



Gemeinde Zollikon

## Protokoll

---

### Gemeindeversammlung

Datum: 15. Juni 2022

Zeit: 19:45 – 22:25 Uhr

Ort: Gemeindesaal

---

## **Beschlüsse**

- GV 2022-1 Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021
- GV 2022-2 Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021
- GV 2022-3 Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Verkauf, Eingehen einer Kaufoption
- GV 2022-4 Einzelinitiative Fritz Wolf, Ergänzung BZO, Übergang Kernzone/Wohnzone

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderats und heisst sie zur heutigen Gemeindeversammlung willkommen. Heute wird die Gemeindeversammlung nach zwei Openair-Versammlungen wieder traditionell im Gemeindegemäuer durchgeführt. Bevor er die Versammlung mit den gesetzlichen Formalien eröffnet, informiert er über aktuelle Themen und weist auf die bevorstehende Kunstpreisverleihung vom 26. Juni 2022, die Bundesfeier auf der Allmend sowie die Zolliker Chilbi vom 20. – 22. August 2022 hin.

**Der Gemeindepräsident** weist darauf hin, dass nach der Gemeindeversammlung alle Teilnehmenden herzlich zu einem Apéro eingeladen sind und eröffnet danach 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.

**Der Gemeindepräsident** gibt bekannt, dass ausserdem fristgerecht eine Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingegangen ist. Diese Anfrage wird heute nach den traktandierten Geschäften behandelt. Hingegen wird das traktandierete Geschäft Nr. 3 "Betreuungshaus Rüterwis, Projektkredit 2022" heute nicht behandelt, da es von der Schulpflege und dem Gemeinderat zurückgezogen wurde.

**Der Gemeindepräsident** weist auf das Stimmverhalten des Gemeinderats 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
Arnold Hasler, Zollikerberg	Sektor B
Elizabeth Dichne, Zollikerberg	Sektor C
Andreas Lippuner, Zollikerberg	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 17. Juni 2022 publiziert werden;
- das heutige Protokoll von Markus Gossweiler, Gemeindeschreiber, erstellt wird;
- das Protokoll ab Mittwoch, 22. Juni 2022, 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;
- die Verhandlungen für die Erstellung des Protokolls auf Tonband aufgenommen werden. Die Votanten werden deshalb ersucht, in die Mikrophone zu sprechen und ihren Namen sowie die Adresse zu nennen.

Bei insgesamt 7'980 Stimmberechtigten ergibt die Zählung der Anwesenden durch die Stimmzähler/innen eine Präsenz von 183 Personen (2,29%).

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** schreitet zum ersten Geschäft der Traktandenliste.

## Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2022

GV 2022-1

10.06

### Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung 2021 wird mit folgenden Eckwerten genehmigt:

Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von	Fr. 16'440'145.32
Investitionsrechnung mit Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von	Fr. 6'915'301.88
Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von	Fr. 728'709.31
Bilanz mit einer Summe von	Fr. 366'829'508.03
- Finanzvermögen	Fr. 171'646'932.67
- Verwaltungsvermögen	Fr. 195'182'575.36
- Fremdkapital	Fr. 117'176'741.19
- Eigenkapital	Fr. 249'652'766.84

2. Der Geschäftsbericht 2021 wird genehmigt.

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung der Gemeinde Zollikon schliesst wiederum sehr erfreulich ab. In der Erfolgsrechnung resultiert ein Ertragsüberschuss von 16,4 Mio. Franken. Im Verwaltungsvermögen wurden netto 6,9 Mio. Franken investiert.

#### Erfolgsrechnung

Bei der Budgeterstellung wurde ein stabiler Steuerertrag angenommen. Die Unsicherheiten über die finanziellen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Steuererträge in Zollikon und im ganzen Kanton waren gross. Entgegen dieser Erwartungen stiegen die Steuererträge gegenüber dem Vorjahr und liegen 11,6 Mio. Franken über dem Budget. Dies ist die ausschlaggebende Abweichung für das Ergebnis, welches 16,4 Mio. Franken über dem Budget liegt.

Der Personalaufwand liegt 1,7 Mio. Franken und der Sach- und Betriebsaufwand liegt 2,0 Mio. Franken unter dem Budget. Darin sind auch Auswirkungen aus der Pandemie wie abgesagte Anlässe,

Veranstaltungen, welche in einer anderen Form abgehalten wurden und Schutzmassnahmen für Besucherinnen und Besucher, Schülerinnen und Schüler sowie Mitarbeitende enthalten.

Die Ausgaben für Sozialleistungen, insbesondere bei der stationären Pflegefinanzierung liegen 0,8 Mio. Franken unter dem Budget. Durch die COVID-19-Pandemie wurden die stationären Angebote weniger genutzt. Dies führte auf der anderen Seite zu Mehraufwänden von 0,8 Mio. Franken im Blumenrain.

Der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Neuweg 3/5 beträgt 0,7 Mio. Franken. Verkaufsgewinne werden nicht budgetiert, da zum Zeitpunkt der Budgeterstellung nicht vorhergesagt werden kann, wann der Verkauf genau stattfindet.

### ***Investitionsrechnung***

Bei den um 10,1 Mio. Franken tieferen Investitionen wurde beim Ersatz von ICT-Infrastruktur 0,6 Mio. Franken weniger benötigt und einzelne Projekte werden erst später fertiggestellt. Im Bereich Strassen wurden Projekte verschoben oder zu tieferen Preisen realisiert. Dies führte zu Minderausgaben von 0,7 Mio. Franken. Durch den Projektabbruch beim Neubau des Betreuungshauses Rüterwis fielen 0,6 Mio. Franken noch nicht an. Aufgrund der Rechnungslegungsvorschrift wird die Veräusserung der Liegenschaft Neuweg 3/5 auch in der Investitionsrechnung sichtbar. Die nicht budgetierten Nettoeinnahmen von 0,7 Mio. Franken in der Investitionsrechnung entsprechen dem Buchwert der Liegenschaft.

Die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinde ist erfreulich. Das Nettovermögen ist auf 54,5 Mio. Franken gestiegen und der Selbstfinanzierungsgrad lag bei 427%.

### ***Geschäftsbericht***

Mit der Schaffung einer Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission aufgrund der neuen Gemeindeordnung hat der Gemeinderat die Pflicht, der Gemeindeversammlung einen Geschäftsbericht vorzulegen, welcher einen Überblick über die wichtigsten Geschäfte des vergangenen Jahres sowie die Entwicklungen in allen Bereichen der Verwaltung gibt.

Die Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Zollikon schliesst bei einem Gesamtertrag von 204,6 Mio. Franken und einem Gesamtaufwand von 188,2 Mio. Franken mit einem Ertragsüberschuss von 16,4 Mio. Franken. Dieser wird dem Eigenkapital gutgeschrieben, welches sich auf 249,7 Mio. Franken erhöht.

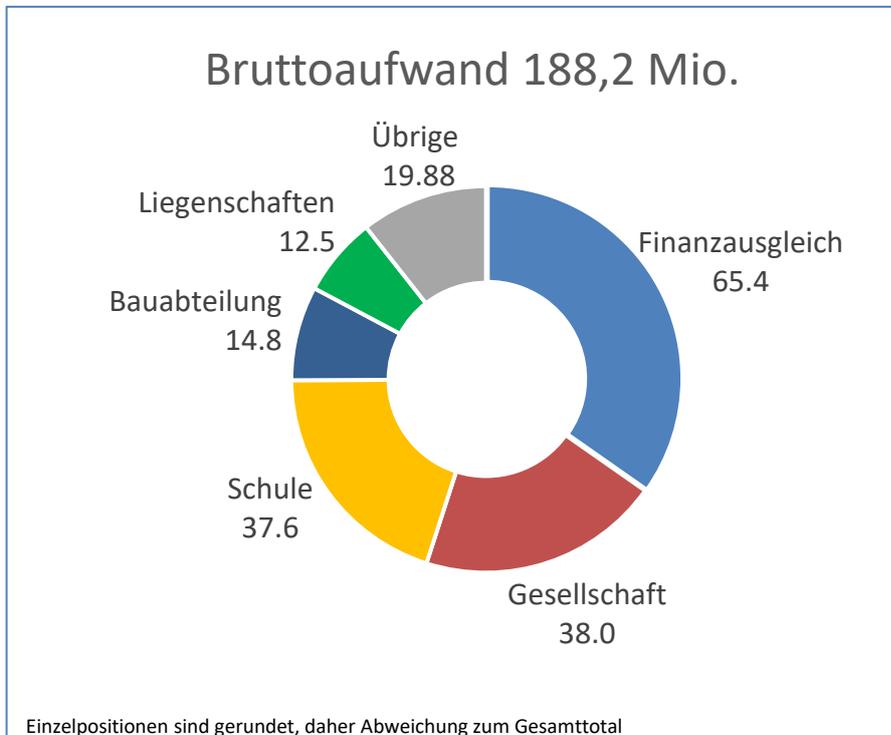
### ***Erfolgsrechnung***

Die Abweichungen der Erfolgsrechnung können folgendermassen zusammengefasst werden: Der Aufwand liegt um 5,1 Mio. Franken tiefer und die Erträge um 11,1 Mio. Franken höher als budgetiert.

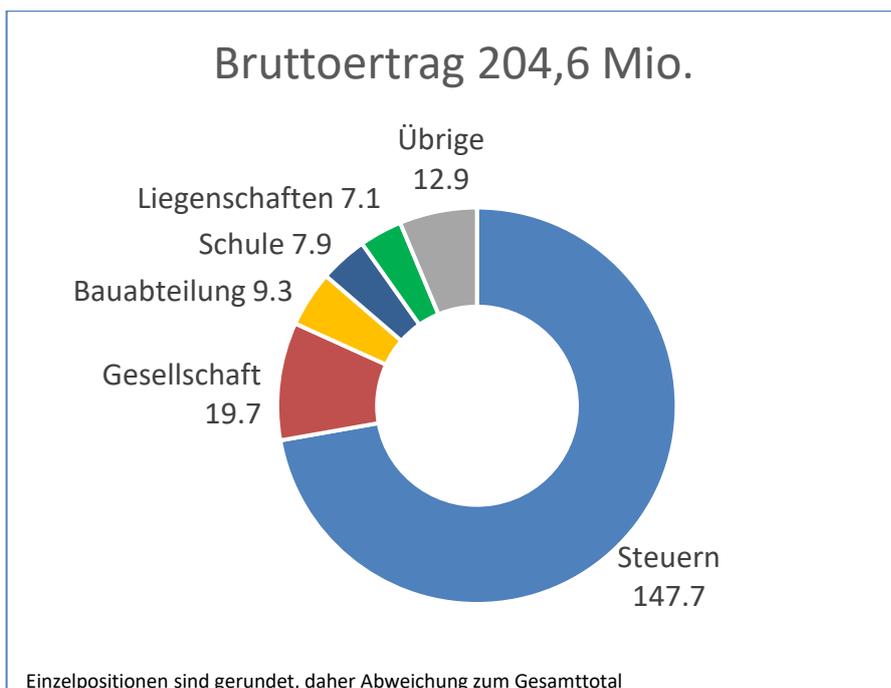
Das erfreuliche Rechnungsergebnis kommt hauptsächlich aus den wiederum gestiegenen Steuererträgen zustande. Wurde bei der Erstellung des Budgets, entgegen der damals erwarteten negativen

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, von stabilen Steuererträge ausgegangen, sind diese in der Rechnung massgeblich gestiegen.

### Brutto-Aufwand in der Erfolgsrechnung



### Brutto-Ertrag in der Erfolgsrechnung



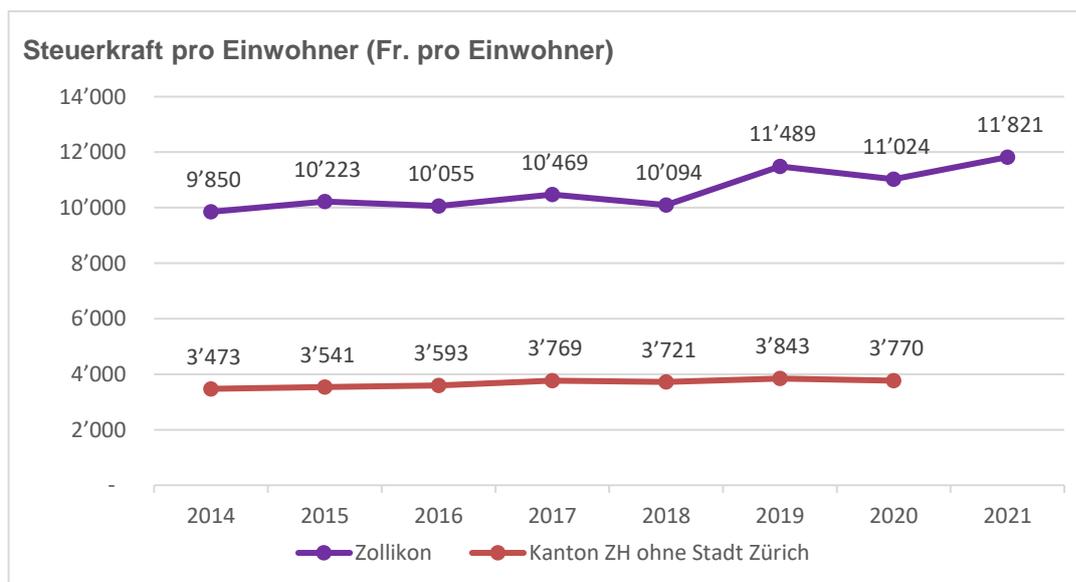
## Steuererträge

Steuererträge in Mio. Franken	RE 2018	RE 2019	RE 2020	BU 2021	RE 2021
Ordentliche Steuern	100,1	108,4	114,4	110,3	122,0
Ordentliche Steuern Vorjahre	15,6	22,4	18,4	18,0	20,9
Quellensteuern	1,2	-1,5	1,1	1,0	0,1
Grundstückgewinnsteuern	10,1	12,6	12,2	11,0	12,1
Andere Steuern	-5,4	-2,1	-8,6	-5,0	-8,2
<b>Total</b>	<b>121,6</b>	<b>139,8</b>	<b>137,5</b>	<b>135,3</b>	<b>146,9</b>

Die Steuererträge liegen insgesamt 11,6 Mio. Franken über dem Budget. Die einzelnen Komponenten der Steuererträge verlaufen aber unterschiedlich. So sind die ordentlichen Steuererträge von natürlichen Personen 11,7 Mio. Franken über dem Budget und 7,9 Mio. Franken über dem Vorjahr. Einnahmen aus den ordentlichen Steuern von juristischen Personen sind 0,1 Mio. Franken höher als budgetiert aber um 0,2 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Trotz der COVID-19-Pandemie steigen die Steuererträge von natürlichen Personen in Zollikon weiter an. Diese erfreuliche Tatsache konnte bei der Budgeterstellung Ende August 2020 nicht vorhergesehen werden und widerspricht verschiedener damaliger Prognosen.

## Steuerkraft

Die Steuerkraft zeigt auf, wie hoch die Steuererträge pro Einwohner sind, wenn ein Steuerfuss von 100% erhoben würde. Dieser Wert wird für Vergleiche zwischen den Gemeinden verwendet, da der von der Gemeinde festgesetzte Steuerfuss unterschiedlich ist. Die Steuerkraft dient auch zur Berechnung des Finanzausgleichsbeitrages. Die durchschnittliche Steuerkraft in Zollikon schwankte in den letzten Jahren leicht. Sie lag zwischen 10'000 und 11'500 Franken pro Einwohner/in. Im 2021 stieg sie auf einen neuen Höchstwert von 11'821 Franken. Der Durchschnitt im Kanton Zürich sank 2020 auf 3'770 Franken.



## **Abweichungen in der Erfolgsrechnung pro Abteilung**

### **Präsidialabteilung**

Für Entschädigungen und Unterstützungen der Gemeinde für Betroffene der COVID-19-Pandemie wurden rund 160'000 Franken gesprochen. Bei der Informatik wurden verschiedene Projekte verschoben, der Informatikaufwand lag deshalb 0,4 Mio. Franken unter Budget.

### **Finanzabteilung**

Der Gewinn von 0,7 Mio. Franken aus dem Verkauf der Liegenschaft am Neuweg 3/5 konnte realisiert und verbucht werden. Erträge aus Liegenschaftenverkäufen werden jeweils nicht budgetiert, da der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht genau vorhergesagt werden kann. Aufgrund der guten Geschäftsergebnisse der Zürcher Kantonalbank war die Gewinnausschüttung an die Gemeinden höher als erwartet. Zusammen mit der zusätzlichen Corona-Ausschüttung flossen rund 1,3 Mio. Franken in den Gemeindehaushalt. Das sind 0,8 Mio. Franken mehr als im Budget erwartet wurde. Die weitaus grösste Abweichung zum Budget ergab sich bei den Steuererträgen. Diese lagen rund 11,6 Mio. über dem Budget. Die Steuererträge stiegen also entgegen vieler Erwartungen weiter.

Bei der Verselbständigung der Pensionskasse in die eigenständige Stiftung "Personalvorsorgestiftung der Gemeinde Zollikon" übernahm die Gemeinde eine Haftungsverpflichtung. Im Rechnungsabschluss 2020 der Stiftung wurde die nötige Deckungslimite von 116% überschritten. Somit entfällt die Haftung der Gemeinde zu Gunsten der Stiftung endgültig. Auch wenn der Deckungsgrad wieder unter 116% fallen sollte, tritt die Haftungsverpflichtung nicht wieder in Kraft.

### **Bauabteilung**

Nachdem in den letzten Jahren in Zusammenarbeit mit der Netzanstalt Zollikon Sanierungen in verschiedenen Strassen realisiert wurden, reduzieren sich die Aufwände für Strassenreparaturen. Auch der Strassenunterhalt verursachte tiefere Aufwände. Zusammen mussten rund 0,4 Mio. Franken weniger ausgegeben werden.

### **Abteilung Sicherheit und Umwelt**

Für die Budgetunterschreitung von 0,2 Mio. Franken sind vor allem aufgrund der COVID-19 Restriktionen nicht besuchte Ausbildungen und Mehreinnahmen bei den polizeilichen Bewilligungen ausschlaggebend.

### **Abteilung Gesellschaft**

Pandemiebedingt wohnten weniger Einwohner in Alters- und Pflegeheimen. Dies reduzierte einerseits die Aufwände für die stationäre Pflegefinanzierung um 0,8 Mio. Franken. Gleichzeitig stieg durch die tiefere Auslastung des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain dessen Defizit gleichzeitig um 0,8 Mio. Franken und die Kosten für die ambulante Pflege lagen 0,1 Mio. Franken über dem Budget.

### **Liegenschaftenabteilung**

Diverse Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften wurden verschoben. Im Gemeindesaal und in der Villa Meier-Severini konnten etliche Anlässe nicht durchgeführt werden. Beim Restaurant Wirtschaft zum Truben fielen ungeplante Unterhaltskosten beim Mieterwechsel an. Diese Faktoren führten zu Abweichungen bei den Ausgaben und den Einnahmen.

Durch die vier-monatige Schliessung des Schwimmbads Fohrbach Anfangs 2021 stieg die Unterdeckung um 0,5 Mio. Franken.

### **Schule**

Aufgrund der Schülerinnen- und Schülerzahlen wurde eine Klasse der Sekundarschule geschlossen. Dies führte zusammen mit Rotationen bei den Lehrpersonen und Angestellten zu Minderausgaben. Nachdem im 2020 durch die COVID-19 Einschränkungen weniger Lehrmittel gebraucht wurde, mussten 2021 entsprechend weniger beschafft werden. Der Nettoaufwand der Schule liegt 0,7 Mio. Franken unter dem Budget.

### **Investitionsrechnung**

#### **Im Verwaltungsvermögen**

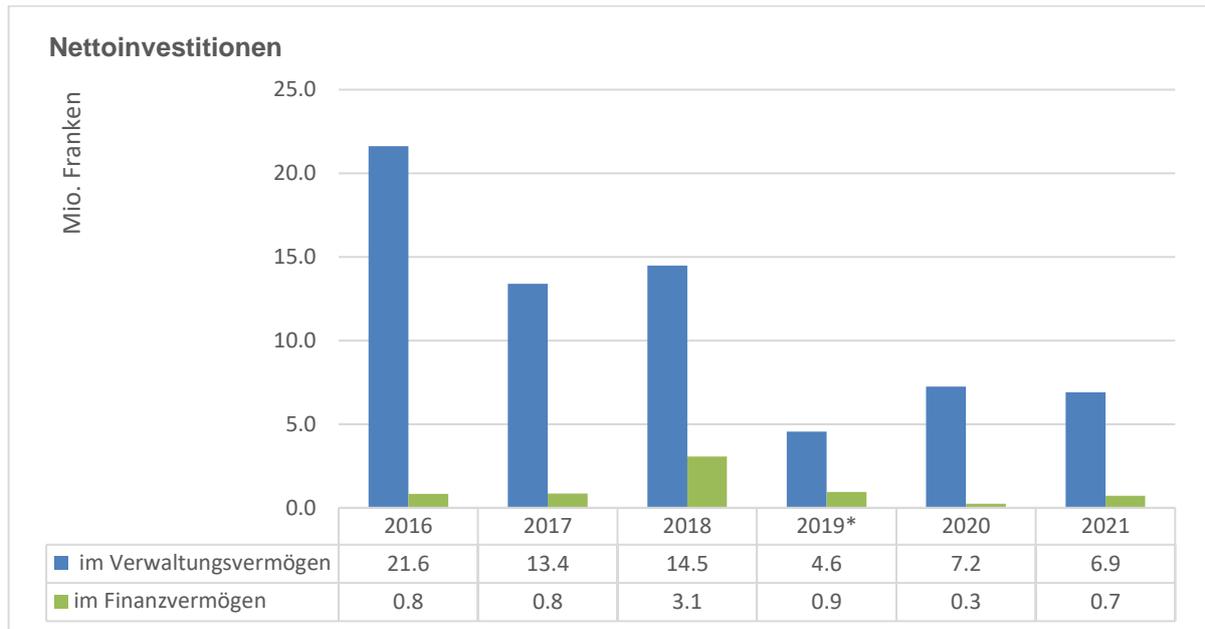
Für 2021 waren Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 15,8 Mio. Franken geplant. Effektiv verbucht wurden Investitionen im Umfang von 6,9 Mio. Franken. Die Realisierungsquote beträgt lediglich 43,7%.

Verzögerungen bei verschiedenen Investitionsvorhaben im Verwaltungsvermögen führen zu Minderausgaben von 8,9 Mio. Franken. Diese betreffen insbesondere Investitionen im Fohrbach (-3,4 Mio. Franken), im Betreuungshaus Rüterwis (-0,6 Mio. Franken) und bei Siedlungsentwässerung (-0,7 Mio. Franken).

Diese Ausgaben werden entsprechend in den folgenden Jahren anfallen.

#### **Im Finanzvermögen**

Im Finanzvermögen wurde von den budgetierten 1,9 Mio. Franken 0,7 Mio. Franken investiert. Darin enthalten ist der Verkaufsgewinn aus der Liegenschaft Neuweg 3/5 (-0,7 Mio. Franken). Dieser war im Budget nicht enthalten.



\* 2019 ohne ergebnisneutrale Ausgaben und Einnahmen aus der Übertragung von Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bzw. umgekehrt.

Durch den positiven Rechnungsabschluss der Erfolgsrechnung konnten alle Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden. Der Selbstfinanzierungsgrad für 2021 liegt bei 427%.

## Bilanz

Der gute Rechnungsabschluss hat zusammen mit der vollständigen Eigenfinanzierung der Investitionen die finanzielle Situation nochmals verbessert. Die Rechnung 2021 weist ein Nettovermögen von 54,5 Mio. Franken aus. Das Nettovermögen pro Kopf liegt per Stichtag 31. Dezember 2021 bei 4'076 Franken im Vergleich zu 2'299 Franken per 31. Dezember 2020.

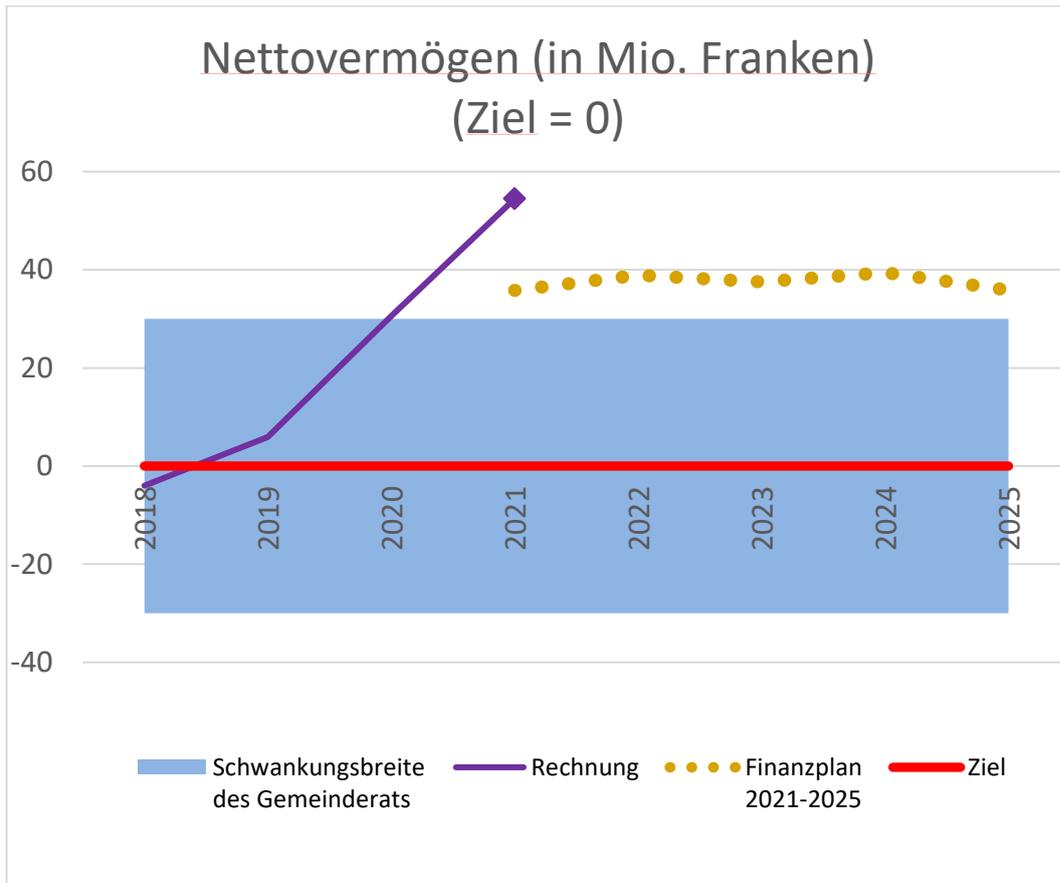
Die Gemeinde hat solide Finanzen um die geplanten Investitionen in die Schulhäuser sowie die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach aus heutiger Sicht selbst finanzieren zu können.

## Finanzkennzahlen

Der Gemeinderat hat für drei finanzielle Kenngrößen Zielwerte festgelegt:

### Nettovermögen (in Mio. Franken)

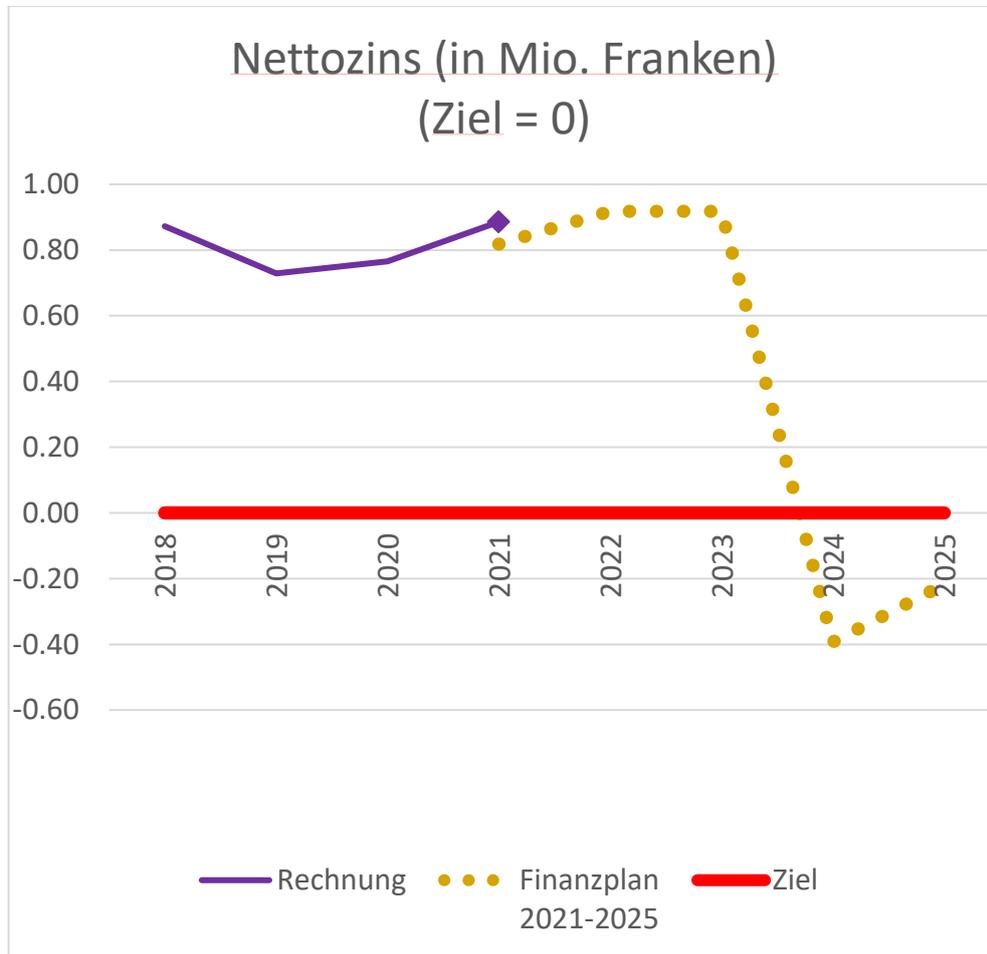
Durch das gute Ergebnis der Jahresrechnung 2021 konnte das Nettovermögen weiter aufgebaut werden.



Für das Nettovermögen hat der Gemeinderat im Jahr 2018 eine Bandbreite von  $\pm 30$  Mio. Franken festgelegt. Dieses Zielband wollte der Gemeinderat bis 2021 erreichen. Aufgrund dieser sehr erfreulichen Entwicklung ist der Steuerfuss per 2022 gesenkt worden.

### Netto-Zinsaufwand (in Mio. Franken)

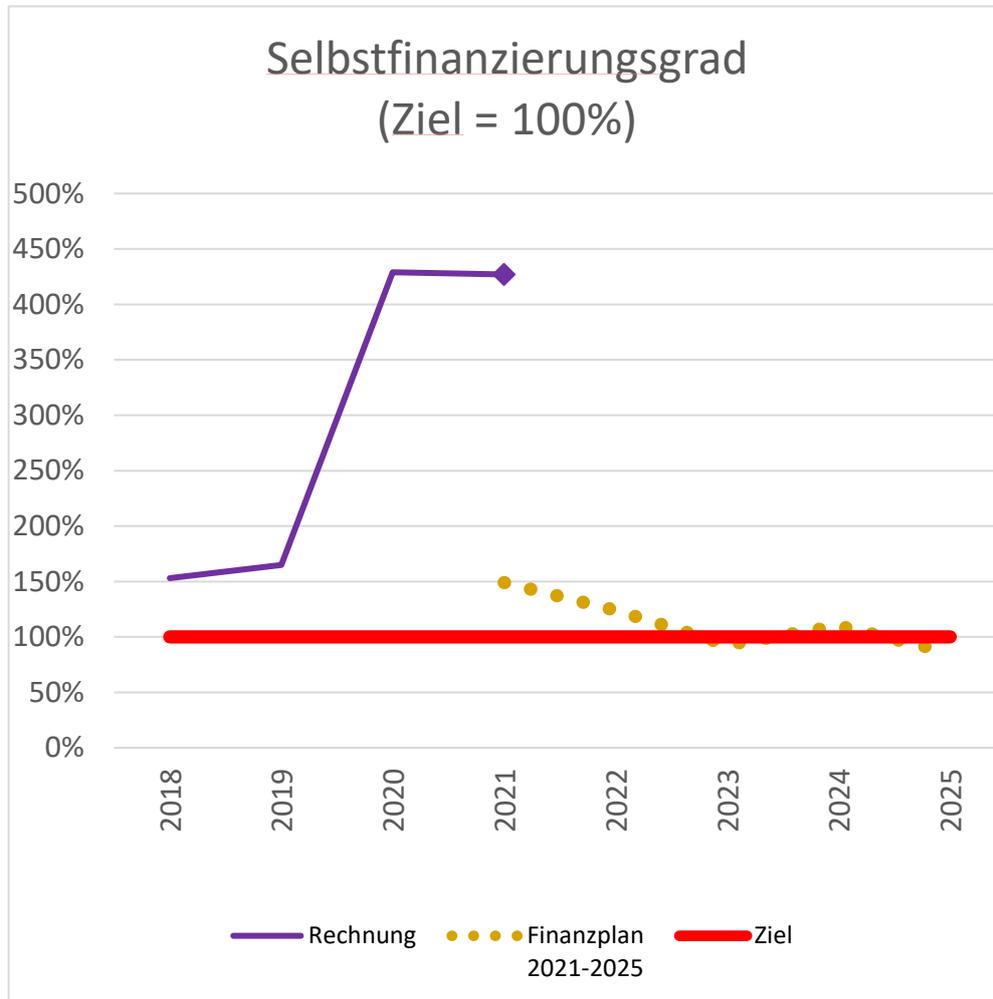
Der Netto-Zinsaufwand entspricht dem Aufwand für Schuldzinsen abzüglich der Zinserträge. Andere Erträge, wie Erträge aus Liegenschaften, werden nicht berücksichtigt. Die langfristigen Kreditverträge laufen im März 2024 aus.



Solange die Zinsen auf den Finanzmärkten tief sind, ist die aktuelle Nettozinsbelastung tragbar. Das Ziel des Gemeinderates ist momentan aufgrund der Bankschuld von 50 Mio. Franken 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 aufgrund der langfristigen, noch laufenden Verbindlichkeiten nicht beeinflussbar.

## **Erwägungen**

Der positive Abschluss der Jahresrechnung ist sehr erfreulich. Damit konnte das Nettovermögen weiter aufgebaut werden.

Es kann optimistisch in die Zukunft geschaut werden. Die bereits geplanten Investitionen sind aus heutiger Sicht selbst finanzierbar. Die entspanntere finanzielle Situation darf aber nicht dazu führen, dass die Ausgabendisziplin zukünftig aufgeweicht wird.

## **Geschäftsbericht**

Für den Inhalt des nach Verwaltungsabteilung gegliederten Berichts wird auf das auf der Homepage publizierte Dokument verwiesen.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

## **Erläuterungen der Referentin**

Die Ressortvorsteherin Finanzen erläutert den Rechnungsabschluss.

## **Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)**

Der Vizepräsident erläutert den Antrag der RGPK, die die Annahme von Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021 empfiehlt. Zukünftig ist anzunehmen, dass die Einnahmenseite auf Niveau bleibt, die Minderaufwendungen aber eher nicht. Gemäss Abklärungen der RGPK ist ein Investitions- und Projektstau nicht zu befürchten. Die Eigenmittelbasis ist erfreulich, um die geplanten Investitionen tätigen zu können. Das ausstehende Darlehen kann aus eigenen Mitteln refinanziert werden.

Die Lektüre des neuen, gut gestalteten Geschäftsberichts ist empfehlenswert. Die RGPK spricht dem ganzen Team von beteiligten Behörden- und Verwaltungsmitgliedern ihren Dank aus.

## **Diskussion**

Das Wort wird nicht verlangt.

## **Erläuterungen zur Abstimmung**

Gegen den Vorschlag des Gemeindepräsidenten, über Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021 gemeinsam abzustimmen, wird aus der Versammlung kein Einwand erhoben.

### **Abstimmung**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Beschluss**

Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2021 werden genehmigt.

## **Gemeindeversammlung**

Beschluss vom 15. Juni 2022

GV 2022-2

08.00

### **Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021**

#### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2021 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Der Abschluss 2021 fällt trotz weiterer Teilrückzahlungen von Darlehen der Gemeinde erfreulich aus. Die Nettoinvestitionen waren tiefer als geplant. Der Gemeinde wird aufgrund des guten Abschlusses eine Ertragsbeteiligung in der Höhe von 180'000 Franken ausgerichtet.

Im Auftrag der Netzanstalt Zollikon modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG im Jahr 2021 die Infrastrukturen der Versorgungsbereiche Wasser, Gas und Strom mit Investitionen in der Höhe von netto 3,52 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 2021 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 180'000 Franken auszurichten.

## **Erwägungen**

Die Jahresrechnung 2021 der Netzanstalt Zollikon schliesst positiv ab. Damit kann der Gemeinde Zollikon auch dieses Jahr eine Ertragsbeteiligung von 180'000 Franken ausgerichtet werden, was erfreulich ist.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

## **Erläuterungen des Referenten**

Der Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt Zollikon, Gemeinderat Martin Hirs, erläutert das Geschäft. Er informiert über Leitungsnetz, Energieabsatz, Auswirkungen des Umstiegs von fossilen Energien zu Wärmepumpen sowie die Preisentwicklung von Gas und Strom.

## **Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)**

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

## **Diskussion**

Das Wort wird nicht verlangt.

## **Erläuterungen zur Abstimmung**

Martin Hirs und André Müller, die beide Mitglieder im Verwaltungsrat der Netzanstalt sind, können sich selber nicht Décharge erteilen. Deshalb dürfen sie keine Stimme abgeben.

## **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 2021 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

## Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2022

GV 2022-3

28.03

### Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Verkauf, Eingehen einer Kaufoption

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Oberbaz zum Preis von 505 Franken pro m<sup>2</sup> an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass das Land in eine Hotelzone umgezont werden kann.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die Kaufoption einen Vertrag abzuschliessen und sämtliche mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Zollikon ist seit über 50 Jahren Eigentümerin des Ferienheims Sanaspans in der Bündner Gemeinde Vaz/Oberbaz in der Ferienregion Lenzerheide. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von rund 56'700 m<sup>2</sup>. 14% davon sind Bauland (Zone für öffentliche Bauten, Ferienheime), der Rest liegt in der Landwirtschaftszone.

Bis in die 1990er Jahre wurde das Ferienhaus Sanaspans intensiv durch die Schule Zollikon genutzt. Weil das Ferienhaus nicht mehr den Anforderungen an Klassenlager entspricht, benützt die Schule nur noch das zweite gemeindeeigene Ferienhaus "Höchi" in Wildhaus oder weicht auf geeignetere Lagerhäuser aus. Aus wirtschaftlicher Sicht macht ein weiterer Betrieb keinen Sinn. Mittelfristig fallen Sanierungsarbeiten von über 4 Mio. Franken an. Diese Investitionen liessen sich mit der heutigen Betriebsart nicht amortisieren und hohe Betriebsdefizite zulasten der Zolliker Steuerzahlenden wären die Folge.

Weil das bebaubare Land in der Zone für öffentliche Bauten liegt, ist ein Verkauf an private Investoren ohne vorherige Umzonung nicht möglich. Eine in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Oberbaz erstellte Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass ein neues Hotelprojekt in Sanaspans positive Auswirkungen für die Tourismusregion Lenzerheide hätte und damit die zu hohe Anzahl "kalter Betten" reduziert werden könnte. Ein solches Hotelprojekt soll durch einen Investor realisiert werden, an den die Gemeinde Zollikon das Ferienhaus verkauft. Dies setzt voraus, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Vaz/Oberbaz einer Umzonung des Bauareals, wovon 7'766 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Bauten und 6'234 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland liegen, in eine Hotelzone zustimmen.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Gemeinde Zollikon selber einen Investorenwettbewerb durchführt. Eine entsprechende Vorlage wurde für die Frühlings-Gemeindeversammlung 2020 vorbereitet, aber aufgrund des COVID-19-Lockdowns sistiert. Aufgrund der ungewissen Aussichten der Pandemie auf den Tourismus wurde das geplante Vorgehen als ungünstig beurteilt. Im Herbst 2021 trat mit der Firma Domenig Immobilien AG ein Bündner Investor direkt an die Gemeinde heran und bekundete sein Interesse an einem Kauf des Areals Sanaspans mit vorangehender Projektentwicklung auf eigenes Risiko. Die Firma Domenig Immobilien AG war bereits bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen Sanaspans beteiligt gewesen. In der Folge nahm der Gemeinderat Vertragsverhandlungen mit der Kaufinteressentin auf. Der Gemeinderat veranlasste zudem eine Validierung der Offerte Domenig durch unabhängige Experten der renommierten Firma Wüest Partner, Zürich. Aufgrund der Empfehlungen des Fachgutachtens wurden Nachbesserungen zu Gunsten der Gemeinde vorgenommen. So übernimmt die Käuferin neu das Risiko einer 20% übersteigenden kantonalen Mehrwertabgabe und entrichtet der Gemeinde Zollikon bei tatsächlicher Realisierbarkeit des Bauvorhabens einen Reservationszins. Weil er das verbesserte Angebot als ausgewogen und fair beurteilt, entschied der Gemeinderat, die Idee eines Investorenwettbewerbs nicht weiter zu verfolgen, sondern der Gemeindeversammlung den Verkauf an die Domenig Immobilien AG zur Genehmigung zu unterbreiten. Die wesentlichen Punkte des geplanten Verkaufs lauten:

- Verkauf der zum Verkaufszeitpunkt in eine Hotelzone eingezonten Fläche von ca. 14'000 m<sup>2</sup> zum Preis von 505 Franken/ m<sup>2</sup> (Total rund 7 Mio. Franken); Definitiver Abschluss des Kaufvertrags mit Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Umzonung des Bauareals.
- Erarbeitung einer Vorlage für die Zonenplanänderung in Vaz/Obervaz und Entwicklung eines Hotelprojekts Sanaspans durch die Domenig Immobilien AG auf eigenes Risiko.
- Fälligkeit des Kaufpreises: 80% nach rechtskräftiger Umzonung; 20% nach rechtskräftiger Baubewilligung.
- Ausrichtung eines Reservationszinses von jährlich 1% auf den Kaufpreis bzw. 70'700 Franken ab Annahme des Verkaufs durch die Gemeindeversammlung Zollikon bis zum Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung, jedoch maximal für 5 Jahre. Der Reservationszins entfällt, wenn die geplante Umzonung scheitert oder das Bauvorhaben nicht bewilligt wird.
- Übernahme des allenfalls höher als 20% Mehrwertabschöpfungsanteils auf dem Landwirtschaftsland durch die Käuferin

Der erwartete Verkaufserlös beträgt 7,07 Mio. Franken. Nach Abzug von Gewinnsteuer, Mehrwertabschöpfung und anfallenden Kosten beträgt der Nettoerlös rund 5,2 Mio. Franken und der Buchgewinn rund 4,6 Mio. Franken.

Mit dem direkten Verkauf ohne vorherigen Investorenwettbewerb ergibt sich aus Sicht des Gemeinderats eine Win-Win-Situation. In Vaz/Obervaz resultiert ein willkommener Impuls für die Belebung des Tourismus, von dem die Gemeinde wirtschaftlich zum grossen Teil abhängt. Die Gemeinde Zollikon muss keine eigenen Mittel mehr für die weitere Planung einsetzen und trägt keine Risiken. Für die mit den lokalen Verhältnissen gut vertraute Käuferin besteht ein Anreiz, zusammen mit der Gemeinde Vaz/Obervaz ein gutes und politisch umsetzbares Hotelprojekt zu entwickeln. Bei positivem Ausgang des Planungsprozesses vor Ort kann sich Zollikon von einem defizitären Betrieb trennen,

der nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört und für den kein Bedürfnis der Zolliker Bevölkerung mehr besteht.

## **Ausgangslage**

Die Gemeinde Zollikon hat in den 1960–1970er Jahren in der Lenzerheide (Graubünden) im Gebiet Sanaspans ein Ferienheim und Landwirtschaftsflächen von rund 56'700 m<sup>2</sup> erworben. Das "Ferienheim Sanaspans" aus dem Jahre 1963 wurde in den 80er Jahren erweitert und in den 70er bis 90er Jahren von der Schule Zollikon intensiv genutzt. Seit längerer Zeit benützt die Schule hauptsächlich das eigene Ferienheim "Höchi" in Wildhaus oder andere Lagerhäuser, weil die Grösse und die Aufteilung von Sanaspans nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Das Gebäude mit 25 Zimmern und rund 100 Betten ist strukturell und bautechnisch veraltet. Die gesamte Aussenhüllenisololation entspricht nicht den heutigen Wärmedämmforderungen und verursacht einen hohen Heizölverbrauch. Die bestehende Solaranlage ist bereits seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb. Somit wird die gesamte Energie für die Gebäude- und die Wassererwärmung durch eine nicht nachhaltige Ölheizung erzeugt. Die gesamte haustechnische Installation im Gebäude ist bald an der Grenze der technischen Funktionserwartung angelangt. Eine Gesamtsanierung der heute von der Juhui Ferienhäuser AG als Ferienhotel genutzten Gebäude wird mittelfristig notwendig.

## **Geprüfte Lösungsvarianten**

Wegen der laufenden Sanierungsaufwendungen und der resultierenden Betriebsverluste zwischen 5'000 und 30'000 Franken prüfte der Gemeinderat in den Jahren 2015–2018 verschiedene Lösungsvarianten für das Ferienheim Sanaspans:

### *1. Erstellung einer Alterssiedlung mit Pflegeeinheit*

Die Politische Gemeinde sowie die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz signalisierten Interesse, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zollikon eine Alterssiedlung zu errichten (Umzonung nötig). Inzwischen hat sich die Gemeinde Vaz/Obervaz jedoch für einen anderen Standort entschieden.

### *2. Gesamtsanierung des bestehenden Gebäudes und Weitervermietung als Ferienlagerhaus*

Die Liegenschaft bleibt weiterhin Eigentum der Gemeinde Zollikon. Das bestehende Gebäude wird in den nächsten 5 bis 8 Jahren aufwendig totalsaniert (Dachersatz, Fensterersatz, Aussenhüllenisololation, Ersatz der haustechnischen Installationen wie: Heizungsverteilung, Lüftungserzeugung/-verteilung, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Wohnungsküche, Grossküche Ferienheim, jegliche Bäder- und Toilettenanlagen, Solaranlage, Kaminanlage etc.). Die Investitionen dafür belaufen sich auf über 4 Mio. Franken; ein Return on Investment wäre aus den Mieteinnahmen nicht erzielbar.

### *3. Abbruch des bestehenden Gebäudes*

Die Liegenschaft bleibt weiterhin Eigentum der Gemeinde Zollikon. Bei einem Abbruch des bestehenden Ferienheims besteht das Risiko, dass der Kanton Graubünden die Gemeinde Vaz/Obervaz verpflichtet, diese Parzelle auszuzonen, weil die Gemeinde über zu grosse Bauzonenreserven verfügt.

#### 4. Verkauf ohne Zonenanpassung

Der Verkauf der gesamten Liegenschaft ohne vorgängige Zonenanpassung ist aus finanziellen Gründen nicht empfehlenswert; der mögliche Verkaufserlös läge höchstens bei 1 bis 1,5 Mio. Franken. Zusätzlich erschwerend ist, dass das Bauland sich in der Zone für öffentliche Bauten (Ferienheime, Ferienlager) befindet. Dies bedingt, dass ohne Zonenanpassung nur die öffentliche Hand das Land kaufen könnte.

#### 5. Verkauf mit Zonenanpassung als gemeinsames Entwicklungsprojekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Obervaz

Arealentwicklung und Umzonung in enger Absprache mit der Gemeinde Vaz/Obervaz und anschließender Verkauf an einen Investor.

### Fazit der Variantenprüfung

Der Gemeinderat Zollikon hat sich in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand von Vaz/Obervaz im August 2017 für die Weiterverfolgung der Variante 5 entschieden. Demensprechend wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

### Landparzellen im Eigentum der Gemeinde Zollikon

Die Gemeinde Zollikon besitzt insgesamt eine Landfläche von rund 56'700 m<sup>2</sup> im Gebiet Sanaspans. Davon liegen 7'766 m<sup>2</sup> in der Zone öffentlicher Wohn- und Ferienhausbauten und rund 49'000 m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Parzellen, deren Buchwert per 1. Januar 2022 ausgewiesen ist:

<i>Beschreibung</i>	<i>Buchwert</i>
Parzelle Kat. Nr. 3556 Anteil Zone öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten, Fläche 7'766 m <sup>2</sup> inkl. Ferienhaus:	Fr. 544'826.–
Parzelle Kat. Nr. 3556 Anteil LW-Zone, Fläche 27'689 m <sup>2</sup> :	Fr. 55'818.–
Parzelle Kat. Nr. 3686 Anteil LW-Zone, Fläche 7'849 m <sup>2</sup> :	Fr. 15'700.–
Parzelle Kat. Nr. 3689 Anteil LW-Zone, Fläche 3'794 m <sup>2</sup>	Fr. 7'588.–
Parzelle Kat. Nr. 4637 Anteil LW-Zone, Fläche 5'811 m <sup>2</sup> :	Fr. 11'622.–
Parzelle Kat. Nr. 4638 Anteil LW-Zone, Fläche 3'768 m <sup>2</sup> :	Fr. <u>7'536.–</u>
Total Buchwerte der Liegenschaft Sanaspans:	<b>Fr. 643'090.–</b>

### Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Die vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden vorgeprüfte und als bewilligungsfähig beurteilte Machbarkeitsstudie wurde im Frühling 2019 durch die Gemeinde Vaz/Obervaz öffentlich aufgelegt. Aufgrund von Einsprachen im Mitwirkungsverfahren wurde die Studie überarbeitet und sieht für die Hotelüberbauung folgende Eckwerte vor:

- Anzahl Hotelbetten: 250 bis 300 Betten (ca. 120 bis 150 Zimmer)
- Anzahl bewirtschaftete Wohnbetten: 100 bis 150 Betten (ca. 25 bis 30 Wohnungen)

- Anzahl Zweitwohnungsbetten: 80 Betten (20 Zweitwohnungen)
- Verzicht auf Überbauung der bestehenden Moorfläche
- Einhaltung des Grenzabstands zum Wald auf dem gesamten Perimeter

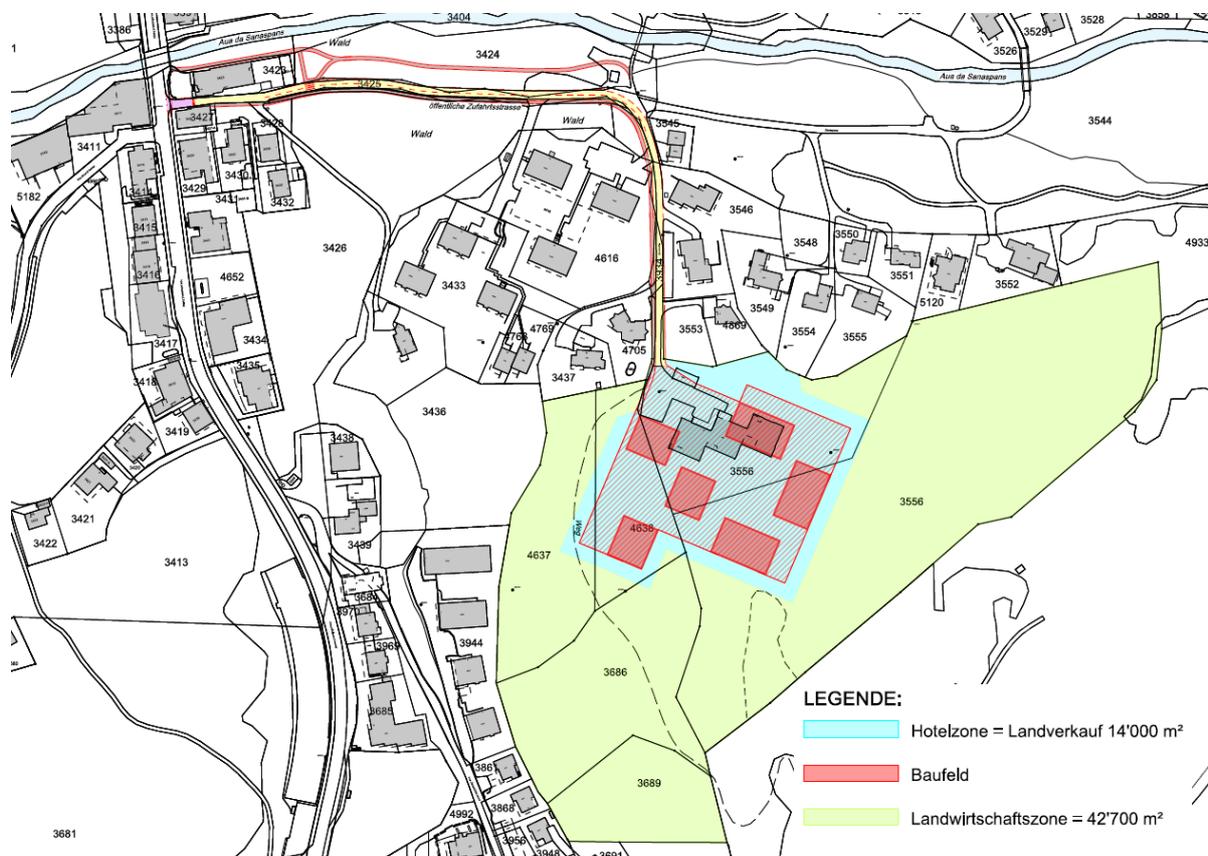


Abbildung 1: Arealplanung Hotelprojekt Sanaspans (überarbeitete Machbarkeitsstudie)

Auf Basis der Machbarkeitsstudie wollte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Durchführung eines Investorenwettbewerbs mit nötigen Vorleistungen der Gemeinde im Umfang von 300'000 Franken beantragen. Im Zuge der COVID-19-Pandemie musste der Prozess für den Investorenwettbewerb im Frühjahr 2020 gestoppt werden, weil eine Durchführung aufgrund der ungewissen Lage als wenig aussichtsreich angesehen wurde. Inzwischen hat sich der Tourismus in der Lenzerheide gut erholt und die Entwicklung präsentiert sich positiv, insbesondere weil die Region prioritär von Touristen aus der Schweiz und dem nahen Ausland lebt.

Nach Eingang der Kaufofferte Domenig im November 2021 hat der Gemeinderat die Lage erneut beurteilt. Dabei ist er zum Schluss gekommen, die Idee "Investorenwettbewerb" nicht mehr weiter zu verfolgen. Es erscheint allseits vorteilhaft, dass ein mit den lokalen Verhältnissen bestens vertrauter und solider Investor die weitere Planung ohne Mitwirkung der Gemeinde Zollikon auf eigenes Risiko an die Hand nimmt.

## Kaufofferte

Nach der Beratung einer ersten Kaufofferte der Domenig Immobilien AG vom 4. November 2021 verlangte der Gemeinderat eine unabhängige Expertenmeinung zur Validierung der Offerte. Er beauftragte die renommierte Firma Wüest Partner AG, Zürich, mit der Bewertung des Angebots. Im Bewertungsbericht vom 15. Februar 2022 wird der Landpreis von 505 Franken/m<sup>2</sup>, der für den Zeitpunkt der rechtskräftigen Umzonung gilt, plausibilisiert. Nach den Berechnungen der Firma Wüest Partner befindet sich der Preis am unteren Ende einer möglichen Kaufpreisspanne. Aufgezeigt wurde Optimierungspotenzial im Mechanismus des Kaufangebots, bei welchem es sich faktisch um eine Reservationsvereinbarung handelt. Die Wüest Partner AG empfahl, eine Reservationsgebühr vorzusehen und den Verkaufspreis an die realisierbare Fläche für Wohneigentum zu koppeln.

Aufgrund des Bewertungsberichts der Wüest Partner AG wurden mit der Kaufinteressentin weitere Verhandlungen geführt. Die Domenig Immobilien AG reichte am 17. März 2022 eine revidierte Kaufofferte mit folgendem Inhalt ein:

Landpreis pro m<sup>2</sup>

Fr. 505

Verbindlicher Landkauf von 14'000 m<sup>2</sup>

Fr. 7'070'000

Verkauf Landanteil 14'000 m <sup>2</sup>		7'070'000	7'070'000
Zahlungspflicht	Landkauf 14'000 m <sup>2</sup>	Partei Käufer Domenig Immobilien AG	Partei Verkäufer: Gemeinde Zollikon Erlös / Verpflichtungen
Kaufpreis	exkl. Handänderung	7'070'000	
Landwirtschaftsland ca. 6'234 m <sup>2</sup>	Mehrwertabschöpfung ca. 20% (Stand 2020)	-	- 629'634
Gewinnsteuer	Gemeinde Zollikon	-	- 1'060'500
Erschliessungskosten	Fr. 500'000 in Kaufofferte Domenig enthalten	-	-
Transfer- u. Handänderungskosten	je 50% pro Partei ca. 2-3% von dem VP	106'050	- 106'050
<b>Abschreibung Buchwert</b>	Gemeinde Zollikon	-	- 643'090
Geschätzte Kosten und Einnahmen		7'176'050	<b>4'630'726</b>

Die Planungshürden mit allen Spezialisten sind mit den vielen Risiken verbunden. Die Firma Domenig Immobilien schätzt den Aufwand auf ca. 500'000 Franken bis das Mitwirkungsverfahren im Jahr 2023 und 2024 voraussichtlich abgeschlossen ist. Bis zur Baureife mit möglichen Einsprachen sind zusätzlich ca. 300'000 Franken an Kosten zu erwarten. Somit trägt die Firma Domenig Immobilien ca. 800'000 Franken Projektkosten, bis ein Baustart möglich ist. Falls die Zonenplanänderung nicht zustande kommt, trägt die Firma Domenig Immobilien AG das volle Kostenrisiko.

Im Zuge der Validierung durch die Firma Wüest Partner der Landwertschätzung «Sanaspans», Lenzerheide vom 15. Februar 2022 werden zusätzliche Verpflichtungen von der Käuferschaft Domenig Immobilien AG übernommen:

- Die Kosten für die Mehrwertabschöpfung bis 20% trägt die Gemeinde Zollikon. Falls die Mehrwertabschöpfung höher als 20% ausfällt, wird die Differenz durch die Domenig Immobilien AG (Käuferin) übernommen.
- Reservationszins ab dem Zeitpunkt der Annahme des Verkaufs durch die GV Zollikon, voraussichtlich ab Juli 2022 für max. 5 Jahre (Ende 2028) oder bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung mit einem verbindlichen Jahreszins von 1% auf der Basis von 7'070'000 Franken → Jahreszins Käuferschaft über 70'700 Franken pro Jahr bis max. 5 Jahre (Ende 2028).
- Der Reservationszins wird von der Firma Domenig Immobilien AG gesamthaft am Zeitpunkt des Erhalts der rechtskräftigen Baubewilligung oder spätestens im Jahr 2029 erstattet.
- Bei einem Misserfolg der Umzonungsplanung oder einer Verweigerung der Baubewilligung wird kein Reservationszins fällig.

Zu beachten ist, dass die von der Gemeinde Vaz/Oberbaz auferlegte Pflicht, beim Bau von Zweitwohnungen eine gleiche Anzahl von Erstwohnungen zu realisieren ist, die Renditeaussichten für einen Investor erheblich schmälern. Deshalb beurteilt der Gemeinderat das Angebot in Anbetracht des von der Käuferin übernommenen erheblichen Planungsrisikos als realistisch und fair.

#### Meilensteine

Für eine wirtschaftliche Planung sind folgende Meilensteine und Prozesse zu definieren:

Phase	Termin	Bemerkungen	Kaufvertrag definiert für 14'000 m <sup>2</sup> Domenig Immobilien	Vertrag
Freigabe Landkauf an Domenig Immobilien Chur	Juni 2022	Antrag Gemeinderat Beschluss GV Zollikon.		Zustimmung Gemeinde Zollikon zur Entwicklung des Areals inkl. Kaufvertrags.
Phase Machbarkeit und Mitwirkungsverfahren	Bis 2022/2023	Fazit genehmigungsfähiges Projekt für die Abstimmung in Gemeinde Vaz/Oberbaz.		
Rechtskräftige Zonenplananpassung	2023 - 2025	Abstimmung Gemeinde Vaz/Oberbaz		Bei positivem Ergebnis: Kaufvertrag an Domenig Immobilien zum definierten Preis von 505.00 Fr./m <sup>2</sup> für 14'000 m <sup>2</sup> Landanteil.
Übertrag Landkauf an Firma Domenig Immobilien	2024 - 2026	<b>Eigentumsübertragung nach rechtskräftiger Umzonung.</b>	<b>80% Anzahlung Fr. 5'656'000 und zusätzliche Bankgarantie für die Restzahlung.</b>	60 Tage nach Abstimmung Vaz/Oberbaz inkl. Zustimmung des Kantons für die rechtskräftige Umzonung.
Baueingabe	2025 - 2027	<b>vorbehältlich Rekurse</b>		Domenig Immobilien AG
Rechtskräftige Baubewilligung	2027 - 2028	<b>Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung.</b>	<b>20% Restzahlung Fr. 1'414'000 Reservationszinszahlung wird fällig.</b>	Vertraglich festzuhalten
Restzahlung des Kaufpreis	2029	<b>Restzahlung auch ohne Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im 2029 fällig.</b>		Vertraglich festzuhalten

### *Bemerkungen*

- Die rechtskräftige Zonenplananpassung definiert die Grösse des Landanteils. Eine Anpassung der Grösse ändert den vertraglichen Kaufpreis. Im heutigen Zeitpunkt gehen wir von einem Landanteil von 14'000 m<sup>2</sup> aus.
- Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank wird die Restzahlung garantieren.
- Die Restzahlung ist auch ohne Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im Jahr 2029 fällig.
- Bei Terminverzögerungen infolge Verfahrensverzögerungen oder Rekursen bleiben die Vereinbarungen für beide Parteien bestehen.

### **Weiteres Vorgehen**

Bei einem positiven Entscheid der Zolliker Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 wird die Firma Domenig Immobilien AG das Machbarkeits- und Mitwirkungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Obervaz durchführen. Die Kosten und das Risiko trägt die Firma Domenig Immobilien AG vollumfänglich.

Falls die Vorlage von der Gemeindeversammlung abgelehnt wird, muss der Gemeinderat entscheiden, ob er dem Souverän eine Vorlage für die bauliche Sanierung unterbreitet und damit eine Weiterführung des Betriebs ermöglicht, oder eine Veräusserung des Areals unter den einschränkenden Rahmenbedingungen ins Auge gefasst werden soll.

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Der angestrebte Verkauf an einen im Bereich von Hotelprojekten erfahrenen und soliden Bündner Immobilieninvestor mit Kenntnis der regionalen Gegebenheiten bietet die grösste Gewähr, dass ein für die Ferienregion Lenzerheide und das lokale Gewerbe vorteilhaftes Projekt tatsächlich umgesetzt werden kann. Die Gemeinde Zollikon muss keine personellen und finanziellen Ressourcen in die weitere Planung investieren. Diese Vorleistungen werden vollumfänglich durch die spätere Käuferin getragen, welche das Planungsrisiko trägt. Mittelfristig kann sich die Gemeinde Zollikon vom defizitären Ferienheimbetrieb Sanaspans entlasten und dies ohne Wertverlust.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme des Verkaufs von rund 14'000 m<sup>2</sup> Bauland zu einem Preis von 505 Franken pro m<sup>2</sup> an die Firma Domenig Immobilien AG.

### **Erläuterungen des Referenten**

Der Gemeindepräsident erläutert die Vorlage.

## **Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)**

Der Vizepräsident der RGPK erläutert den Antrag auf Annahme der Vorlage. Dem komplexen Geschäft hat die RGPK ihre besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Sie hat auch Käuferschaft und Preis geprüft. Letztlich muss die Firma Domenig als Käuferin mit einem Projekt vor Ort überzeugen und die Bevölkerung in Vaz/Oberbaz für sich gewinnen. Die RGPK ist überzeugt, dass die Käuferin dies kann und auch die nötige Durchschlagskraft besitzt.

Die Zukunft des Ferienheims Sanaspans war seit 12 Jahren immer wieder ein Thema. Die Liegenschaft hat immer ein Loch in die Kasse gefressen. Bald stehen grössere Investitionen an. Die Zeit ist reif für einen Entscheid. Gemeinderat und Liegenschaftenabteilung haben grosse Arbeit geleistet und legen eine sehr gute Lösung vor. Die RGPK steht hinter dem Antrag des Gemeinderats.

## **Diskussion**

**Jürgen Schütt, Zollikerberg**, nimmt für das Forum 5W Stellung. Das Ferienheim ist heute ein einfaches Hotel mit guter Auslastung. Vor allem der Mittelstand und der untere Mittelstand, welche sich sonst teure Hotels oder Ferienwohnungen in der Lenzerheide nicht leisten können, profitieren davon. Mit dem Verkauf geht eine attraktive Unterkunft verloren und Zollikon fördert eine Strukturveränderung zum Schlechten, was traurig stimmt. Es wäre besser und auch viel einfacher, das bisherige Konzept weiterzuführen als die nun vorgesehene Calloption, wo das Risiko besteht, dass man in ein paar Jahren wieder gleich weit ist. Die Reservationsgebühr ist ja nur im Erfolgsfall geschuldet.

**Er stellt einen Rückweisungsantrag** mit der Forderung, dass in einem öffentlichen Bieterverfahren mindestens drei Offerten eingezogen und das Land nicht an den Erstbesten veräussert wird. Nachher hat man die Sicherheit, dass entweder das Angebot der Firma Domenig immer noch das Beste ist oder die Gemeinde erhält sogar mehr Geld.

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** widerspricht dem Votanten, dass es sich um eine falsche Entwicklungsrichtung handle. Vielmehr handelt es um den klaren Willen der Behörden von Vaz/Oberbaz, mit welchen der Gemeinderat früh den Dialog gesucht hat. Ein Verkauf an die Firma Juhui Ferien AG wäre gar nicht möglich, weil das Land nur an die öffentliche Hand verkauft werden kann. Somit bedingt jeder anderweitige Verkauf eine Zonenanpassung. Die Firma Domenig hat von sich aus ein Angebot eingereicht. Die Verkaufsabsicht der Gemeinde Zollikon war aber seit Jahren bekannt in der Branche. Aber nur Domenig, der über das nötige Potenzial und Renommee verfügt, hat offeriert. Um Konkurrenzofferten einzuholen, müsste die Gemeinde zuerst erneut investieren, was der Gemeinderat vermeiden wollte. Die Reservationsgebühr ist tatsächlich erst im Fall einer Umzonung geschuldet. Die Käuferin trägt aber alle Projektrisiken selber, was einem Wert von 500'000 bis 800'000 Franken entspricht. Sie wird deshalb alles versuchen, damit das Projekt realisiert werden kann.

**Jürgen Schütt zieht** auf Anfrage hin, **seinen Rückweisungsantrag** bis zum Abschluss der Diskussion **zurück**.

**Regula Harder, Zollikon, Forum 5W**, kritisiert, dass der Gemeinderat das Projekt mitten im Prozess gestoppt hat. Nach der Feststellung der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden hätte die Gemeinde den Prozess einfach weiterführen können. Es ist

nicht nachvollziehbar, weshalb dies nicht geschah und jetzt eine Insiderofferte berücksichtigt werden soll. Ein exklusives Angebot sollte sich am oberen Ende der Preisspanne befinden. Mit 20 Zweitwohnungen lassen sich 7 Mio. Franken leicht finanzieren. Um einen attraktiven Preis zu erhalten, müssen unbedingt mehrere Offerten eingezogen werden. An dieser einzigartigen Lage darf das Land nicht für ein Butterbrot verkauft werden. Sie unterstützt den Rückweisungsantrag.

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** entgegnet, dass der Prozess wirklich wegen der Pandemie und der zuerst ungewissen Auswirkungen auf den Tourismus abgebrochen worden ist. Bei einem Verkauf ist auch nicht nur der Preis entscheidend. Vielmehr kommt es auf die Durchschlagskraft und Akzeptanz des Investors an. Deshalb hat sich der Gemeinderat für den sprichwörtlichen "Spatz in der Hand" und gegen die "Taube auf dem Dach" entschieden.

**Felix Wirz, Zollikerberg, EVP**, fragt, ob das Land in der Zone für öffentliche Bauten nur von einer Gemeinde erworben werden könne, was Gemeindepräsident Sascha Ullmann bejaht.

Nach **Patrick Maag, Zollikerberg**, handelt es sich um ein wichtiges, aber auch sensibles Geschäft. Um Aussicht auf Erfolg zu haben, braucht es vier Partner, nämlich Gemeinde Zollikon, Gemeinde Vaz/Obervaz, Kanton Graubünden und schliesslich einen verlässlichen Käufer. Es geht um eine partnerschaftliche Entwicklung, welche den unterschiedlichen Interessen Rechnung trägt.

Die Vazer sind sensibel und es gilt, raumplanerisch und politisch schwierige Hürden zu überwinden. Die Firma Domenig hat Erfahrung mit solchen Projekten und auch einen langen Atem, wie das Hotelprojekt Mischuns im Münstertal zeigt. Er hält es für einen erfolgreichen Schachzug, das Land an Domenig zu verkaufen, der mit den Verhältnissen gut vertraut ist. Er beantragt deshalb Zustimmung zur Vorlage.

**Karin Goy, Zollikon**, unterstützt den Rückweisungsantrag. Auch die nicht geprüften Varianten einer langfristigen Verpachtung sowie ein Verkauf an die Gemeinde für den Bau von Erstwohnungen sollten geprüft werden. Heute nutzen Familien, Schulen und Notare für Weiterbildungskurse das Ferienhaus gerne. Zollikon darf nicht der Immobilienspekulation Vorschub leisten. Nach einem Verkauf ist das Land weg. In 30 Jahren werden im Ferienhaus "Höchi" in Wildhaus auf 1'000 m ü. M. keine Skiferien mehr möglich sein, dagegen sicher noch in der Lenzerheide auf 1'500 m ü. M.

Ein anderes Hotelprojekt im Gemeindeteil Fadail von Vaz/Obervaz wurde trotz Einzonung vor 10 Jahren bis heute nicht realisiert, ein weiteres Projekt wurde durch die Gemeinde abgelehnt. Eine grosse Gegnerschaft ist von den Anwohnern wegen des Mehrverkehrs bzw. des Strassenausbaus zu erwarten. Sanaspans hat auch keine direkte Anbindung an die Bergbahnen.

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** gibt zu bedenken, dass der Gemeinderat nicht zuletzt wegen der zu überwindenden Hürden und der nötigen politischen Diskussionen in Vaz/Obervaz zweifelt, ob diese Arbeit aus dem Unterland geleistet werden kann. Da wären auch teure Beratungsleistungen von Dritten nötig.

Was die Höhe in Wildhaus angeht, so ist dieses im Unterschied zu Sanaspans ausserordentlich beliebt bei den Schülern, weil es ein tolles Haus ist. Dort sind Klassenlager ganzjährig möglich. Übrigens setzt ein in Zollikon ansässiger Unternehmer mit Investitionen auch in Zukunft auf die Skiregion

Toggenburg. Sanaspans ist als Lagerhaus nicht geeignet. Die Gemeinde Zollikon will in der Lenzerheide kein Projekt aufoktroyieren; der Gemeinderat führte Gespräche mit den politischen Vertretern von Vaz/Obervaz, die zur beschriebenen Win-Win Situation führten.

**Thomas Winkler, Zollikon, Forum 5W**, legt der Versammlung eine Rückweisung nahe. Es soll nochmals nachgefragt werden, ob weitere Investoren Offerten einreichen. Wenn die heute beantragte Kaufoption scheitert, so wird das Ferienhaus in fünf Jahren massive Kosten verursachen.

**Valentin Kuster, Zollikon, SP**, findet es schade, wenn das Ferienhaus verkauft wird, wo er als Kind immer Ferien verbracht hat. Das ursprüngliche Projekt war nicht gleich gross und bei der Überarbeitung wurde eigentlich nur der Abstand zum Hochmoor vergrössert. Jetzt sollen 6'432 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland verbetoniert werden. Das ist nicht vertretbar. Er unterstützt den Rückweisungsantrag.

**Hans-Jürg Bopp, Zollikon**, findet es interessant, wie viele Vorschläge gemacht wurden, was man in Sanaspans auch noch alles machen kann. Gemeinderat und Verwaltung haben sehr viel Arbeit geleistet, was auch von der RGPK attestiert wurde. Es mag zwar ein Schönheitsfehler sein, dass das Land nun an einen Bündner Immobiliencycoon veräussert wird – jeder andere müsste aber nochmals bei Null beginnen und es ist sehr unsicher, ob er dann durchkommt. Das Ganze erinnert ihn ein wenig ans Beugi, wo man es besser wusste als der Gemeinderat, die Umsetzung sich jetzt aber als nicht so einfach erweist. In Sanaspans scheint kein anderer als Domenig bereit zu sein, die nötige Vorarbeit zu leisten. Bei einer Rückweisung vergeht nochmals unnötig viel Zeit. Er ruft deshalb dazu auf, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen, sofern man in Sanaspans nicht einfach nur eine Moorwiese will.

**Lisa Meyerhans Sarasin, Zollikon**, nimmt als Präsidentin der FDP Stellung. Die FDP beantragt einstimmig die Annahme der Vorlage. Zollikon braucht das Ferienhaus Sanaspans nicht mehr. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat eine Idee. Die FDP plädiert für den Spatz in der Hand und will nicht die Taube fliegen lassen. Die Rückweisung ist abzulehnen und der Gemeinderat nicht noch einmal auf eine Strafrunde zu schicken. Der Gemeinderat legt einen guten Antrag vor, welcher eine sinnvolle Entwicklung ermöglicht.

**Cornelia White, Zollikon**, gefällt es nicht, dass das Projekt eine Umzonung von Landwirtschaftsland beinhaltet. Sie will an einem solchen Anachronismus nicht mitwirken.

**Thomas Gugler, Zollikon**, nimmt als Präsident der SVP Stellung. Die SVP unterstützt die Umsetzung der Vorlage Sanaspans vorbehaltlos. Es ist für ihn befremdlich, dass das Forum 5W einen höheren Preis fordert. Selbst bei einem Quadratmeterpreis von 600 Franken resultiert nur eine Differenz von etwa 1,3 Mio. Franken, die sich aber durch Mehrabgaben und Kosten für den Investorenwettbewerb erheblich reduziert. Wir können froh sein, dass der Gemeinderat einen guten Antrag vorlegt. Sorgen wir dafür, dass Vaz/Obervaz eine Chance für die gewünschte Entwicklung eines Hotelprojekts erhält. Der Rückweisungsantrag ist klar abzulehnen.

**Conrad Egloff, Zollikerberg**, wendet sich gegen die Vorlage. Die Liegenschaft liegt in einer intakten Landschaft. Nun sollen dort markante, schreckliche Gebäude gebaut werden. Die Zufahrtsstrasse kann den Mehrverkehr nicht schlucken und ein Bedarf nach einem zusätzlichen Hotel ist gar nicht vorhanden.

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** weist darauf hin, dass erst eine Machbarkeitsstudie und noch kein Hotelprojekt vorliegt. Auf der Basis der Studie sind die planerischen und planungsrechtlichen Fragen zu lösen. Das ist eine Riesenarbeit, die der Investor zu leisten hat. Für die Gemeinde Vaz/Obervaz ist das Projekt aber wichtig, weil es insbesondere auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen geht. Für Zollikon geht es nicht um eine Gewinnoptimierung. Der Gemeinderat möchte einfach einen fairen Preis erzielen, welcher gesamthaft betrachtet mehr oder weniger ein Nullsummenspiel bedeutet.

**Rafaela Eberle, Zollikon**, bekennt sich dazu, die Moorwiese zu wollen. Sie hat auch schon Ferien dort verbracht. Über die brachliegende Solaranlage kann sie sich nur wundern. Die Gemeinde sieht es nicht als ihre Aufgabe, ein Ferienheim zu führen. Das heisst aber nicht, dass die Landschaft verbaut werden soll. Ein Hochmoor ist ökologisch wichtig, auch gegen Hochwasser. Sie plädiert für ein Nein zur Vorlage.

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** macht klar, dass das Mooregebiet nicht betroffen ist. Vielmehr handelt es sich eher um gut gedüngte Wiesen. Die thermische Solaranlage ist defekt und müsste ersetzt werden. Das Gebäude bedarf einer grundlegenden energetischen Sanierung mit Umstellung von fossilen auf andere Energieträger. Wie bereits ausgeführt, können die nötigen Investitionen mit einem einfachen Hotelbetrieb nicht finanziert werden.

**Olivier Schönbeck, Zollikon**, versteht gut, dass die "Höchi" für Klassenlager attraktiv ist. Das Ferienhaus deckt aber den Bedarf nicht. Was passiert 2035, wenn wegen Schneemangel in Wildhaus keine Skilager mehr durchgeführt werden können? Weshalb sollte man nicht das schneesichere Sanaspans behalten?

**Gemeindepräsident Sascha Ullmann** erklärt, dass das Ferienheim Sanaspans eine ungünstige Grösse aufweist und es auf dem Markt viele attraktivere Angebote für die Durchführung von Klassenlagern gibt.

**Karl Lang, Zollikerberg**, stellt einen **Ordnungsantrag auf Abbruch der Diskussion**

#### **Abstimmung über den Ordnungsantrag Lang**

Der Ordnungsantrag wird grossmehrheitlich angenommen. Damit wird die Diskussion abgebrochen.

#### **Abstimmung über den Rückweisungsantrag Schütt**

Der Rückweisungsantrag wird mit 54 JA- zu 110 NEIN-Stimmen abgelehnt.

#### **Abstimmung über den gemeinderätlichen Antrag**

Der Antrag wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

## **Beschluss**

1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz zum Preis von 505 Franken pro m<sup>2</sup> an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass das Land in eine Hotelzone umgezont werden kann.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die Kaufoption einen Vertrag abzuschliessen und sämtliche mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

## Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2022

GV 2022-4

16.04.10

### Einzelinitiative Fritz Wolf, Ergänzung BZO, Übergang Kernzone/Wohnzone

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Kernzonenbestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sind wie folgt zu ergänzen:

Art. 4 Abs. 2 (neu): "Bei Neubauten sind gegenüber Grundstücken in anderen Zonen die Grenzabstände und Gebäudeabstände der benachbarten Zonen einzuhalten."

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Einzelinitiative von Fritz Wolf, Zollikerberg, und Mitunterzeichner verlangt, dass der Gemeinderat eine Vorlage auf Ergänzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung zu Beratung und Beschluss vorlegt, welche die Abstände in Kernzonen verändert: Bei Neubauten in Kernzonen sollen gegenüber angrenzenden Bauzonen der Grenzabstand von 3,50 m auf 6,00 m oder 7,00 m (nach Massgabe der Vorschriften der benachbarten Zone) und der Gebäudeabstand von 9,50 m bzw. 10,50 m auf 12,00 m bzw. 14,00 m (nach Massgabe der Vorschriften der benachbarten Zone) vergrössert werden. Die Initiative wird wie folgt begründet: In den Kernzonen der Gemeinde Zollikon gibt es keine Beschränkung der Baumassenziffer. Auf freien Baufeldern sind deshalb dichte Überbauungen möglich. Kernzonen grenzen in Dorf und Berg an Bauzonen mit niedrigerer Baudichte; im Übergangsbereich besteht nach Auffassung der Initianten die Gefahr, dass neue dichte Kernzonenbebauungen angrenzende Bauzonen wegen zu geringer Abstände stark beeinträchtigen.

Der Gemeinderat lehnt das Anliegen ab, weil der heute geltende ordentliche Gebäudeabstand zwischen Neubauten in Kernzonen und Bauten in angrenzenden Zonen immerhin zwischen 9,50 m und 10,50 m beträgt. Solche Gebäudeabstände im Umfeld der Zolliker Dorfkerne können nicht als beeinträchtigend bezeichnet werden. Vielmehr hat sich die Abstandsregelung für Neubauten in Kernzonen bewährt. Sie gilt in ihren Grundzügen seit 1985, und die heute bestehenden baulichen Übergänge zwischen Neubauten in Kernzonen und anderen Zonen fallen in keiner Weise negativ auf. Zu beachten ist auch, dass die meisten Parzellen in Kernzonen nicht sehr gross sind. Werden ohne sachliche Notwendigkeit die Abstände erhöht, würden damit heute noch bestehende Baumöglichkeiten in Kernzonen erschwert oder entzogen, und damit der Wert des Eigentums geschmälert. Es entstehen neue Rechtsunsicherheiten: Wenn ein nicht schwarz umrandetes Gebäude, welches den Grenzabstand gemäss Initiative unterschreitet, abgebrochen wird, ist unsicher, ob der Ersatzneubau in gleicher Grösse die neuen Grenzabstände erfüllen muss. Klar ist hingegen, dass ein kernzonenkonformer Anbau die neuen Grenzabstände einhalten muss; so würden viele solcher Bauten verunmöglicht. Die

Initiative will die Abstände auf der weitgehend unbebauten Parzelle Kat. Nr. 8278 in der Kernzone Oberhueb regeln und verursacht dabei unbedacht Kollateralschäden. Auf Initiative von Anwohnenden hat die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2007 die Parzelle Kat. Nr. 8278 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wurde eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt. Die damals initiierte Planung wurde unterbrochen, aber durch die neue Grundeigentümerin neu aufgenommen. Dass nun mitten im Planungsprozess erneut mit einer Initiative auf das Bauvorhaben eingewirkt werden soll, widerspricht dem Grundsatz der Verlässlichkeit staatlichen Handelns und der Planungssicherheit.

### **Initiative auf Veränderung der Bau- und Zonenordnung**

Fritz Wolf, Zollikerberg, und zwei Mitunterzeichnende haben eine formell gültige Einzelinitiative im Sinne von § 151 des Gesetzes über die Politischen Rechte (GPR) eingereicht. Die Initiative ist konkret formuliert und nicht allgemein anregend (§ 154 GPR). Sie verlangt vom Gemeinderat eine Ergänzung der Kernzonenbestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einem neuen Art. 4 Abs. 2: "Bei Neubauten sind gegenüber Grundstücken in anderen Zonen die Grenzabstände und Gebäudeabstände der benachbarten Zonen einzuhalten."

### **Inhalt der Initiative**

In der Gemeinde Zollikon sind alle ursprünglichen dörflichen Kerne und Weiler weitgehend erhalten und einer Kernzone mit besonderen Vorschriften zugewiesen. Die Kernzone will die ursprüngliche Bebauungsstruktur erhalten. Bestehende Bauten können entweder ersetzt und an gleicher Lage und mit gleichem Erscheinungsbild wieder aufgebaut werden, wenn sie in den Kernzonenplänen schwarz umrandet sind (Art. 3 Abs. 1 BZO). Die nicht schwarz umrandeten Gebäude können bei Abbruch an gleicher Lage und in gleicher Grösse ersetzt werden; unter restriktiven Bedingungen sind Veränderungen an Grösse und Lage solcher Ersatzbauten möglich (Vorteil für Ortsbild, Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene; Art. 3 Abs. 2 BZO). Darüber hinaus sind viele der Bauten in Kernzonen Schutzobjekte und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Bestehende Bauten sind somit grundsätzlich in ihrer Volumetrie an ihrem Standort zu erhalten oder zu ersetzen, welche Abstände auch immer sie aufweisen. Die Kernzonenvorschriften und Schutzmassnahmen haben sich bewährt; damit konnte das traditionelle Bild aller dörflichen Kerne weitgehend erhalten werden.

Daneben kennt die BZO Vorschriften für Neubauten in Kernzonen. Sie gelten nur für noch nicht bebautes Land. Die Initiative möchte die Abstandsvorschriften für solche Neubauten gegenüber angrenzenden Zonen verändern.

Bei Neubauten in Kernzonen gilt **heute** folgende Regelung: Wird ein Neubau auf eine Parzelle gebaut, die an eine andere Bauzone als eine Kernzone grenzt, beträgt der **Grenzabstand** zur Parzellengrenze 3,50 m. Zu Bauten in benachbarten Bauzonen beträgt der **Gebäudeabstand** 9,50 m oder 10,50 m (Grenzabstand von 3,50 m zuzüglich Grenzabstand der benachbarten Parzelle von 6,00 m oder 7,00 m nach Massgabe der BZO-Vorschriften).

Gemäss **Initiative** sollen gegenüber angrenzenden Zonen der **Grenzabstand** von 3,50 m auf 6,00 m oder 7,00 m (nach Massgabe der Vorschriften der benachbarten Zone) und der **Gebäudeabstand**

von 9,50 m bzw. 10,50 m auf 12,00 m bzw. 14,00 m vergrössert werden (doppelter Grenzabstand von 6,00 m oder 7,00 m nach Massgabe der Vorschriften der benachbarten Zone).

### **Begründung der Initianten**

Die Initianten führen an, dass in Kernzonen auf freien Baufeldern dichte Überbauungen möglich sind, weil es keine Baumassenziffer gibt. Kernzonen grenzen in Dorf und Berg an Bauzonen mit niedrigerer Baudichte; im Übergangsbereich besteht nach Auffassung der Initianten die Gefahr, dass neue dichte Kernzonenbebauungen angrenzende Bauzonen wegen zu geringer Abstände stark beeinträchtigen. Grundeigentümer mit Parzellen, die an freie Bauflächen in Kernzonen grenzen, müssen mit anderen Worten damit rechnen, dass 3,50 m von ihrer Parzellengrenze ein zweigeschossiges Haus mit Satteldach und zwei Dachgeschossen entsteht.

### **Gründe für die Ablehnung der Initiative**

Der Gemeinderat lehnt die Initiative ab. Deren Inhalt ist nicht zweckmässig und verletzt das Vertrauen derzeit planender Eigentümer. Sie beschränkt zudem die bauliche Nutzungen in Kernzonen und greift damit in die Eigentumsfreiheit ein.

Die Abstandsvorschriften in den Kernzonen haben sich bewährt. Bei baurechtlichen Regeln, die immer sowohl den Grundeigentümer also auch den Nachbarn eines Bauvorhabens betreffen, ist eine gewisse Planungssicherheit wichtig. Vorschriften über Abstände, Gebäudedimensionen etc. prägen das Ortsbild und gelten in den Kernzonen seit 1985 grundsätzlich unverändert. Der Gemeinderat erkennt keinen Veränderungsbedarf. Eine zu "enge", zu dichte örtliche Situation am Übergang zwischen Kernzonen und anderen Zonen ist ihm nicht bekannt. Die Vergrösserung von Abstandsvorschriften in Kernzonen erschwert oder entzieht heute noch bestehende Baumöglichkeiten in Zonen, die für eine dichte Bebauung vorgesehen und gut erschlossen sind. Damit wird auch ohne Grund der Wert des Eigentums geschmälert.

Es liegt nahe, dass die Initiative direkt auf ein konkretes Bauprojekt abzielt. Momentan wird ein privater Gestaltungsplan für die Bebauung des in der Kernzone liegenden Grundstücks Kat. Nr. 8278, Oberhueb, erarbeitet. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die geltenden BZO-Bestimmungen im Hinblick auf die Bebauung dieser Parzelle dringend zu korrigieren wären. Auf Initiative von Anwohnenden hat die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2007 die Parzelle Kat. Nr. 8278 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dieses Planungsinstrument, verbunden mit den Kernzonenvorschriften, stellt eine gute Einordnung ins Ortsbild ausreichend sicher. Die Mitwirkung der Einwohnerinnen und Einwohner ist gewährleistet (öffentliche Auflage, Mitwirkungsverfahren). Voraussetzung für eine Bebauung nach einem Gestaltungsplan ist sodann stets eine besonders gute Gestaltung und Einordnung. Weitere kommunale Regulierungen sind unnötig. Das nun 15 Jahre nach Erlass der Gestaltungsplanpflicht die Rahmenbedingungen nochmals auf Initiative von Anwohnern geändert werden sollen, erachtet der Gemeinderat als problematisch. Zwar hat kein Eigentümer einen Anspruch auf Weiterbestand öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Im vorliegenden Fall musste der Grundeigentümer aber nicht damit rechnen, dass nach Durchführung eines Wettbewerbs und während der Vorarbeiten für einen Privaten Gestaltungsplan nochmals Forderungen von Nachbarn in die BZO einfließen sollen. Die Erwartung der Eigentümer, dass nach dem Erlass der Gestaltungsplanpflicht 2007 nicht nochmals

Vorstösse aus der Nachbarschaft das Projekt über das Initiativrecht beeinflussen sollen, verdient Schutz und ruft nach Verzicht auf neue Regelungen.

Eigentümer müssten sich bei Annahme der Initiative auch die Frage stellen, ob künftig häufiger versucht wird, mittels Einzelinitiative auf einzelne Bauvorhaben Einfluss zu nehmen.

### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen.

### **Erläuterungen des Initianten**

Fritz Wolf erläutert sein Initiativbegehren anhand einer eigenen Folienpräsentation.

### **Erläuterungen des Referenten**

Der Ressortvorsteher Bau erläutert die Gründe für die Ablehnung der Einzelinitiative durch den Gemeinderat.

### **Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)**

Der Vizepräsident der RGPK erläutert den ablehnenden Antrag der RGPK. Die Kommission hat sich zwei Grundsatzfragen gestellt:

- a) Sollen Partikularinteressen über das Allgemeininteresse gestellt werden?
- b) Sollen in einem laufenden Prozess ohne Not die Spielregeln geändert werden?

Beide Fragen sind mit einem klaren Nein zu beantworten.

### **Diskussion**

**Catrina Luchsinger, Zollikerberg**, Mitunterzeichnerin der Initiative, staunt über das kurze Gedächtnis der Exekutive. Noch 2005 hatte der Gemeinderat von sich aus eine solche Regelung für die Kernzone vorgeschlagen aus Angst vor einer zu dichten Bebauung der Kernzonen. An einer sehr gut besuchten Gemeindeversammlung wurde die Vorlage schliesslich verworfen. Damals ging der Gemeinderat vom allgemeinen Interesse an einer solchen Regelung für bessere Übergänge zu den Nachbarzonen aus. Auf der Nachbarparzelle der Initianten könnte eine Baumassenziffer weit über 3,3 realisiert werden. Die Initiative ist gerechtfertigt und entspricht einem Bedürfnis, weil ein Gestaltungsplan keinen genügenden Schutz bietet.

**Fritz Wolf, Zollikerberg**, weist darauf hin, dass die vorgeschlagenen Grenzabstände nicht innerhalb der Bauzone gelten, sondern nur für Grundstücke, die an andere Zonen grenzen.

**Bauvorsteher Martin Hirs** weist darauf hin, dass die Kernzone ebenfalls eine Bauzone ist, welche an verschiedene Zonen grenzt. Das jetzt auf der Nachbarparzelle der Initianten entwickelte Projekt hat übrigens eine Baumassenziffer von 2,2 bis 2,5 und nicht wie von der Vorrordnerin erwähnt, 3,3.

### **Abstimmung**

Der Antrag wird mit deutlichem Mehr der Stimmen abgelehnt.

### **Beschluss**

Die Einzelinitiative Fritz Wolf zur Ergänzung der Kernzonenbestimmungen bezüglich Übergang Kernzone/Wohnzone wird abgelehnt.

Wie der **Gemeindepräsident** am Anfang angekündigt hat, kommt die Versammlung nun zur Anfrage von Engelbert Neff.

Die Anfrage von Engelbert Neff ist fristgerecht beim Gemeinderat eingegangen.

Gemäss § 17 des Gemeindegesetzes kann die anfragende Person zur Antwort vom Gemeinderat direkt Stellung beziehen, wenn sie dies wünscht. Ausserdem kann die Versammlung beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Der **Gemeindepräsident** verliest die Anfrage sowie die Antwort vom Gemeinderat.

### **Anfrage von Engelbert Neff (gemäss GG § 17) zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022**

In Zollikon ist das *Areal Beugi* ein Thema, das pendent ist und diskutiert wird (vgl. auch Leserbriefe im Lokalblatt) - und noch einer Entscheidung harrt. Das Haus ist vermietet, es gibt Kosten. Klares Wissen ist da eine Hilfe.

Frage:

Wie sieht die jährliche „Betriebsrechnung“ aus für das *Areal Beugi*:

Einnahmen - Ausgaben?

Das heisst: was kostet das *Areal Beugi* die Gemeinde pro Jahr (z.B. Beispiel 2021)?

### **Antwort des Gemeinderats vom 10. Juni 2022**

Im Rechnungsjahr 2021 resultierte aus der Vermietung des ehemaligen Altersheims Beugi, alte Landstrasse 98, ein Betriebsgewinn von 282'000 Franken. Der Aufwand betrug rund 196'000 Franken, der Ertrag – hauptsächlich aus Mietzinseinnahmen und Rückerstattung von Nebenkosten rund 478'000 Franken. Der Betriebsgewinn ist seit 2018 ungefähr stabil geblieben. Allerdings ist diese Gewinnerwartung nicht nachhaltig, weil in absehbarer Zeit erhebliche Instandstellungskosten auf die Gemeinde als Vermieterin zukommen, insbesondere für den Ersatz der Wärmezeugung und die Dachsanierung. Solche Ausgaben beeinflussen die Betriebsrechnung sofort negativ.

### **Stellungnahme des Anfragestellers**

Engelbert Neff dankt dem Gemeinderat für die Information. Es ist gut zu wissen, dass durch die Vermietung des Beugi ein Betriebsgewinn erzielt wird. Inzwischen ist bekannt, dass es keine so zündende Idee war, auf dem Areal Genossenschaftswohnungen zu realisieren. Er hofft, dass das Juwel Beugi erhalten oder aufpoliert werden kann. Auf jeden Fall hofft er auf eine offene und faire Lösung.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann fragt, ob zur Anfrage eine Diskussion gewünscht wird. Dies ist nicht der Fall.

Anschliessend werden die vier aus dem Gemeinderat ausscheidenden Mitglieder mit einem Blumenstrauss unter grossem Applaus der Versammlung verabschiedet:

- **Corinne Hoss**, seit 2014 Schulpräsidentin
- **Urs Fellmann**, seit 2008 Mitglied des Gemeinderats
- **Martin Hirs**, seit 2012 Mitglied des Gemeinderats
- **Bernhard Ecklin**, seit 2014 Mitglied des Gemeinderats

**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 22:25 Uhr.

---

Zollikon, 17. Juni 2022

Für das Protokoll

Sascha Ullmann  
Gemeindepräsident

Markus Gossweiler  
Gemeindeschreiber

Die Stimmzählerinnen und Stimmzähler:

\_\_\_\_\_  
Brigitte Wüst

\_\_\_\_\_  
Arnold Hasler

\_\_\_\_\_  
Andreas Lippuner

\_\_\_\_\_  
Elizabeth Dichne