



Gemeinde Zollikon

GEMEINDE- VERSAMMLUNG

Mittwoch,
15. Juni 2022, 19.45 Uhr
Gemeindesaal Zollikon

An alle Haushaltungen

für die Stimmberechtigten

Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung

Geschäfte

1. Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021
2. Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021
3. Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022
4. Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Verkauf, Eingehen einer Kaufoption
5. Einzelinitiative Fritz Wolf, Ergänzung BZO, Übergang Kernzone/Wohnzone

Die Akten mit den behördlichen Anträgen liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet ein Apéro statt, zu dem alle herzlich eingeladen sind.

Wir freuen uns, wenn Sie an der Gemeindeversammlung teilnehmen und Ihre Wohngemeinde aktiv mitgestalten.

Freundliche Grüsse
Gemeinderat Zollikon

Zollikon, im April 2022

Bestellcoupon

Unterlagen zur Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022



Die vollständigen Unterlagen finden
Sie unter www.zollikon.ch ▶ Politik ▶
Gemeindeversammlung

Ich bevorzuge den Beleuchtenden Bericht
in Papierform. Bitte stellen Sie mir folgende
Unterlagen zu:

- Beleuchtende Berichte zu sämtlichen Geschäften
- Beleuchtender Bericht zum Geschäft Nr. _____

Absender



GAS/ECR/ICR

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

50137049
000002

B



DIE POST

Gemeinderatskanzlei
Postfach
8702 Zollikon

Das Wichtigste in Kürze zu den einzelnen Geschäften

Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021

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.

Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2021

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.

Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022

Die Schulanlage Rüterwis ist mit der Mittags- und Tagesbetreuung an der Grenze ihrer Möglichkeiten. Die Kinderzahlen steigen und sind mit der bestehenden Infrastruktur kaum mehr zu bewältigen. 2019/20 wurde ein Architekturwettbewerb für ein neues Betreuungshaus durchgeführt. Die Projektierung des Siegerprojektes «Tripp Trapp» startete im 2. Halbjahr 2020, wurde aber 2021 aufgrund unerwarteter Kostenhöhe gestoppt und der Vertrag mit dem verantwortlichen Architekten aufgelöst. Mit dem beantragten Projektierungskredit von 0,625 Mio. Franken soll das Urheberrecht am Siegerprojekt erworben und die Planung mit einer neuen Gesamtleitung fortgeführt werden.

Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Verkauf, Eingehen einer Kaufoption

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 m². 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 m² in der Zone für öffentliche Bauten und 6'234 m² 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 m² zum Preis von 505 Franken/m² (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.

Einzelinitiative Fritz Wolf, Ergänzung BZO, Übergang Kernzone/ Wohnzone

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 Kern-

zonen 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 Dorfkerns 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.

Die vollständigen Beleuchtenden Berichte zu den Geschäften finden Sie auf der Website der Gemeinde unter www.zollikon.ch

► Politik ► Gemeindeversammlung ► 15. Juni 2022. Die Beleuchtenden Berichte zu den einzelnen Geschäften können Sie auch in Papierform bestellen (siehe «Bestellcoupon»).

Die Abschiede der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission werden ab 31. Mai 2022 auf der Website unter www.zollikon.ch ► Politik ► Gemeindeversammlung ► 15. Juni 2022 aufgeschaltet.

Mittels QR-Code gelangen Sie direkt zu den Unterlagen zur Gemeindeversammlung:



Gemeindeverwaltung Zollikon

Bergstrasse 20

8702 Zollikon

044 395 32 00

gemeinderatskanzlei@zollikon.ch

www.zollikon.ch

Papier aus 100% FSC-Recycling-Zellstoff hergestellt.

myclimate neutral | 01-14-814357
myclimate.org