht vorhandenen Wohnraums sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Areal Scheug festgelegt.

Zwischennutzung Gemeindeparzelle altes Gemeindehaus

Die angespannte Flüchtlingssituation in der Schweiz und im Kanton Zürich bedingt, den temporär und dauerhaft verfügbaren Wohnraum in der Gemeinde auszubauen. Nach einer sorgfältigen Analyse der realisierbaren Möglichkeiten hat der Gemeinderat folgendes, stufenweises Vorgehen beschlossen:

- Bau einer temporären Unterkunft auf der Wiese neben dem alten Gemeindehaus mit Platz für maximal 24 Personen. Die Bauausschreibung ist bereits erfolgt. Für die Realisierung könnten Wohncontainer der Gemeinde Männedorf übernommen werden, vorausgesetzt die StimmbürgerInnen der Nachbarsgemeinde stimmen am 9. Juni 2024 der Finanzierung eines grösseren Ersatzneubaus zu. Der Bezug der Wohncontainer ist auf Frühling 2025 geplant.

- Ertüchtigung des alten Gemeindehauses zur Verwendung als Wohnraum für maximal 19 Personen ab dem erstem Quartal 2025.

- Bau von dauerhaften Sozialwohnungen für 60 - 90 Personen in der Scheug in Koordination mit der Altersgenossenschaft Stöckli, welche im Baurecht auf einem Teil der Parzelle die Errichtung weiterer Alterswohnungen plant. Die Bevölkerung wird über die finanziellen Aufwendungen abstimmen können. Ein Planungskredit über CHF 314'000.00 wurde vom Gemeinderat bewilligt.

Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat den Auftrag der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 erfüllt, indem er eine Machbarkeitsstudie der AMZ Architekten AG, Zürich, für eine Überbauung der gemeindeeigenen Parzellen auf dem Areal Weissenrain mit bezahlbarem Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker erstellen liess. Begleitet wurde der Prozess durch ein Gremium, bestehend aus Bevölkerungsvertretungen, Behördenmitgliedern und Fachpersonen aus der Verwaltung und Wirtschaft.

Das Bedürfnis für bezahlbaren Wohnraum in Uetikon am See wird anerkannt. Das Areal Weissenrain ist aber aufgrund der zu geringen Ausnützungsziffer und sensiblen Kretenlage der falsche Standort. Die Machbarkeitsstudie zeigt eindrücklich auf, dass die Land- und Baukosten sehr hoch sind und auch bei einer Kostenmiete mit subventioniertem Landpreis kein günstiger Wohnraum entsteht. Die 3'673 m^2 grosse Fläche soll als strategische Landreserve im Besitz der Gemeinde bleiben und für Zwischenlösungen, wie aktuell für Flüchtlingsunterkünfte, genutzt werden. Allenfalls ist in Zukunft auch ein Tauschgeschäft möglich, da sich mit der Entwicklung der Landreserve Scheug, keine grösseren Wohnbaulandparzellen mehr im Eigentum der Gemeinde befinden.

Dem Anliegen der Initiative "Bezahlbares Wohnen im Alter" von Armin Pfenninger von 2022 kann weitgehend auf dem Gemeindeland Scheug entsprochen werden. Die Genossenschaft für Alterswohnungen, "Stöckli" von Uetikon am See, werden im Baurecht weitere Alterswohnungen gleich neben die bestehende Überbauung Stöckli II erstellen. Zurzeit wird ein Baurechtsvertrag erarbeitet, der dann noch der Zustimmung durch die Stimmberechtigten bedarf. Das Begleitgremium hat an der Schlusssitzung vom 25. März 2024 den Entscheid des Gemeinderates zur Kenntnis genommen und kann diesen nachvollziehen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Machbarkeitsstudie Weissenrain zur Kenntnis zu nehmen und als erledigt abzuschreiben.

Jahresrechnung 2023

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

1. Die Erfolgsrechnung schliesst mit Aufwendungen von CHF 58'786'221.93 und Erträgen von CHF 52'565'912.17 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'220'309.76 ab.

2. Die Investitionsrechnung weist bei Ausgaben von CHF 2'613'334.19 und Einnahmen von CHF 56'376.33 Nettoinvestitionen von CHF 2'556'957.86 aus. Die Veränderung der Sachwertanlagen des Finanzvermögens beträgt CHF 582'883.14.

3. Die Bilanzsumme der Bestandesrechnung beträgt CHF CHF 107'176'293.84.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2023 schliesst mit Aufwendungen von CHF 58.79 Mio. (Vorjahr CHF 47.30 Mio.) und Erträgen von CHF 52.57 Mio. (Vorjahr CHF 49.31 Mio.). Daraus ergibt sich ein Aufwandüberschuss von CHF 6.22 Mio. (Vorjahr Ertragsüberschuss CHF 2.01 Mio.), welcher dem Bilanzüberschuss belastet wird. Dieser weist damit per Ende 2023 einen Bestand von CHF 45.39 Mio. auf. Im Budget 2023 wurde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1.61 Mio. gerechnet. Der Abschluss fällt damit um CHF 7.83 Mio. tiefer aus als budgetiert.

Operativ hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen Ertragsüberschuss von CHF 1.43 Mio. erzielt. Dieser liegt nur leicht unter dem im Budget erwarteten Wert von CHF 1.61 Mio. Dass die Jahresrechnung zum Schluss deutlich negativ geschlossen hat, ist auf Bewertungskorrekturen bei den Liegenschaften des Finanzvermögens zurückzuführen.

Gemäss § 131 Abs. 1 des Gemeindegesetzes und § 24 Abs. 1 der Gemeindeverordnung werden Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet. Die Wertänderungen werden in der Erfolgsrechnung verbucht. Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die erstmalige systematische Neubewertung nach der Einführung von HRM2 erfolgt damit auf den 1. Januar 2023.

Der Gemeinderat hat sich anlässlich der Strategiesitzung vom 16. November 2023 mit dem Liegenschaften-Portfolio des Finanzvermögens auseinandergesetzt und die Rahmenbedingungen für die Neubewertung festgelegt, soweit diese in der Kompetenz des Gemeinderats liegen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die den Bewertungen als Basis dienenden Quadratmeterpreise der Grundstücke sowie die anzuwendenden Kapitalisierungssätze.

Gemäss dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden entspricht der Landpreis dem Preis eines Grundstücks, das am selben Ort oder an vergleichbarer Lage gehandelt wurde. Bei Fehlen eines aktuellen Landpreises gilt der Landpreis für nicht überbaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss gültiger Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften. Der Gemeinderat hat sich anlässlich der Strategiesitzung dafür ausgesprochen, bei der aktuellen Neubewertung grundsätzlich auf die Lageklassenpreise abzustützen, da keine konkret vergleichbaren Preise vorliegen.

Die wesentlichsten Anpassungen erfolgten bei den nachfolgenden Objekten:

Grundstück Kat. 5053, Acker- bzw. Wiesland, Scheug
Hier wurden bisher 2'967 m^2 zu CHF 3'000.00 bewertet. Das Grundstück wird im westlichen Teil von einem Fussweg durchkreuzt, was den realen Wert, durch eine stark eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit, sicherlich erheblich mindert. Für den östlichen Teil besteht ein Rückkaufsrecht zu CHF 1'800.00 pro m^2 falls bis 2028 kein genossenschaftlicher Wohnbau auf dem Land realisiert wird. Das Grundstück war mit CHF 8.90 Mio. damit überbewertet. Ein konkret vergleichbarer Handelspreis für ein derartiges Grundstück liegt nicht vor. Mit der Bewertung zum Steuerwert erfolgt eine Wertkorrektur von CHF -5.31 Mio.

Grundstück Kat. 3223, Acker- bzw. Wiesland, Stötzli
Es sind 1'470 m^2 bewertet mit CHF 2'050.00 pro m^2, was einem Buchwert von CHF 3.01 Mio. entspricht. Waldabstandslinien beeinträchtigen das Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich ein temporärer Buswendeplatz. Ein konkret vergleichbarer Handelspreis liegt nicht vor. Mit der Bewertung zum Steuerwert erfolgt eine Wertkorrektur von CHF -1.23 Mio.

Kat. 2463, Liegenschaft Bergstrasse 137
Das Grundstück dieser Liegenschaft umfasst 1'609 m^2 und ist mit CHF 3'000.00 pro m^2 bewertet. Unter Berücksichtigung von Gebäudeversicherungswert und der bisherigen Mietzinseinnahmen beträgt der Buchwert CHF 1.78 Mio. Das Gebäude steht leer und wird demnächst abgerissen.

Die Bewertung erfolgt deshalb neu als Abbruchliegenschaft zum Landwert mit Einschlag. Die Wertkorrektur beträgt CHF -1.14 Mio.

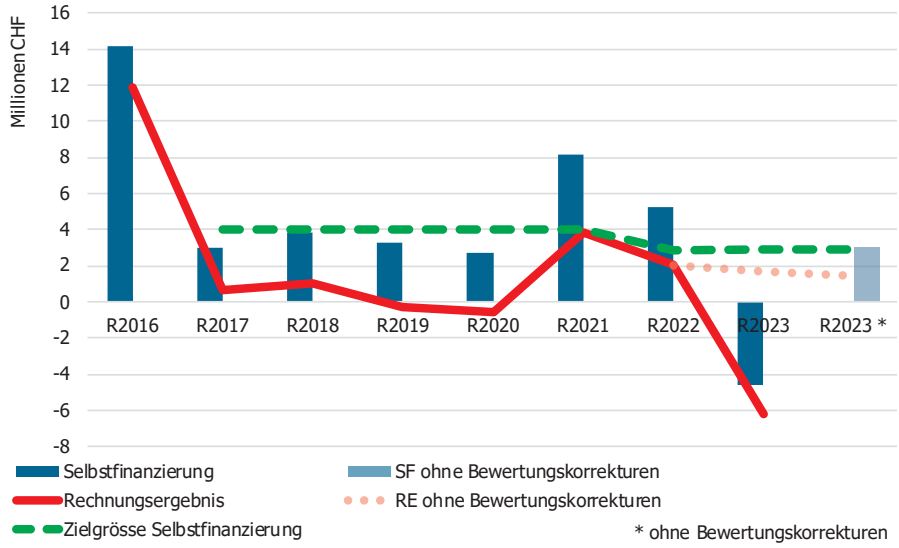
Die Wertkorrekturen im Rechnungsjahr 2023 führten gesamthaft zu Buchverlusten von total CHF 7.65 Mio. Die drei genannten Beispiele erklären die Korrektur betragsmässig fast vollständig. Natürlich erfolgen auch bei den weiteren Liegenschaften des Finanzvermögens Bewertungskorrekturen. Die daraus resultierenden Buchgewinne und Buchverluste gleichen sich hier jeweils gegenseitig aus.

Die Jahresrechnung 2023 enthält aber auch andere Mehrbelastungen des Finanzhaushaltes. Zu erwähnen sind hier ein starkes Wachstum bei den Kosten der Pflegefinanzierung (stationär und ambulant) und Mehrkosten in den Schulstufen (Primar- bis Sekundarschule) sowie bei der Zwischennutzung des CU-Areals.

Entlastend haben die erneut über dem Budget liegenden Steuererträge gewirkt. Die Sondersteuern (Grundstückgewinnsteuern) haben für deutlich höhere Erträge gesorgt. Auch die allgemeinen Gemeindesteuern sind höher ausgefallen, haben aber höhere Abgaben in den Finanzausgleich zur Folge. Sehr erfreulich ist, dass sich die mit dem Rechnungsabschluss 2022 erstmalig deutlich durch Fallablösungen reduzierten Kosten im Bereich der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe auch im Jahr 2023 bestätigt haben. Weiter hat die Zürcher Kantonalbank einmal mehr mit einer höheren Gewinnausschüttung zu höheren Erträgen beigetragen.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen in der Rechnung 2023 gesamthaft CHF 1.56 Mio. für die Bereiche Abwasserbeseitigung und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 1.47 Mio. resultiert ein Aufwandüberschuss von CHF 0.09 Mio., anstelle des prognostizierten Ertragsüberschusses von CHF 0.01 Mio. im Budget 2023. Im Rahmen der Beteiligungen an den Kläranlagen Männedorf und Meilen sorgen die Vorbereitungen für einen gemeinsame Kläranlage mit Standort Meilen für Mehrkosten im Bereich Abwasserbeseitigung. Bei der Abfallwirtschaft sind höhere Kehrichtvernichtungskosten bei gleichzeitig tieferen Gebührenerträgen Ursache für das schlechtere Ergebnis.

Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



Steuererträge

Allgemeine Steuern

Aufgrund der Bautätigkeit und des daraus erwarteten Bevölkerungswachstums wurde im Budget 2023 auch mit höheren Steuererträgen gerechnet. Der Bezug der Neubauten hat sich allerdings verzögert, der Zuwachs an Einwohnern blieb im Jahr 2023 noch aus. Trotzdem lagen die ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs 2023 nicht nur höher wie 2022, sondern sie haben auch den für 2023 budgetierten Wert um CHF 0.34 Mio. überschritten.

Die Steuern der früheren Jahre liegen im Rechnungsjahr 2023 mit CHF 0.09 Mio. Mehrertrag sehr nahe am Budget. 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-Jahresdurchnitt berücksichtigt.

Die Quellensteuern unterliegen ebenfalls grossen Schwankungen. Im Budget wird deshalb ebenfalls jeweils ein Durchschnittswert aus den Vorjahren berücksichtigt. Im Jahr 2023 wurden erfreulicherweise um CHF 0.17 Mio. höhere Erträge erzielt.

Die Ausgaben für die interkommunale Steuerausscheidungen lagen bei Nettobetrachtung CHF 0.15 Mio. unter dem budgetierten Wert. Etwas tiefere Erträge wurden durch tiefere Kosten aus Ablieferungen an andere Zürcher Gemeinden gut kompensiert.

Sondersteuern

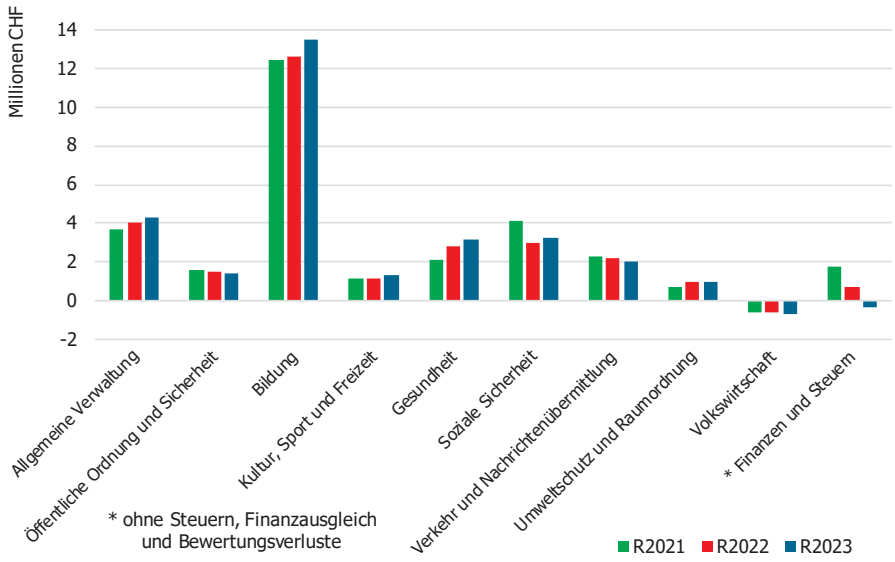
Die Grundstückgewinnsteuern wurden im Budget 2023 mit CHF 3.50 Mio. erwartet. In der Jahresrechnung 2023 wurde dieser Wert mit CHF 4.50 Mio. um CHF 1.0 Mio. deutlich übertroffen. Gerade dieser Mehrertrag ist sehr erfreulich zumal er nicht bei der Berechnung der Finanzausgleichsbeiträge berücksichtigt wird.

Gesamthaft schliesst die Jahresrechnung 2023 mit CHF 36.63 Mio. an Steuererträgen. Das Budget wird damit um CHF 1.53 Mio. oder 4.4 % übertroffen.

Erfolgsrechnung	R2023	B2023	Abweichung R2023/B2023		R2022
nach Funktionen			**CHF**	**%**	
Allgemeine Verwaltung	4.31	4.24	0.07	1.6	4.05
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1.37	1.78	-0.41	-22.8	1.54
Bildung	13.45	12.75	0.70	5.5	12.65
Kultur, Sport und Freizeit	1.31	1.26	0.05	3.7	1.12
Gesundheit	3.18	2.60	0.58	22.4	2.83
Soziale Sicherheit	3.26	3.38	-0.11	-3.4	2.96
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.03	2.00	0.03	1.6	2.17
Umweltschutz und Raumordnung	0.95	1.05	-0.10	-9.8	0.97
Volkswirtschaft	-0.67	-0.53	-0.14	26.8	-0.62
Finanzen und Steuern	-22.97	-30.13	7.17	-23.8	-29.68
Aufwandüberschuss	**6.22**		**7.83**		
Ertragsüberschuss		**1.61**			**2.01**

Beträge in CHF Mio.

Entwicklung Nettokosten pro Funktion



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

Position / Begründung	Mio. CHF
Mehraufwand/Minderertrag	**10.36**
Bewertungsverluste aus der turnusgemässen Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens.	7.65
Höhere Kosten für den Finanzausgleich aufgrund der höheren Steuererträge.	0.67
Höhere Kosten bei der ambulanten und stationären Pflegefinanzierung.	0.59
Höhere Kosten in den Schulstufen inkl. Sonderschulung, hauptsächlich beim kantonalen und kommunalen Personalaufwand (kant. Teuerungsausgleich, Deutsch für Fremdsprachige, integrierte Sonderschulung und schulische Heilpädagogik).	0.57
Höhere Kosten im CU-Areal, hauptsächlich im sicherheitsrelevanten Unterhalt.	0.28
Mehrkosten im baulichen Unterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens.	0.17
Laufende Lohnfortzahlung bei der ehemaligen Kommunalpolizei Uetikon am See (geschuldet bis April 2024).	0.14
Höhere Kosten in der Schulverwaltung einerseits durch Springerkosten infolge krankheitsbedingtem Langzeitausfall und Ersatz von Kopieren durch eine Mietlösung.	0.12
Mehrkosten beim Jugendschutz durch höhere Beiträge an den Kanton gemäss dem Kinder- und Jugendheimgesetz.	0.09
Mehrkosten bei der Tagesbetreuung durch gesteigerte Nachfrage und auch aufgrund von Personalausfällen.	0.09
Mehrertrag/Minderaufwand	**2.52**
Höhere Erträge aus den Sondersteuern (Grundstückgewinnsteuern).	1.00
Höhere Erträge aus den allgemeinen Gemeindesteuern, hauptsächlich Steuern des Rechnungsjahrs und den Quellensteuern bei gleichzeitig tieferer Belastung durch die interkommunale Steuerausscheidung.	0.53
Bei der militärischen Verteidigung konnten einmalige Erträge erzielt werden aus dem Eingang von Subventionen aus dem Rückbau der Schiessanlage Oberstmatt.	0.35
Tiefere Kosten bei der Gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe dank weniger Unterstützungsfällen.	0.25
Mehreinnahmen durch höhere Gewinnbeteiligung der Zürcher Kantonalbank.	0.17
Tiefere Nettokosten im Bereich "Fürsorge, Übriges" durch tiefere Personalkosten (Vakanz) und höheren Kostenrückerstattung durch den Kanton für Integrationsmassnahmen.	0.12
Höhere Erträge aus der Weiterverrechnung von Leistungen des Unterhaltsteams und Verbuchung eines einmaligen Ertrags aus der Auflösung der von der Gemeinde verwalteten Sonderrechnungen der Feldschützen-Gesellschaft Uetikon und des Majoretten und Twirling-Clubs Uetikon zu Gunsten des Spielplatzes Baumgarten.	0.08
Total Mehrkosten gegenüber Budget 2023	**7.85**

Auflistung ist nicht abschliessend

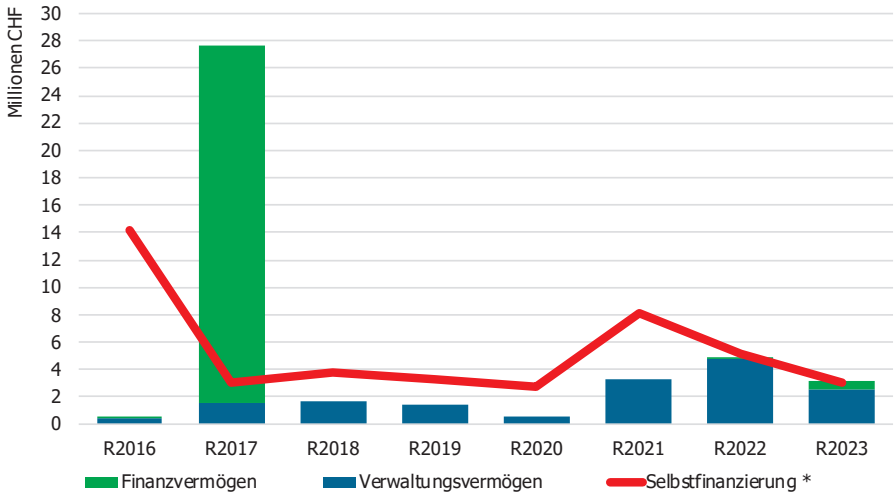
Investitionsrechnung

Als Nettoinvestitionen werden die über die Investitionsrechnung verbuchten Ausgaben abzüglich der erzielten Einnahmen bezeichnet. Im Jahr 2023 wurden Nettoinvestitionen von CHF 3.14 Mio. verbucht (Verwaltungs- und Finanzvermögen).

Die grössten Ausgaben im Jahr 2023 betrafen folgende Projekte:	Mio. CHF
Kleindorfstrasse 8 (Trautheim), Umbau zu Etagenwohnungen	0.63
Sanierung Regenüberlaufbecken Mühlestr. für Übergabe an Zweckverband	0.51
Seeuferpark CU + Hafen Planungskredit Urnenabst.	0.44
Kita Tatzelwurm, Instandsetzung Dachaufbau	0.21
Schulhaus Mitte, Ersatz Schulmobiliar	0.20
Erneuerung Netzwerk Gemeinde und Schule	0.18
Seeuferpark CU + Hafen (Konzessionsgebiet)	0.17
Alte Landstrasse, Fabrikweg	0.14
IT-Infrastruktur Gemeinde: Migration Outsourcing	0.11
Neugestaltung Bahnhofareal, Alte Landstrasse	0.11
Schulhaus Rossweid, Renovation/Umbau	0.10
Die Einnahmen im Jahr 2023:	
Anschlussgebühren Abwasser	0.05

Budgetiert waren für 2023 Nettoinvestitionen von CHF 4.69 Mio. Die effektiven Ausgaben lagen CHF 1.55 Mio. tiefer. Der grösste Teil der Abweichung begründet sich darin, dass der Gemeinderat für die zwecks dauerhafter Vermietung vorgezogene Sanierung und den Umbau des Speditionsgebäudes im CU-Areal im Budget 2023 CHF 1.0 Mio. vorgesehen hatte. Dieses Projekt wurde allerdings gestoppt, respektive in die Zukunft vertagt. Weitere Ursachen für die tieferen Ausgaben sind Verzögerungen bei der Renovation des Schulhauses Weissenrain, der dritten Etappe der Sanierung der Abwasserleitungen und der von der Gemeindeversammlung beauftragten Installation von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden. Bei einzelnen Projekten lagen die Ausgaben aber auch über dem Budget. Zu erwähnen sind hier vor allem die Instandsetzung des Dachaufbaus des an die Kita Tatzelwurm vermieteten Gebäudes, die Sanierung des Regenüberlaufbeckens an der Mühlestrasse und die verzögerte Fertigstellung des Umbaus der Kleindorfstrasse 8 (Trautheim).

Entwicklung Investitionen



Grafik zeigt die gesamten Nettoinvestitionen für Verwaltungs- und Finanzvermögen.

* ohne Bewertungskorrekturen

Selbstfinanzierung	**R2023**	**B2023**	**R2022**
Gesamtrechnung	CHF -4.65 Mio.	CHF 3.45 Mio.	CHF 5.20 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. Wegen der Bewertungskorrekturen der Liegenschaften des Finanzvermögens zu Lasten der Erfolgsrechnung 2023 ist die Selbstfinanzierung tief ausgefallen. Ohne Berücksichtigung der Bewertungskorrekturen hätte die Selbstfinanzierung CHF 3.0 Mio. betragen und wäre damit im Rahmen der Zielvorgaben ausgefallen.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen ins Verwaltungsvermögen durch die selbst erwirtschafteten Mittel. Im Jahr 2023 wurde im Gesamthaushalt ein tiefer Selbstfinanzierungrad von -182 % erreicht. Ohne Berücksichtigung der Bewertungskorrekturen hätte der Selbstfinanzierungsgrad 117 % betragen.

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.

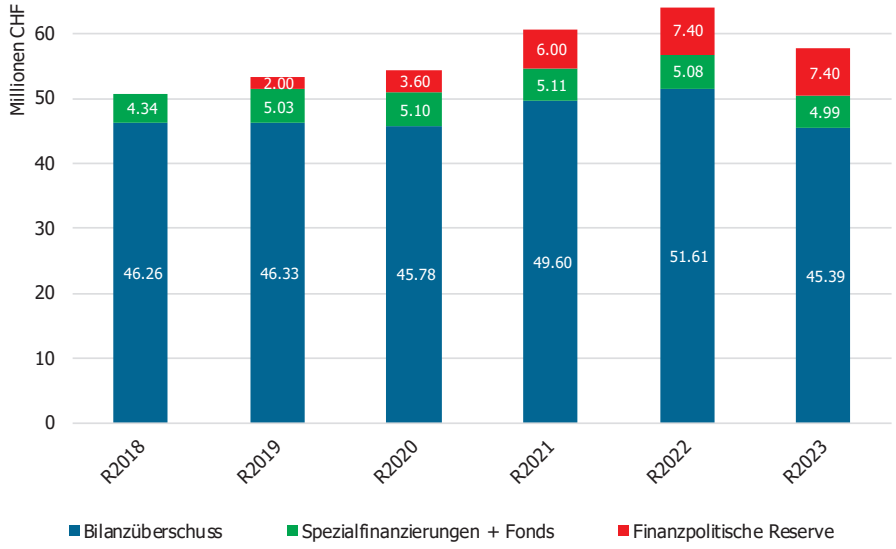
Der Bilanzüberschuss des Steuerhaushalts hat sich um den Aufwandüberschuss von CHF 6.22 Mio. reduziert. Darin berücksichtigt ist die Bewertungskorrektur der Liegenschaften des Finanzvermögens von CHF -7.65 Mio.

Die letzte Einlage in die finanzpolitische Reserve erfolgte im Jahr 2022. Mit Abschluss der Verträge des Landverkaufs auf dem CU Areal wird auf eine weitere Äufnung der Reserven verzichtet. Der Saldo beträgt unverändert CHF 7.4 Mio. Mit den finanzpolitischen Zielsetzungen 2022 bis 2026 definiert der Gemeinderat die Rahmenbedingungen für den weiteren Umgang mit der finanzpolitischen Reserve. Diese soll künftig aussergewöhnliche Einmaleffekte soweit möglich über Einlagen oder Entnahmen abfedern.

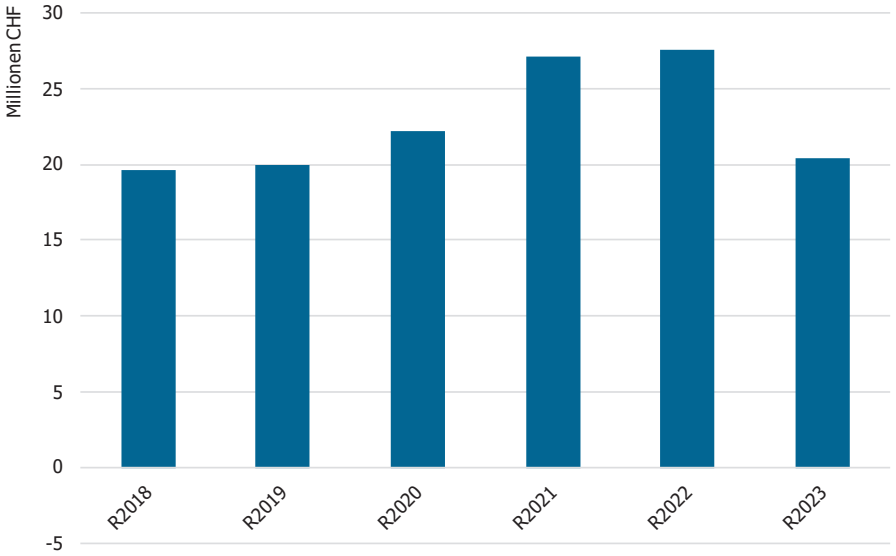
Das Nettovermögen hat sich per Ende 2023 um CHF 7.19 Mio. auf CHF 20.41 Mio. reduziert. Ohne die Bewertungskorrekturen der Liegenschaften des Finanzvermögens wäre es um weitere CHF 0.47 Mio. angestiegen. Das Nettovermögen der Gemeinde Uetikon ist im Vergleich zu anderen Gemeinden nach wie vor hoch.

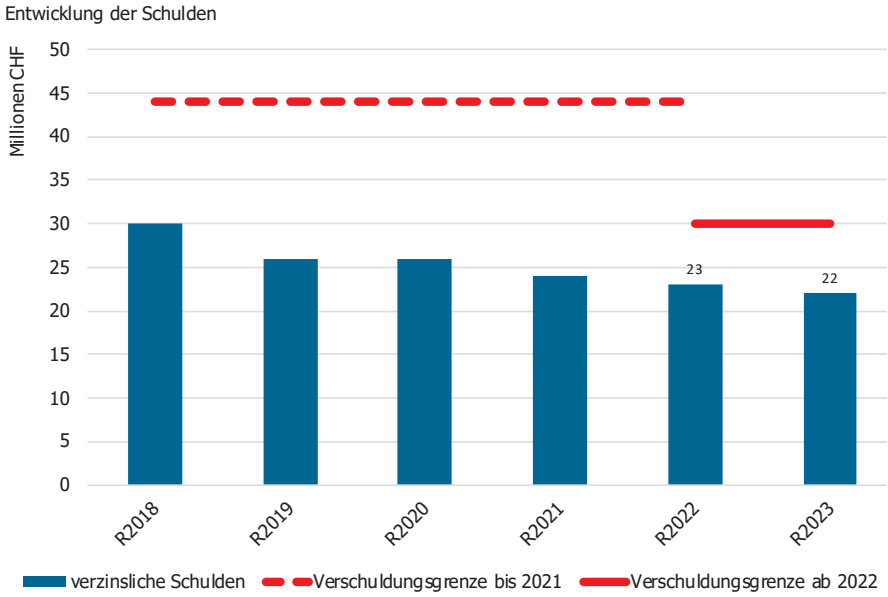
Die Darlehensschulden konnten im Verlauf von 2023 durch den Abbau von Liquidität von CHF 23.0 Mio. auf CHF 22.0 Mio. reduziert werden. Die Schulden liegen damit deutlich unter der seit 2022 auf CHF 30.0 Mio. reduzierten Verschuldungsgrenze. Der Durchschnittszinssatz der langfristigen Schulden hat auch im Jahr 2023 nochmals tiefe 0.34 % betragen.

Entwicklung Eigenkapital



Entwicklung Nettovermögen





Finanzpolitische Ziele (Legislatur 2022-2026):

Zielsetzung	Zielerreichung
Selbstfinanzierung 2022 min. CHF 2.8 Mio.	***** R2023 CHF -4.6 Mio.**
Mittelfristiger Ausgleich der Erfolgsrechnung	**Ergebnisse 2016-2023 CHF +12.3 Mio.**
Stabiler und attraktiver Steuerfuss	**Steuerfuss ab 2023 bei 84 %**
Einlagen/Entnahmen finanzpolitische Reserve	**keine Einlagen oder Entnahmen im 2023**
Darlehensschulden max. CHF 30.0 Mio.	**Stand 31.12.2023 CHF 22 Mio.**
Stets Nettovermögen vorhanden	**Stand 31.12.2023 CHF 20 Mio.**

* ohne die Bewertungsverluste der Liegenschaften des Finanzvermögens hätte die Selbstfinanzierung CHF 3.0 Mio. betragen und die Zielsetzung wäre erfüllt gewesen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Uetikon am See in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 21. März 2024 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 Jahresrechnung 2023 weist einen Aufwandüberschuss von CHF 6'220'309.76 aus. Die Ursache für den Aufwandüberschuss ist transparent dargelegt und nachvollziehbar. Operativ hat die Gemeinde einen Ertragsüberschuss von CHF 1'429'958.09 erwirtschaftet. Die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens ist korrekt erfolgt und der Zeitpunkt ist unbestritten. Daraus resultiert jedoch eine Wertkorrektur im Jahr 2023 von CHF -7'650'267.85. Da es sich nicht um einen Eingriff in das operative Geschäft handelt, hat es keinen Einfluss auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Betragshöhe der Wertberichtigung ist wesentlich und der Gemeinderat ist angehalten, zukünftig die Liegenschaftswerte mit erhöhter Aufmerksamkeit zu verfolgen und zu dokumentieren.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Uetikon am See entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Uetikon am See, 14. Mai 2024

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl	Dubravko Sinovcic
Präsident	Aktuar

Notizen

Notizen

Notizen

klimaneutral
powered by ClimatePartner°
Druck | ID: 10998-1409-1001

Uetikon am See

Gemeinde Uetikon am See · Postfach · 8707 Uetikon am See
Telefon 044 922 72 72 · gemeinde@uetikonamsee.ch · www.uetikonamsee.ch