



Protokoll

Gemeindeversammlung

Datum: 21. Oktober 2020

Zeit: 20:00–21:35 Uhr

Ort: Gemeindesaal

Beschlüsse

GV 2020-6 Abnahme der Jahresrechnung 2019

GV 2020-7 Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2019

GV 2020-8 Neuweg 3+5, Verkauf der Liegenschaften

Gemeindepräsident Sascha Ullmann begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderates und heisst sie zur heutigen Gemeindeversammlung willkommen und eröffnet die Gemeindeversammlung offiziell mit den gesetzlichen Formalien:

Dabei wird im Sinne von §§ 18 und 19 des Gemeindegesetzes festgestellt,

- dass die Stimmberechtigten vorschriftsgemäss und fristgerecht (vier Wochen vor der Versammlung im Zolliker Zumiker Boten publiziert) zur heutigen Gemeindeversammlung eingeladen wurden;
- die Verhandlungsgegenstände rechtzeitig bekannt gegeben worden sind;
- die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten während der Einladungsfrist bei der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden konnten.
- im Vorfeld keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingegangen sind.

Der Gemeindepräsident weist auf das Stimmverhalten des Gemeinderates hin: Der Gemeinderat stimmt mit Handerheben für seine Anträge. Änderungsanträge aus der Versammlung unterstützt er in der Regel nicht, ausser er spricht sich vorgängig ab. Als Präsident stimmt er nicht mit, ausser wenn ein Stichentscheid gefällt werden muss (§ 24 Gemeindegesetz).

Er bittet Personen, die nicht stimmberechtigt sind, den Saal zu verlassen und als Gäste auf der Galerie Platz zu nehmen.

Wahl der Stimmzählenden

Der Gemeindepräsident unterbreitet vier Wahlvorschläge, die aus der Versammlung nicht vermehrt werden. Als Stimmzähler/innen sind gewählt:

Brigitte Wüst, Zollikon	Sektor A
Doris Spahni, Zollikon	Sektor B
Markus Diener, Zollikerberg	Sektor C
Ruth Strässler, Zollikon	Sektor D

Die Stimmzähler/innen sind gewählte Mitglieder des Wahlbüros. Die Instruktion erfolgte vorgängig. Die Stimmzählerinnen werden gebeten, die anwesenden Stimmberechtigten zu zählen.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann weist darauf hin, dass

- Einwände gegen die Geschäftsführung sofort, noch an der Versammlung, vorzubringen sind, weil sie sonst verspätet sind;
- gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung wegen Verletzung von Vorschriften über die politische Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Meilen erhoben werden kann. Der Rekurs setzt voraus, dass die Verletzung politischer Rechte in der Gemeindeversammlung gerügt worden ist.
- im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden kann; die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten muss. Der angefochtene Beschluss, soweit möglich, beizulegen ist; die Kosten des Rekursverfahrens von der unterliegenden Partei zu tragen sind. In Stimmrechtssachen die Verfahrenskosten nur erhoben werden, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist;

- die Ergebnisse im Zolliker Zumiker Boten vom 23. Oktober 2020 publiziert werden;
- das heutige Protokoll von Markus Gossweiler, Gemeindeschreiber, erstellt wird;
- das Protokoll ab Mittwoch, 28. Oktober 2020, im Büro 37/38 der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufliegt und auch auf der Website der Gemeinde Zollikon aufgeschaltet wird. Eine Berichtigung des Protokolls muss mit einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Meilen verlangt werden;

Bei insgesamt 7'918 Stimmberechtigten ergibt die Zählung der Anwesenden durch die Stimmzähler/innen eine Präsenz von 64 Personen (0,8 %).

Gemeindepräsident Sascha Ullmann schreitet zum ersten Geschäft der Traktandenliste.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 21. Oktober 2020

GV 2020-6

10.06

Abnahme der Jahresrechnung 2019

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Abnahme der Jahresrechnung 2019 mit folgenden Eckwerten:

Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von	Fr.	17'229'318.04
Investitionsrechnung mit Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von	Fr.	21'994'543.68
Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von	Fr.	-16'497'513.74
Bilanz mit einer Summe von	Fr.	328'378'292.75
- Finanzvermögen	Fr.	123'730'546.29
- Verwaltungsvermögen	Fr.	204'647'746.46
- Fremdkapital	Fr.	117'790'170.41
- Eigenkapital	Fr.	210'588'122.34

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung 2019 der Gemeinde Zollikon schliesst wiederum sehr erfreulich ab. In der Erfolgsrechnung resultiert ein Ertragsüberschuss von 17,2 Mio. Franken. Die Investitionsrechnung schliesst 9,0 Mio. Franken unter dem Budget.

Erfolgsrechnung

Die **Steuererträge** liegen um 17,0 Mio. Franken über dem Budget und machen den wesentlichen Teil der positiven Budgetabweichung von insgesamt 17,6 Mio. Franken aus.

Zusätzlich erhielt die Gemeinde 1,2 Mio. Franken aus dem Nachlass einer ohne Erben verstorbenen Zolliker Bürgerin.

In der **operativen Tätigkeit** der Gemeinde wurden in den Bereichen Personal- und Sachaufwand die Budgets um 2,0 Mio. Franken unterschritten.

Die Änderung im Gemeindegesetz regelt die Abgrenzung des **Finanzausgleichs** ab dem 1. Januar 2019 neu. Die Gemeinde Zollikon passte auf der neuen gesetzlichen Grundlage ihre Abgrenzungsmethodik des Finanzausgleichs an. Dies führt zu einer Ergebnisverschlechterung von 3,5 Mio. Franken.

Nach der Sanierung von zwei Liegenschaften im Finanzvermögen mussten diese neu bewertet werden, wodurch eine einmalige, erfolgswirksame Wertberichtigung von 2,0 Mio. Franken notwendig wurde.

Es ist zu beachten, dass aufgrund der erfreulich hohen Steuererträge der Aufwand für den Finanzausgleich im Jahr 2021 um ungefähr 9 Mio. Franken steigen wird.

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung schliesst mit Nettoinvestitionen im **Verwaltungsvermögen** von 22,0 Mio. Franken um 8,2 Mio. Franken unter dem Budget.

Verzögerungen bei verschiedenen Bauvorhaben führen zu Verschiebungen der Ausgaben. Dies betrifft insbesondere Investitionen bei Schulliegenschaften (-3,8 Mio. Franken), gemeindeeigenen Kanalisationen (-0,8 Mio. Franken), Strassen und Grünanlagen (-0,9 Mio. Franken) und Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (-0,9 Mio. Franken). Diese Ausgaben werden entsprechend in den folgenden Jahren anfallen.

Die Rückzahlung eines Darlehens durch die Netzanstalt Zollikon musste über die Investitionsrechnung abgewickelt werden. Die frühzeitige Amortisation war nicht budgetiert und verbessert die Investitionsrechnung um 2,1 Mio. Franken.

Die Investitionsrechnung des **Finanzvermögens** schliesst mit einem Einnahmenüberschuss von 16,5 Mio. Franken ab. Für die Sanierung verschiedener Gebäude wurden 2019 0,7 Mio. Franken weniger ausgegeben als budgetiert.

Die Jahresrechnung 2019 der Gemeinde Zollikon schliesst bei einem Gesamtertrag von 204,7 Mio. Franken und einem Gesamtaufwand von 187,4 Mio. Franken mit einem Ertragsüberschuss von 17,2 Mio. Franken. Das Ergebnis ist damit um 17,6 Mio. Franken besser als budgetiert. Der Überschuss wird dem Eigenkapital gutgeschrieben, welches sich auf 210,6 Mio. Franken erhöht.

Erfolgsrechnung

Im Vergleich zum Budget liegt der Aufwand 2,1 Mio. Franken und die Erträge 19,6 Mio. Franken höher als budgetiert.

Der Personalaufwand liegt 0,8 Mio. Franken und der Sachaufwand 1,3 Mio. Franken unter dem Budget.

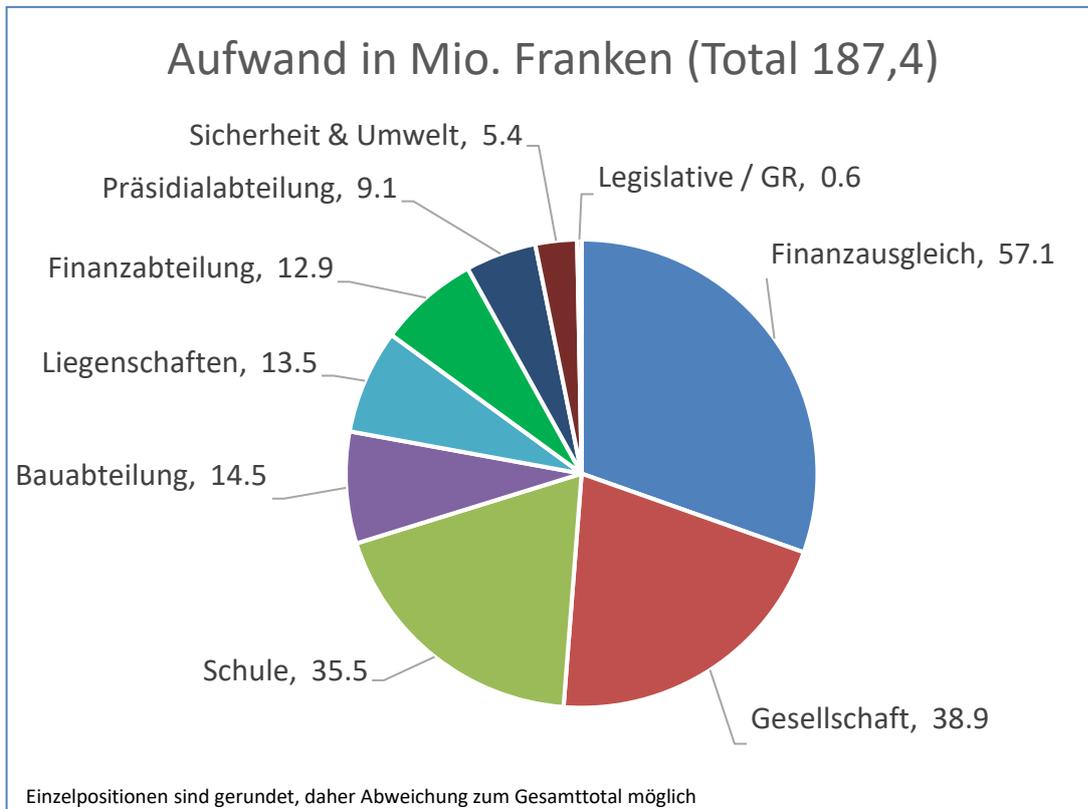
Die Steuererträge von natürlichen Personen liegen um 17,4 Mio. Franken markant über dem Budget. Insbesondere die Steuern früherer Jahre sind seit der Rechnung 2016 von 10,8 auf 22,4 Mio. Franken gestiegen. In der Jahresrechnung 2018 lag der Ertrag aus Steuern der Vorjahre noch bei 15,6 Mio. Franken. Ein weiterer Anstieg in einem solchen Mass war im Zeitpunkt der Budgeterstellung im Sommer 2018 nicht vorherzusehen.

Auch die Grundstückgewinnsteuern stiegen gegenüber dem Budget um 2,6 Mio. Franken.

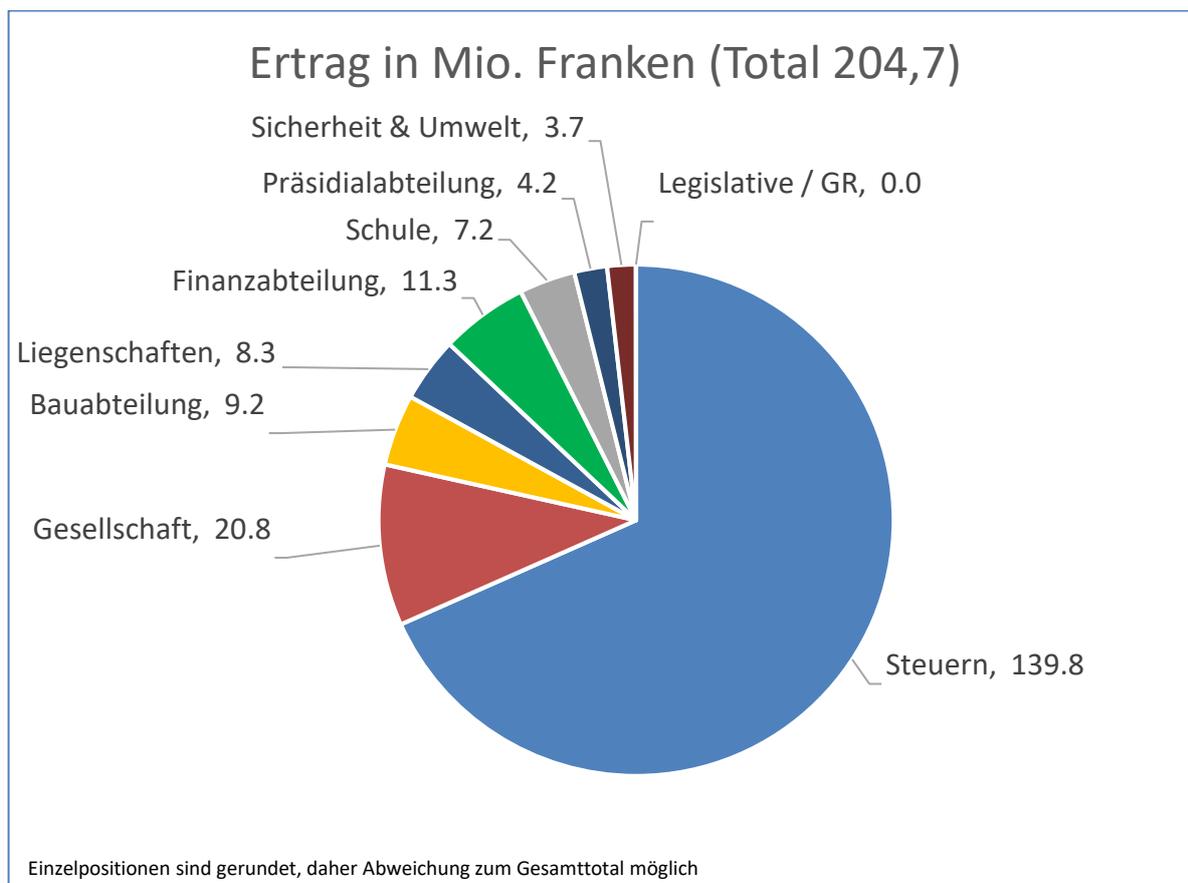
Im Rechnungsjahr 2019 sind einige **Sondereffekte** verbucht, welche spürbaren Einfluss auf das Jahresergebnis hatten. So erhielt die Gemeinde aus der Erbschaft einer ohne Erben verstorbenen Gemeindegewerbetätigen einen Anteil von 1,2 Mio. Franken.

Nach der Sanierung von zwei Liegenschaften im Finanzvermögen mussten diese neu bewertet werden, wodurch eine einmalige, erfolgswirksame Wertberichtigung von 2,0 Mio. Franken notwendig wurde. Der Nettoaufwand im Zusammenhang mit der Umteilung von Liegenschaften ist um 1,1 Mio. Franken tiefer ausgefallen als budgetiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der neu berechnete Buchwert höher ist als im Voraus angenommen.

Aufwand in der Erfolgsrechnung



Ertrag in der Erfolgsrechnung



Steuererträge

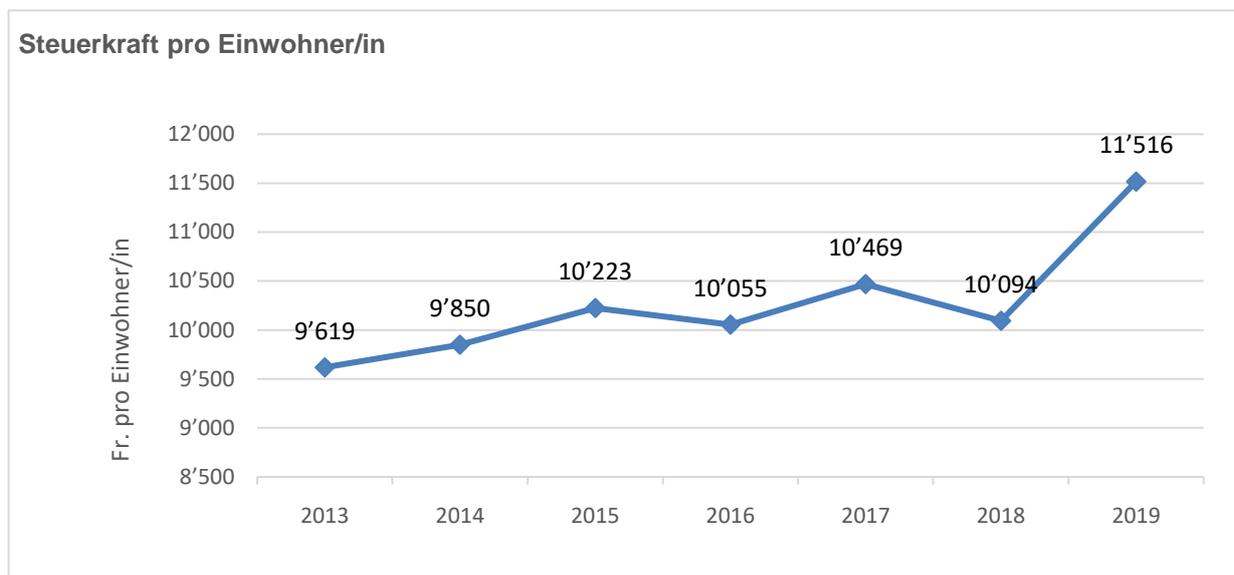
Steuererträge in Mio. Franken	RE 2016	RE 2017	RE 2018	BU 2019	RE 2019
Ordentliche Steuern	98,4	96,9	100,1	103,3	108,4
Ordentliche Steuern Vorjahre	10,8	13,1	15,6	13,0	22,4
Quellensteuern	4,0	4,4	1,2	1,0	-1,5
Grundstückgewinnsteuern	11,0	10,3	10,1	10,0	12,6
Andere Steuern	-7,1	-2,4	-5,4	-4,5	-2,1
Total	117,1	122,3	121,6	122,8	139,8

Die Steuererträge der ordentlichen Steuern des laufenden und der Vorjahre liegen erheblich über den Erträgen 2017 und 2018. Ausgehend vom Ergebnis 2017 und dem Verlauf der Erträge im ersten Halbjahr 2018 wurde das Budget 2019 leicht höher budgetiert. Ein derart hoher Zuwachs war nicht vorhersehbar.

Steuerkraft

Die Steuerkraft zeigt auf, wie hoch die Steuereinnahmen pro Einwohner sind, wenn ein Steuerfuss von 100% erhoben würde. Dieser Wert wird für Vergleiche über die Jahre verwendet, da der Steuerfuss nicht berücksichtigt wird. Die Steuerkraft wird auch zur Berechnung des Finanzausgleichsbeitrages verwendet. Die durchschnittliche Steuerkraft in Zollikon schwankte in den letzten Jahren leicht. Sie lag zwischen 10'000 und 10'500 Franken pro Einwohner/in. Im 2019 stieg sie auf 11'516 Franken an. Der Durchschnitt im Kanton Zürich lag 2018 bei 4'193 Franken.

Durch die stark gestiegene Steuerkraft wird die Zahlung in den Finanzausgleich im Jahr 2021 gegenüber der Rechnung 2019 voraussichtlich um ca. 9 Mio. Franken steigen.



Investitionsrechnung

Für 2019 waren Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 30,2 Mio. Franken geplant. Effektiv verbucht wurden 22,0 Mio. Franken. Davon sind 17,4 Mio. Franken für die Umteilung von Liegenschaften verwendet worden. Die Realisierungsquote beträgt 72,8%.

Bei den Investitionen im Finanzvermögen entstand ein Einnahmenüberschuss von 16,5 Mio. Franken. Darin enthalten sind Nettoeinnahmen von 17,4 Mio. Franken durch die Umteilung der Liegenschaften. Budgetiert war ein Einnahmenüberschuss von 15,6 Mio. Franken.

Durch den positiven Rechnungsabschluss der Erfolgsrechnung konnten alle Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden. Der Selbstfinanzierungsgrad für 2019 lag bei 165%.

Im Verwaltungsvermögen

Verzögerungen bei verschiedenen Bauvorhaben führen zu Verschiebungen der Ausgaben. Dies betrifft insbesondere Investitionen bei gemeindeeigenen Kanalisationen (-0,8 Mio. Franken), Strassen

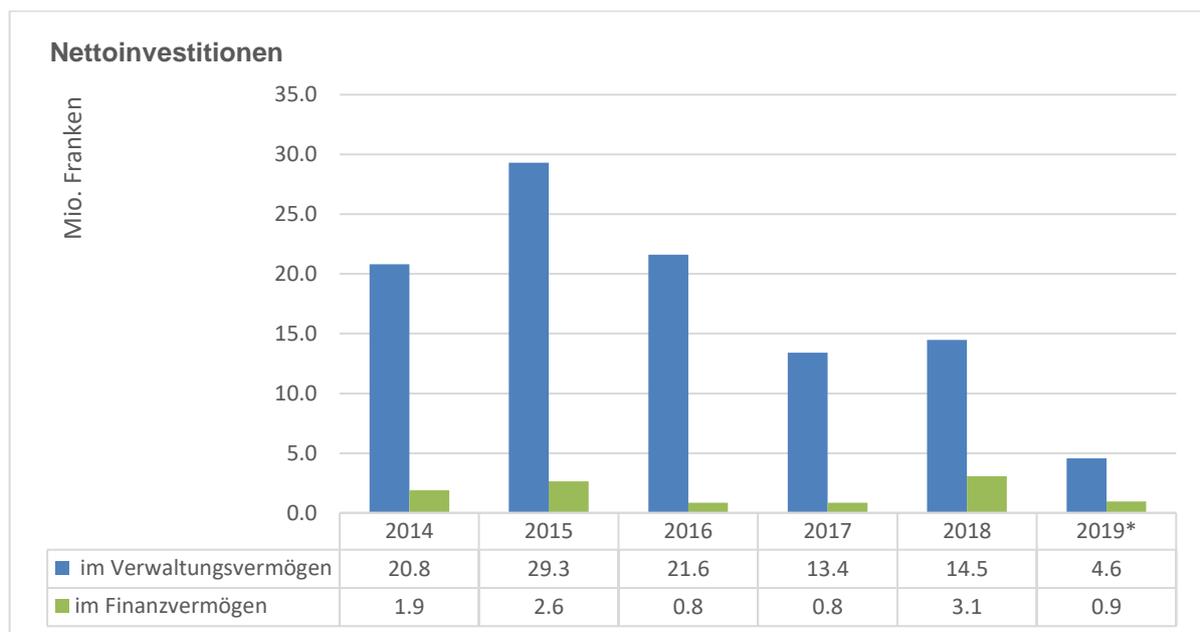
und Grünanlagen (-0,9 Mio. Franken) und Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (-0,9 Mio. Franken).

Zusätzlich haben sich folgende Investitionen der Schule verzögert: Schulhaus Buechholz (-2,18 Mio. Franken), Wettbewerb Betreuungshaus Rüterwis (-0,25 Mio. Franken), Neubau Kindergarten und Musikschule Rüterwis (-0,53 Mio. Franken), Erweiterung des Schulcontainers und Arealentwicklung Schulhaus Oescher (-0,48 Mio. Franken). Diese Ausgaben werden entsprechend in den folgenden Jahren anfallen.

Die Rückzahlung eines Darlehens durch die Netzanstalt Zollikon musste über die Investitionsrechnung abgewickelt werden. Die frühzeitige Amortisation war nicht budgetiert und verbessert die Investitionsrechnung um 2,1 Mio. Franken.

Im Finanzvermögen

Im Finanzvermögen war 2019 die grösste Ausgabenposition die Sanierung der Liegenschaft Zollikerstr. 71/73 (0,7 Mio. Franken). Des Weiteren sind noch die restlichen Ausgaben für die Sanierung der Gstadstr. 23 (0,2 Mio. Franken) angefallen.



* 2019 ohne Ausgaben und Einnahmen aus der Übertragung von Liegenschaften.

Bilanz

Der gute Rechnungsabschluss hat zusammen mit der vollständigen Eigenfinanzierung der Investitionen die finanzielle Situation verbessert. Zollikon vermag trotz der Liegenschaften-Umteilungen in der Rechnung 2019 ein Nettovermögen auszuweisen. Das Nettovermögen pro Kopf liegt per Stichtag 31. Dezember 2019 bei 456 Franken im Vergleich zu einer Nettoschuld von 310 Franken per 31. Dezember 2018.

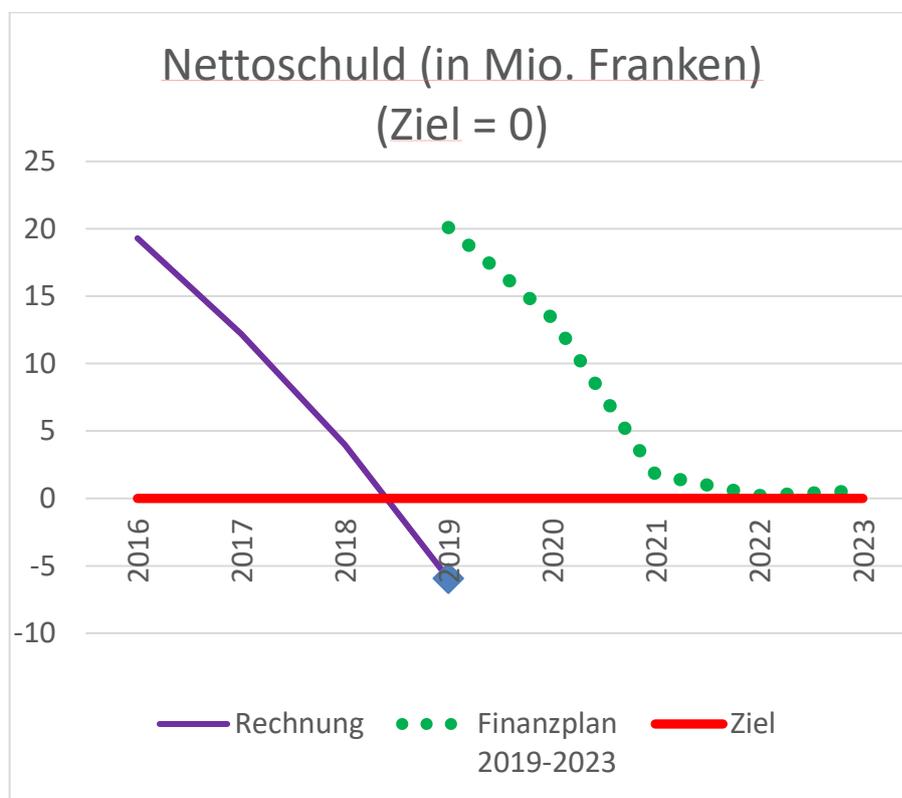
In naher Zukunft sind anstehende Investitionen in die Schulhäuser sowie die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach geplant. Zusätzlich werden steigende Kosten für den Finanzausgleich die Rechnungen belasten. Damit der Haushalt mittelfristig ausgeglichen ist, müssen in den kommenden Jahren weitere Anstrengungen unternommen werden.

Finanzkennzahlen

Der Gemeinderat hat für drei finanzielle Kenngrößen Zielwerte festgelegt:

Nettoschuld (in Mio. Franken)

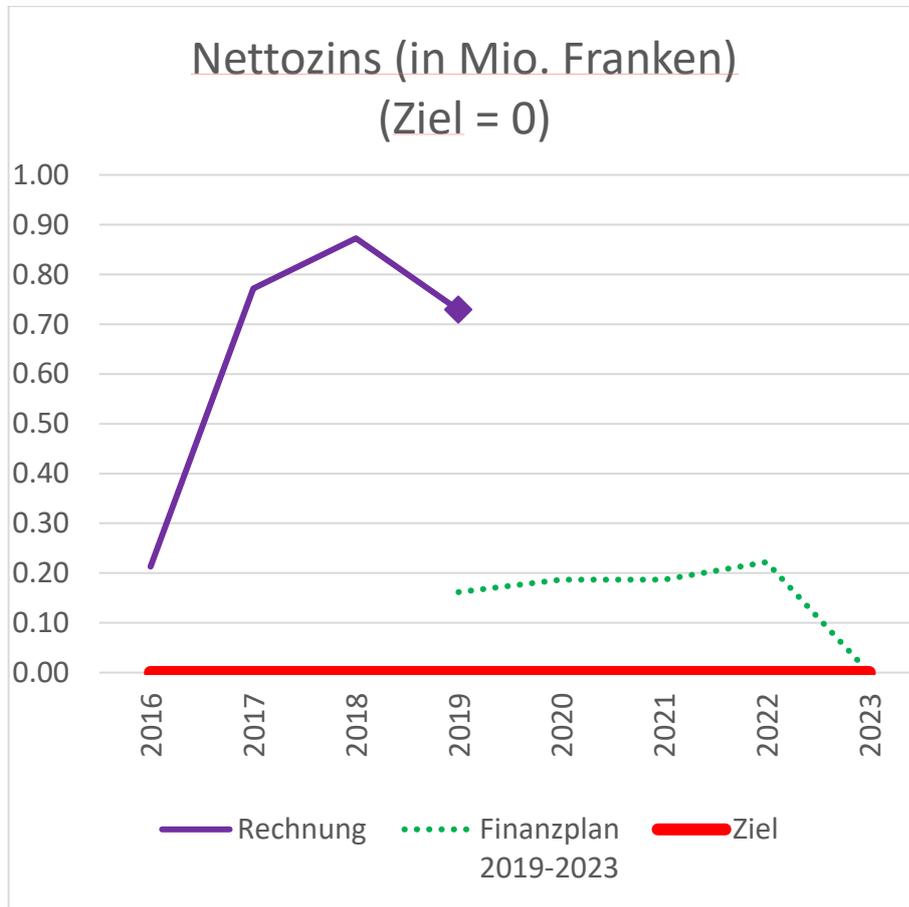
Per Ende 2019 konnte die Nettoschuld durch das gute Rechnungsergebnis abgebaut und ein kleines Nettovermögen aufgebaut werden.



Für die Nettoschuld hat der Gemeinderat im Jahr 2018 eine Bandbreite von ± 30 Mio. Franken festgelegt. Dieses Zielband wollte der Gemeinderat bis zum Budget 2021 erreichen. Aktuell verfügt die Gemeinde über ein Nettovermögen von 5,9 Mio. Franken (456 Franken pro Einwohner).

Netto-Zinsaufwand (in Mio. Franken)

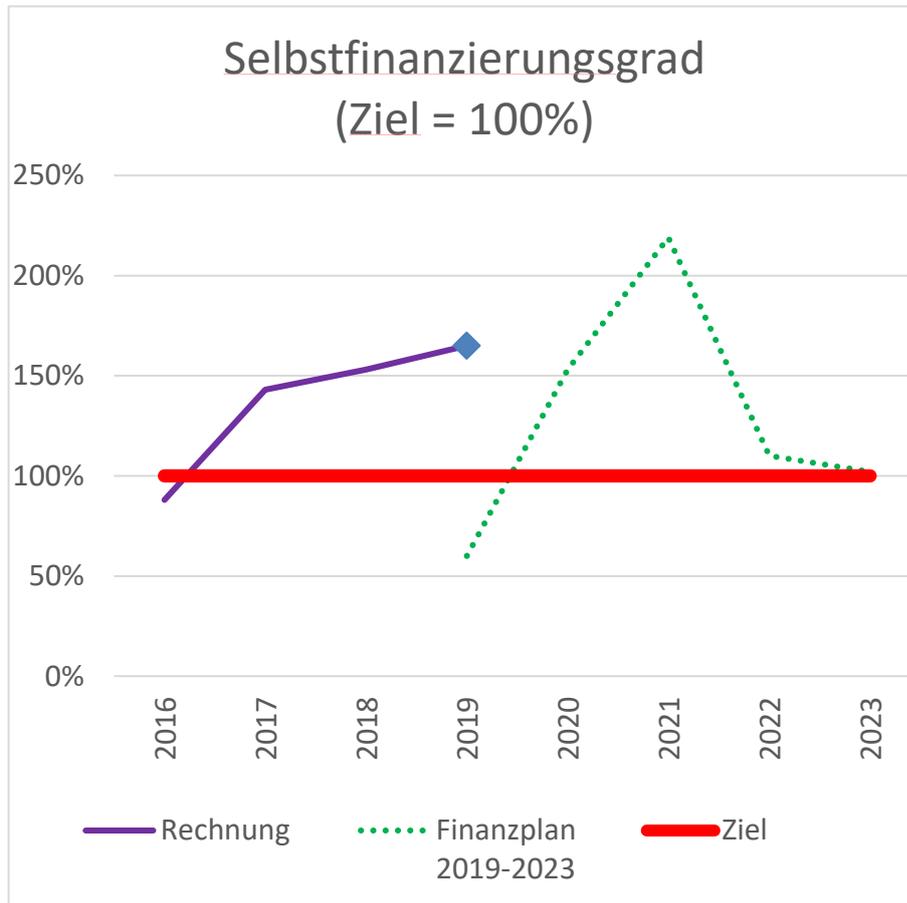
Der Netto-Zinsaufwand entspricht dem Aufwand für Schuldzinsen abzüglich der Zinserträge. Andere Erträge, wie Erträge aus Liegenschaften, werden nicht berücksichtigt. Die langfristigen Kreditverträge laufen im März 2024 aus.



Solange die Zinsen auf den Finanzmärkten tief sind, ist die aktuelle Nettozinsbelastung tragbar. Das Ziel des Gemeinderates ist momentan nicht erreicht.

Selbstfinanzierungsgrad

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt, wie gross der Anteil an Investitionen ist, welcher aus den erwirtschafteten Mitteln im Rechnungsjahr finanziert werden konnte. Da bei den Investitionen über die Jahre immer gewisse Schwankungen auftreten, muss der Selbstfinanzierungsgrad über eine längere Dauer betrachtet werden.



Finanzielle Situation

Trotz des sehr guten Rechnungsergebnisses sind nicht alle finanzpolitischen Ziele erreicht. Die aktuelle Netto-Zinsbelastung ist auf Grund der langfristigen, noch laufenden Verbindlichkeiten nicht beeinflussbar.

Erwägungen

Der positive Abschluss der Jahresrechnung ist sehr erfreulich. Damit konnte die Nettoschuld vollständig abgebaut werden.

Es werden weiterhin Anstrengungen nötig sein, um die kommenden Investitionen (z. B. Schwimmbad Fohrbach, Schulhäuser) neben den steigenden Kosten für den Finanzausgleich finanzieren zu können. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass die geplanten Investitionen tragbar sind, wenn bei den zukünftigen Projekten und aktuellen gesetzlichen Aufgaben nach wie vor sparsam mit den finanziellen Mitteln umgegangen wird.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen der Referentin Finanzen

Die Ressortvorsteherin Finanzen erläutert den Rechnungsabschluss.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident der Rechnungsprüfungskommission erläutert den Abschied mithilfe einer Folienpräsentation. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt die Annahme des Geschäftes.

Diskussion

Valentin Kuster, Zollikon, Vertreter SP, findet die Kritik der RPK an den hohen Sanierungskosten für die Liegenschaft Gstadstrasse 23 schlüssig. Beim Umbau wurden beispielsweise intakte Küchen herausgerissen.

Andreas Studer, Zollikon, Vorstandsmitglied FDP, bedankt sich bei den Behörden und freut sich über das positive Resultat. Die Finanzlage präsentiert sich nicht mehr so düster wie noch vor einigen Jahren und es sieht nicht mehr so aus, dass der nächsten Generation ein Schuldenberg überlassen werden muss. Beim hohen Anteil in den Finanzausgleich, von dem auch die Stadt Zürich profitiert, wäre auch zu erwarten, dass der städtische Gemeinsinn gegenüber Zollikon, z. B. bei der Verkehrsplanung, nicht an den Stadtgrenzen endet. Die FDP empfiehlt die Annahme der Jahresrechnung.

Thomas Gugler, Zollikon, SVP-Präsident, weist auf die publizierten Parolen der SVP hin, welche zu allen drei Vorlagen ein JA beantragt. Das positive Ergebnis der Jahresrechnung ist vor allem auf einmalige Sondereffekte zurückzuführen und somit nicht nachhaltig. Zeitlich aufgeschobene Investitionen kommen wieder auf den Tisch. Dazu kommen weitere Projekte wie das Schwimmbad Fohrbach und das Betreuungshaus Zollikerberg, die Geld kosten. Deshalb sind Desinvestitionen wie z. B. beim

Altersheim am See oder bei der heutigen Vorlage nötig. Er spricht dem Gemeinderat und den Behörden den Dank für die sichtbaren Sparbemühungen aus. Es ist weiterhin wichtig, für saubere Budgets, Rechnungen und Portfolios zu sorgen. Die SVP empfiehlt Zustimmung zur Jahresrechnung.

Ressortvorsteher Liegenschaften Bernhard Ecklin teilt den Ärger und das Entsetzen über die hohen Mehrkosten beim Projekt Gstadstrasse 23. Vor der Erteilung des Baukredits wurden die Baukosten durch Spezialisten genau geschätzt. Beim Bauobjekt handelt es sich um das älteste Täuferhaus der Welt. Bei der Bauausführung zeigte sich leider, dass die frühere Sanierung nicht fachmännisch ausgeführt worden war. Zudem wurde Asbest in zahlreichen tragenden Bauteilen gefunden. Eine Alternative wie etwa ein Baustopp und Verkauf, kam nicht in Betracht. Aufgrund der Bedeutung und des Standorts des geschützten Hauses war eine Sanierung durch die Gemeinde für die heutige wie auch für zukünftige Generationen zwingend nötig.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Abstimmung

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

Die Jahresrechnung 2019 wird genehmigt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 21. Oktober 2020

GV 2020-7

08.00

Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2019

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2019 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

Das Wichtigste in Kürze

Der Abschluss 2019 fällt trotz weiterer Teilrückzahlungen von Darlehen der Gemeinde erfreulich aus. Der Ertrag aus der Beteiligung an der Erdgas Regio AG hat sich zwar auf tieferem Niveau eingependelt; gleichzeitig waren aber auch die Nettoinvestitionen tiefer als geplant. Somit ergibt sich ein positiver Abschluss und das Fremdkapital hat weiter abgenommen. Der Gemeinde wird aufgrund des guten Abschlusses eine Ertragsbeteiligung in Höhe von 150'000 Franken ausgerichtet.

Im Auftrag der Netzanstalt Zollikon modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG im Jahr 2019 die Infrastrukturen der Versorgungsbereiche Wasser, Gas und Strom mit Investitionen in Höhe von 3,73 Mio. Franken.

Die Netzanstalt Zollikon ist Eigentümerin der Versorgungsanlagen und Netze für Strom, Gas und Wasser auf dem Gemeindegebiet von Zollikon und für Ausbau, Unterhalt und Erneuerung der Anlagen zuständig. Die Netzanstalt beauftragt die im Besitz der drei Gemeinden Zollikon-Erlenbach-Küsnacht liegende Werke am Zürichsee AG mit der Umsetzung aller Bau- und Versorgungsaufgaben.

Der vom Gemeinderat gewählte Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon legt dem Gemeinderat die Jahresrechnung und den Geschäftsbericht jeweils zur Prüfung vor. Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung Antrag auf Genehmigung der Jahresrechnung und des Geschäftsberichts der Netzanstalt und auf Entlastung deren Organe. Die Gemeindeversammlung ist für die Oberaufsicht über die Netzanstalt zuständig (Art. 10 Statuten der Netzanstalt Zollikon).

Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung und den Geschäftsbericht 2019 der Netzanstalt sowie den Revisionsbericht geprüft. Er genehmigte den Vorschlag des Verwaltungsrates, aufgrund des guten Rechnungsergebnisses bei der Netzanstalt der Gemeinde eine Ertragsbeteiligung in Höhe von 150'000 Franken auszurichten.

Erwägungen

Die Jahresrechnung 2019 der Netzanstalt Zollikon schliesst positiv ab. Damit kann der Gemeinde Zollikon auch dieses Jahr eine Ertragsbeteiligung von 150'000 Franken ausgerichtet werden, was erfreulich ist.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Jahresrechnung und den Geschäftsbericht 2019 zu genehmigen und den Verwaltungsrat zu entlasten.

Erläuterungen des Gemeinderates

Der Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt Zollikon, Gemeinderat Martin Hirs, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Gemäss Abschied empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission die Annahme des Geschäftes. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Keine Diskussion.

Abstimmung

Gemeindepräsident Sascha Ullmann lässt über beide Beschlussziffern zusammen abstimmen. Die Vertreter des Gemeinderats im Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon (Martin Hirs und André Müller) stimmen nicht mit.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

1. Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2019 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 21. Oktober 2020

GV 2020-8

28.03

Neuweg 3 + 5, Verkauf der Liegenschaften

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Verkauf der Liegenschaften Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) im Zollikerberg zum Mindestpreis von 1,2 Mio. Franken an den Meistbietenden wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Das Wichtigste in Kürze

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen beabsichtigt der Gemeinderat die beiden Wohnliegenschaften Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) im Zollikerberg zu verkaufen. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs von rund 1,0 Mio. Franken wäre mit einer Vermietung keine sinnvolle Rendite mehr zu erzielen. Die Liegenschaften, die sich seit 1960 im Besitz der Gemeinde befinden, und bis anhin vermietet wurden, stehen seit April 2020 leer. Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Notwendigkeit, die Liegenschaften im Eigentum zu behalten. Auch langfristig wird kein Bedarf für die Öffentlichkeit erkannt. Der Mindestpreis ist auf 1,2 Mio. Franken angesetzt. Die Liegenschaft soll an den Meistbietenden verkauft werden.



Bild 1: Situation Neuweg 3+5



Bild 2 und 3: Westfassaden



Bild 4: Nordwestfassade



Bild 5: Südfassade

Ausgangslage

Die Liegenschaften befinden sich seit 1960 im Eigentum der Gemeinde. Sie werden als Wohnhäuser genutzt. Das Gebäude Neuweg 3 wurde als 3.0-Zimmer-Wohnung und der Neuweg 5 als 4.0-Zimmer-Wohnung vermietet.

Nun stehen kostenintensive Gesamtanierungsarbeiten an, die auf rund 1,0 Mio. Franken veranschlagt werden. Nach dieser Investition wäre durch eine Vermietung keine sinnvolle Miete mehr zu erzielen. Die Liegenschaften passen nicht mehr in das Portfolio und haben auch keine strategische Bedeutung für die Gemeinde. Es gibt deshalb keinen Grund mehr dafür, sie im öffentlichen Eigentum zu behalten. Alle Wohnungen stehen seit April 2020 leer.

Absicht und Ziel

Der Gemeinderat beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, die beiden Grundstücke Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) zu verkaufen.

Der Mindestpreis ist auf 1,2 Mio. Franken angesetzt. Die Liegenschaften werden an den Meistbietenden verkauft.

Optional wird dem Käufer vertraglich das Recht eingeräumt, ein weiteres Gebäude in der Baulandreserve zu bauen. Erhält er dafür eine rechtskräftige Baubewilligung, wäre zusätzlich zum Verkaufspreis eine Summe von 300'000 Franken zu leisten.

Erläuterung

Die spezifischen Vorschriften in der Kernzone und die grosszügige Gartenanlage der Liegenschaften wie auch die Möglichkeit, das Verkaufsangebot möglichst attraktiv zu gestalten, haben die Gemeinde veranlasst, vorgängig eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. Aus dieser geht hervor, dass der Bau eines weiteren Gebäudes in der Baulandreserve denkbar und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten durchaus bewilligungsfähig wäre. Die Umsetzung ist jedoch auf Grund der gestalterischen Anforderung anspruchsvoll; die dafür benötigte baurechtliche Bewilligung ist deshalb nicht garantiert.

Sollte der Käufer die Realisierung eines solchen Projektes beabsichtigen, würde das zusätzliche Nutzungsvolumen eine Wertsteigerung des Grundstücks bewirken. Falls ein Käufer für die Realisierung eines zusätzlichen Gebäudes eine rechtskräftige Baubewilligung erhalte, hätte er der Gemeinde für den Mehrwert eine zusätzliche Zahlung von 300'000 Franken zu leisten. Diese Zahlung würde auch dann fällig, wenn das Vorhaben trotz rechtskräftiger Baubewilligung nicht umgesetzt würde.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Der Ressortvorsteher Liegenschaften, Bernhard Ecklin, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Gemäss Abschied empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission die Annahme des Geschäftes. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Matthias Koller, Zollikon, empfiehlt die Ablehnung des Geschäftes. Bereits heute sind zahlbare Wohnungen in Zollikon kaum zu finden. Mit dem Verkauf fördert der Gemeinderat den Trend, dass nur gut Betuchte sich in der Gemeinde eine Wohnung leisten können. Wenn die Gemeinde den Verkaufspreis einnimmt, zerrinnt dieses Geld schnell wieder. Vielleicht kann man die Liegenschaft später doch wieder für eigene Zwecke brauchen.

Felix Wirz, Zollikerberg, EVP-Präsident, spricht sich gegen einen Verkauf aus. Es ist als Alarmzeichen zu werten, wenn der Gemeinderat das einzig Wertbeständige, nämlich Liegenschaften, mithin das "Tafelsilber", verscherbeln will. Kein Privater würde das tun. Zollikon sollte sich ein Beispiel an der Nachbargemeinde Küsnacht nehmen, welche gemäss der Liegenschaftsstrategie des Gemeinderats, aus welcher Wirz eingehend zitiert, regelmässig Liegenschaften erwirbt. Die bürgerliche Gemeinde Küsnacht handelt damit weitsichtiger als Zollikon. Er beantragt Ablehnung des Verkaufs. Vielmehr sollen die Liegenschaften saniert und zur Kostenmiete vermietet werden.

Valentin Kuster, Zollikon, Vertreter SP, schmerzt es auch, dass die Gemeinde die Liegenschaft abstossen will. Sie war bekanntlich seit 1960 im Besitz der Gemeinde. Ihn interessiert, was die damalige Erwerbsabsicht des Gemeinderats war.

Marina Milz, Zollikon, äussert sich gegen einen Verkauf. Wenn die Gemeinde die Liegenschaft 60 Jahre so unterhalten hat, dass sie heute in einem derart schlechten Zustand ist, hat sie ja sicher über die Jahre 1 Mio. Franken eingespart, die sie heute investieren kann, um sie weiter vermieten zu können.

Cornelia White, Zollikon, erkundigt sich, ob auch eine Abgabe im Baurecht geprüft worden ist.

Thomas Gugler, Zollikon, SVP-Präsident, hat sich auch Gedanken gemacht zu den Liegenschaften Neuweg 3 + 5. Aus eigener Erfahrung weiss er, dass eine Hausrenovation nicht beliebig kostengünstig erfolgen kann, weil auch die Baubehörde ein wichtiges Wort mitredet und beispielsweise die Sanierung von elektrischen und sanitären Anlagen zwingend vorgeschrieben wird. Da kommen rasch 6-stellige Beträge zusammen. Er hat Verständnis dafür, dass günstiger Wohnraum für Familien erhalten werden muss. Das spricht aber gerade für einen Verkauf. Wenn die Gemeinde werterhaltend mindestens 1 Mio. Franken investieren muss, wird kostendeckend eine Miete von etwa 4'500 Franken resultieren. Damit kann kein günstiger Familienwohnraum geschaffen werden. Wenn aber eine Familie die Liegenschaft kauft und investiert, fährt sie dank Steuerabzügen wesentlich günstiger. Ein Vergleich mit der Gemeinde Küsnacht hinkt, weil Küsnacht über viel mehr Geldmittel verfügt als Zollikon, dafür über weniger Genossenschaften mit günstigem Wohnraum.

Ressortvorsteher Liegenschaften Bernard Ecklin gibt ergänzende Erläuterungen ab. In den 1950er bis 1970er-Jahren bestand noch kein Inventar der schützenswerten Bauten. 1960 hat der Gemeinderat die Liegenschaft gekauft, um einen Abriss und einen nicht ins Ortsbild passenden Um- oder Neubau zu verhindern. Dank des Schutzinventars besteht die damalige Problematik heute nicht mehr und der Erhalt einer nicht benötigten Liegenschaft ist deshalb unnötig. Es trifft auch nicht zu, dass Küsnacht und Zollikon derart unterschiedliche wohnbaupolitische Zielsetzungen haben. Auch die Gemeinde selber vermietet Wohnraum zu fairen, zahlbaren Mietzinsen. Die Gemeinde benötigt das Geld aber an anderen Orten, wo es sinnvoller für anstehende Renovationen investiert werden kann. Ein Baurecht wurde nicht abklärt, weil dies aus Sicht des Gemeinderats keine sinnvolle Option darstellt.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Abstimmung

Der Antrag wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Dem Verkauf der Liegenschaften Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) im Zollikerberg zum Mindestpreis von 1,2 Mio. Franken an den Meistbietenden wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann stellt den Anwesenden die Frage, ob Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Verhandlungsführung erhoben werden. Dies ist nicht der Fall. Den anwesenden Stimmberechtigten dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich bei den Vertretern der Presse, dass sie über die heutige Versammlung gut berichten. Er dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, der Schule und der Musikschule für ihren grossen persönlichen Einsatz zum Wohle der Gemeinde.

Er schliesst die Gemeindeversammlung um 21:35 Uhr.

Zollikon, 22. Oktober 2020

Für das Protokoll

Sascha Ullmann
Gemeindepräsident

Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber

Die Stimmzählerinnen und Stimmzähler:

Brigitte Wüst

Doris Spahni

Markus Diener

Ruth Strässler