



Gemeinde Zollikon

Protokoll

Gemeindeversammlung

Datum: 14. Juni 2023 und 15. Juni 2023

Zeit: 19:15–22:50 Uhr und 19:45–22.00 Uhr

Ort: Gemeindesaal

3 Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz zur Situation an der Schule Rüterwis

Beschlüsse

14. Juni 2023

GV 2023-2 Einzelinitiative Fritz Wolf, Sicherung Erhalt Gebäude und Restaurantbetrieb Trichtenhausermühle, Zollikerberg

GV 2023-3 Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2022

GV 2023-4 Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2022

GV 2023-5 Rahmenkredit für den Aufbau eines Fernwärmenetzes durch die Netzanstalt Zollikon in der Höhe von 26 Mio. Franken

15. Juni 2023

GV 2023-6 Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Vorvertrag Grundstückverkauf, Wiedererwägung

GV 2023-7 Heinrich Ernst Fonds, Revision Ausführungsbestimmungen und Verkauf Altersheim am See

GV 2023-8 Kredit von 2,98 Mio. Franken für energetische Sanierung der ehemaligen Swisscom-Telefonzentrale und Umnutzung zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz

GV 2023-9 Teilrevision der Bau- und Zonenordnung: Schaffung einer Erholungszone Tennis

Gemeindepräsident Sascha Ullmann begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderats und heisst sie zur heutigen Gemeindeversammlung willkommen. Er 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 weist auf die drei fristgerecht eingereichten Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes hin, welche vor den traktandierten Geschäften behandelt werden.

Er erläutert das Stimmverhalten des Gemeinderats: 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 sich als Gäste ins Foyer zu begeben. Das Stimmrecht eines oder einer Anwesenden wird auf Anfrage hin nicht bezweifelt.

Wahl der Stimmzählenden

Der Gemeindepräsident unterbreitet 6 Wahlvorschläge, die aus der Versammlung nicht vermehrt werden. Als Stimmzähler/innen sind gewählt:

Daniel Urban, Zollikerberg	Sektor A
Katharina Gugler, Zollikon	Sektor B
Daniel Häring, Zollikon	Sektor C
Michelle Brum, Zollikon	Sektor D
Peter Bünger, Zollikon	Sektor E (Empore)

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. Juni 2023 publiziert werden, falls heute alle Geschäfte behandelt werden, erfolgt die Publikation bereits am 16. Juni 2023.
- das heutige Protokoll von Markus Gossweiler, Gemeindegeschreiber erstellt wird. Falls die Versammlung morgen fortgeführt wird, wird es von Claudia Valler, Stv. Gemeindegeschreiberin, verfasst;
- das Protokoll ab Mittwoch, 21. Juni 2023, 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 7'994 Stimmberechtigten ergibt die Zählung der Anwesenden durch die Stimmzähler/innen eine Präsenz von 394 Personen (4,8 %).

Zunächst unterbreitet der Gemeindepräsident der Versammlung den **Ordnungsantrag** des Gemeinderats auf Beschränkung der Redezeit auf 5 Minuten pro Votantin oder Votant und Geschäft.

Abstimmung über den Ordnungsantrag

Der Antrag auf Beschränkung der Redezeit auf 5 Minuten wird einstimmig angenommen.

Wie angekündigt, werden nun die Anträge nach § 17 Gemeindegesetz behandelt. Drei Anfragen von Felix Wirz (EVP Zollikon), Franziska Steiner (SP Zollikon); Stephan Geiger und Bernhard Ecklin (im Interesse der SVP Zollikon); Andreas und Pissamai Tschopp, Martin und Daniela Wolf und Stefan und Nadja Meier, sind fristgerecht beim Gemeinderat eingegangen.

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass alle drei Anfragen Anliegen aus dem ausschliesslichen Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Schulpflege betreffen, auch wenn sie in einer Einheitsgemeinde an den Gemeinderat gerichtet werden müssen. Aufgrund der klaren gesetzlichen Rollenenteilung hat sich der Gemeinderat darum einer Stellungnahme zu enthalten, auch wenn er teilweise darauf angesprochen wird. Weder ist er dazu befugt, noch hat er eine Aufsichtsfunktion gegenüber der Schulpflege. Die Aufgabe des Gemeinderats ist es, die Anfragen und die Antworten dazu vorzulegen und durch eine allfällige Diskussion zu führen. Generell hält er fest, dass eine Fragenbeantwortung nur dann zulässig ist, wenn sie nicht den Persönlichkeitsschutz oder das Sitzungsgeheimnis verletzt. Eine Anfrage kann auch nicht dazu dienen, Personen zu verunglimpfen oder deren "Köpfe" zu fordern. In einer Gemeindeversammlung gelten die üblichen Anstandsregeln. Er bittet, diesen Sorge zu tragen. Nach der Beantwortung erhalten die Fragesteller die Möglichkeit, kurz dazu Stellung zu nehmen. Eine allfällige Diskussion ist eng an das Thema der Anfragen beschränkt. So sind

Zusatzfragen an die Behörde, Anträge oder eine Beschlussfassung durch die Versammlung abgeschlossen.

Schulpräsidentin Claudia Irrniger führt aus, sie habe ihr Amt im letzten Sommer voller Elan übernommen. Eine erste Herausforderung habe darin bestanden, für die länger bestehenden Schwierigkeiten im Schulhaus Rüterwis Lösungen zu finden. Dabei habe insbesondere Rui Biagini als neues Mitglied der Schulpflege keine Ruhe einkehren lassen. Er habe während der Covid-Zeit für die Installation von CO₂-Messgeräten eingesetzt.

(Die Ausführungen der Schulpräsidentin werden durch laute Zwischenrufe aus der Versammlung unterbrochen. Einige Anwesende rufen, das Votum habe nichts mit dem Thema zu tun.)

Gemeindepräsident Sascha Ullmann ermahnt die Versammlung zur Ruhe. Eine wesentliche Qualität der Zolliker Gemeindeversammlungen sei, dass man einander zuhöre, auch wenn man mit den Aussagen nicht einverstanden sei. Jeder habe die Möglichkeit, anschliessend selber das Wort zu ergreifen.

Claudia Irrniger fährt in ihrem Votum fort. Sie erklärt, dass das Gesagte mit dem Thema zu tun habe. Weil der entsprechende Schulpfleger mit seinem Anliegen zweimal von der Schulpflege abgewiesen wurde, habe ihn das tief getroffen. Er habe sich in der Folge auch nicht auf Lösungen für das Schulhaus Rüterwis einlassen können. Damit habe auch der Protest im Schulhaus begonnen und sei immer wieder befeuert worden. Bis jetzt habe sie auf Namensnennungen verzichtet. Aber jetzt müsse einmal klar gemacht werden, wie solche Konflikte im Hintergrund immer wieder befeuert würden.

Das Wichtigste sei aber, dass der Unterricht im Schulhaus Rüterwis immer regulär stattgefunden habe. Die länger schwelenden Konflikte hätten sich an den Disputen mit den Schulleitern entzündet und seien schliesslich eskaliert. Der Konflikt sei in die Öffentlichkeit und die Medien getragen worden. Problematisch sei der Verdacht gewesen, dass dazu behördeninterne und vertrauliche Informationen verwendet wurden. Das wäre ein schwerwiegender Verstoss gegen das Kollegialitätsprinzip und müsste entsprechende Konsequenzen haben. Fakt sei, dass die teilweise anonym erhobenen Vorwürfe Schulpflege und alle Mitarbeitenden der Schule stark belastet habe. Die Spannungen hätten auch zu zusätzlichen Abgängen geführt und erschwerten die Stellenbesetzungen.

Ihr sei bewusst, dass die Kommunikation nicht immer optimal gewesen sei. Es gebe aber Beschränkungen, was eine Behörde sagen dürfe und was nicht. So dürften aus Persönlichkeitsschutzgründen auch keine Gründe für Kündigungen genannt werden. Eine Erkenntnis sei, dass der Rekrutierungsprozess verbessert werden müsse. Für die Besetzung öffentlich exponierter Positionen wie eine Schulleitung müssten künftig nebst der Einholung von Referenzen auch Internet- und Social Media-Recherchen durchgeführt werden.

Im Schulhaus Rüterwis wäre kurz vor der Pandemie ein langjähriger und prägender Schulleiter pensioniert und durch eine Co-Schulleitung ersetzt worden. Die Pandemie und der Lockdown hätten alle Ressourcen gefordert und dazu beigetragen, dass die aufkommenden Unstimmigkeiten nicht angegangen worden seien. Nach der Pensionierung eines Co-Schulleiters im März 2022 habe die Schulpflege eine Neustrukturierung der Schulleitung vorgenommen und habe ein neues Schulleiter-Duo eingestellt. Dieser erneute Wechsel habe jedoch nicht zu einer Beruhigung geführt. So hätten die Konflikte noch zugenommen weshalb die Schulpflege im Spätherbst 2022 eine Mediation anberaumt habe. Diese habe leider nicht zum Ziel geführt, sodass sie im Frühjahr 2023 abgebrochen worden

sei. Die Mediation sei gescheitert, wie dies bei 50% der Verfahren der Fall sei, weil nicht alle Teilnehmenden bereit gewesen seien, vorbehaltlos an den Gesprächen teilzunehmen und auch eigene Positionen zu hinterfragen.

Claudia Irniger weist auf die veränderten Aufgaben der Schulpflegen an den geleiteten Schulen hin. Seit der Einführung der Schulleitungen vor rund 20 Jahren sei die Personalführung der Lehrpersonen eine gemeinsame Aufgabe von Schulleitungen und Schulpflege gewesen, die auch die Mitarbeiterbeurteilungen beinhaltet habe. Deshalb habe eine Pflicht für Schulpflegende bestanden, Unterrichtsbesuche zu machen. Seit 2021 habe sich dies geändert. Für die Personalführung seien heute die Schulleitungen und der Leiter Bildung und nicht mehr die Mitglieder der Schulpflege zuständig. Damit entfielen auch die regelmässigen Unterrichtsbesuche bei den Lehrpersonen. Davon zu unterscheiden seien Schulbesuche, wo Anlässe der Schule wie Weiterbildungen, Konferenzen, Konzerte, Elternabende oder teilweise auch der Klassenunterricht besucht würden. Ziel sei es, den Austausch zu pflegen und ein Bild von den Herausforderungen der Schuleinheiten zu erhalten. Die Schulpflege habe Häufigkeit und Zweck der Schulbesuche im März 2023 in einem Konzept neu geregelt.

Der Schulpflege sei es ein Anliegen, den Lehrpersonen an der Schule Zollikon ganz herzlich zu danken, die trotz negativer Berichterstattung und grosser Belastungen einen guten und geregelten Schulbetrieb in allen Schuleinheiten sichergestellt hätten. Gemeinsam mit den Lehrpersonen und allen Mitarbeitenden der Schule werde sie sich dafür einsetzen, dass wieder Ruhe ins Rüterwis einkehre und die Schule sich wieder ihren Kernaufgaben widmen könne, wie dies im Oescher, im Buechholz und in den allermeisten Schulen im Kanton Zürich der Fall sei. Nur so könne man das Beste für unsere Schulkinder bewirken – und das sei das Wichtigste.¹

Anschliessend verliest der Gemeindeschreiber die Anfragen abschnittsweise und die Schulpräsidentin trägt die Antwort des Gemeinderats vor.

¹ Ergänzung ab Seite 14, 3. Zeile bis Seite 15, 3. letzte Zeile, eingefügt gemäss Entscheid Bezirksrat Meilen vom 25. September 2023 bzw. GR 2023-224 vom 25. Oktober 2023.

3 Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz zur Situation an der Schule Rüterwis

Wie der **Gemeindepräsident** am Anfang angekündigt hat, werden die eingegangenen Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz behandelt.

Die Antworten des Gemeinderats befinden sich unter der jeweiligen Frage (in blauer Schrift).

Am 20. April 2023 wurde folgende Anfrage von Felix Wirz (EVP Zollikon) und Franziska Steiner (SP Zollikon) eingereicht:

Mit Blick auf die nächste Gemeindeversammlung reichen wir, die EVP Zollikon und SP Zollikon, eine Anfrage im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes ein. Wir gehen davon aus, dass die Anfrage vorab schriftlich oder spätestens an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 beantwortet wird.

Seit dem Einsetzen der neuen Co-Schulleitung brodelt es an der Schule Rüterwis. Von der Schulpflege wird vorgebracht, dies hänge mit dem Kulturwechsel hin zu einer geführten Schule zusammen. Vonseiten der Lehrerschaft und den Eltern wird dies teilweise anders aufgefasst. Über 20 Lehrpersonen, die teilweise seit Jahrzehnten am Rüterwis unterrichtet haben, leiden aber nun unter der Situation. Die Qualität der Schule, die einst einen hervorragenden Ruf hatte, hat unter diesen Umständen gelitten. In der Bevölkerung, insbesondere unter den betroffenen Eltern, herrscht zurzeit eine grosse Verunsicherung. Im Sinne einer offenen und transparenten Kommunikation, möchte mit dieser Anfrage mehr Klarheit geschaffen werden.

Darum bitten wir Sie, folgende Fragen zu beantworten:

1. Stellenbesetzung

1.1 Wie setzt sich der Lehrkörper der Schule Rüterwis zusammen (Stellenprozentage für Lehrpersonal, Heilpädagog:innen, Klassenassistenten?)

• Kindergartenlehrpersonen	397%
• Primarlehrpersonen	2'147%
• Heilpädagogik	346%
• Klassenassistenten	745%
• Weitere (DaZ, Begafö., Psychomotorik, Logopädie, Schulleitung)	711%
• Gesamt	4'346%

1.2. Wie viele Stellen der Vakanzen (Lehrpersonal, Heilpädagog:innen, Klassenassistenten) sind mittlerweile wieder besetzt und welche Qualifikationen bringen diese Personen mit?

- Kindergarten:
 - Alle Stellen per 01.08.2023 besetzt,
 - Qualifikation: ausgebildete Kindergarten-Lehrpersonen
- Primarschule:
 - 2 Klassenlehrpersonen Stellen noch offen,
 - Qualifikationen: 2x Quereinsteigende in Ausbildung (je Teilzeit), 1x Lehrperson ohne Diplom mit viel Erfahrung als Klassenassistent, in Vorbereitung der Ausbildung (Teilzeit), alle übrigen: ausgebildete Lehrpersonen

- 2 Fachlehrpersonen Teilzeitstellen derzeit noch unbesetzt,
- Qualifikation: ausgebildete Lehrpersonen
- Heilpädagogik:
 - 2 offene Stellen
 - Qualifikation: 1 Lehrperson in Vorbereitung der Ausbildung, alle übrigen: ausgebildete Heilpädagoginnen
- Klassenassistenzen:
 - 4 Teilzeitstellen noch unbesetzt
 - Qualifikation: Es gibt keine einheitliche formelle Qualifikation für Klassenassistenten.

Schulpflege und Schulleitung setzen alles daran, die noch offenen Stellen bis zum Schuljahresbeginn zu besetzen.

- 1.3. Wie viele Stellen sind mit Fachpersonal besetzt und welche Stellen sind mit Quereinsteiger:innen besetzt?

Frage ist bereits unter Ziffer 1.2 beantwortet.

- 1.4. Erfahrene und gute Lehrpersonen bewerben sich kaum an einer Schule, bei welcher der Hausseggen schief hängt. Wie stellt die Schulpflege sicher, dass die Beschulungsqualität an der Schule Rüterwis unter diesen Umständen gut ist?

Für die vakanten Stellen läuft ein normaler Rekrutierungsprozess. Damit soll die angestrebte Qualität im Schulbetrieb sichergestellt werden. Jedem Anstellungsverfahren haftet ein gewisses Risiko an. Durch den strukturierten Rekrutierungsprozess soll dieses Risiko so klein wie möglich gehalten werden – wie dies in jedem Anstellungsverfahren üblich ist.

2. Schulleitung

- 2.1 Welchen Leistungsausweis bringt die aktuelle Schulleitung Rüterwis mit?

Die aktuelle Co-Schulleiterin ist ausgebildete Primarlehrerin und Schulleiterin in Ausbildung.

- 2.2 Welchen Kontakt hatte die Schulpflege resp. der Leiter Bildung in Bezug auf die aktuelle Schulleitung zur Gemeinde Weiach und wie flossen die Erkenntnisse aus diesem Kontakt in den Anstellungsprozess ein?

Die Schulpflege hatte eine Findungskommission eingesetzt. In diesem Prozess wurden, wie üblich, zwei Referenzen eingeholt. In diesem Fall wurden beide beim ehemaligen Arbeitgeber, der Schulpflege Weiach, eingeholt. Die Erkenntnisse daraus sind direkt in die Anstellung eingeflossen, da diese einwandfrei gewesen sind.

- 2.3 Gibt es eine persönliche/freundschaftliche Verbindung zwischen dem Leiter Bildung und dem Co-Schulleiter bzw. der Co-Schulleiterin und/oder deren Familienangehörigen (z.B. gemeinsame Ausbildung, aktive Mitgliedschaft im gleichen Verein, in der gleichen Zunft o.ä.)?

Nein.

- 2.4 Wie stellt sich die Schulbehörde zum Führungsstil der Co-Schulleitung? Es wird von autoritären, emotionalen und aggressiven Ausbrüchen der Schulleitung berichtet (z.B. Vorfall am Besuchsmorgen im Herbst 2022, an dem eine Mutter auf dem Pausenhof in aller Öffentlichkeit angeschrien wurde). Dies ist kaum mit dem Grundsatz «Gesellschafts- und Menschenbild: Wir pflegen einen respektvollen Umgang und achten einander» nach dem Leitbild des Schulteams Rüterwis Zollikerberg vereinbar. Wie reagiert die Schulpflege oder Leiter Bildung auf solche Situationen und welche Sanktionen zieht dies nach sich?

Der beschriebene Vorfall wurde der Schulpflege resp. dem Leiter Bildung leider nur via Dritte zugetragen. Der Fall wurde intern mit der Schulleitung besprochen. Sanktionen sind Personalsache, welche nicht an die Öffentlichkeit gelangen. Die Kommunikation wurde auch im Rahmen der Mediation angesprochen. Im Rahmen des Teambildungsprozesses wird auch die Kommunikation geschult und begleitet.

3. Mediation

- 3.1. Dauert der Mediationsprozess noch an und wenn ja, wie lange noch?

Der Mediationsprozess hat bis Mitte April 2023 (vor den Frühlingsferien) gedauert. Auf Anraten der externen Fachperson wurde der Prozess beendet, da diese die Mediation als gescheitert angesehen hat.

- 3.2. Wer hat die Mediation in Auftrag gegeben?

Die Mediation wurde von der Schulpflege in Auftrag gegeben.

- 3.3. Wie lautet der Auftrag an die Mediation (konkrete Frage oder ergebnisoffen)?

Der Auftrag war, die Unstimmigkeiten, welche in den vergangenen Jahren unter der Oberfläche schwelten und nun an die Oberfläche getreten sind, aufzuarbeiten. Dieser Prozess sollte mit allen an der Schule Rüterwis im Unterrichtsbereich tätigen Personen durchgeführt und ein gemeinsamer Weg in die Zukunft gefunden werden. Der Auftrag wurde mündlich in einem Auftragsklärungsgespräch erteilt.

- 3.4. Wie hoch ist das Budget für die Mediation?

Die externe Begleitung der Mediation hat Fr. 15'271.85 gekostet. Interne Zusatzkosten sind nicht entstanden.

4. Kommunikation

- 4.1. Inwiefern ist die Pflicht zur vorgängigen Eingabe von Fragen an Elterninfoabenden mit dem Leitbild der Schule Zollikon vereinbar? (Auszug aus dem Leitbild Schule Zollikon: «Wesentlich für eine gute Beziehung ist eine offene Kommunikation; sie schafft Vertrauen und Respekt und bietet die Basis für den gemeinsamen Weg und das gemeinsame Wahrnehmen von Verantwortung.»)

Wenn davon ausgegangen werden kann, dass an einem Elternabend Fragen gestellt werden, für deren vollständige und richtige Beantwortung interne Abklärungen nötig sind, ist es zweckmässig, diese vorher einzureichen. Damit wird dem Leitsatz entsprochen und eine offene und vertrauensbildende Kommunikation ermöglicht. Die Schulpflege weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass die vorgängige Eingabe stets als Bitte und nie als Pflicht formuliert war.

- 4.2. Können sich die Lehrpersonen frei zur Lage am Rüterwis äussern oder wurde ihnen ein Äusserungsverbot auferlegt (Beispiel: Offenbar mussten Lehrpersonen, die gekündigt hatten, ihr Abschiedsmail vorgängig von der Schulleitung absegnen lassen)?

Grundsätzlich sind Lehrpersonen als Privatpersonen frei in der Meinungsäusserung. Allerdings regelt das Personalgesetz, dem die Lehrpersonen unterstellt sind, in § 51 die Pflichten des Arbeitnehmers in Bezug auf das Amtsgeheimnis und die Verschwiegenheitspflicht. Die Absprache des Inhaltes der Mitteilung an die Öffentlichkeit über den Austritt durch Arbeitnehmende mit der direkt vorgesetzten Stelle, ist ein übliches Vorgehen und stellt keine Einschränkung der persönlichen Freiheit dar.

5. Aktivität der Schulpflege

- 5.1. Wie viele Schulbesuche fanden seit Sommer 2022 von Seiten der Schulpflege statt?

Im Schuljahr 2022/2023 wurden über 100 Anlässe, Unterrichtsbesuche und Gespräche durchgeführt.

- 5.2. Welche Behördenmitglieder führten mit Lehrpersonen, Schulleitung oder Eltern wann Gespräche?

Alle Mitglieder der Schulpflege sind gemäss Volksschulgesetz (VSG) verpflichtet, Anlässe zu besuchen und Unterrichtsbesuche und Gespräche durchzuführen. Dabei ist anzumerken, dass die Mitglieder der Schulpflege gemäss Volksschulgesetz seit Beginn des Schuljahres 2021/2022 keine Personalführungsfunktion mehr haben und die Schulbesuche deshalb einen anderen Charakter aufweisen. Die Schulpflege hat dazu im März 2023 ein Schulbesuchskonzept verabschiedet, das den Zweck und die Häufigkeit verbindlich regelt.

- 5.3. Die Fluktuation von Lehrpersonen an der Schule ist hoch. Gleichzeitig besteht das Legislaturziel, wonach sich die Schulpflege dafür einsetzt, durch gezielte Massnahmen neue sowie bestehende Mitarbeitende langfristig für die Schule zu begeistern. Inwiefern erachtet die Schulpflege diese beiden Punkte für vereinbar? (Auszug aus den von der Schulpflege am 24. Januar 2023 beschlossenen Legislaturzielen 2022–2026: «Arbeitskultur / Die Schule Zollikon ist eine attraktive Arbeitgeberin. Die Schulpflege setzt sich dafür ein, durch gezielte Massnahmen neue sowie bestehende Mitarbeitende langfristig für unsere Schule zu begeistern.»)

Die Fluktuation erscheint aus verschiedenen Gründen hoch. Im öffentlichen Diskurs wurden Kündigungen durch Lehrpersonen, ordentliche Pensionierungen, abgeschlossene befristete Anstellungen und Praktika undifferenziert einfach zu einer Gesamtzahl von Abgängen aufsummiert. Die Gründe für die effektiven Kündigungen durch Lehrpersonen sind vielfältig und hängen auch mit den guten beruflichen Aussichten zusammen. Die Schulpflege ist sich bewusst, dass sie sich hier in einem Spannungsfeld bewegt. Das Legislaturziel gibt dabei die Richtung für die Tätigkeit der Behörde und die personelle Führung vor. Naturgemäss hängt die Erreichung des Zieles, als «attraktiver Arbeitgeber» wahrgenommen zu werden – je nach Perspektive – von verschiedenen Faktoren ab. Das im Januar 2023 verabschiedete Legislaturziel soll in der laufenden Legislatur umgesetzt werden. Die Schule Zollikon ist jedoch nach wie vor eine attraktive Arbeitgeberin – sowohl bei der Begleitung in der Einführung, der fachlichen und pädagogischen Unterstützung sowie auch bezüglich der Infrastruktur.

- 5.4. Weshalb erachtet die Schulpflege die Co-Schulleitung unter den gesamten Umständen noch als tragbar?

Dies ist eine Suggestivfrage und gleichzeitig eine Unterstellung. Deshalb wird sie von der Schulpflege nicht beantwortet.

6. Kosten

- 6.1. Wie viel haben die Missstände um die Schulleitung bisher gekostet (Mediation, Vertretungen für ausgefallene Lehrpersonen, Stellenneubesetzungen, Korrespondenz mit Dritten durch Anwaltskanzleien u.ä.)?

Wie in Frage 3 bereits beantwortet, ist die Mediation abgeschlossen und hat Fr. 15'271.85 gekostet. Daneben sind Kosten von Fr. 3'910.00 für Stelleninserate angefallen.

- 6.2. Wer übernimmt die Verantwortung für diese Kosten und die zusätzlichen Schäden (Bildung der Schulkinder, Personalfuktuation etc.)?

Die Verantwortung für einen ordentlichen Schulbetrieb liegt in letzter Konsequenz bei der Schulpflege – so auch für die effektiv angefallenen Kosten. Der Schulbetrieb hat immer regulär stattgefunden und wird dies auch im kommenden Schuljahr tun. Es ist der Schulpflege ein Anliegen, an dieser Stelle allen Lehrpersonen zu danken, die trotz negativer Berichterstattung und der ohnehin grossen Belastung für einen guten Schulbetrieb in allen Schulen gesorgt haben und sorgen.

Am 22. Mai 2023 wurde folgende Anfrage von Bernhard Ecklin und Stephan Geiger eingereicht:

Gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich machen wir, zwei Stimmbürger der Gemeinde Zollikon (auch im Interesse der Ortspartei SVP Zollikon) vom Anfragerecht Gebrauch. Mit Blick auf die kommende Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 stellen wir betreffend die mittlerweile hinlänglich bekannte, aktuelle Situation an der Schule Rüterwis in Ergänzung zur Anfrage von Franziska Steiner und Felix Wirz fristgemäss folgende Fragen:

1. Schulleitung

Bekanntlich wurden die beiden Schulleiter D.L und S.P. als eingespieltes Team angepriesen und als Co-Leiter angestellt. Weshalb wurden die zu Beginn 150 Stellenprozent in der Zwischenzeit auf 200 Stellenprozent angehoben?

Die Anhebung des Stellenetats erfolgte aufgrund der Vorgaben des Kantons und wurde von der Schulpflege so umgesetzt.

Braucht die Primarschule Rüterwis überhaupt zwei Schulleiter (ging es doch bis zur Pensionierung von Beat Albonico im August 2019 auch mit einem Schulleiter und anschliessend, von 2019 bis 2022, ging es mit 130 Stellenprozent)?

Wie bereits erwähnt, erfolgte die Aufstockung aufgrund der Vorgaben des Kantons.

Wie wird die Stellenbesetzung nach der Kündigung von D.L weitergehen? Macht S.P. weiter, ist sie doch für die aktuelle Situation mitverantwortlich und sie wurde als Co-Schulleiterin mit D.L. als ein Team angestellt.

Die Stelle ist temporär besetzt – eine Nachfolgelösung ist in Erarbeitung. Die Schulpflege ist zuversichtlich, dass diese Lösung bald gefunden werden kann. Mit der Co-Schulleiterin ist die Kontinuität in der Leitung der Schule gewährleistet, was von der Schulpflege sehr begrüsst wird.

2. Verantwortung

Claudia Irrniger, Schulpräsidentin und Urs Rechsteiner, Leiter Bildung bezeichnen gegenüber Eltern und Medien den Mediationsprozess als «gescheitert». Was verstehen sie darunter und wer trägt die Verantwortung für die offenbar gescheiterten und auch für die weiterhin laufenden Prozesse?

Die Mediation wurde von der externen Fachperson, die den Prozess geführt hat, als gescheitert eingestuft. Daraufhin hat die Schulpflege den Prozess abgebrochen und dies auch so kommuniziert. Ein Mediationsprozess kann aus verschiedenen Gründen scheitern. Im vorliegenden Fall haben sich nicht alle Teilnehmenden dazu bereit erklärt, sich ohne Vorbehalte in die Gespräche einzubringen und die eigenen Positionen und Wahrnehmungen zu hinterfragen. Eine Annäherung ist unter diesen Umständen nicht möglich. Die Mediation wurde von der Schulpflege in Auftrag gegeben.

3. Kosten

Wie hoch sind die Kosten für die offenbar gescheiterte Mediation, die Kosten für den neu eingestellten Schulleiter ad interim sowie für die ebenfalls neu engagierte «erfahrene Organisationsberaterin»? - Wie lange ist mit diesen Zusatzkosten zu rechnen?

Die Kosten für die Mediation haben Fr. 15'271.85 betragen. Die Kosten für den Schulleiter ad interim sind rund doppelt so hoch wie die Lohnkosten einer regulären Schulleitungsperson. Die externe Organisationsberaterin hat für den Teambildungsprozess noch kein Budget vorgelegt, da die genaue Ausgestaltung noch offen ist. Auch die Dauer dieses Prozesses kann damit noch nicht festgelegt werden. Für einen regulären Schulbetrieb und die Teambildung sind diese Massnahmen nach Einschätzung der Schulpflege jedoch unerlässlich.

4. Schulbesuche

Weshalb wird auf Schulbesuche verzichtet, obwohl das aktuelle, kantonale Volksschulgesetz in § 42 Abs. 2 regelmässige Schulbesuche der Schulpflege ausdrücklich vorsieht? Zudem erwähnt das neue Organisationsreglement der Schule Zollikon vom 21. September 2021 in Art. 24 explizit, dass Schulbesuche zu den Pflichten der Schulpflege gehören.

Die im VSG § 42 Abs. 2 genannten Schulbesuche werden selbstverständlich wahrgenommen. Die Mitglieder der Schulpflege haben aber seit dem Schuljahr 2021/2022 keine Personalführungsfunktion mehr. Gemäss VSG § 44 Abs. 1 ist die Schulleitung für die administrative, personelle und finanzielle Führung und zusammen mit der Schulkonferenz für die pädagogische Führung und Entwicklung der Schule verantwortlich. Die genauen Regelungen über die Schulbesuche sind im Schulbesuchsreglement festgehalten, das die Schulpflege im März dieses Jahres erlassen hat.

Wie viele Schulbesuche wurden im Schuljahr 2022/2023 – aufgeteilt in Buechholz, Oescher und Rüterwis – bisher gemacht und wie viele sind noch vorgesehen?

Von der Schulpflege wurden folgende Anlässe, Unterrichtsbesuche und Gespräche durchgeführt:

- Buechholz: 16
- Oescher: 41 davon 12 im Betreuungshaus
- Rüterwis: 33 davon 10 im Betreuungshaus
- Musikschule: 13

Hat die Schulpflege das Gespräch mit den Lehrern gesucht, um sie von einer Kündigung abzubringen?

Mit jeder austretenden Lehrperson wird bis zu den Sommerferien ein Gespräch geführt. Dieser Prozess läuft aktuell noch. Allerdings liegt die personelle Führung nicht bei der Schulpflege, sondern bei den Schulleitungen und beim Leiter Bildung. Mit der Mediation hätte aus der Sicht der Schulpflege ein Beitrag zur Verbesserung der Situation geleistet werden sollen. Anstelle der Mediation soll nun der Teambildungsprozess einen Schritt in die Zukunft und die Weiterentwicklung des Lehrteams beitragen.

5. Kündigungsfrist D.L und Freistellung

Was hat D.L. für eine Kündigungsfrist? – Wie kann es sein, dass er aufgrund von «Ferienguthaben und Überzeit» bereits ab Mitte Mai (aufgrund der Kündigungsfrist vermutlich bis Ende August) nicht mehr für den laufenden Schulbetrieb aktiv ist? Wie und von wem werden die Arbeitszeiten und Ferienguthaben von Mitgliedern der Schulleitung kontrolliert?

Arbeitszeiten und Ferienguthaben werden vom Leiter Bildung kontrolliert und im Personalwesen überwacht. Über die detaillierten Bedingungen der Kündigung erteilt die Schulpflege aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes und die damit verbundenen personalrechtlichen Angelegenheiten keine Auskunft.

6. Weitere Schritte

Wie gedenken Schulpräsidentin und Leiter Bildung vorzugehen, um solche Fälle künftig zu verhindern? Was werden sie anders machen? Welche Lehren ziehen sie aus dieser Affäre? Kann das neue Schuljahr mit einer Schulpflege starten, die wie in früheren Legislaturen wieder regelmässig Schulbesuche durchführt und bei Mängeln sofort agiert?

Wie erwähnt, finden auch im kommenden Schuljahr Anlässe statt, die von Mitgliedern der Schulpflege besucht werden und es werden Unterrichtsbesuche und Gespräche durchgeführt. Als Lehre aus dem Prozess hat die Schulpflege erkannt, dass eine frühere Reaktion und ein Eingreifen angezeigt gewesen wäre. Die Schulpflege legt grössten Wert darauf, dass sich das ganze Schulteam an allen drei Standorten wieder ausschliesslich den Kernaufgaben widmen kann – zum Wohle der Kinder, die uns anvertraut sind.

Am 31. Mai 2023 wurde folgende Anfrage von D. Wolf, M. Wolf, P. Tschopp, A. Tschopp, N. Meier und S. Meier eingereicht:

Gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich machen wir - sechs Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Zollikon - vom Anfragerecht Gebrauch.

Für die kommende Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 stellen wir betreffend der vielen sich widersprechenden Verlautbarungen (Medienberichte, widersprüchliche Elternbriefe uam) zur Situation an der Schule Rüterwis fristgemäss nachfolgende Fragen.

1. Schulleitung

- 1.1. Wie stellt sich die verbleibende Co-Schulleitung sicher, dass
- Die offenbar bestehenden Angstkultur eliminiert wird
 - Neben der eigenen Ausbildung genügend Kapazität für die Sicherstellung der Aufgaben vorhanden ist
 - Der nun anberaumte Teambildungsprozess durch aktives Mitwirken erfolgreich verläuft

Die Co-Schulleiterin wird aktuell von einem erfahrenen temporären Schulleiter unterstützt und die Co-Schulleitung kann ihre Aufgaben vollumfänglich wahrnehmen. Eine definitive Nachfolgelösung für die vakante Stelle ist in Erarbeitung. Die Schulpflege ist zuversichtlich, dass diese Lösung bald gefunden werden kann.

2. Leiter Bildung

- 2.1. Wie stellen sich die Schulpräsidentin und der Gesamtgemeinderat trotz offenkundigen Führungsschwächen, massivem Vertrauensverlust und Kommunikationsschwächen eine Weiterbeschäftigung des Leiters Bildung vor?

Auf eine solche Unterstellung wird nicht eingegangen.

- 2.2. Wer übernimmt die Verantwortung für die Missstände und bis wann ist mit sichtbaren/nachvollziehbaren Massnahmen zu rechnen

Die Schulpflege ist die verantwortliche Behörde. Sie sieht keine Veranlassung für Massnahmen oder Sanktionen gegenüber dem Leiter Bildung. Dieser handelt im Auftrag der Schulpflege. Sie weist die expliziten und impliziten Vorwürfe zurück.

- 2.3. Offenbar wird bei Kindern mit ISR-Status (Integrierte Sonderschulung in der Verantwortung der Regelschule) der Versuch unternommen, diese aus der Schule Zollikon in andere Bildungsinstitute abzuschieben. Wie stellen die Gesamtverantwortlichen sicher, dass diese Versuche enden und die Schule – entlang dem eigenen und vom Kanton vorgegebenen Leitbild – die integrative Schule fördert.

Kinder mit ISR-Status werden normal in den Regelklassen beschult. Zeigt sich in einem konkreten Fall, dass dies nicht möglich ist oder einen regulären Unterricht verunmöglicht, sind die Verantwortlichen verpflichtet – nicht zuletzt gegenüber den anderen Schülerinnen und Schülern sowie deren Eltern – nach geeigneten Lösungen zu suchen. Es handelt sich dabei weder um Versuche noch um ein systematisches Vorgehen. Es wird grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Fachleuten des Schulpsychologischen Beratungsdienstes gehandelt.

3. Schulpflege

- 3.1. Offenbar werden gewählte Mitglieder der Schulpflege daran gehindert, aktiv Schulbesuche zu absolvieren. Wer hat der Schulpflege empfohlen / verordnet, keine Schulbesuche vorzunehmen, wann und durch wen wurden diese Änderungen des Pflichtenheftes beschlossen.

Weil sich die definitive Erarbeitung des Schulbesuchsreglement verzögerte, hatte die Schulpflege beschlossen, bis zu dessen Verabschiedung mit Schulbesuchen zuzuwarten. Inzwischen finden regelmässig Schulbesuche statt.

- 3.2. Wie stellt die Schulpflege künftig sicher, dass

- Der Leistungsauftrag wie Schulbesuche (Unterricht) erfüllt wird, um sich selber ein Bild der Situation vor Ort zu machen
- Der erforderliche Kontakt innerhalb allen Stufen wieder etabliert wird

Der Auftrag der Schulpflege ist im Volksschulgesetz und den entsprechenden Verordnungen geregelt. An diesen Auftrag hält sich die Schulpflege selbstverständlich. Seit dem März dieses Jahres ist durch die Schulpflege ein Schulbesuchsreglement in Kraft gesetzt worden, welches alle Details dazu gemäss dem gesetzlichen Auftrag regelt. Schulbesuche finden in diesem Rahmen regulär statt.

- 3.3. Offenbar funktioniert die Schulpflege nicht als Kollegialbehörde sondern wird durch den Leiter Bildung und (teilweise) die Schulpräsidentin geführt. Wie lautet heute der Leistungsauftrag der Schulpflege und wie wird dieser künftig für den Souverän nachvollziehbar gemessen, wie funktioniert in obigen Fragen die Kommunikation

Wie bereits erwähnt sind die Aufgaben der Schulpflege im Volksschulgesetz und den entsprechenden Verordnungen geregelt.

Die Schulpflege wird im Rahmen von Gesetz und Gemeindeordnung von der Schulpräsidentin geführt. Die Beschlüsse der Schulpflege werden vom Leiter Bildung vollzogen. Die Funktionsweise ist mit dem Gemeinderat und dem Gemeindeschreiber vergleichbar.

4. Schulpräsidentin

- 4.1. Wo sieht die Schulpräsidentin Möglichkeiten, trotz massivem Vertrauensverlust auf allen Stufen innerhalb der Schule als auch der Elternschaft, zur Lösung beitragen zu können?
- Offenbar ist sich die Schulpräsidentin der kritischen Lage nicht bewusst und trägt via Medien zu weiterer Unruhe bei. Ist diese Einschätzung richtig und die Schulpräsidentin Willens, die volle Verantwortung für die missliche Lage zu übernehmen?
 - Wie würde eine sinnvolle Wahrnehmung der Verantwortung und ein erforderlicher Neubeginn aus Sicht der Schulpräsidentin aussehen und bis wann sind diese Schritte und eine angemessene Kommunikation zu erwarten?

Sowohl der Schulpflege als auch der Schulpräsidentin ist die Lage durchaus bewusst. Wer tatsächlich mit welchen Äusserungen zur Unruhe und zur Eskalation beigetragen hat, ist vermutlich eine Frage der individuellen Wahrnehmung und kann in diesem Rahmen nicht geklärt werden. Wie bereits in vorherigen Anfragen festgehalten, tragen die Schulpflege und die Schulpräsidentin als gewählte Behörde die Gesamtverantwortung für einen geordneten Schulbetrieb.

5. Mediation

Die Mediation ist gemäss Elternbrief vom 17.05.2023 gescheitert. In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte nicht geklärt:

- Wie lautete der präzise Auftrag an den Mediator wie ist dieser erfolgt (mündlich / schriftlich)?

Der Auftrag war, die Unstimmigkeiten, welche in den vergangenen Jahren unter der Oberfläche schwelten und nun an die Oberfläche getreten sind, aufzuarbeiten. Dieser Prozess sollte mit allen an der Schule Rüterwis im Unterrichtsbereich tätigen Personen durchgeführt werden und ein gemeinsamer Weg in die Zukunft gefunden werden. Der Auftrag wurde mündlich in einem Auftragsklärungsgespräch erteilt.

- Welche finanziellen Mittel sind geflossen?

Die Mediation hat Fr. 15'271.85 gekostet.

- Wann und in welcher Form hat eine Leistungsüberprüfung durch die auftraggebende Stelle stattgefunden und was sind – ausser dem Scheitern – die Zwischenergebnisse / Erkenntnisse

Der Schulpflege war es ein Anliegen, dass die Mediation in einem vertraulichen Rahmen erfolgen konnte. Deshalb waren am Prozess neben dem Mediator nur die Lehrerinnen und Lehrer sowie die Co-Schulleitung beteiligt. Die Schulpflege und der Leiter Bildung haben die Mediation als Auftraggeberin im Hintergrund begleitet und standen im regelmässigen Austausch mit dem Mediator.

- Welche finanziellen Positionen sind noch offen und wie wird sich das «Scheitern» der Mediation auf eine Aufwandreduktion auswirken?

Die Mediation ist abgeschlossen und die tatsächlich aufgewendeten Stunden sind entschädigt worden. Weitere diesbezügliche Forderungen bestehen nicht.

6. Gesamtgemeinderat

Die mediale Aufmerksamkeit hat der Gemeinde offenbar massiven Reputationsschaden zugefügt, so dass Lehrpersonen trotz erhaltener Verfügung durch das VSA (Volksschulamt) die Stelle nicht antreten. Die Strategie des Aussitzens und kommunikativen Pannen sollte nicht weitergehen. Wo sieht sich das Gesamtgremium in der Pflicht und in der Lage Abhilfe zur hinlänglich bekannten misslichen Situation zu schaffen?

Dem Gemeinderat stehen im Bereich der Schule keine Kompetenzen zu. Deshalb darf er sich in der Öffentlichkeit auch nicht dazu äussern. Er wird die Schulpflege und die Schulpräsidentin jedoch gerne persönlich unterstützen, wo dies möglich und gewünscht ist.

Stellungnahmen der Antragsstellenden

Felix Wirz, Zollikerberg, erläutert den Anlass für die Anfrage Wirz/Steiner. Sie wurden aufgeschreckt durch den ihnen zur Kenntnis gebrachten, achtseitigen Brief von 19 Lehrpersonen an die Schulpflege. Ein eigentlicher Hilferuf über den Konflikt mit der neuen Schulleitung. Es war klar, dass der Dachstock bereits im Vollbrand war. Da hätte die Schulpflege als Feuerwehr sofort zur Stelle sein müssen. Sie hat aber ihre Aufsicht gar nicht wahrgenommen, obwohl die Brandstifter bekannt waren, die früher an der Schule Weiach ebenfalls einen solchen Brand verursacht hatten. Die durchgeführte Mediation war höchst fragwürdig. Leider wurde die Besorgnis der Eltern nicht gehört. Es gilt nun dringend, die Anliegen ernst zu nehmen.

Stephan Geiger, Zollikon, vermisst, dass die Frage nach der Notwendigkeit der Stellenaufstockung auf 200% unbeantwortet blieb. Er habe dazu keine gesetzliche Grundlage des Kantons gefunden, wie sie von der Schulpflege erwähnt wurde. Verantwortung ist unteilbar und kann nicht outgesourct werden. Die Mediation und die neu angeordneten Massnahmen mit dem ad interim eingesetzten Schulleiter kosten am Schluss nicht nur 15'000 sondern vermutlich gegen 400'000 Franken. Die Schulbesuche wurden während der Krisenzeit gar nicht durchgeführt.

Eigenartig ist schon, dass nach so kurzem Einsatz bereits Überzeit von mehreren Monaten Arbeitszeit beim freigestellten Schulleiter angefallen sein soll; zur Kündigungsfrist wurde gar keine Stellung genommen. Er weist die Schulpflege darauf hin, dass die Schule vier und nicht nur drei Standorte hat. Stephan Geiger fordert, dass die Schulpflege ihre Kernaufgaben wieder effektiv wahrnimmt.

Andreas Tschopp, Zollikerberg, ist mit den Mitunterzeichnenden der Anfrage als Eltern von Schulkindern direkt betroffen. Er ist nicht befriedigt über die Antworten, die teilweise widersprüchlich, ungenau oder ausweichend erfolgten. Eigentlich wird den Fragen konsequent ausgewichen. Massnahmen werden nicht getroffen. Er erwartet, dass die Schulpflege ihre Aufgabe als Kollegialbehörde wahrnimmt.

Andreas Tschopp stellt abschliessend den **Antrag auf Diskussion** zu den Anträgen.

Abstimmung über den Diskussionsantrag

Der Antrag wird mit 176 JA- zu 158 NEIN-Stimmen angenommen. Damit findet eine Diskussion statt.

Diskussion

Thomas Winkler, nimmt im Namen der RGPK Stellung. Neu stehen der Kommission nach § 61 GG auch politische Kontrollen zur Geschäftsführung der Gemeindebehörden inklusive der Schulpflege zu. Die RGPK kann Missstände aufdecken und der Gemeindeversammlung oder auch den Aufsichtsbehörden Bericht erstatten. Vorgänge im Schulhaus Rüterwis haben die RGPK veranlasst, eine solche Geschäftsführungsprüfung vorzunehmen. Im Unterschied zu Privaten unterliegt die RGPK dem Amtsgeheimnis und darf deshalb auch in sonst nicht zugängliche Akten Einsicht nehmen. Die Kommission hat die Situation vertieft geprüft. Klar ist, dass es sich um eine verfahrenere und auch komplexe Problematik handelt. Bei ihrer bisherigen Prüfung ist die RGPK als reines Kontrollorgan keinen eigentlichen Missständen begegnet und es sind keine Gesetzesverstösse oder Kompetenzüberschreitungen zutage getreten. Im Falle von Amtsgeheimnisverletzungen käme allenfalls eine Strafanzeige in Betracht. Für die Probleme hat die Schulpflege zweckmässige Lösungen gesucht. Die RGPK wird die Situation weiterhin im Auge behalten. Es gilt, alles daran zu setzen, dass der Schulbetrieb aufrechterhalten wird und ein einwandfreier Unterricht ermöglicht wird.

Martin Wolf, Zollikerberg, stellt die Frage, ob die RGPK auch Eltern oder Lehrer befragen will. Er bietet sich an, die Erkenntnisse aus eigenen Recherchen der RGPK zur Verfügung zu stellen. Er fordert, dass sich die Schulpflege an ihr eigenes Leitbild hält, aus welchem er zitiert.

Thomas Gugler, Zollikon, hat bereits einen Leserbrief zum Thema Schulbesuche geschrieben. Er zweifelt an der von der Schulpflege angegebenen Anzahl der Schulbesuche. Nach seiner Rechnung hätten diesfalls 2 oder 4 Besuche pro Schultag stattfinden müssen, was sicher nicht der Fall war. Er selber als ehemaliger Schulpfleger hat rund 30 Schulbesuche gemacht. In der aktuellen Schulpflege sind 5 von 7 Mitglieder neu. Diese wissen gar nicht, was ihre Aufgabe ist. Wenn man sich im Rüterwis bei den Lehrpersonen umhört, lautet der Tenor: "Es hört uns niemand zu". Offenbar werden bewusst keine Schulbesuche gemacht oder man lauscht nur aussen an der Schulzimmertür, wie dies die Schulleiter gemacht haben. Wenn das ganze Haus brennt, so kann man das Löschen nicht an fremde Firmen delegieren. Sein Wunsch an die Schulpflege ist: Nehmt eure Aufgaben wahr!

Edwin Fuchs, Zollikon, war 12 Jahre in der Schulpflege, wovon 4 Jahre mit Thomas Gugler. Man muss sich vor Augen führen, dass im Sommer 2022 eine neue Co-Schulleitung angetreten ist. Bei jedem Wechsel in der Führung gibt es Gewinner und Verlierer. Eine neue Führung stösst Änderungen an und ändert Prozesse. Das kann sie nicht immer im Konsens tun. Daraus kann sich Widerstand formieren und Kritik wird laut, was für neue Chefs eine Herausforderung darstellt. Die einen sehen neue Chancen, andere verharren im Tal der Trauer. Nun tauchen aber neue Mitspieler oder neudeutsch Gamechanger auf den Plan. Eltern stellen sich bedingungslos hinter Lehrpersonen und instrumentalisieren auch die Medien. Heute haben wir eine Hexenjagd, auch Shitstorm genannt, mit klar verteilten Rollen: Alle Lehrpersonen sind gut; die Schulpflege und Leitungspersonen sind schlecht. In den Kommentarspalten werden Behördenmitglieder als unfähig und beratungsresistent verunglimpft und persönlich an den Pranger gestellt. Die lokale SVP heizt die Stimmung auch noch an. Was völlig vergessen geht: Die Achtung des freiwilligen Einsatzes der Milizbehörden.

Franziska Steiner, Zollikon, stellt fest, dass es 2 völlig unterschiedliche Blöcke gibt. Man weiss nicht, ob man den einen oder anderen glauben soll. Klar ist, dass ein toxisches Klima in der Führung herrscht. Es ist extrem schade, dass die Hilfeschreie nicht ernster genommen wurden. Das Bild eines sturen, freiheitsliebenden Lehrers, der einfach passiven Widerstand leistet, trifft wohl auch nicht

ganz zu. Jetzt ist die Hälfte der kritisierten Schulleitung weg. Das wäre die Möglichkeit, Hand zu bieten für eine gemeinsame, tragbare Lösung. Schlussendlich bleiben nur Verlierer zurück. Ihr tun die Kinder Leid. Der angerichtete Scherbenhaufen überschattet alles. Nach dem positiven Start des neuen Gemeinderats mit den neuen Legislaturzielen wäre auch der Schulpflege eine positivere Entwicklung zu wünschen.

Claudia Müller, Zollikerberg, hat vier Kinder, welche seit Mitte 2007 im Rüterwis zur Schule gingen. Sie erlebte schwierige Zeiten mit Fehlentscheiden von Schulleitungen und Schulpflege. Für die Kinder ist es wichtig, dass die Schulbehörde Kritik von Seiten der Lehrpersonen oder Eltern ernst nimmt. Missstände bestehen nicht erst seit dem Schulleiterwechsel, sondern auch bei der vorherigen Schulleitung unter der alten Schulpflege. Lehrpersonen, die sich zu Wort melden, sind nicht einfach als querulatorisch abzustempeln. Damit das Schiff oder der Zug wieder auf Kurs gebracht werden kann, braucht es ein Miteinander.

Die Diskussion wird weiter nicht mehr gewünscht.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann schreitet zum ersten Geschäft der Traktandenliste.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 14. Juni 2023

GV 2023-2

16.04.10

Einzelinitiative Fritz Wolf, Sicherung Erhalt Gebäude und Restaurantbetrieb Trichtenhausermühle, Zollikerberg

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Gemeinde Zollikon stellt direkt oder indirekt sicher, dass das Restaurant Trichtenhausermühle mit Saal, Trichtenhauser Strasse 60, im Zollikerberg, erhalten bleibt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Einzelinitiative von Fritz Wolf, Zollikerberg, und Mitunterzeichnenden verlangt, das Gebäudeensemble der Trichtenhausermühle und ihren Restaurantbetrieb zu erhalten. Die Initiative fordert die Gemeinde Zollikon auf, die Liegenschaft entweder zu erwerben und zu sanieren oder eine Servitut zum Erhalt der heutigen Nutzung mit dem Eigentümer zu vereinbaren. Alternativ kann auch eine Stiftung für den Betrieb des Restaurants gegründet werden.

Der Gemeinderat lehnt die Initiative ab. Er betrachtet es nicht als Gemeindeaufgabe, zu Lasten der Steuerzahlenden einen Restaurantbetrieb zu erhalten, welcher aufgrund des hohen baulichen Investitionsbedarfs nicht rentabel weitergeführt werden kann. Ein Erwerb der Liegenschaft in das Portfolio der Gemeinde macht keinen Sinn. Es ist aus Sicht des Gemeinderats zweckmässiger, im Rahmen der Planung für die Zentrumsentwicklung Roswies im Zollikerberg Räumlichkeiten für einen Gastronomiebetrieb einzuplanen, der Möglichkeiten zur Begegnung schafft. Aufgrund der unumgänglichen Umbauarbeiten in der Trichtenhausermühle resultiert ohnehin ein mehrjähriger Betriebsunterbruch.

Inhalt der Initiative

Gemäss Initiative von Fritz Wolf und vier Mitunterzeichnenden soll die Gemeinde direkt oder indirekt dafür sorgen, dass das Restaurant Trichtenhausermühle an der Trichtenhauser Strasse 60 im Zollikerberg erhalten bleibt. Die direkte Sicherstellung kann durch den Kauf der Liegenschaft, die bauliche Sanierung, die Verpachtung des Restaurants an einen geeigneten Pächter zu einem tragbaren Zins und die Vermietung der Wohnungen erfolgen. Die indirekte Sicherstellung kann über eine Stiftung oder eine Servitut erfolgen, bei der der Minderwert an den Eigentümer abgegolten wird. Die Begründung dafür liegt in der historischen Bedeutung der Liegenschaft und des Restaurants, das von der Bevölkerung und Ausflüglern gerne genutzt wird. Über die allgemein anregende Initiative nach § 154 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

Begründung der Initianten

Diese Liegenschaft mit Mühle am Wehrenbach ist historisch von grosser Bedeutung. Auch das Restaurant hat eine lange Geschichte und wird sowohl von der Bevölkerung als auch von Ausflüglern gerne genutzt. In Zollikon gibt es bereits gleichartige Modelle mit der Gemeinde als Hauseigentümerin und einem Pächter für das inliegende Restaurant (z. B. Traube und Zolliker Stube). Es hat im Zollikerberg kaum traditionsreichere Gebäude und Standorte mit historischer Bedeutung, die es verdienen, für die Nachwelt erhalten zu bleiben. Die Gemeinde als Besitzerin oder in einer anderen Form involviert, wäre ein Garant dafür, dass diese Liegenschaft nicht zu einem reinen Renditeobjekt umgebaut wird.

Gründe für die Ablehnung der Initiative

Der Gemeinderat lehnt die Initiative ab. Die Trichtenhausermühle soll nicht als gemeindeeigenes Restaurant weitergeführt werden. Verschärfte gesetzliche Anforderungen an den Betrieb eines Restaurants zwingen zu umfangreichen Investitionen, zusätzlich sind die baulichen Anforderungen im historischen Gebäude entsprechend hoch. Der Gemeinderat möchte sich stattdessen auf klar definierte Entwicklungszonen und besondere Wohnformen (z. B. günstigen Wohnraum, Wohnen im Alter) konzentrieren. So wäre es zweckmässiger, einen Gastrobetrieb mit Begegnungsmöglichkeiten im Rahmen der Entwicklung der Zentrumsplanung Roswies vorzusehen. Der Erwerb oder anderweitige Investitionen in die Trichtenhausermühle bietet keine Basis für eine effiziente Verfolgung dieser Ziele. Da das Ensemble Bestandteil des kommunalen Inventars für schützenswerte Bauten bildet und in seinem Erscheinungsbild erhalten werden muss, ist auch eine private Eigentümerschaft zum Erhalt des historischen Erbes verpflichtet.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen.

Vorstellung der Initiative durch den Initianten

Fritz Wolf erläutert das von ihm im Namen des Quartiervereins Zollikerberg eingereichte Initiativbegehren anhand einer eigenen Folienpräsentation.

Erläuterungen des Referenten

Der Ressortvorsteher Liegenschaften legt die Gründe des Gemeinderats für die Ablehnung der Einzelinitiative dar.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Der Präsident der RGPK: Obwohl die Kommission Sympathie für den Erhalt der Trichtenhausermühle empfindet, empfiehlt sie die Initiative zur Ablehnung. Bereits bei der Vorlage für das Schwimmbad Fohrbach hatte sie vor den Risiken eines Gastwirtschaftsbetriebs gewarnt, welche die Gemeinde nicht eingehen sollte.

Vor Behandlung dieses Geschäfts verlassen zahlreiche Teilnehmende den Saal. Der Gemeindepräsident lässt deshalb die Anzahl Stimmberechtigter erneut auszählen. Dabei werden 330 Stimmberechtigte ermittelt.

Diskussion

Esther Meier, Zollikerberg, spricht für die SP, welche die Initiative vorbehaltlos unterstützt. Der Fokus liegt nicht nur beim Restaurant. Vielmehr stellt das Gebäude ein Kulturgut dar. Es ist eine öffentliche Aufgabe, dieses zu schützen und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu erhalten.

Rudolf Wolfensberger, Zollikerberg, ist mit der Initiative nicht einverstanden. Die Liegenschaft ist angeblich sanierungsbedürftig und für die Besitzerfamilie zu teuer. Wenn die Besitzer das Restaurant selber sanieren würden, wäre die Sache ja erledigt. Jetzt soll dies auf Kosten der Steuerzahler geschehen. Das Ganze bewegt sich in die falsche Richtung. Im Zollikerberg haben wir mehr als genug gastronomische Einrichtungen. In den unsicheren Zeiten mit Klimawandel, Energieknappheit und Einwanderung gibt es wichtigere Themen als den Erhalt des Restaurants Trichtenhausermühle. So hat es auch viel zu wenig Wohnungen, vor allem mit moderaten Mietpreisen. Das kann man aber den Baugenossenschaften überlassen, die davon etwas verstehen. Alternativ könnte man ja das Wasserrad vor der Zerstörung bewahren. Er empfiehlt die Ablehnung der Initiative. Der Quartierverein kann ja das hochgelobte Gebäude selber erwerben.

Felix Heer, Zollikerberg, spricht als Präsident der FDP. Aufgrund seiner eigenen Berufserfahrung im Gastrobereich weiss er, dass ein Restaurant nicht zwingend ein Gastrecht anbieten muss. Die Gäste kamen auch nicht wegen des Standorts im Schattenloch in die Trichti, sondern wegen der gastfreundlichen Wirte alter Schule und des Angebots mit gutem Preis/Leistungsverhältnisses. Das gegenüberliegende Restaurant «Fleisch am Knochen» hat trotz ansprechendem Angebot nicht überlebt. Die Kosten der Initiative mit Kauf und massiven Investitionskosten sind nicht abschätzbar. Vermutlich müsste die Küche zulasten der Gaststube vergrössert werden. Wenn das Gebäude einmal der Gemeinde gehört, muss sie einen Pächter suchen. Da hatte sie in der Vergangenheit nicht immer eine glückliche Hand, die vielen Pächterwechsel beim Truben sprechen eine deutliche Sprache. Das Gastronomiekonzept kann sehr unterschiedlich ausfallen, wie mexikanisch, orientalisches, alles Mögliche. Es kann auch sein, dass ein renommierter Gastronom ein exklusives Angebot nur für gut Betuchte offerieren will. Offenbar sollen ja auch nicht alle glücklich sein mit der Übernahme der Seebadi durch Péclard; immerhin hat die Badi wieder einen Pächter. Er warnt davor die Katze im Sack zu kaufen und bittet um Ablehnung der Initiative. Der Fokus soll auf der Zentrumsentwicklung Zollikerberg liegen, wo alles in kurzer Distanz für alle Einwohner erreichbar ist.

Valentin Kuster, Zollikon, findet das von Gemeinderat Patrick Dümmler erwähnte Wohnbauziel schön. Indessen braucht es nicht nur Orte zum Wohnen, sondern auch zum Treffen. Beim Projekt Beugi, welches vom Gemeinderat angesprochen wurde, hat der damalige Gemeinderat wohl auch zum Scheitern beigetragen. Dass es im Berg acht Etablissements gibt, um sich irgendwie zu verpflegen, mag wohl stimmen. Es will aber wohl niemand ein Taufessen im Spitalrestaurant durchführen.

Er spricht sich für eine Unterstützung der Initiative aus.

Felix Wirz, Zollikerberg, nimmt als Präsident der EVP Stellung. Er teilt die Auffassung, dass es nicht eine Staatsaufgabe ist, ein Restaurant zu führen. Aber ein attraktives Dorf- und Vereinsleben

braucht auch eine minimale Beizeninfrastruktur, die auch für private Anlässe zur Verfügung steht. Wir wollen eine lebendige und attraktive Gemeinde sein, dazu reicht ein günstiger Steuerfuss allein nicht. Verschiedene Restaurants wie die Höchi, der Riethof oder der Rumensee haben aufgehört. Im Zollikerberg ist die Trichti eines der letzten Restaurants mit Saal. Die alte Laterne wird vermutlich bis Ende dieses Jahres auch schliessen. Wenn man die Anzahl Gaststätten pro 1'000 Einwohner im Bezirk vergleicht, so liegt Zollikon auf dem letzten Platz. An der Trichtenhausermühle besteht ein wichtiges öffentliches Interesse. Das Beispiel der Kittenmühle in Herrliberg zeigt, wie eine Lösung funktionieren könne. 2002 hat die Gemeinde das desolate Restaurant gekauft und eine Aktiengesellschaft gegründet, deren Kapital heute zu 71% in privater Hand ist. Auch Küsnacht und die Stadt Zürich haben Restaurants in ihrem Liegenschaftenportfolio. Und was Herrliberg konnte, sollte auch in Zollikon möglich sein.

Hansjürg Bopp, Zollikon, war lange verantwortlich im Immobilienbereich des Kantons Zürich und kennt die Problematik von Restaurants im Besitz der öffentlichen Hand. Eine Beiz ist eigentlich immer ein Verlustgeschäft. Aber es geht nicht nur um eine Beiz mehr oder weniger. Es geht auch um eine tausendjährige Liegenschaft. Der Kanton Zürich erwarb einst die Hochwacht Pfannenstil, um einen Kauf durch Curd Jürgens zu verhindern und das Ausflugsrestaurant für die Öffentlichkeit zu erhalten. Die Probleme, die ein denkmalgeschütztes Gebäude mit sich bringen, begleiteten den Kanton über 20 Jahre. Der Standort der Trichtenhausermühle in einem nebligen Schattenloch ist für Wohnungen sicher nicht ideal. Die Stimmbürger müssen nun entscheiden, was ihnen der Erhalt des Restaurants Wert ist.

Jürgen Schütt, Zollikerberg, Forum 5W, macht klar, dass es nicht um den Kauf bzw. die Frage von Spaghetti oder anderen Speisen geht. Es geht darum, dass der Gemeinderat jetzt die Abklärungen vornimmt und ein Konzept arbeitet, welches Möglichkeiten aufzeigt, wie das Gebäude für die Nachwelt erhalten werden kann. Es ist wichtig, die Chance jetzt zu nutzen, bevor die Tür definitiv zugeschlagen ist. Die Abklärungen sind deutlich einfacher als dargelegt und kosten auch nicht so viel Geld.

Urs Rengel, Zollikerberg, ist seit 1983 Mitglied der FDP und hat keine Freude an grossen Ausgaben. Es geht aber hier um einen kleinen Auftrag an den Gemeinderat, die für diesen eigentlich keine Herausforderung darstellen sollte. Man könnte ja auch mit einer Servitut gegen Entschädigung, z.B. in der Höhe von 1 Mio. Franken, sichern, dass das Restaurant erhalten bleibt. Er beantragt, JA zur Initiative zu stimmen und damit zu verhindern, dass Wohnungsmieter in der Trichtenhausermühle zu Rheumapatienten werden.

Gerard Meier, Zollikerberg, würde es begrüssen, wenn Visionen für sinnvolle Nutzungen der Liegenschaft entwickelt würden. Wenn die Besitzer nicht die finanziellen Mittel aufbringen könnten für eine Sanierung wäre zu befürchten, dass die Liegenschaft zerfällt. Man könnte sich beispielsweise eine IG vorstellen, welche mit dem Mühlenrad ein wasserbetriebenes Karussell antreibt oder ein Kleinkraftwerk oder man könnte zumindest den Aussenbetriebs des Restaurants wie früher wieder aufleben lassen. Die Ablehnung der Initiative wäre ideenlos und langweilig. Er bittet, dieser zuzustimmen.

Daniel Wyss, Zollikon, weist darauf hin, dass der Auftrag der Initiative auf Sicherung des Restaurantbetriebs und nicht auf ein Karussell oder ein Kraftwerk lautet.

Stephan Geiger, Zollikon, empfiehlt im Namen der SVP die Ablehnung der Initiative. Es gibt keinen Grund für deren Annahme. Mit vier Restaurant (Truben, Zollikerstube, WPZ und Fohrbach) verfügt die Gemeinde bereits über genug Gastronomiebetriebe. Visionen sind dazu nicht nötig. Helmut Schmidt hat einmal gesagt: "Wer Visionen hat, muss zum Arzt gehen!"

Gerhard Meier, Zollikerberg, stellt den Antrag, in der Initiative eine offenere Nutzung zu definieren.

Der Gemeindepräsident kann einen solchen unbestimmten Abänderungsantrag nicht entgegennehmen.

Abstimmung

Die Einzelinitiative Wolf wird mit 158 JA- und 137 NEIN-Stimmen angenommen.

Beschluss

Die Einzelinitiative von Fritz Wolf und Mitunterzeichnenden zur Sicherung des Erhalts von Gebäude und Restaurantbetrieb der Trichtenhausermühle, Zollikerberg, wird angenommen.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 14. Juni 2023

GV 2023-3

10.06

Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2022

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung 2022 wird mit folgenden Eckwerten genehmigt:

Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von	Fr.	27'013'824.20
Investitionsrechnung mit Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von	Fr.	8'508'062.59
Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von	Fr.	2'090'473.69
Bilanz mit einer Summe von	Fr.	369'800'818.80
- Finanzvermögen	Fr.	179'372'508.85
- Verwaltungsvermögen	Fr.	190'428'309.95
- Fremdkapital	Fr.	90'047'368.43
- Eigenkapital	Fr.	279'753'450.37

2. Der Geschäftsbericht 2022 wird genehmigt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung der Gemeinde Zollikon schliesst wiederum sehr erfreulich ab. In der Erfolgsrechnung resultiert ein Ertragsüberschuss von 27 Mio. Franken. Im Verwaltungsvermögen wurden netto 8,5 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 um 22,4 Mio. Franken über dem Budget. Dies ist die ausschlaggebende Abweichung für das Ergebnis, welches 25 Mio. Franken über dem Budget liegt.

Der Personalaufwand liegt 0,3 Mio. Franken und der Sach- und Betriebsaufwand liegt 0,5 Mio. Franken über dem Budget. Beim Personalaufwand wirken sich die Anpassung des Personalbestandes an die höhere Belegung des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain (WPZ) und die angepassten Löhne

der Kindergärtnerinnen und Kindergärtner aus. Im Sachaufwand schlagen sich die steigenden Energiekosten nieder.

Die Ausgaben für Sozialleistungen liegen bei 12,6 Mio. Franken und somit 2 Mio. Franken über dem Budget. Sie sind ähnlich hoch wie in der Rechnung 2021.

Die Marktwertanpassung (Aufwertung) der Liegenschaft Neuackerstrasse 29 nach der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beträgt 1,4 Mio. Franken. Diese Marktwertanpassung wurde nicht budgetiert.

Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen liegen mit 10,6 Mio. Franken 4,8 Mio. Franken unter dem Budget. Durch eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens an die Netzanstalt Zollikon stiegen die Investitionseinnahmen um 1 Mio. Franken.

Die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinde ist erfreulich. Das Nettovermögen ist auf 89,3 Mio. Franken gestiegen und der Selbstfinanzierungsgrad lag bei 483%.

Geschäftsbericht

Der Geschäftsbericht liegt in seiner zweiten Auflage vor. Er gibt einen Überblick über die wichtigsten Geschäfte des vergangenen Jahres sowie die Entwicklungen in allen Bereichen der Verwaltung.

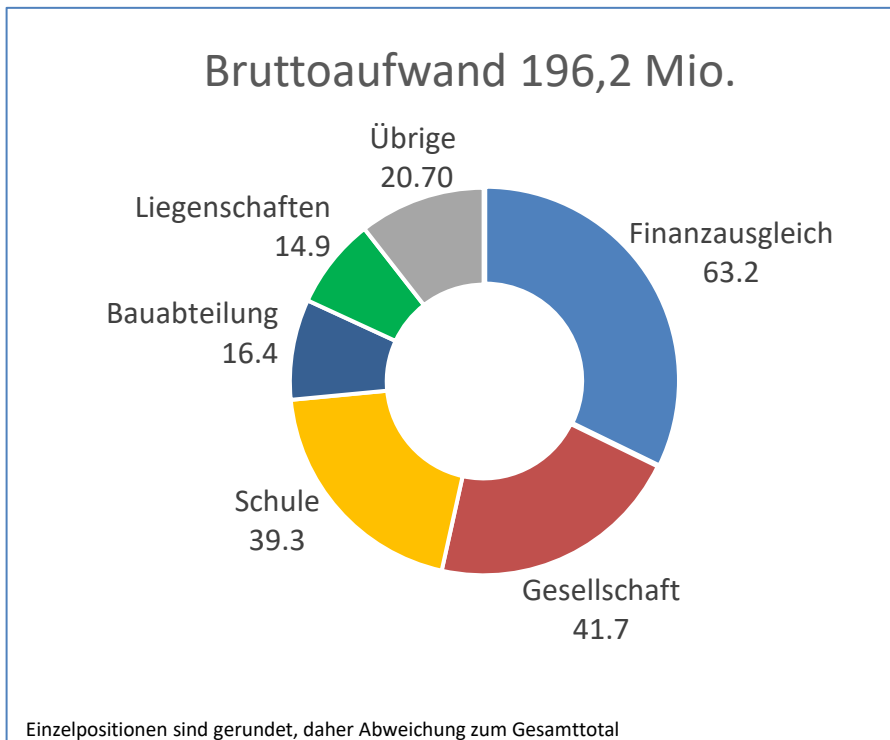
Die Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Zollikon schliesst bei einem Gesamtertrag von 223,2 Mio. Franken und einem Gesamtaufwand von 196,2 Mio. Franken mit einem Ertragsüberschuss von 27 Mio. Franken. Dieser wird dem Eigenkapital gutgeschrieben, welches sich auf 279,8 Mio. Franken erhöht.

Erfolgsrechnung

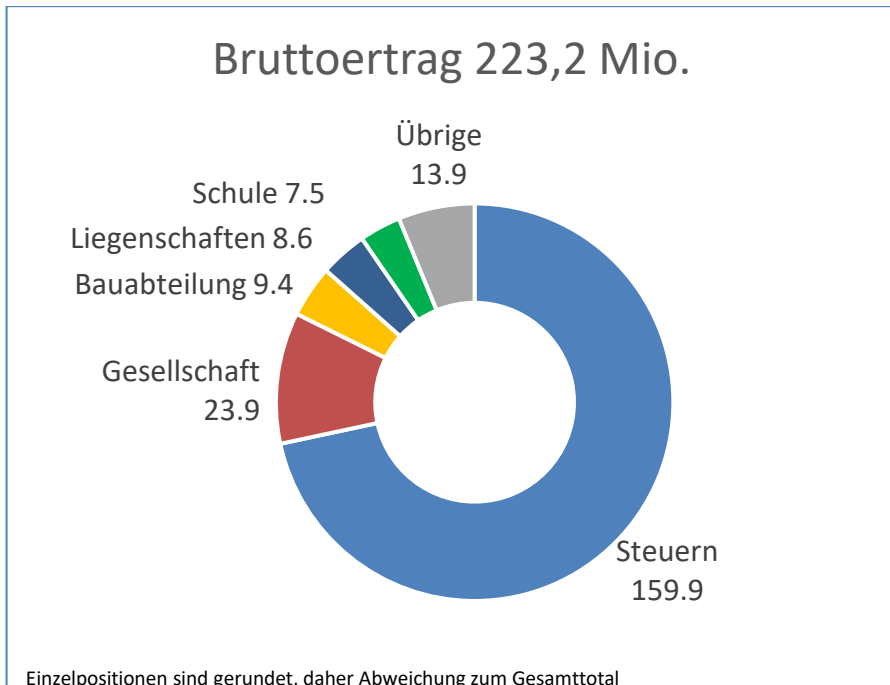
Die Abweichungen der Erfolgsrechnung können folgendermassen zusammengefasst werden: Der Aufwand liegt um 1,6 Mio. Franken und die Erträge um 26,6 Mio. Franken höher als budgetiert.

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 trotz des um 3% reduzierten Steuerfusses, in der Rechnung wiederum massgeblich gestiegen.

Brutto-Aufwand in der Erfolgsrechnung



Brutto-Ertrag in der Erfolgsrechnung



Steuererträge

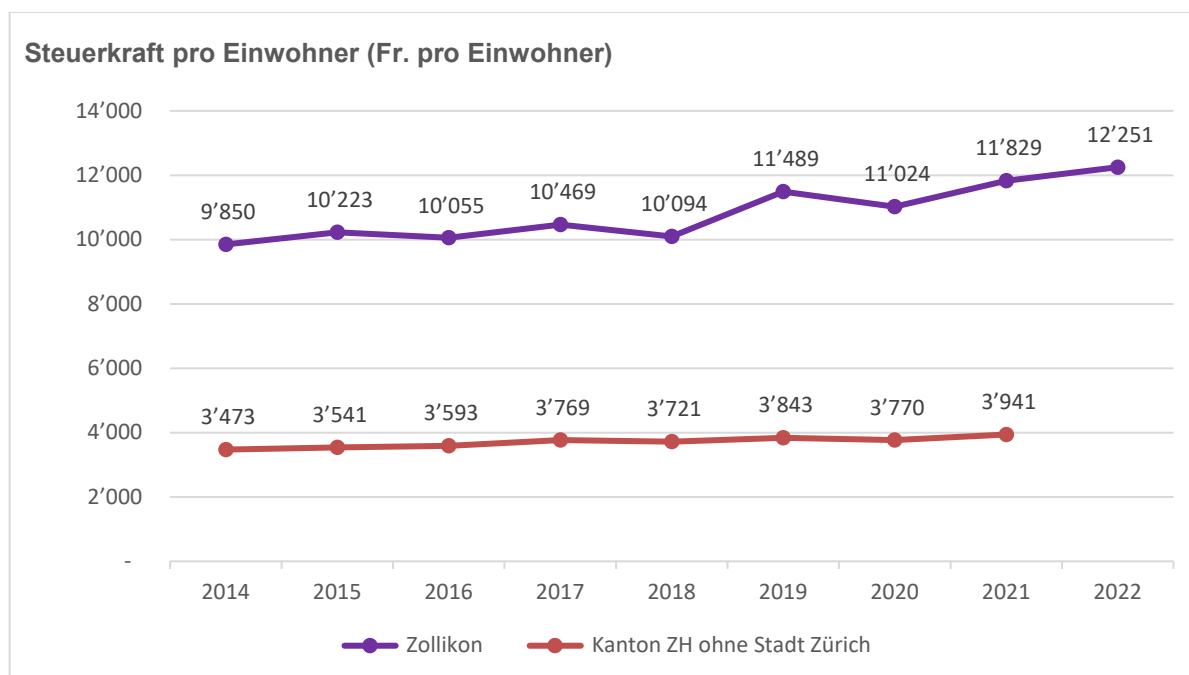
Steuererträge in Mio. Franken	RE 2019	RE 2020	RE 2021	BU 2022	RE 2022
Ordentliche Steuern	108,4	114,4	122,0	112,2	120,3
Ordentliche Steuern Vorjahre	22,4	18,4	20,9	18,0	20,2
Quellensteuern	-1,5	1,1	0,1	1,0	0,9
Grundstückgewinnsteuern	12,6	12,2	12,1	16,0	22,7
Andere Steuern	-2,1	-8,6	-8,2	-10,5	-5,0
Total	139,8	137,5	146,9	136,7	159,1

Die Steuererträge fielen insgesamt 22,4 Mio. Franken höher aus als budgetiert. Die hohen Erträge aus den Grundstückgewinnsteuern, welche 6,7 Mio. Franken über dem erhöhten Budget lagen, sind einmalig. Es konnten einzelne grosse Veranlagungen abgeschlossen werden.

Die steigenden Steuererträge trotz des reduzierten Steuerfusses konnten in dieser Höhe nicht vorhergesehen werden. Zum Zeitpunkt der Budgetierung waren die Wirtschaftsprognosen eher von negativen Schlagzeilen geprägt.

Steuerkraft

Die Steuerkraft zeigt auf, wie hoch die Steuererträge pro Einwohner wären, 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 12'500 Franken pro Einwohner/in. 2022 stieg sie auf einen neuen Höchstwert von 12'251 Franken. Der Durchschnitt im Kanton Zürich steigt nach 2020 wieder und liegt 2021 bei 3'941 Franken.



Abweichungen in der Erfolgsrechnung pro Abteilung

Präsidialabteilung

Aufgrund von unbesetzten Stellen konnten Projekte, insbesondere in der Informatik nicht vorange-
trieben werden und verzögern sich. Dies führte zu tieferen Personalkosten als budgetiert. Die Pro-
jekte werden im Jahr 2023 nachgeholt. Zudem konnten Leasingverträge der ICT zu günstigeren Kon-
ditionen abgeschlossen werden.

Finanzabteilung

Aus der Übertragung der Liegenschaft Neuackerstrasse 29 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen
resultiert eine Marktwertanpassung (Aufwertung) von 1,4 Mio. Franken. Diese Marktwertanpassung
wurde nicht budgetiert. Aufgrund der guten Geschäftsergebnisse der Zürcher Kantonalbank war die
Gewinnausschüttung an die Gemeinden wiederum höher als erwartet. Daraus flossen rund 1,3 Mio.
Franken in den Gemeindehaushalt. Die weitaus grösste Abweichung zum Budget ergab sich bei den
Steuererträgen. Diese lagen rund 22,4 Mio. Franken über dem Budget. Die Steuererträge stiegen
also entgegen vieler Erwartungen weiter.

Bauabteilung

Im Vorfeld der auf 2023 in Kraft getretenen, schärferen Energievorschriften, wurden ausserordentlich
viele Baugesuche eingereicht. Aufgrund des milden Winters vielen zudem weniger Aufwände für den
Winterdienst sowie für die Reparatur von Frostschäden an den Strassen und Trottoirs an.

Abteilung Sicherheit und Umwelt

Die Einnahmen aus Bussen und die Entschädigung für das Durchführen von Radarkontrollen in an-
deren Gemeinden lagen unter dem Budget. Es wurden zwar nicht weniger Kontrollen als in den letz-
ten Jahren durchgeführt, die einzelnen Beträge aus den Bussen schwanken jedoch aufgrund der ge-
wählten Standorte der Kontrollen.

Abteilung Gesellschaft

Die Kosten für die stationäre Pflegefinanzierung sind gestiegen. Zudem sind Aufwände für die Asyl-
fürsorge der Personen mit Schutzstatus S angefallen.

Im WPZ Blumenrain lag die Belegung nach der Pandemie wieder höher und entsprechend stiegen
Personalkosten und Einnahmen. Zusätzlich wurden die Vorgaben für die Leistungsverrechnung an-
gepasst. Die Anpassung führt zu Mehreinnahmen bei den Heimen.

Liegenschaftenabteilung

Die um 0,6 Mio. Franken gestiegenen Energiekosten machten sich sowohl bei den Liegenschaften
als auch ganz speziell im Betrieb des Fohrbach bemerkbar. Durch die Verzögerung des Kaufs der
Telefonzentrale konnte die budgetierte Umteilung ins Verwaltungsvermögen im 2022 noch nicht voll-
zogen werden. Dafür waren 1,5 Mio. Franken budgetiert.

Durch die Sanierung des Kunstrasens auf dem Fussballplatz im Riet mussten noch 0,6 Mio. Franken
ausserplanmässig abgeschrieben werden.

Schule

Der Nettoaufwand der Schule liegt mit 2% leicht unter dem Budget. Einerseits sind die aufgrund von
Covid-19 budgetierten Mehrkosten, insbesondere im Bereich des Personalaufwands, aufgrund der

abgeflachten Pandemie nicht in vollem Umfang angefallen. Andererseits sind die Entschädigungen an den Kanton und Konkordate, unter anderem wegen geringerer Schülerzahlen in der Berufsvorbereitung und Gymnasien, tiefer ausgefallen. Deutlich über dem Budget liegen die Kosten im Bereich der Schulliegenschaften. Dies wegen höherer Energiepreise sowie der nicht budgetierten Abschreibung des Projekts „Neubau Betreuungshaus Rüterwis“. Insgesamt schliesst die Rechnung mit einem Minderaufwand von 0,5 Mio. Franken.

Investitionsrechnung

Im Verwaltungsvermögen

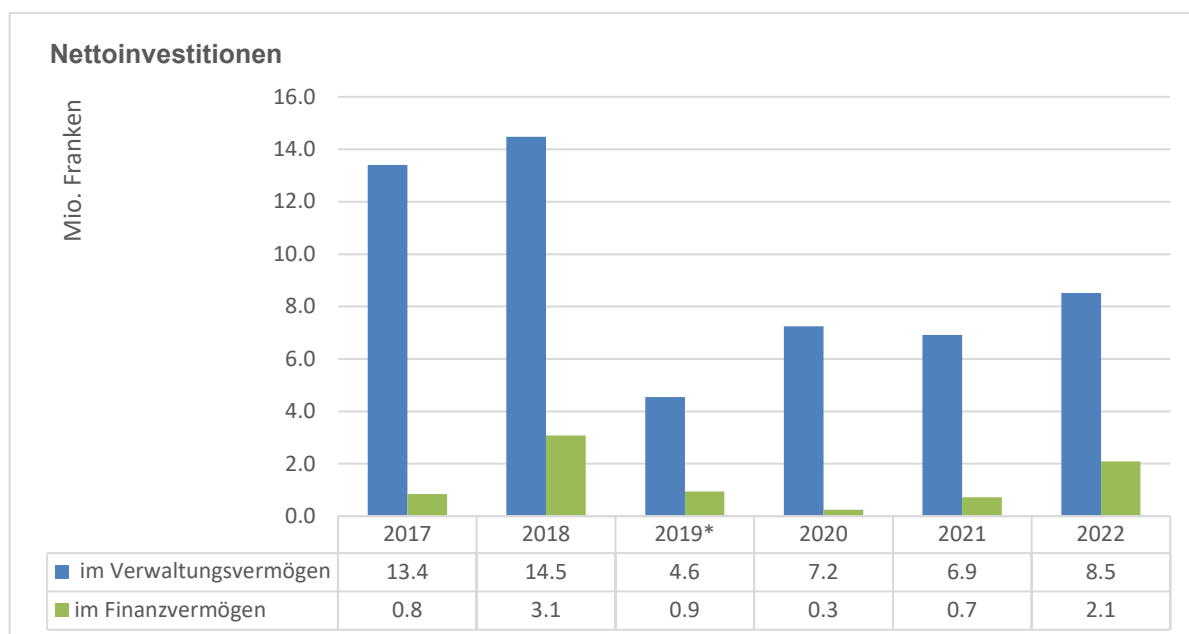
Für 2022 waren Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 12,8 Mio. Franken geplant. Effektiv verbucht wurden Investitionen im Umfang von 8,5 Mio. Franken. Die Realisierungsquote beträgt lediglich 66,4%.

Verzögerungen bei verschiedenen Investitionsvorhaben im Verwaltungsvermögen führen zu Minderausgaben von 4,3 Mio. Franken. Diese betreffen unter anderem verschiedene Projekte in der Siedlungsentwässerung (-1 Mio. Franken), Investitionen im Schulhaus Buchholz (-0,5 Mio. Franken), die Projektierung des Betreuungshauses Rüterwis (-0,4 Mio. Franken). Die Projekte werden in den folgenden Jahren realisiert.

Wegen der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens durch die Netzanstalt Zollikon stiegen die Investitionseinnahmen gegenüber dem Budget um 1 Mio. Franken.

Im Finanzvermögen

Im Finanzvermögen wurde von den budgetierten 2,6 Mio. Franken 2,1 Mio. Franken investiert.



* 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 2022 liegt bei 483%.

Bilanz

Der gute Rechnungsabschluss hat zusammen mit der vollständigen Eigenfinanzierung der Investitionen die finanzielle Situation nochmals verbessert. Die Rechnung 2022 weist ein Nettovermögen von 89,3 Mio. Franken aus. Das Nettovermögen pro Kopf liegt per Stichtag 31. Dezember 2022 bei 6'637 Franken im Vergleich zu 4'076 Franken per 31. Dezember 2021.

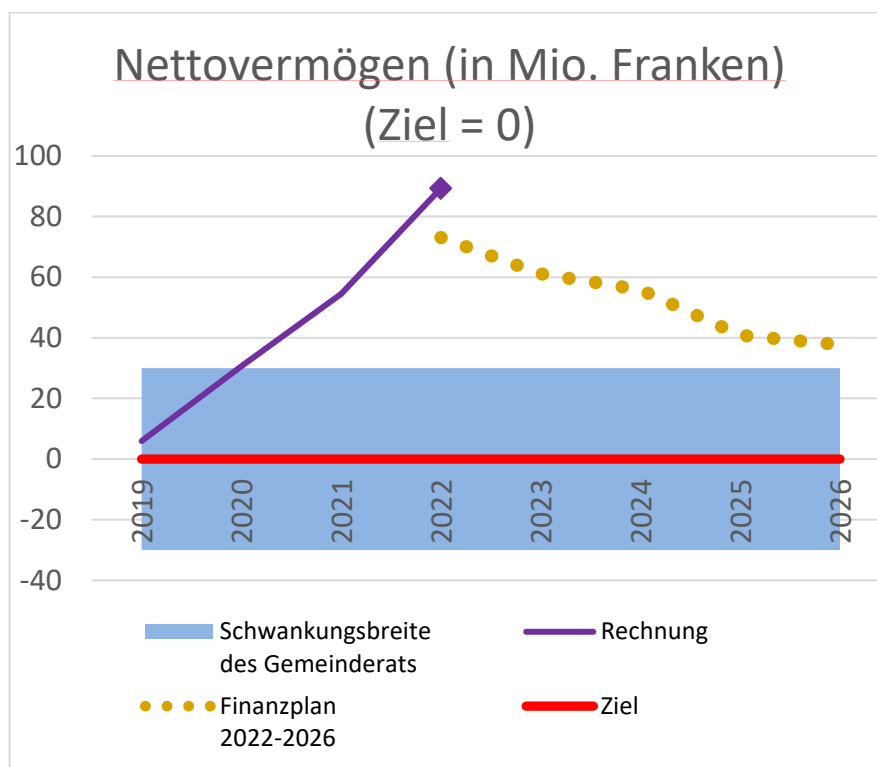
Die Gemeinde verfügt über eine solide Finanzlage, welche es ermöglicht, die geplanten Investitionen, namentlich in die Schulhäuser sowie die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach aus eigenen Mitteln finanzieren zu können.

Finanzkennzahlen

Der Gemeinderat hat für drei finanzielle Kenngrössen Zielwerte festgelegt:

Nettovermögen (in Mio. Franken)

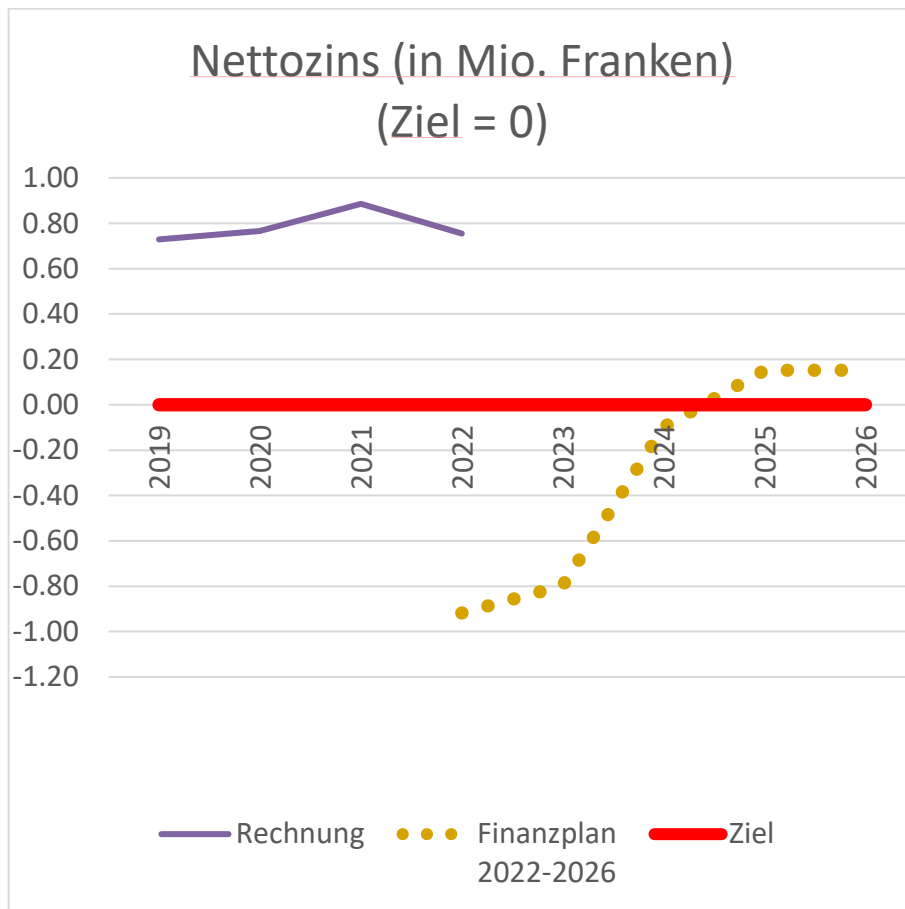
Durch das gute Ergebnis der Jahresrechnung 2022 konnte das Nettovermögen trotz des gesenkten Steuerfusses weiter aufgebaut werden.



Für das Nettovermögen hat der Gemeinderat im Jahr 2018 eine Bandbreite von ± 30 Mio. Franken festgelegt. Dieses Zielband wollte der Gemeinderat bis 2021 erreichen. Aufgrund dieser sehr erfreulichen Entwicklung ist der Steuerfuss per 2022 und ein zweites Mal per 2023 gesenkt worden.

Netto-Zinsaufwand (in Mio. Franken)

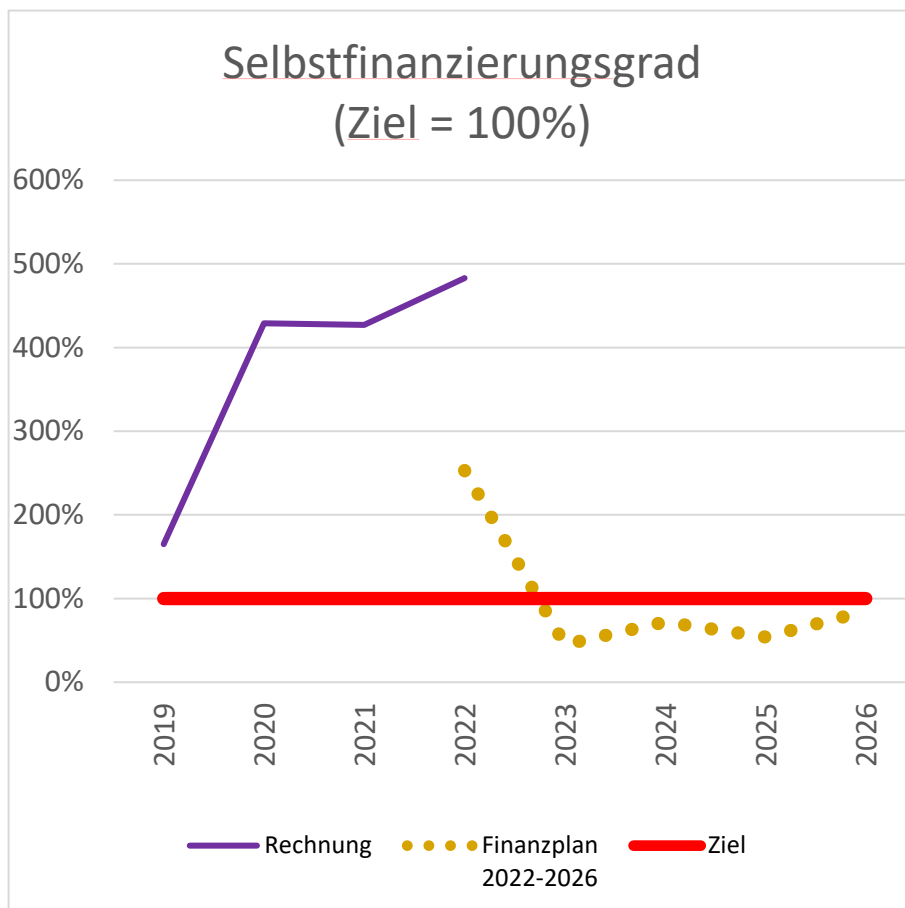
Der Netto-Zinsaufwand entspricht dem Aufwand für Schuldzinsen abzüglich der Zinserträge. Andere Erträge, wie Erträge aus Liegenschaften, werden nicht berücksichtigt. Die langfristigen Kreditverträge laufen im März 2024 aus.



Solange die Zinsen auf den Finanzmärkten tief sind, ist die aktuelle Nettozinsbelastung tragbar. Bei den steigenden Zinsen auf den Kapitalmärkten wird der Nettozins ansteigen. Zudem wird im März 2024 die Bankschuld über 50 Mio. Franken zurückbezahlt. Dadurch sinkt die Zinsbelastung zusätzlich.

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

Der Präsident der RGPK erläutert den Antrag der RGPK, die die Annahme von Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2022 empfiehlt.

Die RGPK hat die systematischen Überschüsse der vergangenen zehn Jahre unter die Lupe genommen. Diese haben sich auf knapp 130 Mio. Franken aufkumuliert. Konsequenz für die Steuerzahlenden: Knapp 1'600 Franken an Kaufkraft pro Jahr wurde im Durchschnitt pro Person abgeschöpft. Die RGPK empfiehlt dem Gemeinderat neu die Zahlung in den kantonalen Finanzabgleich abzugrenzen, d.h. eine entsprechende Rückstellung zu bilden. Um den See ist Zollikon nebst Rüslikon die einzige Gemeinde, die wie einst die Gallier, einfach ohne Asterix und Obelix, keine Abgrenzung vornehmen. Im Übrigen stützt sich die RGPK für die finanztechnische Prüfung auf den Bericht der externen Revisionsstelle ab. Im Rahmen ihrer Geschäftsprüfung hat die RGPK alle Gemeinderatsbeschlüsse eingesehen und wo nötig weitere Abklärungen vorgenommen. Sie hat die Jahresrechnung finanzpolitisch geprüft. Sie gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; Empfehlungen wurden nicht ausgesprochen. Die RGPK dankt den Mitarbeitenden der Verwaltung und den Gemeinderatsmitgliedern für ihre Unterstützung. Sie regt an, dass sie bei grösseren Projekten frühzeitig über wesentliche Entscheide informiert wird, damit frühzeitige Prüfungshandlungen möglich sind.

Nach der Abstimmung über die Einzelinitiative Wolf haben wiederum viele Personen den Saal verlassen. Nach erneuter Auszählung werden nun 279 Stimmberechtigte ermittelt.

Diskussion

Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2022 werden genehmigt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 14. Juni 2023

GV 2023-4

08.00

Netzanstalt Zollikon: Abnahme Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2022

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2022 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

Das Wichtigste in Kürze

Der Abschluss 2022 fällt trotz Rückzahlungen 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 2022 die Infrastrukturen der Versorgungsbereiche Wasser, Gas und Strom mit Investitionen in der Höhe von netto 2,39 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 2022 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 2022 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 den Stimmberechtigten, die Jahresrechnung und den Geschäftsbericht 2022 zu genehmigen und den Verwaltungsrat zu entlasten.

Erläuterungen des Referenten

Der Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt Zollikon, Gemeinderat Patrick Dümmler, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Gemäss Abschied empfiehlt die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission die Annahme des Geschäftes. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Das Wort wird nicht verlangt.

Erläuterungen zur Abstimmung (löschen falls nicht relevant)

Patrick Dümmler, Ressortvorsteher Liegenschaften und Dorian Selz, Ressortvorsteher Bau, die beide Mitglieder im Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon sind, können sich selber nicht Décharge erteilen. Deshalb dürfen sie keine Stimmen abgeben. Auf Anfrage des Gemeindepräsidenten werden aus der Versammlung kein Einwand gegen die zusammenfassende Beschlussfassung über beide Anträge erhoben.

Abstimmung

Gemeindepräsident Sascha Ullmann lässt über beide Beschlussziffern zusammen abstimmen. Die Vertreter des Gemeinderats im Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon (Patrick Dümmler und Dorian Selz) stimmen nicht mit.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

1. Die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht 2022 der Netzanstalt Zollikon werden genehmigt.
2. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird entlastet.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 14. Juni 2023

GV 2023-5

08.10

Rahmenkredit für den Aufbau eines Fernwärmenetzes durch die Netzanstalt Zollikon in der Höhe von 26 Mio. Franken

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Netzanstalt Zollikon wird beauftragt, einen Fernwärmeverbund zu erstellen.
2. Für den Aufbau der ersten Etappe wird ein Rahmenkredit von 26 Mio. Franken zu Lasten der Rechnung der Netzanstalt Zollikon bewilligt.
3. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird beauftragt, den Rahmenkredit in Objektkredite zu unterteilen.
4. Die Gemeindeliegenschaften im Perimeter des Fernwärmenetzes werden daran angeschlossen und in Zukunft mit Fernwärme beheizt. Dies sind unter anderem das Schwimmbad Fohrbach, das Schulhaus Buechholz, das Feuerwehr/Polizeigebäude und weitere.
5. Dieser Beschluss tritt in Kraft, sofern die Vorlage zur Teilrevision der Gemeindeordnung sowie der Statuten der Netzanstalt (Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Aufbau eines Fernwärmeversorgungsnetzes durch die Netzanstalt Zollikon sowie Anpassung der Statuten an das übergeordnete Recht) in der Urnenabstimmung angenommen wird.

Das Wichtigste in Kürze

Machbarkeitsstudie und Vorprojekt: Die Werke am Zürichsee AG hat im Auftrag der Netzanstalt Zollikon eine Machbarkeitsstudie und ein Vorprojekt für einen Fernwärmeverbund in Zollikon in Auftrag gegeben. Diese zeigen, dass die Nutzung der Abwärme sowohl ökologisch wie auch ökonomisch sinnvoll ist.

Der Bau der Fernwärme wird in mehreren Etappen ausgeführt. Je nachdem wie viele Liegenschaften sich an das Netz anschliessen, können sowohl das Netz wie auch die Fernwärmezentrale erweitert werden. Die Kostenschätzung für den ersten Grundausbau mit Anergienetz, Heizzentralen, Fernwärmenetz und Hausanschlüssen, welcher innerhalb von ca. 5 Jahren umgesetzt wird, beträgt Brutto 18 Mio. Franken. Für die Lieferung des Seewassers bis zur Gemeindegrenze Zollikon beteiligt sich die Netzanstalt mit 8 Mio. Franken an den Investitionskosten der Energie 360° AG, welche das Projekt für den Energiecluster Lengg ausführt. Dieses Investitionsvolumen unterliegt gemäss §13 Abs. 1 Ziff. 7b Gemeindeordnung der Zustimmung der Gemeindeversammlung (Investition grösser als 5 Mio. Franken). Darüber hinausgehende Netzausbauten werden nur getätigt, wenn die Rentabilität

nachgewiesen werden kann. Diese weiteren Ausbauten werden je nach Höhe des Investitionsvolumens vom Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon oder der Gemeindeversammlung bewilligt.

Fernwärmezentralen: Für den Wärmeverbund sind zwei Fernwärmezentralen, in welchen mittels Wärmepumpen die Heiztemperaturen erzeugt werden, nötig. Diese Fernwärmezentralen werden im Schwimmbad Fohrbach und in einem neu zu erstellenden Raum unterhalb des Parkplatzes beim Sportplatz an der Gustav-Maurer-Strasse eingebaut. Ab den zwei Fernwärmezentralen wird ein Warmwasser-Fernwärmenetz gebaut, an welches die Liegenschaften angeschlossen werden.

Energie und Ökologie: Gemäss Vorprojekt könnten in Zollikon 8-10 MW Wärmeleistung erschlossen werden und ca. 16-22'000 MWh Energie verkauft werden. Diese Energiemenge entspricht rund einem Viertel des Gasabsatzes in Zollikon. Dementsprechend könnten ca. 3'000 Tonnen CO₂ jährlich eingespart werden. Damit ist der Wärmeverbund ein wichtiger Schritt für die Erreichung der Energieziele und für die Verringerung des CO₂-Ausstosses.

Ausgangslage

Die Stadt Zürich plant bereits seit mehreren Jahren, das Gebiet des sogenannten «Spitalclusters Lengg» mit Seewasser aus dem Zürichsee zu beheizen und zu kühlen. Bei diesem Projekt war von Beginn an ein Anschluss der Gemeinde Zollikon geplant.



Plan Energiecluster Lengg

Ein Vorprojekt des Energieclusters Lengg, an welchem sich auch die Netzanstalt Zollikon resp. die Werke am Zürichsee AG als Energieversorger von Zollikon beteiligten, hat aufgezeigt, dass eine Seewassernutzung für die Kliniken im Gebiet Lengg wie auch für die Gemeinde Zollikon sinnvoll ist und gut realisiert werden kann.

Eine Machbarkeitsstudie hat im Frühling 2021 die Nutzung von Seewasser für das Heizen und Kühlen auf dem Gemeindegebiet Zollikon untersucht. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass vor allem die grossen gemeindeeigenen Gebäude Schulhaus Buechholz und Schwimmbad Fohrbach als Abnehmer der Wärme interessant sind.

Für die Erarbeitung weiterer Details wurde im Herbst 2021 ein Vorprojekt durch die Werke am Zürichsee AG in Auftrag gegeben. Dabei wurde das Absatzpotential in den möglichen Versorgungsgebieten genauer analysiert. Mit dem Absatzpotential wurden die Standorte von möglichen Energiezentralen inkl. deren Leistungsgrössen bestimmt. Diese Leistungsgrössen sind die Grundlagen für die Planung des Verteilnetzes mit der Seewasser-Energie. Anschliessend wurden die Investitionen für das Projekt und damit der nötige Wärmepreis berechnet.

Das Vorprojekt zeigt auf, dass das Projekt mit einem zu Gas und Öl vergleichbaren Energiepreis realisiert werden kann. Vor allem für grössere Liegenschaften, bei welchen ein Heizungsersatz mit erneuerbaren Energien nicht einfach zu realisieren ist, lohnt sich ein Anschluss an den Wärmeverbund.



Versorgungsgebiet Zollikon Dorf gemäss Vorprojekt

Nach den vorliegenden Resultaten entschied der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon im Oktober 2022, das Projekt weiter zu verfolgen und gab ein Bauprojekt in Auftrag. Da der Baustart des Energieclusters Lengg kurz bevorsteht und auch die geplante Gesamtanierung des Schwimmbads Fohrbach in der Ausführungsplanung steht, wurde in Absprache mit dem Gemeinderat Zollikon entschieden, die nötigen Anpassungen in der Gemeindeordnung sowie in den Statuten der Netzanstalt Zollikon sowie einen Rahmenkredit zu beantragen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist – verstärkt durch die Entwicklungen des vergangenen Jahrs mit den stark gestiegenen Energiepreisen und den Abhängigkeiten vom Ausland - ein Gebot der Stunde erwiesen. Nach dem klaren Ja zum Energiegesetz im Kanton Zürich müssen künftige

Heizungssanierungen mit erneuerbaren Energien erfolgen. Daher erscheint die Umsetzung eines Fernwärmeverbundes in Zollikon als sehr sinnvoll.

Perimeter und Versorgungsgebiet

Mit dem vorliegenden Fernwärmeprojekt kann nicht das gesamte Gemeindegebiet mit Fernwärme versorgt werden. Die finanziellen und technischen Unsicherheiten eines noch grösseren Projektes wären nicht abschätzbar und damit auch nicht bewilligungsfähig. Daher beschränkt sich das aktuelle Projekt auf die zwei möglichen Versorgungsgebiete im Zolliker Dorf und im Fohrbach. In diesen zwei Gebieten wurden auch einige sehr grosse Bezüger eruiert für welche Fernwärme besonders effektiv und nützlich ist. Es wird sich im Verlaufe des Projektes zeigen, ob allenfalls in einzelne Quartiere weitere Erschliessungsleitungen möglich und sinnvoll sind.

Eine grössere Option welche sich noch in Abklärung befindet, ist eine Erschliessung des Diakoniewerkes Neumünster im Zollikerberg (Spital Zollikerberg). Dieser grosse Abnehmer wäre ebenfalls für eine Erschliessung mit Fernwärme sinnvoll. Sollte sich das Diakoniewerk für eine Erschliessung entscheiden, würde auch ein Fernwärmegebiet in einem Teil des Zollikerberg geprüft und allenfalls realisiert.

Produktion und Verteilung

Produktion: Im vorliegenden Projekt wird dem Seewasser des Zürichsees, welches ein Temperaturniveau von ca. 6°C aufweist, mittels Wärmetauschern ca. 3-4°C Wärme entzogen. Diese Wärme wird in einem geschlossenen Kreislauf vom Zürichsee bis zu den Fernwärmezentralen transportiert. In diesen Zentralen wird dem Wasser wiederum mit einem Wärmetauscher die Wärme entzogen. Diese Wärme wird mittels einer grossen Wärmepumpe auf ein Temperaturniveau von ca. 70°C angehoben.

Verteilung: Das 70°C heisse Wasser wird direkt im Gebäude zum Heizen verwendet. Weiter wird es über isolierte, im Boden verlegte Rohre in den Strassen verteilt. Bei jeder Liegenschaft, welche einen Anschluss wünscht, wird eine kleinere Hausanschlussleitung verlegt. Im Haus wird eine Fernwärmeübergabestelle installiert, welche dem 70°C heissen Wasser die nötige Wärme entzieht. All diese Installationen werden durch die Werke am Zürichsee AG oder von beauftragten Unternehmen ausgeführt. Der Kunde muss lediglich die hausinterne Installationsanpassung an die Wärmeverteilung und den Boiler in Auftrag geben und diese Kosten übernehmen.

Grosser Kundennutzen

Der grösste Vorteil für den Kunden sind die einfachen Installationen im Gebäude. Er muss sich um keine Heizungsanlagen wie Ölheizung, Gasheizung, Wärmepumpe, etc. kümmern, sondern bezieht direkt Wärmeenergie, welche wie Strom und Wasser gemäss Verbrauch in Rechnung gestellt wird. Der Kunde benötigt daher auch keinen Raum mehr für Tankanlagen, Öl- oder Gasbrenner, Kamine, etc. und entsprechend entfällt auch der Unterhalt durch Kaminfeger, Heizungsmonteur, etc. Ein weiterer Vorteil der Fernwärme ist, dass diese sowohl für die Beheizung der Wohnräume wie auch für die Versorgung mit Warmwasser (Boiler) genutzt werden kann.

Netzeigentum bei der Netzanstalt Zollikon

Der gesamte Wärmeverbund auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikon wird durch die Netzanstalt Zollikon finanziert und durch die Energieeinnahmen refinanziert. Es werden keine Steuergelder benötigt. Der Bau, Betrieb und Unterhalt der Netze wird durch den lokalen Energieversorger Werke am Zürichsee AG sichergestellt. Dabei können sowohl bei Bau, Betrieb und Unterhalt wie auch bei der Verrechnung, Synergien mit der Strom- und Wasserversorgung genutzt werden. Weiter kann der gleichzeitige Rückzug/Rückbau des Gasnetzes in den Fernwärmegebieten durch die Werke am Zürichsee AG effizient koordiniert werden.

Fernwärmezentralen

Im Grundausbau sind zwei Fernwärmezentralen geplant. Eine Zentrale ist in einem unterirdischen Neubau unterhalb des Sportplatz-Parkplatzes an der Gustav-Maurer-Strasse geplant. In dieser Zentrale erfolgt auch die Netztrennung zum Energieverbund Lengg. Eine zweite Zentrale wird im Schwimmbad Fohrbach installiert, welches in Zukunft ebenfalls mit Seewasser beheizt wird. Die zwei Zentralen werden so konzipiert, dass die Liegenschaften in den umliegenden Gebieten gemäss Planungsperimeter mit Wärme versorgt werden können. Um die zukünftigen Entwicklungen abzudecken, werden neben den Wärmepumpen voraussichtlich für Spitzenlastdeckungen noch Gasheizungen installiert. Der Gasanteil und daher der CO₂-Ausstoss wird so tief wie möglich gehalten.

Mit dieser Vorlage wird beschlossen, dass die Gemeinde die Räumlichkeiten der bestehenden Heizanlage im Schwimmbad Fohrbach der Netzanstalt Zollikon für eine Fernwärmezentralen zu Verfügung stellt und das Schwimmbad Fohrbach in Zukunft mit Fernwärme beheizt wird. Bei der Urnenabstimmung für die Sanierung des Schwimmbad Fohrbachs im November 2022 wurde bereits auf einen möglichen Anschluss an das Fernwärmenetz hingewiesen.

Investitionsbeteiligung an der Seewasserfassung der Energie 360° AG

Damit den Kunden in Zollikon zukünftig ein günstiger Fernwärmepreis angeboten werden kann, wurde mit dem Ersteller und Betreiber der Seewasserfassung, der Energie 360° AG in Zürich, ein Partnerschaftsmodell ausgearbeitet. Dabei wurde festgelegt, dass die Netzanstalt Zollikon einmalig einen Investitionsbetrag von 8 Mio. Franken an das Projekt der Seewasserfassung bezahlt. Damit entfallen zukünftige teure Leistungspreise und dementsprechend günstiger kann die Fernwärme angeboten werden.

Kosten und Finanzierung

Ein Fernwärmenetz ist nicht wie ein übliches Bauprojekt klar abgegrenzt und kann nicht innerhalb von 1-2 Jahren erstellt werden. Je nachdem, in welche Liegenschaft ein Heizungsersatz ansteht, kann sich das Netz laufend erweitern und verändern.

Damit die finanziellen Rahmenbedingungen für den vorliegenden Kredit klar definiert sind, wurde folgender Ausbau zu Grunde gelegt:

- a. Investitionsbeteiligung an der Seewasserfassung der Energie 360° AG
- b. Bau eines Anergie-Hauptnetzes vom Abgabepunkt des Energieclusters Lengg (Gemeindegrenze Zollikon) bis zu den zwei geplanten Fernwärmezentralen.
- c. Bau einer Fernwärmezentrale unter dem Sportplatz-Parkplatz an der Gustav-Maurer-Strasse.
- d. Bau einer Fernwärmezentrale im Schwimmbad Fohrbach.
- e. Bau von zwei warmen Fernwärmenetzen ab den zwei Zentralen inkl. Hausanschlüssen.

Die detaillierten Kostenvoranschläge zu den einzelnen Punkten sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Anlage	Kosten (exkl. MWST) gemäss Kostenvoranschlag (in Franken)
Investitionsbeteiligung an der Seewasserfassung	8'000'000
Bau Anergienetz Gemeindegrenze bis Energiezentralen	3'000'000
Grundausbau Energiezentrale Sportplatz	6'400'000
Grundausbau Energiezentrale Fohrbach	3'800'000
Bau Fernwärmenetz inkl. Hausanschlüsse	4'200'000
Unvorhergesehenes, Reserve	600'000
Total	26'000'000

Gemäss Kostenvoranschlag des Vorprojekts liegen die Investitionen für diesen Grundausbau bei 26 Mio. Franken. Diese Investitionen werden voraussichtlich innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Start des Projekts umgesetzt. Die Netzanstalt Zollikon wird das nötige Kapital entweder bei der Gemeinde Zollikon oder am Kapitalmarkt beschaffen. Die Amortisation erfolgt, je nach Investitionsbedarf des Fernwärmenetzes, jährlich. Die gesamten Investitionen inkl. Kapitalzinsen sind nach den Berechnungen des Vorprojektes nach rund 25 Jahren amortisiert.

Weitere Netzausbauten können wie bei der Strom-, Wasser- und Gasversorgung nach den Vorgaben in der Gemeindeordnung vom Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon oder der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

An der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 werden die Stimmberechtigten von Zollikon über die Änderung der Gemeindeordnung und Anpassung der Statuten der Netzanstalt Zollikon abstimmen. Damit wird das rechtliche Fundament geschaffen, damit die Netzanstalt Zollikon Fernwärmenetze bauen und betreiben kann. Die Annahme dieser Gemeindeordnungs-Änderung an der Urne stellt eine zwingende Voraussetzung für den Bau und Betrieb des Fernwärmeverbunds dar. Nur mit der Zustimmung zu beiden Anträgen wird die Netzanstalt Zollikon und damit die Werke am Zürichsee AG einen Fernwärmeverbund in der Gemeinde Zollikon planen, bauen und betreiben können.

Termine

Die Wärmelieferung von Seewasser des Energieclusters Lengg wird frühestens Ende 2026 erfolgen. Daher ist geplant, das Fernwärmenetz in Zollikon in den Jahren 2025/26 zu realisieren, damit die Anlagen bereit sind, wenn die Wärme geliefert wird. Alle Liegenschaften, welche einen Anschluss an den Wärmeverbund machen, können während der Übergangszeit die bestehende Heizung weiterverwenden. Sollte diese während dieser Zeit defekt werden, wird eine provisorische Heizlösung installiert.

Schlussbemerkungen

Die Netzanstalt Zollikon ist überzeugt, mit der Nutzung der Abwärme aus dem Zürichsee und dem Bau eines Fernwärmeverbundes eine zukunftsorientierte Investition zu tätigen. Es ist eine Vorgabe der Energiegesetzgebung, alle möglichen Energieressourcen so gut wie möglich zu nutzen und vor allem die endlichen Rohstoffe Öl und Gas nur noch einzusetzen, wo dies unbedingt notwendig ist. Die Bedarfsabklärungen haben gezeigt, dass in Zollikon ein grosses Interesse seitens der Liegenschafteneigentümer an einem Fernwärmeanschluss besteht. Die Netzanstalt Zollikon zählt darauf, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Projekt unterstützen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, dieses Leuchtturmprojekt zur CO₂-Reduktion zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Der Verwaltungsratspräsident der Netzanstalt Zollikon, Gemeinderat Patrick Dümmler, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Der Präsident der RGPK nimmt Stellung. Die RGPK sieht die Notwendigkeit einen Beitrag für die Energiewende zu leisten. Je nach Bereitschaft der Hausbesitzer zu einem Anschluss ist für die Gesamtheit der NAZ-Gebührenzahler ein gewisses finanzielles Risiko verbunden, allenfalls zu tiefe kompetitive Preise mitzufinanzieren. Die RGPK empfiehlt die Annahme des Geschäfts.

Diskussion

Nicole Wächter, Zollikon, nimmt für die GLP Stellung. Sie ist selber Umweltingenieurin. Die GLP empfiehlt, den Antrag anzunehmen. Der Ausbau des Wärmenetzes ermöglicht einen effizienteren Energieeinsatz, verringert den Verbrauch fossiler Energieträger und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es handelt sich um eine zukunftsgerichtete Investition für kommende Generationen.

Abstimmung

Der Antrag wird mit überwiegender Mehrheit von JA-Stimmen bei einer Gegenstimme angenommen.

Beschluss

1. Die Netzanstalt Zollikon wird beauftragt, einen Fernwärmeverbund zu erstellen.
2. Für den Aufbau der ersten Etappe wird ein Rahmenkredit von 26 Mio. Franken zu Lasten der Rechnung der Netzanstalt Zollikon bewilligt.
3. Der Verwaltungsrat der Netzanstalt Zollikon wird beauftragt, den Rahmenkredit in Objektkredite zu unterteilen.
4. Die Gemeindeligenschaften im Perimeter des Fernwärmenetzes werden daran angeschlossen und in Zukunft mit Fernwärme beheizt. Dies sind unter anderem das Schwimmbad Fohrbach, das Schulhaus Buechholz, das Feuerwehr/Polizeigebäude und weitere.
5. Dieser Beschluss tritt in Kraft, sofern die Vorlage zur Teilrevision der Gemeindeordnung sowie der Statuten der Netzanstalt (Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Aufbau eines Fernwärmerversorgungsnetzes durch die Netzanstalt Zollikon sowie Anpassung der Statuten an das übergeordnete Recht) in der Urnenabstimmung angenommen wird.

Schluss Teil 1 Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023

Gemeindepräsident Sascha Ullmann stellt fest, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit die heutige Versammlung beendet wird. Er stellt den Anwesenden die Frage, ob Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Verhandlungsführung des ersten Teils erhoben werden. Dies ist nicht der Fall. Die heute definitiv in der Schlussabstimmung behandelten Traktanden 1–4 sind damit abgeschlossen.

Marcel Meier, Zollikon, stellt jedoch einen **Rückkommensantrag** zur Einzelinitiative Wolf.

Abstimmung über den Rückkommensantrag

Der Rückkommensantrag wird mit deutlichem Mehr abgelehnt.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann schliesst den ersten Teil der Gemeindeversammlung mit dem Dank für die Teilnahme um 22.50 Uhr. Die weiteren Geschäfte kommen morgen Abend ab 19.45 Uhr zur Behandlung.

Alle Anwesenden sind im Anschluss an die Versammlung zu einem Apéro eingeladen.

Teil 2 der Gemeindeversammlung, 15. Juni 2023, 19.45 Uhr

Gemeindepräsident Sascha Ullmann begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderats zum 2. Teil der Versammlung. Er weist darauf hin, dass die gestern von der Versammlung beschlossene Redezeitbeschränkung unverändert weiter gilt, sofern die Versammlung nichts anderes beschliesst.

Weil es sich um die Fortsetzung der gestern begonnenen Gemeindeversammlung handelt, verzichte er auf eine erneute Bekanntgabe der gesetzlichen Formalien.

Wahl der Stimmzählenden

Der Gemeindepräsident unterbreitet 4 Wahlvorschläge, die aus der Versammlung nicht vermehrt werden. Als Stimmzähler/innen sind gewählt:

Nadja Meier, Zollikerberg	Sektor A
Katharina Gugler, Zollikon	Sektor B
Irene Giger, Zollikon	Sektor C
Werner Baumann, Zollikon	Sektor D

Die Stimmzählerinnen werden gebeten, die anwesenden Stimmberechtigten zu zählen.

Die Zählung der anwesenden Stimmberechtigten ergab 126.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2023

GV 2023-6

28.03

Entwicklungsprojekt Sanaspans, Lenzerheide: Vorvertrag Grundstückverkauf, Wiedererwägung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Kaufrechtsvertrags-Entwurf vom 17. März 2023 zum Verkauf des Ferienhauses Sanaspans, Kat. Nrn. 3556, 3686, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz GR, an die Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt.
2. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2022 (GV 2022-3) wird wiedererwägungsweise aufgehoben.

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juni 2022 einer Kaufoption zum Verkauf des Ferienheims Sanaspans an die Domenig Immobilien AG, Chur, deutlich zugestimmt und den Gemeinderat zum Vertragsabschluss ermächtigt. Nach dem positiven Entscheid hat der Investor die Planung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vaz/Obervaz in Verbindung begonnen. Im Rahmen dieser Planungsarbeiten haben sich neue Erkenntnisse ergeben. So wurde von Seiten der Raumplanungsbehörden zur besseren landschaftlichen Einordnung des Hotelprojekts eine andere Lage der Baufelder verlangt. In der Folge muss ein landwirtschaftliches Grundstück der Gemeinde Zollikon (Kat. Nr. 3686) zusätzlich in das Bauareal einbezogen werden, welches in der Gemeindeversammlungsvorlage vom Juni 2022 nicht enthalten war. Damit das entsprechende Teilgrundstück ebenfalls an den Investor verkauft werden kann, muss der Gemeindeversammlungsbeschluss in Wiedererwägung gezogen und angepasst werden. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsprozesses ist es heute auch möglich, dem Zolliker Souverän den Entwurf des Kaufvertrags für das Ferienheims Sanaspans vorzulegen. Eine Korrektur musste auch bei der Mehrwertabgabe vorgenommen werden. Gemäss aktualisierter Schätzung liegen diese bei rund 1,33 Mio. Franken und nicht wie ursprünglich geschätzt bei 0,63 Mio. Franken. Die Mehrkosten werden je zur Hälfte von der Verkäuferin (Gemeinde Zollikon) und von der Käuferin (Domenig Immobilien AG) übernommen. Gegenüber der Gemeindeversammlungsvorlage vom Juni 2022 hat sich damit zum einen das betroffene Areal leicht verändert; zum andern reduziert sich der Nettoverkaufserlös um rund 350'000 Franken und beträgt noch 4,28 Mio. Franken. Unverändert bleibt die zu veräussernde Landfläche von 14'000 m² sowie der Kaufpreis von 505 Franken pro m².

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem geänderten Baufeld eine bessere landschaftliche Einordnung des Projekts ermöglicht wird. Der Minderertrag aufgrund der vertieften Abklärungen zur Abschöpfung des Planungsmehrwerts beträgt knapp 5% des Verkaufserlöses. Eine Genehmigung des

Vertrags trägt den Interessen der Gemeinde Zollikon wie auch denjenigen von Vaz/Obervaz Rechnung.

Ausgangslage

Am 15. Juni 2022 hat der Souverän an der Gemeindeversammlung folgenden Beschluss gefasst:

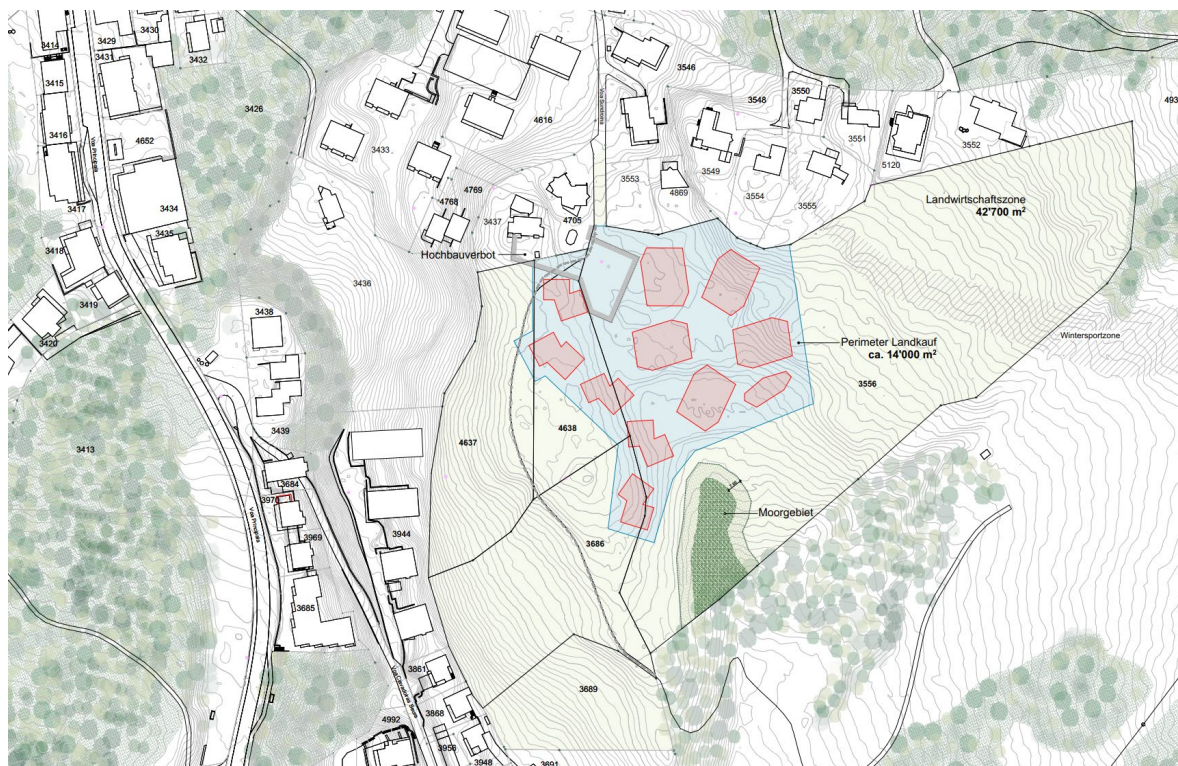
1. Dem Verkauf des Ferienheims Sanaspans mit total ca. 14'000 m² Grundstücksflächen der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz zum Preis von 505 Franken pro m² an die Firma Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass das Land in eine Hotelzone 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.

Start des Planungsprozesses

Seit Juli 2022 arbeitet die Domenig Architekten AG intensiv an verschiedenen Siedlungs- und touristischen Konzepten für das Gebiet Sanaspans. Der Investor hat namhafte Experten wie Harald Echsle (dipl. Arch. ETH/ Inhaber Architekturbüro in Zürich) im Bereich Architektur, Dominik Rüegg (Mitglied der Geschäftsleitung der Fa. Stauffer & Studach in Chur) im Bereich Raumplanung, Maurin Malär (Gemeindepräsident Vaz/Obervaz) im Bereich Tourismus und Kommunikation und Walter Büchi (Leiter Abteilung Bau Vaz/Obervaz) im Bereich Raumplanung und Baubewilligungsplanung hinzugezogen. Dies um alle komplexen Planungsthemen optimal für die Bevölkerung, das Tourismusgebiet Lenzerheide und nachhaltig für die Umwelt zu planen.

Raumplanerische Hindernisse infolge Moorgebiet

In den Diskussionen zwischen Experten, den Bauverantwortlichen von Vaz/Obervaz zeigte sich, dass zum Schutz des Moorgebiets eine Lageverschiebung des Baufelds unter Inanspruchnahme einer Teilfläche der Landwirtschaftsparzelle Kat. Nr. 3686 erforderlich ist. Das Projekt wird derzeit unter Berücksichtigung dieser raumplanerischen Anforderungen umgesetzt.



Plan: Landkaufperimeter von ca. 14'000 m² vom März 2023 inkl. Parzelle 3686

Wie der obige Plan zeigt ergibt sich weiterhin ein Gesamt-Perimeter von ca. 14'000 m² (die rechtskräftige Zonenplananpassung definiert die effektive Grösse des Landanteils); zum Schutz des Moor- gebiets wird neu ein Landanteil von ca. 750 m² der Parzelle 3686 neu in den Perimeter einbezogen.

Mehrwertabgabe

Nach der Auf- und Umzonung von 14'000 m² Landfläche wird die Abgabe unter Annahme des ge- setzlichen Minimalwerts von 20% neu auf 1'323'394 Mio. Franken geschätzt. Der von der Gemeinde- versammlung am 15. Juni 2022 genehmigten Vorlage lag eine tiefere Annahme des Entwicklungs- projektverantwortlichen von 629'634 Franken zugrunde. In dieser Schätzung war nur die landwirtschaftliche Fläche für die Berechnung der Mehrwertabgabe einbezogen worden, was früher korrekt war. Heute wird indessen die Mehrwertabgabe über die gesamte Fläche der Landwirt- schaft- und Bauzonenanteile berechnet, welche auf- oder umgezont werden. Die resultierenden Mehrkosten betragen nach aktualisierter Schätzung 693'760 Franken und werden durch die Käuferin und die Ver- käuferin je zur Hälfte übernommen. Ausgehend von der Einschätzung der Mehrwertabgabe bei 20% in der Höhe von 1'323'394 Mio. Franken durch das Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 23. Dezember 2022 und der sich daraus ergebenden Differenz von 693'760 Franken übernehmen die Parteien somit je 346'880 Franken.

Grundstückgewinnsteuer

Falls und soweit die Grundstückgewinnsteuer tiefer als die dem Gemeindeversammlungsbeschluss der Verkäuferin vom 15. Juni 2022 zugrundeliegenden 1'060'500 Mio. Franken ausfallen sollte, ver- gütet die Verkäuferin der Käuferin die Hälfte der Differenz.

Wie in der Abstimmung vom 15. Juni 2022 definiert, bleibt der Landpreis gleich und der prognostizierte Nettoerlös für die Gemeinde reduziert sich um geschätzte 347'000 Franken auf neu ca. 4'283'000 Franken. Die Einzonung im Bereich der Parzelle 3686 hat kein Einfluss auf den aktuellen Buchwert.

Die aktualisierten Zahlen gemäss Kaufvertrags-Entwurf präsentieren sich wie folgt.

Landpreis pro m²

Fr. 505

Verbindlicher Landkauf von 14'000 m²

Fr. 7'070'000

Verkauf Landanteil 14'000 m²		7'070'000	7'070'000
Zahlungspflicht	Landkauf 14'000 m ²	Partei Käuferin: Domenig Immobilien AG	Partei Verkäuferin: Gemeinde Zollikon Erlös / Verpflichtungen
Kaufpreis	exkl. Handänderung	7'070'000	7'070'000
Bauland (Umzonung) und Landwirtschaftsland (Einzonung) ca. 14'000 m ²	Geschätzte Mehrwertabschöpfung bei 20% (Stand 6. 3.2023)	346'880	(1'323'394 - 346'880) = - 976'514
Grundstückgewinnsteuer	Geschätzte GSG-Steuer 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
Abschreibung Buchwert	Gemeinde Zollikon	-	- 643'090
Geschätzte Kosten und Einnahmen		7'522'930	4'283'846

Meilensteine im Jahr 2023

Das Projektteam arbeitet intensiv am raumplanerischen Konzept, einschliesslich Fragen zur Nutzung und zum Tourismus, damit das Dossier im Juni/Juli 2023 an das Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung zugestellt werden kann. Nach vorliegender Empfehlung vom ARE GR, werden das Mitwirkungsverfahren sowie die Informationsveranstaltungen in der Gemeinde Vaz/Obervaz im Herbst 2023 gestartet. Die Abstimmung zur Zonenplananpassungen, Gebiet Sanaspans sind seitens Vaz/Obervaz voraussichtlich im Herbst 2024 oder im Winter 2025 geplant.

Fazit

Die Eckwerte des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Juni 2022 (approximative Grundstücksfläche von ca. 14'000 m², Quadratmeterpreis von 505 Franken pro m²) bleiben unverändert.

Neu wird die Teilfläche von rund 750 m² eines weiteren landwirtschaftlichen Grundstücks der Gemeinde Zollikon in den Verkauf einbezogen. Aufgrund der aktualisierten Berechnung der mutmasslichen Mehrwertabgabe auf dem Planungs-Mehrwert sowie des Kostenteilers reduziert sich der Nettoverkaufserlös voraussichtlich auf rund 4,28 Mio. Franken.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Gemeindepräsidenten

Zunächst weist er der guten Ordnung halber auf einen Fehler im Entwurf des Kaufrechtsvertrags hin, welcher Bestandteil der Akten war. Und zwar war die zweite Teilzahlung des Kaufpreises von 7,07 Mio. Franken mit 1,141 Mio. Franken angegeben. Richtig wäre ein Betrag von 1,414 Mio. Franken. Am Kaufpreis sowie an der Aufteilung der Teilzahlung von 80% bzw. 20% ändert sich aber nichts. Der Entwurf enthält auch noch einige Schreibfehler, welche in der definitiven Fassung noch korrigiert werden.

Im weiteren erläutert er die Vorlagen.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Gemäss Abschied empfiehlt die RGPK die Annahme des Geschäftes.

Diskussion

Cornelia White-Türler, Zollikon, stellt die Frage, ob nicht noch mehr Land aus der Landwirtschaftszone umgezont werde als vorher. Der Gemeindepräsident verneint, es werde nur anders gelegt in der Landwirtschaftszone. Das Areal bleibe bei den 14'000 m², auch die heutige Ferienhauszone bleibt unverändert.

Regula Harder, Zollikon, spricht für das Forum 5W. Bereits im 2022 stand sie da und beantragte die Ablehnung des Deals. Dies darum, weil eine Direktvergabe an einen Investor vorgesehen war und keine Ausschreibung. Zudem erachtete sie den Deal als sehr schlecht. Der Preis sei am unteren Ende der Preisspanne und auch nicht an die realisierbare Hauptnutzfläche gekoppelt. Nun ist man wieder da und höre, dass das Landwirtschaftsland etwas anders aufgeteilt werden müsse. Ebenfalls höre man, dass man sich massiv überschätzt habe. Wenn Architekten bei einer Kostenschätzung 100% danebenliege, haben die Bauherren normalerweise keine Freude. Dies sei gewaltig. Was man nicht sehe, dass bei der ursprüngliche Version die Baufläche einen Footprint von 347 m² umfasste und beim aktuellen Stand der Footprint eine Fläche 145% entspreche. Aus ihrer Sicht wäre es intelligent gewesen, den Verkaufspreis an die realisierbare Fläche zu koppeln. Es ist aus heutiger Sicht nicht nur ein schlechter, sondern ein grottenschlechter Deal. Es sei keine Win-Win-Situation, sondern die Gemeinde verscherbelt ein wunderschönes Grundstück in einer der begehrtesten Feriendestinationen der Schweiz, zu einem Spottpreis. Es solle eine saubere Ausschreibung geben, ein offenes Verfahren, damit bei einem Verkauf tatsächlich ein Marktpreis erzielt werden kann, der diesem

Grundstück entspreche. Das Forum 5W empfiehlt den Stimmberechtigten dringend die Ablehnung der Vorlage.

Der **Gemeindepräsident** weist darauf hin, dass die angesprochenen Mehrkosten von 100% bzw. die Differenz, nur die Steuern betreffen und nicht das Bauprojekt.

Guido Küng, Zollikerberg, hatte Mühe beim Aktenstudium die Vorlage zu verstehen. Es war ihm nicht klar, um was es überhaupt gehe. Er sei selbst Architekt, trotzdem könne er nicht gut nachvollziehen, was genau gegenüber der ursprünglichen Vorlage geändert habe. Er konnte in den Unterlagen nicht eruieren wo das Haus Sanaspans stehe und er habe nicht genau sehen können was Landwirtschaftsland und was Bauland sei. Er weist darauf hin wie ein Investor und ein Spekulant sich voneinander unterscheiden. Unter einem Investor verstehe er, einer der ein Bauprojekt realisiere auf einem projektreifen Land. Ein Spekulant sei jemand, der ein Projekt realisiere an einem Ort, an dem gar keine Bauzone sei und versuchsweise geschaut werde, was dabei heraus komme und ob sich Geld verdienen lasse. Seiner Meinung nach ist die Firma Domenig ein Spekulant und kein Investor. Zudem sei klar, dass an solchen Orten ein Kampf um warme und kalte Betten herrsche. Damit kalte Betten verkauft werden können, brauche es ein Hotel. Er spekuliert, dass es sich hier genau um ein solches Projekt handle. Auf landwirtschaftlichem Land zu spekulieren sei daneben. Es handelt sich um ein unsauberes Geschäft und daher bittet er um Ablehnung des Geschäftes.

Der **Gemeindepräsident** interveniert gegen die Vorwürfe, dass die Firma Domenig ein Spekulant sei und weist dies zurück. Seit vier Jahren stehe man in Verhandlung mit der Gemeinde Vaz/Obervaz. Die Gemeinde sei schon lange an dieser Fläche interessiert. Es bestanden früher schon andere Ideen. Es wurde immer die Frage gestellt, was für die Entwicklung der Gemeinde nützen würde. Dieses Projekt sei ganz im Willen der Gemeinde und deren Bevölkerung.

Valentin Kuster, Zollikon, vertritt die SP, die der Meinung ist, dass die Konditionen für die Gemeinde sehr unvorteilhaft sind. Der Kaufpreis – wie bereits festgestellt wurde – ist im untersten Bereich. Die Käuferin trage weiterhin kein geschäftliches Risiko. Das Projekt ist überdimensioniert und völlig unpassend für die Landschaft. Als Landbesitzer habe man die Verantwortung, vor allem wenn es um Landwirtschaftsland gehe.

Felix Heer, Zollikerberg, spricht als Präsident der FDP. Er ist erstaunt, dass nun so fest gegen den Investor geschossen werde. Es war die Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022, die nach einer längeren Debatte dem Verkauf an die Firma Domenig mit grosser Mehrheit zugestimmt hat. Die Eckwerte der damaligen Versammlung bleiben heute unverändert. Es gebe nur eine kleine Veränderung einer Teilfläche. Aufgrund der neuen Erkenntnisse reduziere sich nun der Verkaufspreis, dies könne passieren. Trotz des tieferen Erlöses sei die FDP Zollikon der Ansicht, dass der Verkauf für die Gemeinde Zollikon eine Entlastung darstellt. Die FDP empfiehlt ganz klar die Vorlage anzunehmen.

Jürgen Schütt, Zollikerberg, spricht fürs Forum 5W. Die Ausnützung wird deutlich höher werden als vor einem Jahr als die Vorlagen angenommen wurde und die Rahmenbedingungen genehmigt wurden. Der Investor mache den grossen Gewinn. Wenn man schon Geld verdienen wolle, dann müsse man dem Investor auch sagen, dass man etwas vom Gewinn sehen wolle. Wenn jetzt verkauft wird, dann vergebe man sich die Wertsteigerungen in den nächsten paar Jahrzehnten. Es stellt sich die Frage, weshalb man das Ganze nicht im Baurecht abgibt. Wenn schon Geld machen, dann richtig und nicht zu lächerlichen 7 Mio. Franken. Er bittet um Ablehnung der Vorlage.

Felix Wirz, Zollikerberg, vertritt die EVP. Er nimmt nun seit 20 Jahren regelmässig an den Gemeindeversammlungen teil. Es wurden zig Liegenschaften verkauft und nie eine gekauft. Dies ist keine nachhaltige Politik. Ein Vorbild wie man es besser machen könne wäre Küsnacht. Während wir das Tafelsilber verscherbeln, hat Küsnacht nicht eine Liegenschaft verkauft. Das Gegenteil ist der Fall. Küsnacht kauft immer wieder Liegenschaften. In Küsnacht wäre ein Verkauf aus dem Gemeindebesitz völlig undenkbar und wenn überhaupt, dann erfolgt maximal eine Abgaben im Baurecht. Weshalb macht das nicht auch Zollikon. Eine Abgabe im Baurecht hätte nur Vorteile: Das Grundstück würde im Besitz der Gemeinde bleiben, trotzdem könnte ein privater ein lässiges Projekt realisieren, das Grundstück würde den kommenden Generationen erhalten bleiben und die Wertsteigerung der nächsten Jahrzehnte würden auf unser Konto fliessen und nicht auf das eines Privaten.

Der **Gemeindepräsident** weist darauf hin, dass das Land einen Preis hat. Es handelt sich um Landwirtschaftsland und der Preis ist vom Kanton Graubünden festgelegt. Dies seien ein paar Franken. Heute ist das Land defacto nichts wert. Auch die Ferienhauszone ist praktisch nichts wert. Es bleibt Landwirtschaftsland und damit hat es ein paar Franken pro Quadratmeter wert. Es wird erst werthaltig, wenn es eingezont wird. Dies kann man auch bei uns nur dann machen, wenn darauf ein Projekt besteht, das vom Kanton als qualitativ sinnvoll beurteilt wird und auch in die Entwicklungssituation einer Gemeinde eingliedert und zum Schluss auch von den Vazerinnen und Obervazer befürwortet wird.

Marcel Meier, Zollikon, stellt die Frage, wann ist die Abstimmung in Vaz/Obervaz stattfinden werde und wie der Puls in der Bevölkerung ist. Der Gemeindepräsident antwortet, dass die Abstimmung im Herbst 2024/Winter 2025 geplant ist. Vorher müsse nun die Überzeugungsarbeit geleistet werden. Aktuell ist die Stimmung positiv. Zudem wurden im Projekt auch Erstwohnungen eingebaut, um die Bevölkerung abzuholen.

Meret Egloff, Zollikerberg, ihr gibt zu denken, dass es so viel mehr Volumen gibt. Es wird mehr Zubringer, Gäste, Autos geben. Bereits heute besteht dort ein Problem. Das Zubringersträsschen ist sehr klein. Es werde bereits eine andere Zufahrtsmöglichkeit geplant. Dadurch gehe noch mehr Landwirtschaftsland kaputt. Ihr fehle in der ganzen Diskussion das "G" für grün.

Hansjürg Bopp, Zollikon. Es sei erstaunlich heute Abend, die einen wollen Landwirtschaftsland, die anderen schimpfen, dass wir Millionen verlieren. Eigentumswohnen können sicher nicht realisiert werden. Es kann nur warme Betten geben, denn die andren würden nicht von Bern bewilligt werden, weil die Quote in der Lenzerheide sicher schon erfüllt ist. Auch eine Ausschreibung wäre nicht einfach umzusetzen. Man hätte mit allen Anbietern über den Verkaufspreis, die Mehrwertabgabe und die Grundstückgewinnsteuer verhandeln und vergleichen müssen. Dies wäre keine praktikable Lösung gewesen. Zum Landpreis: Kulturland ist nach dem bäuerlichen Bodenrecht beschränkt. Der Preis liegt ca. zwischen 5 und 10 Franken pro Quadratmeter. Wenn der Verkauf abgelehnt wird, dann hat alles zusammen den Wert von 5 bis 10 Franken. Es sollen die Obervazer darüber bestimmen, was dort oben geschehen soll. Grundsätzlich habe er sich gefragt, weshalb diese Veränderung dem Stimmbürger nochmals vorgelegt werde. Es ist ja nur etwas verschoben. Ihm wurde aus verlässlicher Quelle gesagt, dass es am Notar läge. Er empfiehlt dem Gemeinderat den Notar zu wechseln, denn im Kanton Graubünden sei man nicht wie im Kanton Zürich verpflichtet, auf ein bestimmtes Notariat zu gehen. Man können von Ilanz bis nach Zuoz einen beliebigen Notar wählen.

Der **Gemeindepräsident** weist wie bereits im letzten Jahr darauf hin, dass bei einer Ausschreibung das Risiko besteht, dass Investoren zum Beispiel aus Österreich kommen und das wollen die Vaz-/Obervazer nicht. Sie wollen wissen wer investieren wird.

Die Diskussion wird nicht weiter gewünscht.

Abstimmung

Der Antrag wird mit 80 JA- zu 46 NEIN-Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Dem Kaufrechtsvertrags-Entwurf vom 17. März 2023 zum Verkauf des Ferienhauses Sannaspans, Kat. Nrn. 3556, 3686, 4637 und 4638 in Vaz/Obervaz GR, an die Domenig Immobilien AG, Chur, wird zugestimmt.
2. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2022 (GV 2022-3) wird wiedererwägungsweise aufgehoben.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2023

GV 2023-7

13.04.10

Heinrich Ernst Fonds, Revision Ausführungsbestimmungen und Verkauf Altersheim am See

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die revidierten Ausführungsbestimmungen Heinrich Ernst Fonds werden genehmigt.
2. Dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 (Kat. Nr. 8723) - ehemals Wohn- und Pflegezentrum am See - durch die Politische Gemeinde Zollikon zum Mindestpreis von 12 Mio. Franken an den Meistbietenden wird zugestimmt.

Das Wichtigste in Kürze

Der im Jahr 1923 verstorbene Zolliker Heinrich Ernst hatte dem Armengut seine Liegenschaft und weitere Vermögenswerte als Vermächtnis zugewiesen mit der Auflage, dass es als Heim für alte Leute oder erholungsbedürftige Kranke verwendet werde. Zur Umsetzung dieses Vermächtnisses erliess die Gemeindeversammlung Ende 1923 Ausführungsbestimmungen zum Heinrich Ernst Fonds (HEF), welcher als Sondervermögen der politischen Gemeinde Zollikon gebildet wurde.

Ende 1969 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Baukredit von 1,6 Mio. Franken für das neue Altersheim am See. Die dafür benötigte Liegenschaft aus dem HEF wurde zum Buchwert von 226'000 Franken in das Verwaltungsvermögen übertragen. Der HEF wurde mit Zustimmung der Gemeindeversammlung 1976 definitiv aufgelöst und der damalige Saldo von 242'000 Franken zum Bau des Altersheims Beugi verwendet.

Am 9. September 2015 stimmte die Gemeindeversammlung dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 sowie der Aufhebung der Ausführungsbestimmungen zum Heinrich Ernst Fonds zu. Gegen diese Beschlüsse erhoben Stimmberechtigte Beschwerde. Das letztinstanzlich angerufene Bundesgericht bestätigte mit Urteil vom 18. Juli 2017 die Aufhebung der zitierten Beschlüsse der Gemeindeversammlung. Es hielt fest, dass die Fondsauflösung im Jahr 1976 unrechtmässig gewesen und der Fonds weiterhin als Sondervermögen zu führen sei und dass ein Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft der ursprünglichen Zweckbestimmung zugeführt werden müsse.

Entsprechend dem höchstrichterlichen Urteil soll der Fonds nun wieder geäuft werden. Dazu ist ein Verkauf der Liegenschaft unerlässlich. Deshalb wird der Gemeindeversammlung erneut ein Antrag zur Veräusserung des Altersheims am See an den Meistbietenden – jedoch mindestens zu 12 Mio. Franken – unterbreitet. Der Verkaufserlös wird – entsprechend den Flächenanteilen am Grundbesitz zu 83,43% dem Sondervermögen HEF und zu 16,57% den allgemeinen Gemeindemitteln zufließen. Weil seit dem 1. Januar 2021 das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft steht, wird der Verkaufserlös durch die an den Kanton zu leistende Mehrwertabgabe (20%) geschmälert, welche beim

Vollzug der von der Gemeindeversammlung im September 2015 unangefochtenen und daher rechtskräftig beschlossenen Umzonung anfällt.

Der Antrag enthält auch eine zeitgemässe Anpassung der seit 1923 unveränderten Ausführungsbestimmungen des HEF, welche von einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Sozialbehörde sowie den Beschwerdeführenden vorbereitet wurde. Nach der neuen Zweckbestimmung soll der Fonds bedürftigen Zollikerinnen und Zollikern in finanziellen Notlagen oder sozialen Institution als Anschubfinanzierung für soziale Projekte zugutekommen. Institutionen oder pflegende Angehörige für in Zollikon erbrachte Leistungen können ebenfalls unterstützt werden. Über die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen entscheidet abschliessend die Sozialbehörde.

Im Vernehmlassungsverfahren bei Ortsparteien und der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) ist der Vorschlag auf breite Akzeptanz gestossen. Einzelne Hinweise wurden bei der Bereinigung der Vorlage aufgenommen. Insbesondere wurde inzwischen eine Studie für die Aufwertung der Seeuferpartie vis-à-vis des Altersheims in Auftrag gegeben. Nach der Zuweisung des Areals aus dem Sondervermögen HEF in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde soll die Uferparzelle mit einer hölzernen Lärmschutzwand eingfasst werden. Im Uferbereich soll ein neues Holzdeck erstellt und in der Böschung eine Liegewiese angelegt werden. Ein entsprechendes Bauprojekt soll ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Vorlage eine gute Lösung gefunden wurde, damit das Vermächtnis von Heinrich Ernst wieder einen sinnvollen sozialen Zweck erfüllen kann und gleichzeitig der Seezugang für die Öffentlichkeit gesichert werden kann.

Ausgangslage

Mittels Testament vermachte Heinrich Ernst der Gemeinde Zollikon mit seinem Tod im Jahr 1923 "*den Rest meines Nachlasses*", der nach der Ausrichtung verschiedener Vermächtnisse folgende Vermögenswerte umfasste:

- das Wohnhaus Seestrasse 107
- das Wohnhaus Seestrasse 109 mit angebautem Waschhaus und Atelier
- ein Gartenhaus
- ein Atelier mit Wohnung Seestrasse 100
- ein Grundstück Seeanlage
- rund 54'000 Franken Kapital
- Passiven von rund 96'000 Franken (Hypothek und Ansprüche Dritter)

Er bestimmte, dass der Gemeinderat Zollikon dieses Vermächtnis zu einem Heim in Zollikon verwende für alte Leute oder auch andere, die, sei es für kürzere oder längere Zeit, in einem solchen sich wieder erholen können (z. B. Kriegs-Ausland-Schweizer) und das auch die Möglichkeit bietet einige Kranke unterzubringen.

Die Vermögenswerte wurden dem "Heinrich Ernst Fonds" zugewiesen, der am 16. Dezember 1923 Ausführungsbestimmungen erhielt. Diese hielten fest, dass

- die "testamentarisch zugekommenen Vermögensobjekte" das Stammgut des Fonds bilden,

- dieses Stammgut nicht angegriffen werden dürfe (was im Testament nicht verlangt wird),
- der Fonds durch "Gutschrift der nicht gebrauchten Zinsen und anderen Erträgen" geäuft werden solle,
- ein Alters- und Erholungsheim geschaffen werden solle, wofür die aus dem Nachlass stammenden Liegenschaften zu verwenden seien, "solange nicht durch Gemeindebeschluss etwas anderes angeordnet wird".

In der Folge wurde in den Liegenschaften Seestrasse 107 und 109 ein den Ausführungsbestimmungen entsprechendes Heim betrieben, wobei das Kapital von 54'000 Franken gemäss den noch greifbaren Unterlagen wie ein Betriebskapital verwendet wurde, von welchem die Löhne und andere Ausgaben bezahlt wurden. Umgekehrt flossen darauf "*Pensionsgelder*" und "*Mietzinse*". Der Fonds erstellte jährlich einen Geschäftsbericht. Die Abrechnung wurde in der Gemeinderechnung separat ausgewiesen.

1961 erwarb die Gemeinde im Landabtausch die südlich angrenzende Parzelle mit 928 m² Land und vereinigte sie 1971 mit dem bisherigen Grundstück Seestrasse 107 und 109 zu einem neuen Grundstück.

Im Jahr 1969 erstellte die Gemeinde auf diesem Grundstück mit eigenen Geldern ohne Zutun des Fonds das Altersheim am See. Dieses war von Anfang an in Besitz und Eigentum der politischen Gemeinde und wurde auch von dieser betrieben. Die ursprünglichen Gebäude Seestrasse 107 und 109 wurden abgerissen. 1969 wurde auch das letzte Mal eine separate Rechnung für den Fonds erstellt. Damals umfasste dessen Vermögen 286'919.55 Franken "davon" 226'000 Franken Gebäulichkeiten, zu denen der ursprüngliche Landanteil, auf welchem das Altersheim steht, die Seestrasse 100 und die Seeanlage gehörten. Das Gebäude des Altersheims wurde stets in der Rechnung der Gemeinde geführt. Wie der Wert von 226'000 Franken zustande kam, ist nicht ersichtlich, es handelt sich aber um einen reinen Buchwert. Die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen wurde laufend abgeschrieben. Der Marktwert für das Grundstück hätte damals etwa 420 Franken / m² betragen.

Ab 1970 wurde somit das Fondsvermögen in der Gemeinderechnung nicht mehr separat ausgewiesen. Der Geschäftsbericht und die Gutsrechnung halten dazu fest: "*Neu in der Rechnung*" (der Gemeinde) "*ist der Vergnügungsfonds Altersheim mit 4'000 Franken, nachdem die Aktiven und Passiven der bisherigen Rechnung "Heinrich Ernst-Fonds" im Gemeindegut aufgenommen sind und die Betriebsrechnung des Altersheims erstmals im Anhang der Gutsrechnung dargestellt ist*" (S. 18). Dafür wurden gemäss Seite 80 242'825.07 Franken an den "allgemeinen Reservefonds für Alterswohlfürsorge" zugewiesen – der damit per Ende 1970 ein Vermögen von 314'592.97 Franken aufwies. Dieser Fonds wurde per Ende 1975 aufgelöst und zur Finanzierung des "Beugi" gebraucht (E-Mail Finanzverwalter an die Gemeindegemeinschaft vom 31. Mai 2018). Es sind sonst keine Angaben über die Herkunft der Informationen im Antrag aufgeführt.

Da der Fonds buchhalterisch gesehen seit dem Jahr 1970 nach der damaligen Auffassung keine Mittel mehr aufwies, sollte er 2015 aufgelöst werden. Die diesbezüglichen Beschlüsse der Gemeindeversammlung (Aufhebung der Ausführungsbestimmungen und der Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109) wurden durch das Verwaltungsgericht am 21. Dezember 2016 (VB.2016.00582) aber aufgehoben. Mit Urteil des Bundesgerichtes vom 18. Juli 2017 (1C_70/2017) wurde dieser Entscheid des Verwaltungsgerichtes bestätigt.

Gerichtsentscheide

Die Gerichte hielten dabei fest, dass die Liegenschaft Seestrasse 109 stets als Sondervermögen hätte verwaltet werden müssen. Die Umbuchungen in den Jahren 1969 und 1970 seien "kaum nachvollziehbar". Eine Veräusserung oder ein anderer Zweck seien zwar möglich, der mit der Liegenschaft verbundene Vermögenswert bleibe aber zweckgebunden. Mit anderen Worten könnte – und müsste – ein allfälliger Vermögensertrag oder ein Verkaufserlös immer noch dem ursprünglichen Zweck dienen und dem Fonds zugeschrieben werden. Dieser Zweck lasse sich auch heute noch verfolgen. Die Liegenschaft könne auch weiter für die Altenpflege verwendet werden. Bei einem Verkauf könne der Erlös dafür verwendet werden, zum Beispiel für Erweiterungen oder Anpassungen des bestehenden WPZ oder für Annextätigkeiten, die möglicherweise nicht unmittelbar für den Betrieb eines Altersheimes notwendig seien, diesen aber sinnvoll ergänzen können. Eine Änderung der Zweckbindung hätte im Übrigen nur mit Zustimmung des Regierungsrates abgeändert werden dürfen.

Über den heutigen Bestand des Fonds äusserten sich die Gerichte nicht.

Arbeitsgruppe

Der Gemeinderat beschloss am 25. September 2019 die Einsetzung der Arbeitsgruppe "Heinrich Ernst Fonds" mit dem Auftrag, dem Gemeinderat einen Vorschlag für die Revision der Ausführungsbestimmungen des Heinrich Ernst Fonds zu unterbreiten, "*insbesondere der Artikel 1 und 3 (Fondsbestand), 2 und 4 (Zweck) sowie 5 – 9*". Mit der Einsetzung und Beauftragung der Arbeitsgruppe sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen rechtskonformen Antrag zur Zukunft des Heinrich Ernst Fonds zu unterbreiten.

Die Arbeitsgruppe umfasste nebst den Beschwerdeführenden auch Mitglieder des Gemeinderats und der Sozialbehörde sowie der Gemeindeverwaltung.

Der Text der revidierten Ausführungsbestimmungen zum Fonds Nachlass Heinrich Ernst im Wortlaut

Artikel 1 Mittel

¹ Der Fonds besteht aus dem der Gemeinde Zollikon vererbten Nachlass von Heinrich Ernst sowie den daraus erzielten Erträgen.

² Werden Teile des Nachlasses oder der ganze Nachlass verkauft, tritt der Erlös an die Stelle des bisherigen Nachlasses.

³ Ein Verzehr des vorhandenen Vermögens ist zulässig.

Artikel 2 Verwaltung

Der Fonds wird von der Gemeinde Zollikon als Sonderrechnung nach § 91 Gemeindegesetz verwaltet.

Artikel 3 Fondszweck

¹ Der Fonds erbringt finanzielle Leistungen an Personen jeglichen Alters, die unter Anrechnung ihrer Ansprüche auf öffentliche Leistungen vorübergehend in eine finanzielle Notlage geraten, insbesondere in Bezug auf ihre Wohnsituation, oder die zur Finanzierung ausserordentlicher und anerkannter Bedürfnisse auf eine besondere Unterstützung angewiesen sind. Die unterstützten Personen müssen ihren Wohnsitz in Zollikon haben. Nur in begründeten Ausnahmefällen dürfen Personen mit Wohnsitz ausserhalb von Zollikon unterstützt werden.

² Ebenso können Institutionen und pflegende Angehörige, welche entsprechende Leistungen in Zollikon erbringen, unterstützt werden.

³ Ausserdem richtet der Fonds Leistungen zur Anschubfinanzierung von Projekten im sozialen Bereich der Gemeinde Zollikon aus.

Artikel 4 Entscheidungskompetenz

¹ Der Gemeinderat budgetiert jährlich einen Verpflichtungskredit für den Fonds Nachlass Heinrich Ernst.

² Die Sozialbehörde entscheidet über die Ausrichtung von Beiträgen bis 50'000 Franken im Einzelfall, jedoch in der Summe bis maximal des genehmigten Verpflichtungskredites pro Jahr.

³ Die Zuständigkeit zur Ausrichtung höherer Beiträge richtet sich nach der Kompetenzordnung der Gemeindeordnung. Die Sozialbehörde stellt Antrag.

Artikel 5 Anträge

¹ Beitragsgesuche müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Exakte Angabe der gesuchstellenden Person oder Institution sowie der begünstigten Person oder Personengruppe mit Personalien, Adresse, Wohnsitz.
- Genaue Begründung der Notlage mit den erforderlichen Belegen (Art. 3 Abs. 1).
- Genaue Umschreibung eines Projekts mit Begründung des Innovationscharakters (Art. 3 Abs. 2).
- Erklärung über die Einhaltung von Good corporate Governance Prinzipien (Transparenz, Wirksamkeit, Checks and balances, gesellschaftliche Verantwortung)

² Die Kosten für die Fondsverwaltung können dem Fonds auferlegt werden.

Artikel 6 Zweckbindung

Zugesprochene Beiträge dürfen nur für den bewilligten Zweck verwendet werden. Zur Sicherstellung der Zweckbindung darf die Beitragsausrichtung mit Auflagen verbunden werden. Wenn eine Zweck-

entfremdung festgestellt wird, dürfen Zahlungen eingestellt und bereits ausbezahlte Beträge zurückgefordert werden.

Artikel 7 Rechenschaftsablage

Die Abteilung Gesellschaft der Gemeinde Zollikon erstellt jedes Jahr per 31. Dezember, erstmals per x.x.xx (Jahr des Liegenschaftenverkaufs), einen Rechenschaftsbericht über den Fonds "Nachlass Heinrich Ernst" und unterbreitet diesen dem Gemeinderat innert sechs Monaten zur Kenntnisnahme.

Artikel 8 Genehmigung

Diese Ausführungsbestimmungen und allfällige Änderungen sind durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Übergangsbestimmungen

¹ Die Ausführungsbestimmungen vom 16. Dezember 1923 fallen mit der Genehmigung der vorliegenden Ausführungsbestimmungen dahin.

² Das Vermögen des Fonds setzt sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

- Anteil von 83,43 % an der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723 mit 3'681 m² Fläche, im aktuellen Zustand (bebaut; Zone OeB).
- zuzüglich 423 Franken als Abgeltung von 355 m² Anteil an der Seeanlage Kat. Nr. 8726 und für die 68 m² der Kat. Nr. 8724 (Unterführung).
- Bei einem Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 8723 fallen dem Fonds 83,43% des Nettoertrags zu.

Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel 1 Mittel

Die Gerichte stellten lediglich fest, dass der Fonds "nicht leer" sei. Zum tatsächlichen heutigen Bestand des Fonds äusserten sie sich jedoch nicht.

Die detaillierte und präzise Rückabwicklung aller Geschäfte im Zusammenhang mit dem Erbe von Heinrich Ernst ist nach bald 100 Jahren nicht mehr möglich. Es stellten sich zudem verschiedene Bewertungsprobleme, die zu viele Interpretationsspielräume offen lassen (z. B. anwendbare Zinssätze über Jahrzehnte zurück; rückwirkende Landwertberechnung auf das Jahr 1969), als dass eine präzise kalkulatorische Aussage darüber möglich wäre, was heute buchhalterisch exakt im Fonds sein müsste.

Der Gemeinderat unterbreitet deshalb eine einvernehmliche Lösung, die sich auf dem real existierenden Land abstützt. Auf eine gegenseitige Aufrechnung von Guthaben oder Schuldzinsen wird verzichtet, weil das Potential für weitere rechtliche Streitigkeiten gross wäre. Auch wird darauf verzichtet, den heutigen Stand der Bebauung und die damit verbundenen Kosten und Erträge gegenseitig über die Jahrzehnte zurückzufordern, weil es auch dazu divergierende Meinungen gibt. Mit der vorgelegten Lösung soll die Situation deblockiert werden und die Liegenschaft 109 nach Jahren des Stillstands endlich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat möchte das Land nach der bereits 2015 beschlossenen Umzonung an den Meistbietenden verkaufen (Antrag 2). Der Netto-Ertrag soll anteilmässig auf den Heinrich Ernst Fonds und die Erfolgsrechnung der Gemeinde verteilt werden. Der Anteil für den Heinrich Ernst Fonds steht anschliessend dem Fonds gemäss der revidierten Ausführungsbestimmungen für seine Tätigkeit zur Verfügung. Nur auf diese Weise fliesst dem Fonds die nötige Liquidität zu, damit er auch im Sinne des ursprünglichen Stifters Heinrich Ernst wohltätig wirken kann.

Das vererbte Land von Heinrich Ernst wurde in den vergangenen 100 Jahren verschiedentlich neu aufgeteilt und durch Gemeindeland ergänzt. Dank dem Grundbuch lassen sich diese Verschiebungen heute nachvollziehen und als Verteilschlüssel heranziehen.

Dem Heinrich Ernst Fonds flossen 1924 die folgenden Grundstücke zu (siehe Grafik unten):

- 2'821 m², Kat. Nr. 3529, Wohnhäuser Seestrasse 107 und 109, sowie ein Waschhaus und ein Atelier. Dieses Grundstück entspricht etwa $\frac{3}{4}$ des Grundstückes, welches heute mit dem AHS bebaut ist.
- 282 m², Kat. Nr. 3417, Atelier mit Wohnung. Das Gebäude steht heute noch zwischen Seestrasse und See.
- 413 m², Kat. Nr. 3041, Seeanlage

Insgesamt wurden der Gemeinde **3'516 m²** Land mit Gebäuden vermacht.

Die Grundstücke sind wie folgt verändert worden (siehe auch Grafik):

Kat. Nr. 3529, Seestrasse 107/109 (Altersheim am See); heute Kat. Nr. 8723

1961 erwarb die Gemeinde Zollikon durch Landabtausch das südlich angrenzende Land Kat. Nr. 3528 mit einer Fläche von 928 m². Dieser Zukauf wurde 1971 für den Neubau des AHS dem ursprünglichen Grundstück aus dem Erbe von Heinrich Ernst zugeschlagen und unter der neuen Kat. Nr. 8723 zusammengefasst (neue Fläche: 3'749 m²). Für den Neubau des Altersheims wurde die alten Gebäude der Seestrasse 107 und 109 abgerissen.

1975 wurde vom Altersheim am See die Unterführung zum Seeanstoss abgetrennt und neu als Kat. Nr. 8724 mit 68 m² ausgewiesen. Das Grundstück des Altersheims verringerte sich damit auf 3'681 m² und entspricht dem heutigen Zustand.

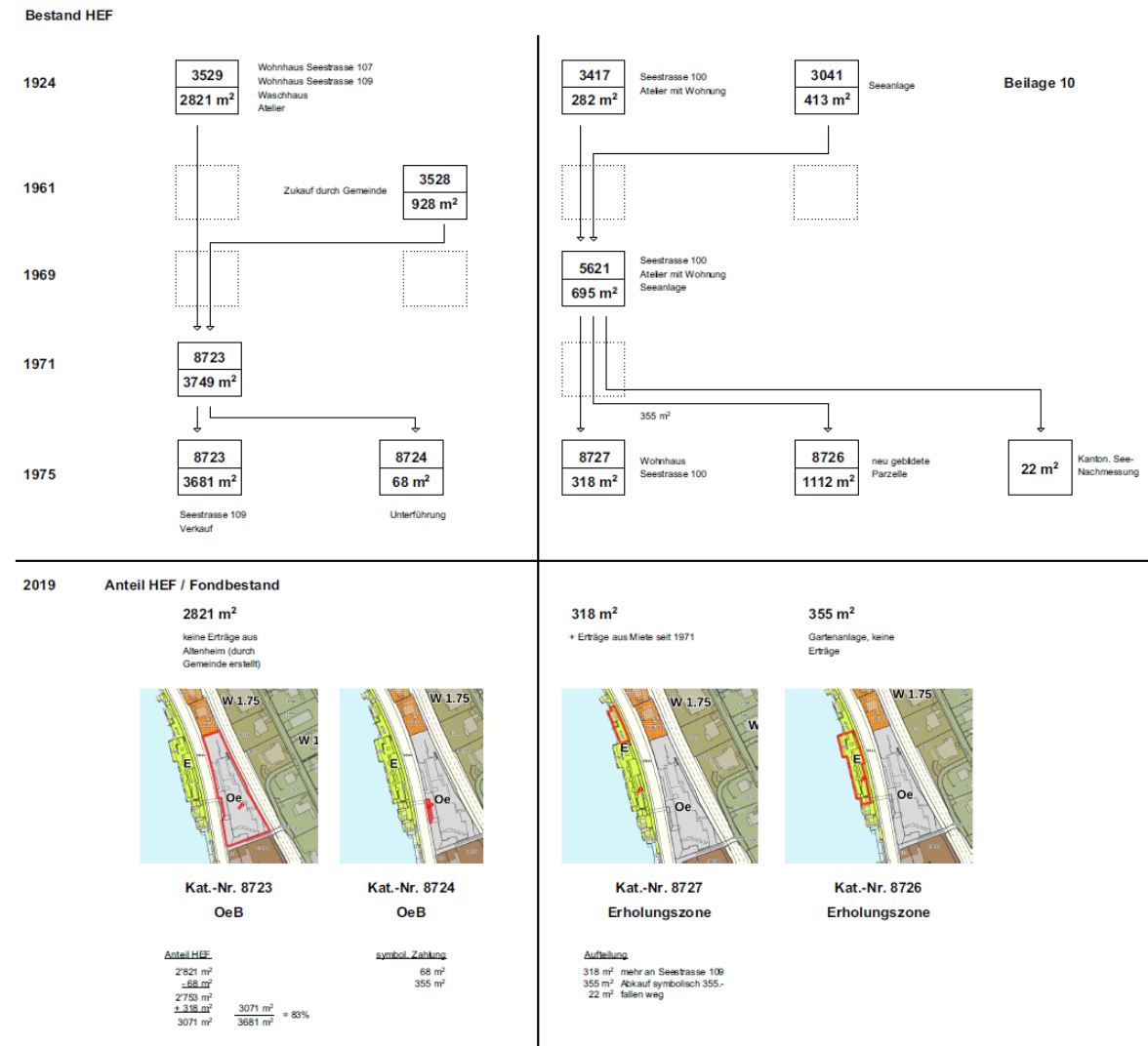
Kat. Nr. 3417, Seestrasse 100 (Liegenschaft am See) und Kat. Nr. 3041 (Seeanlage)

1937 kam es gegenüber dem Kanton (vermutlich Strassenbau) und See (vermutlich Aufschüttung) und unter den beiden Liegenschaften zu Verschiebungen. Per Saldo blieben die beiden Grundstücke in der Summe jedoch gleich gross (695 m²).

1969 wurden die beiden Grundstücke unter der Kat. Nr. 5621 zusammengefasst (weiterhin 695 m²).

1975 wurden 5 m² an den kantonalen Strassenraum abgetreten. 16 m² fielen an den See. Viel später ergab eine Nachmessung ein Fehler von 1 m². Im Sinne einer Enteignung werden diese 22 m² dem ursprünglichen Erbe abgezogen: 695 – 22 = **673 m²**.

Im gleichen Jahr 1975 wurde das Grundstück wieder geteilt. Von den verbleibenden 673 m² wurde aus 318 m² die heutige Liegenschaft Kat. Nr. 8727 Seestrassse 100. Die restlichen 355 m² wurden der heutigen Kat. Nr. 8726 Seeanlage zugeschlagen.



Das ursprüngliche Erbe ist heute wie folgt verteilt:

- 2'753 m² als Anteil an der heutigen Liegenschaft AHS, Kat. Nr. 8723. Das entspricht einem Anteil von 74,79% zugunsten des Heinrich Ernst Fonds (2'753 m² von 3'681 m²).
- 68 m² oder 100% Anteil an der Unterführung, Kat. Nr. 8742
- 100% Anteil des Heinrich Ernst Fonds an der heutigen Liegenschaft Seestrassse 100, Kat. Nr. 8727 mit 318 m² Fläche.
- 355 m² Anteil oder 29,99% am öffentlich zugänglichen Seeanstoss, Kat. Nr. 8726.

Die Liegenschaft Seestrasse 100 will die Gemeinde in ihrem Besitz behalten, sie soll deshalb nicht verkauft werden. Zur Bereinigung der Situation wird das Land mit dem Grundstück des ehemaligen Altersheim am See abgetauscht. Der Anteil des Heinrich Ernst Fonds an der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, erhöht sich von 2'753 m² um 318 m² auf 3'071 m², resp. auf **83,43%**. Mit Annahme des Antrages 2 (Verkauf) würde damit der Netto-Erlös aus dem Verkauf der Seestrasse 109 zu 83,43% dem Sondervermögen Heinrich Ernst Fonds zugeschlagen und zu 16,57% der Erfolgsrechnung der Gemeinde.

Der beliebte Seeanstoss Kat. Nr. 8726, soll ebenfalls in Besitz der Gemeinde verbleiben und weiterhin der Öffentlichkeit dienen. Der Anteil des Heinrich Ernst Fonds von 355 m² wird zu einem symbolischen Betrag von 1 Franken/m² abgekauft. Ebenso die Unterführung, Kat. Nr. 8724, als Zugang zur öffentlichen Seeanlage.

Liegenschaft	
Seestrasse 109, ehemaliges Altersheim am See, Kat. Nr. 8723	83,43% Anteil zugunsten Heinrich Ernst Fonds; 16,57% Anteil zugunsten der Gemeinde
Seestrasse 100, Kat. Nr. 8727	Das Grundstück wird dem Heinrich Ernst Fonds vollständig abgegolten mit einem höheren Anspruch an der Liegenschaft Seestrasse 109.
Öffentlicher Seeanstoss vor dem ehem. Altersheim am See, Kat. Nr. 8726	Der Anteil von 355 m ² wird dem Heinrich Ernst Fonds symbolisch zu 1 Franken/m ² abgekauft (355 Franken).
Unterführung, Kat. Nr. 8724	Der Anteil von 68 m ² wird dem Heinrich Ernst Fonds symbolisch zu 1 Franken/m ² abgekauft (68 Franken).

Zusammenstellung nach der Bereinigung

Artikel 2 Verwaltung

Der Heinrich Ernst Fonds wird als Sonderrechnung im Sinne von § 91 Gemeindegesetz geführt.

Artikel 3 Fondszweck

Der revidierte Fondszweck in den Ausführungsbestimmungen trägt den seit Abfassung des Testaments vor über 100 Jahren veränderten Verhältnissen in der Alters- und Sozialhilfe Rechnung. Insbesondere gilt es, den Kreis der Begünstigten entsprechend den heute bestehenden Bedürfnissen zu aktualisieren. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die von Heinrich Ernst ins Auge gefassten Gruppen der Leistungsempfänger wie Arme, Alte, Waisen, Erholungsbedürftige und Kranke heute grundsätzlich Anspruch auf Leistungen aus dem Sozialversicherungsbereich haben. Mit dem angepassten Fondszweck können heute etwa Beiträge zur Abwendung von trotz Sozialversicherungsbeiträgen situationsbedingt entstandenen ausserordentlichen finanziellen Notlagen, vornehmlich mit Bezug auf die Wohnsituation, geleistet werden. Es können aber auch generell Beiträge für nachvollziehbar begründete und sinnvoll erscheinende besondere Bedürfnisse ausgerichtet werden, was mit dem Wort "insbesondere" ausgedrückt ist. Eine Altersbeschränkung ist nicht vorzusehen, zumal auch Heinrich Ernst keine solche bestimmt hatte.

Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass der Fonds periodisch einen Preis ausrichtet für ein innovatives Projekt im sozialen Bereich der Gemeinde Zollikon.

Artikel 4 Entscheidungscompetenz

Die Vergabe von Geldern aus dem Heinrich Ernst Fonds soll durch die Sozialbehörde geprüft und bestimmt werden. Die Behörde ist aufgrund ihrer Erfahrung am besten für diese Aufgabe qualifiziert. Höhere Einzelbeträge müssen durch den Gemeinderat oder das nach Kompetenzordnung zuständige Organ (Gemeindeversammlung, Urne) genehmigt werden. § 91 Abs. 3 Gemeindegesetz schreibt vor, dass Ausgaben gemäss der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite bewilligt werden müssen.

Artikel 5 Rechenschaftsablage

Die Rechnung des Fonds wird als Sonderrechnung innerhalb der Gemeinderechnung geführt. Im Rahmen des Jahresabschlusses legt die Abteilung Gesellschaft Rechenschaft ab über die Zu- und Abgänge im Fonds.

Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 Kat. Nr. 8723 (Wohn- und Pflegezentrum am See)

Die Liegenschaft am See diente während vielen Jahrzehnten als Altersheim bzw. als Wohn- und Pflegezentrum. Seit dem Bezug des Neubaus am Blumenrain im Frühling 2016 wird die Liegenschaft nicht mehr für den Heimbetrieb benötigt. Die Liegenschaft gehörte ursprünglich zum Heinrich Ernst-Fonds (Sondervermögen). Seit 1969 ist sie Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Zollikon und damit nicht mehr zweckgebunden. Das Grundstück liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. Weil kein Bedarf besteht, das Grundstück weiterhin für öffentliche Aufgaben zu nutzen, hat die Gemeindeversammlung am 9. September 2015 einer Umzonung in die Zone W 2.20/2.30 zugestimmt. Entgegen der anderen beiden Anträge dieser Gemeindeversammlung wurde dieser Beschluss nicht gerichtlich aufgehoben und ist weiterhin gültig.

Das lang gezogene Grundstück liegt zwischen der Seestrasse und dem Trasse der S-Bahn. Es hat eine Fläche von 3'681 m². Aufgrund seiner peripheren Lage hat das Grundstück Seestrasse 109 für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen und soll deshalb veräussert werden. Im Hinblick auf eine Veräusserung führte die Kuoni Müller & Partner Consulting AG (K•M & P) im Auftrag des Gemeinderats 2015 eine sogenannte "Vendor Due Diligence" durch. Gestützt auf die Studie wurde damals der Mindestpreis auf 10 Mio. Franken angesetzt. Aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre hat der Gemeinderat das Mindestangebot auf 12 Mio. Franken erhöht.

Der Erlös der Liegenschaft kommt zu 83,43% dem Sondervermögen Heinrich Ernst Fonds (Antrag 1) und 16,57% der Erfolgsrechnung der Gemeinde zu seiner Entlastung zu. Vom Brutto-Verkaufserlös abgezogen werden der abzuschreibende Restbuchwert des Grundstücks von rund 200'000 Franken, die infolge der Umzonung an den Kanton zu leistende Mehrwertabgabe von 20% sowie die Aufwendungen für den Landverkauf.

Das Grundstück soll an den Meistbietenden verkauft werden. Die direkt am See gelegenen Grundstücke (Kat. Nrn. 8725 und 8726) sind nicht Gegenstand der Vorlage und bleiben weiterhin im Eigentum der Gemeinde (siehe Antrag 1). Auch die kleine Parzelle Kat. Nr. 8724 bergseits der Seestrasse – mit dem Zugang zur Strassenunterführung – bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde.

Vernehmlassungsverfahren

Im Frühsommer 2022 wurde bei den politischen Parteien sowie bei der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, von welchen sich alle beteiligten. Dabei stiess der Vorschlag des Gemeinderats allseits auf ein grundsätzlich positives Echo. Verschiedene Empfehlungen wurden in die bereinigte Vorlage aufgenommen. So wird auf die ursprünglich geplante Ausrichtung eines Zolliker Innovationspreises verzichtet. Dafür ist eine Anschubfinanzierung für Sozialprojekte in Zollikon vorgesehen. Unterstützte Organisationen sollen Gewähr für die Einhaltung von good corporate governance-Prinzipien gewähren. In einer Vernehmlassungsantwort wurde gefordert, dass das Grundstück im Besitz der Gemeinde bleiben solle.

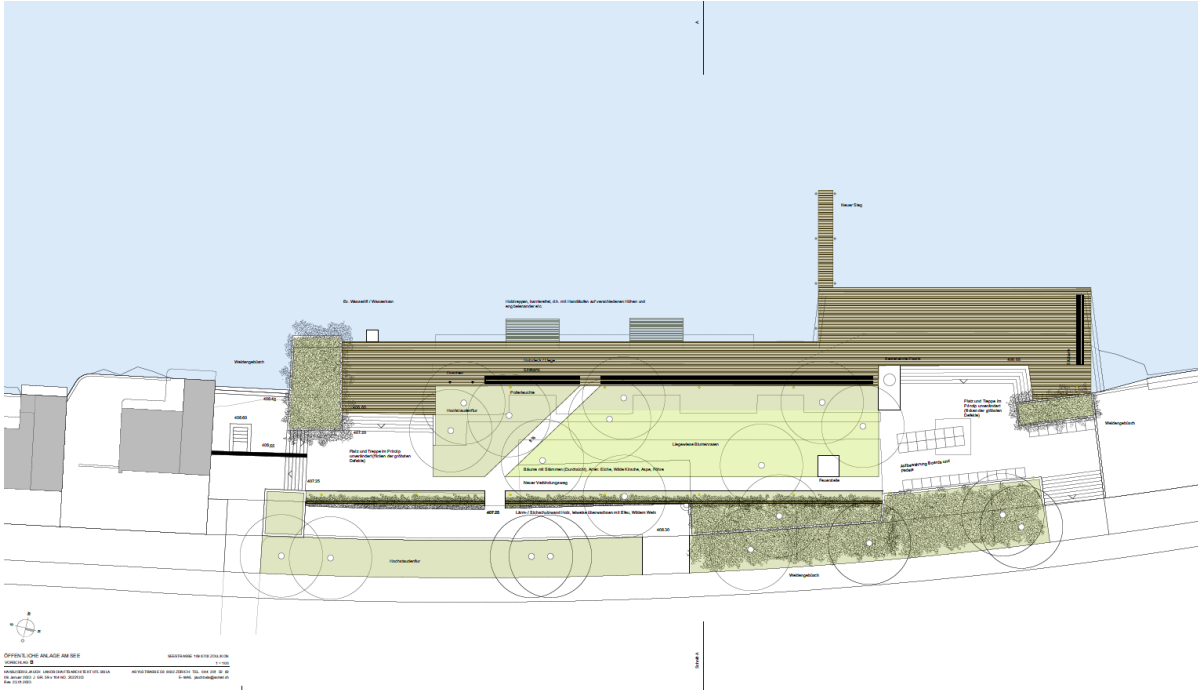
Weshalb ein Verkauf an Dritte?

Das Bundesgericht hält in seinem Urteil vom Juli 2017 ausdrücklich fest, dass der HEF das Grundstück verkaufen darf, sofern er den Erlös für den festgelegten Zweck verwendet. Tatsächlich ist es sinnvoller, wenn der Fonds künftig Bedürftigen mit Geld direkt hilft, als wenn er mit der Liegenschaft Seestrasse 109 eine Art "Armenhausstruktur" besitzt, jedoch keine flüssigen Mittel vorhanden sind, diese zu unterhalten. Voraussetzung für die notwendige finanzielle Ausstattung des Fonds ist der Verkauf der Liegenschaft. Das Erzielen eines möglichst hohen Verkaufspreises liegt im Interesse des Fonds, weil das Geld Zollikerinnen und Zollikern zugutekommt, welche unverschuldet in Notlagen geraten sind, wie es dem Willen von Heinrich Ernst entspricht.

Das Areal des Altersheims am See eignet sich auch nicht für eine öffentliche Nutzung wie etwa Alterswohnungen, Schule, Kita. Die Grundstücke liegen in der Gemeinde peripher und haben keinen Bezug zu anderem Grundbesitz der Gemeinde. Andererseits ist das bestehende Gebäude sanierungsbedürftig. Die heutige Zwischennutzung (Gebrauchsleihe) bringt für die Gemeinde keinen Ertrag. Die Mieterin trägt jedoch die laufenden Unterhaltskosten. In den nächsten Jahren wird eine grosszyklische Erneuerung unumgänglich. Das Dach ist undicht, die Gebäudehülle stammt aus dem Jahr 1969 und entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen, die fossile Wärmeerzeugung aus dem Jahr 2004 muss ersetzt werden, ebenso die gesamte veraltete Haustechnik mit den Liftanlagen. Die Sanierungskosten in Millionenhöhe stehen in keinem Verhältnis zum möglichen Liegenschaftenertrag. Das Altersheim am See ist deshalb als eigentliches Abbruchobjekt zu qualifizieren. Ein Neubau ist aufgrund der Lage zwischen Eisenbahn und Seestrasse wegen den nötigen Lärmschutzmassnahmen anspruchsvoll. Die attraktive Lage am See eignet sich aber sehr gut für Wohnungen im gehobenen Preissegment. Mit dem Verkauf an einen privaten Investor kann verhindert werden, dass die öffentliche Hand im Besitz einer "Bauruine" bleibt.

Aufwertung des Seeufers

Mit der Umsetzung der Vorlage ist die Seeuferpartie nicht mehr Bestandteil des Sondervermögens HEF. Sie steht dann ausschliesslich für die öffentliche Nutzung zur Verfügung und wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Der Gemeinderat hat bereits eine Studie zur Neugestaltung der Uferpartie erarbeiten lassen.



Nach der Genehmigung des Landverkaufs wird eine entsprechende Baukreditvorlage ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung zur Entscheid vorgelegt.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Gemeindepräsidenten

Der Gemeindepräsident erläutert die Vorlage.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK empfiehlt die Annahme des Verkaufs Altersheim am See sowie der Revision der Ausführungsbestimmungen. Sie stellt einen Antrag auf Rückweisung der Übergangsbestimmungen.

Sie begründen die Rückweisung damit, dass die Gemeinde jahrelang die Defizite aus dem Betrieb des Altersheims am See getragen hat und dies in der Berechnung des Verteilschlüssels nicht berücksichtigt wurde. Die Defizite aus dem Betrieb des Altersheims am See wurden jahrelang aus dem

Steuerhaushalt der Gemeinde gedeckt und deshalb muss auch der Erlös diesem wieder zugeführt werden.

Der Präsident der RGPK erläutert den Abschied und weist nochmals darauf hin, dass aus Sicht der RGPK die vorgeschlagene Lösung zu deutlich zugunsten des Fonds und demzufolge zum Nachteil des Steuerhaushalts ausfällt.

Der **Gemeindepräsident** erklärt, dass er den Rückweisungsantrag entgegen nimmt, jedoch für die ganzen Ausführungsbestimmungen. Dies wurde mit der RGPK bereits so vorbesprochen. Die Aufteilung bzw. die Bestimmung des Vermögens des Fonds sind in den Ausführungsbestimmungen geregelt. Ein Rückweisungsantrag müsse sofort behandelt werden, deshalb eröffnet er die Diskussion zum Rückweisungsantrag der RGPK.

Diskussion zum Rückweisungsantrag der RGPK

Vera Rottenberg, Zollikon, legt den Anwesenden nahe, dem Rückweisungsantrag keine Folge zu leisten. Er beruhe auf der Prämisse, dass Heinrich Ernst der Gemeinde die Auflage gemacht hat, ein spezifisches Altersheim zu betreiben und dessen Betrieb aus dem Vermögen des Fonds zu decken. Heinrich Ernst habe mal den Boden geschenkt und auch Geld geschenkt, dieses habe die Gemeinde verbraucht. Aufgrund der Prämisse, dass die Gemeinde Land für das Altersheim gratis zur Verfügung hatte, soll nun auch dem Fonds ein allfälliger Verkaufserlös überlassen werden.

Stephan Giger, Zollikon, spricht für die SVP, die sich dem Votum der RGPK anschliesst. Sie unterstützen einen besseren Schlüssel für den Steuerzahler.

Lisa Meyerhans, Zollikon, spricht für die FDP. Sie bittet den Rückweisungsantrag abzulehnen. Der Gemeinderat habe ein Kompromiss erarbeitet, dies sehe man gut aus den Parolen für heute Abend. Niemand sei richtig zufrieden, dies sei ein gutes Zeichen für einen guten politischen Prozess.

Abstimmung Rückweisungsantrag der RGPK

Der Rückweisungsantrag wird deutlich abgelehnt.

Diskussion

Stefan Sintzel, Zollikon, spricht fürs Forum 5W: Das Forum 5W ist mit den Anpassung der Ausführungsbestimmung einverstanden, jedoch nicht mit dem Verkauf der Liegenschaft. Beim Verkauf ist das Grundstück weg und die nächsten Generationen können dort nichts mehr machen. Der Verkauf erfolgt nicht aus der Not. Es wäre gut, wenn die Gemeinde das Grundstück selbst kaufen würde. Der vorgeschlagene Verkauf erfolgt ohne Prüfung von Nutzungsszenarien und ohne Vision für die künftige Entwicklung der Gemeinde insbesondere im Bereich des Seeanstosses. Die Liegenschaft könnte nach erfolgter Planung auch im Baurecht abgegeben werden. Die Gemeinde könnte so längerfristig von der Wertschöpfung des Grundstücks profitieren. Er beantragt die Rückweisung des Verkaufs mit dem Auftrag, dass die Liegenschaft durch die Gemeinde gekauft wird.

Diskussion zum Rückweisungsantrag von Stefan Sintzel

Lisa Meyerhans, Zollikon, bittet auch diesen Rückweisungsantrag abzulehnen. Sie habe bereits vorgängig darauf hingewiesen, dass es sich um einen Kompromiss handelt. Ein Verkauf des Altersheims am See wurde bereits einmal durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Renato Römer, Zollikerberg, erkundigt sich, in welcher Zone das Grundstück liegt. Der Gemeindepräsident antwortet, dass das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten liegt. Er weist darauf hin, dass eine Umzonung bereits beschlossen wurde und es dort auch zu einer Mehrwertabgabe von 20% kommen wird.

Er macht auf den Mangel von Wohnraum aufmerksam. Es herrsche Wohnungsnot, vor allem Kleinwohnungen fehlen. Deshalb ist er der Meinung, dass die Baugenossenschaften einbezogen werden sollen. Das Grundstück könnte den Baugenossenschaften abgegeben werden. Auch ein Baurechtzins könnte in den Fonds fließen. Es ist ihm bewusst, dass je nach Zustand der Bausubstanz und der Sanierungsbedürftigkeit der Liegenschaft, auch keine günstigen Wohnungen durch die Baugenossenschaften entstehen können. Er würde es gut finden diese Abklärungen noch vorzunehmen und deshalb würde er für den Moment einen Verkauf ablehnen.

Franziska Steiner, Zollikon, spricht für die SP. Sie freuen sich sehr darüber, dass diese Causa Heinrich Ernst Fonds endlich zum Abschluss gekommen ist. Aus Sicht der SP ist alles an der Vorlage sehr wohl ausgearbeitet. Sie stören sich einzig am Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten. Aus Sicht der SP sollte die Liegenschaft als strategische Landreserve durch die Gemeinde gekauft werden, dies auch zu den 12 Mio. Franken. Deshalb schliessen sie sich dem Rückweisungsantrag an.

Felix Wirz, Zollikerberg, findet die Aufführungen von Renato Römer sehr überzeugend. Es ist keine schlechte Idee zuerst einmal die Baugenossenschaften einzubeziehen. Sollten diese keine Verwendung für das Areal haben, dann sei er auch für den Verkauf.

Der **Gemeindepräsident** weist darauf hin, dass sich die Liegenschaft in einem miserablen Zustand befindet. Der Bau ist durchbetoniert und wenn das Haus angetastet wird, dann wird es sehr teuer und man kommt um einen Neubau nicht herum. Der Fond hat Land aber kein Geld. Wenn nun Abklärungen gefordert werden, dann stellt sich die Frage wer diese übernehmen soll. Diese müssten dem Fonds belastet werden und so würde es zu einer Gegenrechnung kommen. Der Fonds habe zudem nicht den Auftrag genossenschaftlichen Wohnungsbau zu betreiben, insbesondere nicht zu vergünstigten Preisen. Ziel des Fonds muss es sein, einen möglichst hohen Preis für das Land zu erzielen.

Cornelia White-Türler, Zollikon, findet auch, dass die Gemeinde das Land behalten soll. Aktuell koste es die Gemeinde nichts. Es soll nochmals alles überdenkt werden, deshalb ist sie ebenfalls für die Rückweisung.

Abstimmung über Rückweisungsantrag von Stefan Sintzel

Die Auszählung der Stimmen ergibt Stimmgleichheit von 58-JA zu 58-NEIN-Stimmen. In diesem Fall hat der Gemeindepräsident den Stichentscheid. Er stimmt gegen den Rückweisungsantrag. Damit ist der Rückweisungsantrag mit 58 JA- zu 59 NEIN-Stimmen abgelehnt.

Diskussion zum Verkauf

Es wird keine Diskussion mehr zum Verkauf gewünscht.

Der **Gemeindepräsident** schreitet zu Schlussabstimmung und lässt über beide Anträge einzeln abstimmen.

Abstimmung über die Ausführungsbestimmung

Der Antrag wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

Abstimmung über den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109

Der Antrag wird mit 60 JA- zu 62 NEIN-Stimmen abgelehnt.

Beschluss

1. Die revidierten Ausführungsbestimmungen Heinrich Ernst Fonds werden genehmigt.
2. Der Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 (Kat. Nr. 8723) – ehemals Wohn- und Pflegezentrum am See – durch die Politische Gemeinde Zollikon zum Mindestpreis von 12 Mio. Franken an den Meistbietenden wird abgelehnt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2023

GV 2023-8

28.03

Kredit von 2,98 Mio. Franken für energetische Sanierung der ehemaligen Swisscom-Telefonzentrale und Umnutzung zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Liegenschaft, Kat.-Nr. 8488 Buchholzstrasse 15 (Telefonzentrale) wird per 1. Juli 2023 zum Buchwert von 927'715.25 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt. Der erforderliche Kredit von 930'000 Franken wird bewilligt.
2. Für die energetische Sanierung und den Umbau der ehemaligen Telefonzentrale der Swisscom zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz wird ein Ausführungskredit von 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat das Gebäude der alten Telefonzentrale der Swisscom an der Buchholzstrasse 15 im vergangenen Jahr zu einem Preis von 0,8 Mio. Franken erworben. Der Kauf von Liegenschaften erfolgt jeweils in das Finanzvermögen der Gemeinde. Mit der geplanten Nutzung für die Schule muss die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Für den aktuellen Buchwert (Kaufpreis zuzüglich vorbereitende Planungsarbeiten) ist eine Ausgabenbewilligung erforderlich. Dabei handelt es sich um einen rein buchhalterischen Vorgang. Die Überführung reduziert das Nettovermögen und wirkt sich auf die zukünftigen Abschreibungen aus.

Die bis auf die verbleibenden, separat zugänglichen Swisscom-Einrichtungen im 2. Untergeschoss leerstehenden Räumlichkeiten sollen neu für die benachbarte Sekundarschule Buechholz genutzt werden. Dies bietet die Möglichkeit, die im Schulhaus Buechholz A vorhandenen und erneuerungsbedürftigen Werkstätten komplett aus dem Schulgebäude auszulagern. Dies bietet enorme Vorteile durch bessere Materiallogistik, grosszügigere Platzverhältnisse mit besserer Übersicht sowie frei werdenden Flächen, die als Klassenzimmer genutzt werden können. Die akute Platznot kann dadurch wesentlich gelindert werden.

Ausgangslage

Im Schulhaus Buechholz ist der einwandfreie Schulbetrieb nur noch unter grossen Zugeständnissen aufrecht zu erhalten. Das Schulhaus Buechholz ist an der Grenze seiner räumlichen Kapazitäten angelangt. Infolge der hohen Belegungsdichte ist es oft laut in den Gängen, man hat keinen Platz, die Schüler müssen für Gruppenaufträge verteilt werden. Auf das Jahr 2024 muss eine zusätzliche Klasse gebildet werden. Eine Überprüfung auf mögliche Umorganisation der Unterrichtsräume im Schulhaus ergab, dass die gegenwärtige Platzsituation mit sinnvollen Um- und Auslagerungen schrittweise entspannt werden kann. Mit dem Kauf der ehemaligen Telefonzentrale der Swisscom an der Buchholzstrasse 15 durch die Gemeinde Zollikon bot sich die Gelegenheit für einen solchen Schritt. Mit der Verschiebung der Schulwerkstätten in einen nahe gelegenen externen Standort wird es

möglich, zum einen die betriebliche Sicherheit der Werkstätten entscheidend zu verbessern und zum anderen die bisher dafür verwendeten Räume in Standard-Klassenzimmer umzunutzen.

Das Gebäude ist nicht gedämmt. Mit dem beantragten Ausführungskredit von 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) wird die ehemalige Telefonzentrale energetisch saniert und zu Holz- und Metallwerkstätten umgebaut.

Investitionsprogramm

Im Investitionsprogramm sind für die Planungs- und Ausführungsleistungen und die Erstellung einer Photovoltaikanlage bisher insgesamt 1,95 Mio. Franken (inkl. MWSt) eingestellt:

- 2022/23 Planungsleistungen (GR 2022-166) 100'000 Franken
- 2023 Ausführungsleistungen 1'700'000 Franken
- 2023 Photovoltaikanlage 150'000 Franken

Im Rahmen des Budgets 2023 müssen die Ausführungsleistungen um 200'000 Franken erhöht werden. Dies ergibt ein Investitionsprogramm von total 2,15 Mio. Franken (inkl. MWSt), von denen 100'000 Franken für Projektierungsleistungen bereits bewilligt sind.

Projektbeschreibung

Die Projektierung des Bauprojekts ist abgeschlossen und das Baugesuch eingereicht. Die Arbeiten starten vorbehaltlich der Kreditgenehmigung und der Baufreigabe ab Sommer 2023 und dauern bis Ende 2023. Der Schulbetrieb ist davon nicht betroffen. Die Werkstätten werden Anfang 2024 dem Betrieb übergeben.

Mit neuer Fassadendämmung, einer Sanierung des Flachdachs und einer neuen Photovoltaikanlage wird das Gebäude energetisch zeitgemäss ertüchtigt. Das Innere wird zur Nutzung als Schulwerkstätte mit Schrankschichten, Zwischenwänden und Sanitärzonen neu organisiert. Neue Oberlichter sorgen für eine bessere Belichtung der hohen Raumtiefe.

Die Swisscom ist weiterhin als Mieter im 2. Untergeschoss des Gebäudes etabliert. Dies bedarf einer strikten Trennung der Nutzungsbereiche aufgrund geltender Sicherheitsanforderungen (RC3). Ein neuer, separater Zugang zum Gebäude stellt sicher, dass sich die Sicherheitsbereiche der Swisscom nicht mit dem Schulbetrieb kreuzen.

Die Entflechtung der Erschliessung begründet unter anderem die gegenüber der ursprünglichen Budgetierung um 200'000 Franken höheren Kosten.

Kredit energetische Sanierung und Umbau

Gemäss Kostenvoranschlag betragen die Erstellungskosten 2,15 Mio. Franken (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$). Die Bauprojektplanung wurde mit den bereits bewilligten 100'000 Franken abgeschlossen. Für die Ausführungsleistungen wird nun ein Kredit über 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) beantragt.

Erstellungskosten in Franken, inkl. MWSt	
BKP1 Vorbereitungsarbeiten	340'000
BKP2 Gebäude	1'500'000
BKP4 Umgebung	140'000
BKP5 Baunebenkosten	10'000
BKP6 Reserve	110'000
BKP9 Ausstattung	50'000
Total	2'150'000

Termine

- Auftragserteilung und Beginn Projektierung September 2022
- Bauprojekt und Kostenvoranschlag Februar 2023
- Baueingabe März 2023
- Abstimmung der GV über den Ausführungskredit Juni 2023
- Baubeginn Juli 2023
- Bauvollendung Dezember 2023
- Inbetriebnahme Januar 2024

Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG) sind Vermögenswerte der Gemeinde dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen, wenn sie unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt werden.

Bei der Überführung wird der aktuelle Buchwert der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen (§ 133 Abs. 1 GG). Beim Buchwert handelt es sich nicht um den Marktwert. In diesem Fall wurde von einer Neubewertung abgesehen und es wird der Kaufpreis inkl. der aufgelaufenen Kosten für die Planung des Umbaus eingesetzt.

Überführung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Nach dem Umbau wird die Liegenschaft an der Buchholzstrasse 15 überwiegend durch die Schule genutzt. Entsprechend muss sie dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Aufgrund der Höhe des Buchwertes von über 300'000 Franken ist die Gemeindeversammlung für die Überführung der Liegenschaft zuständig.

Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen legt der Gemeinderat gemäss §30 Abs. 1 VGG den Mindeststandard fest. Sowohl der Buchwert aus der Überführung vom Finanz- ins

Verwaltungsvermögen als auch die Baukosten für die energetische Sanierung und den Umbau werden der Anlagekategorie "Hochbauten Erneuerungsunterhaltsinvestitionen" zugeordnet und linear über die Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die planmässigen Abschreibungen pro Jahr betragen rund 150'000 Franken.

Betriebliche und personelle Folgekosten

Personelle Folgekosten entstehen keine. Als betriebliche Folgekosten werden jährliche Reinigungskosten von 15'000 Franken veranschlagt. Dies entspricht einer wöchentlich 2-maligen Unterhaltsreinigung durch eine externe Firma.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Der Ressortvorsteher Liegenschaften erläutert die Vorlage.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

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

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Abstimmung

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

1. Die Liegenschaft, Kat.-Nr. 8488 Buchholzstrasse 15 (Telefonzentrale) wird per 1. Juli 2023 zum Buchwert von 927'715.25 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt. Der erforderliche Kredit von 930'000 Franken wird bewilligt.
2. Für die energetische Sanierung und den Umbau der ehemaligen Telefonzentrale der Swisscom zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz wird ein Ausführungskredit von 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) bewilligt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 15. Juni 2023

GV 2023-9

04.03.21

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung: Schaffung einer Erholungszone Tennis

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon zur Schaffung einer Erholungszone Tennis, bestehend aus den revidierten Zonenvorschriften und dem revidierten Zonenplan, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, untergeordnete Anpassungen der Vorlage zu beschliessen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben.

Das Wichtigste in Kürze

Tennis ist in Zollikon ein beliebter Sport, namentlich auch bei Jugendlichen. Im Winter ist die Nachfrage nach Spielmöglichkeiten grösser als das Angebot. Mit einer Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans soll Folgendes ermöglicht werden:

- In Zollikon (Areal des Tennisclubs Zollikon) soll die bisher bestehende Halle, die im Winterhalbjahr aufgestellt wird, durch eine neue Halle ersetzt werden.
- Im Zollikerberg soll auf dem Areal des Tennisclubs Zollikerberg und des ehemaligen Tennisclubs Oberhub eine weitere temporäre Halle Spielmöglichkeiten im Winterhalbjahr anbieten können.

Dazu werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan geändert: Zuweisung der genannten Areale in eine "Erholungszone Tennis", für die ein neuer Art. 23 bis Abs. 2 BZO gilt (Zulässigkeit saisonaler Tennishallen, maximale Höhe 10 m) eingefügt wird.

Ausgangslage

Tennisport in Zollikon

Im Zollikerberg und in Zollikon wird Tennis gespielt. Der Gemeinderat unterstützt den Sport durch Beiträge an das Juniorentaining.

- Der Tennisclub (TC) Zollikon betreibt seit Jahrzehnten eine Tennisanlage auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 8152 an der Gustav-Maurer-Strasse mit vier Sandplätzen und einem Clubhaus. Seit rund 50 Jahren wird im Winterhalbjahr über drei Plätzen eine sog. Ballonhalle

errichtet. Betreiber ist der Hallen TC Lengg. Zwar konnte diese Halle nie ordentlich bewilligt werden. Das Aufstellen der bestehenden Halle im Winterhalbjahr hat jedoch inzwischen Besitzstand. Die bestehende Halle soll durch eine neue, energiesparende Halle ersetzt werden können.

- Der TC Zollikerberg betreibt eine Tennisanlage mit sechs Sandplätzen und Clubhaus an der Oberhubstrasse. Die Parzelle Kat. Nr. 9282, auf welcher die Anlagen stehen, ist ebenfalls Eigentum der Gemeinde. Der TC Oberhub hat bis vor kurzem, angrenzend an den Tennis Club Zollikerberg, auf der privaten Parzelle Kat. Nr. 8022 zwei Sandplätze betrieben. Der Club hat mangels Nachwuchs den Betrieb eingestellt. Die Meili Finanz AG hat die Parzelle Kat. Nr. 8022 kürzlich gekauft.

Im Winter besteht ein Mangel an Spielmöglichkeiten.

Der TC Zollikerberg, der Hallen TC Lengg und die Meili Finanz AG beabsichtigen, nach Annahme der vorliegenden BZO-Revision auf dem Areal an der Oberhubstrasse eine Tennishalle im Winterhalbjahr zu betreiben. Auf dem Areal des TC Zollikon soll eine neue Halle erstellt werden.

Bedarf nach Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Alle genannten Tennisanlagen befinden sich in der Erholungszone gemäss Art. 23^{bis} f BZO. Die Zone ist absichtlich so formuliert, dass Sporthallen nicht zulässig sind. Art. 23^{bis} lautet: "In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig." Sport im Freien meint: kein Hallensport. Weiter ist die Gebäudehöhe beschränkt (Artikel 23ter Abs. 1: "In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m.") Sollen Winter-Tennishallen ohne Ausnahmegenehmigung genehmigt werden können, sind die Zonenvorschriften der Erholungszone anzupassen. Geschaffen werden soll eine neue "Erholungszone Tennis", für die Art. 23^{bis} Abs. 2 geschaffen werden soll: "In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig." Abs. 1 bleibt unverändert. Weiter wird die Gebäudehöhe in Art. 23^{ter} Abs. 2 für die Erholungszone Tennis festgelegt: "In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m." Nur die Tennisanlagen des TC Zollikerberg, das Grundstück des TC Oberhub, die angrenzende Parzelle Kat. Nr. 8021 (heute teilweise Parkplatz) und die Anlage des TC Zollikon sind dieser Zone zugewiesen.

"Saisonal" bedeutet: Die Tennishallen werden üblicherweise vom November bis und mit März aufgestellt. Im Baubewilligungsverfahren wird dieser Zeitraum genau bestimmt.

Das Mitwirkungsverfahren ergab keine Einwendungen, die zu einer Veränderung der Vorlage führen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Der Ressortvorsteher Bau erläutert die Vorlage.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Gemäss Abschied empfiehlt die RGPK die Annahme des Geschäftes. Der Präsident der RGPK weist darauf hin, dass mit dieser Vorlage lediglich dem nachgekommen wird, was schon lange gelebt wird. Es wird eine klare gesetzliche Grundlage geschaffen, sowohl für den Betreiber der Anlage in Zollikon als auch für die Gemeinde.

Diskussion

Jürgen Schütt, Zollikerberg, ist der Meinung, dass die Situation im Dorf und im Berg unterschiedlich beurteilt werden müssen. Im Berg ist es dort wo die Tennisplätze liegen eine dunkle, ruhige Gegend. Ein Ballon strahlt weit und erhellt die Umgebung in der dunklen Nacht im Winter. Deshalb soll im Berg eine lichtdichte Halle gebaut werden. So könne die Natur vor Lichtemissionen geschützt werden. Im Dorf werde die nähere Umgebung nicht gestört, im Berg jedoch schon. Er stellt die Fragen, wie man heute Abend sicher sein könne, dass künftig die Baubehörde diese Auflage auf eine lichtdichte Halle umsetzt. Sofern heute Abend keine klare Lösung präsentiert wird, müsste die Vorlage betreffend der Anlage im Berg zurückgewiesen werden. Der Vorlage betreffend der Anlage im Dorf könne zugestimmt werden.

Der **Gemeindepräsident** stellt fest, dass dies im Moment noch kein Rückweisungsantrag ist, da er davon ausgeht, dass Jürgen Schütt im Verlaufe der Diskussion noch eine Antwort will.

Ueli Bopp, Zollikerberg, ehem. Präsident des Tennisclubs Zollikerberg. Für ihn sei das gezeigte unklar. Er beschreibt die drei Anlagen im Zollikerberg. Er weist darauf hin, dass es dort oben bereits seit über 50 Jahre eine Flutlichtanlage hat. Zudem weist er darauf hin, dass bereits in den 70er-Jahren ein Ballon für rund 5 Jahre aufgestellt wurde. Er selbst habe dort gelernt Tennis zu spielen. Weiter führt er aus, dass der Tennisclub Oberhub, entgegen der Erläuterungen von Gemeinderat Selz, noch bestehend ist. Obwohl dieser nur noch wenige Mitglieder hat. Diese Anlage wurde von Alfred Meili gekauft und auf dieser Anlage beabsichtigt Alfred Meili einen Ballon aufzustellen. Die Anlage des Tennisclubs Zollikerberg sei die grösste Anlage und eigentlich nicht betroffen. Auch er ist der Meinung, dass es wohl besser wäre die Tennisanlage im Dorf anders zu behandeln wie diejenigen im Berg.

Andreas Tschopp, Zollikerberg, er hat erst letzte Woche beim Aktenstudium festgestellt, dass eine Parzelle die ihm gehört von der Umzonung betroffen ist. Diese habe aber nichts mit dem Tennis zu tun. Er sei somit direkt von der Umzonung betroffen. Er habe sofort mit den zuständigen der Gemeinde, insbesondere auch mit Gemeinderat Selz, Kontakt aufgenommen und die Sachlage geklärt. Es bestehen heute noch viel offene Fragen. Die Fragen zu Erschliessung; Mehrverkehr im Winter, Wildwechselzone, Licht und Schatten im Winter etc. konnten zu einem zufriedenstellenden Ergebnis beantwortet werden. Er ist überzeugt, dass die energetische Thematik auch nochmals kommen werde. Die sei gemäss Aussage von Dorian Selz Aufgabe der Landeigentümer. Er hätte es gerne noch etwas genauer was die energetische Erschliessung ab Oberhubstrasse bis in den Möserweg betrifft. Dies müsse Sache der Verursacher sein, was ihm auch Herr Salm von der Gemeinde mitgeteilt hatte. Das Projekt als solches findet er gut. Er empfiehlt das Geschäft zur Annahme.

Dorian Selz nimmt zunächst Stellung zur Frage von Jürgen Schütt betreffend Lichtemission. Er bestätigt, dass diese Problematik im Vorfeld auch diskutiert wurde und wie damit umgegangen werden

könne. Wie bereits dargelegt, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass diese Problematik nicht in der BZO, sondern im Rahmen der Baubewilligung gelöst werden muss. In den Vorgesprächen mit Alfred Meili wurde von ihm bereits zugesichert, dass die Hallen mit einer vierschichtigen Hülle – heute sind es zwei Schichten – ausgestattet werden. Diese sind per se schon lichtdichter. Wenn diese Zusage nicht ausreichend ist, dann könnte die Vorlage mit einer Ergänzung betreffend Beschränkung der Lichtemissionen versehen werden.

Dorian Selz entschuldigt sich für die von Ueli Bopp angesprochenen Unklarheiten in der Vorlage. Er bestätigt, dass der Gemeinde ein Fehler unterlaufen sei was den Tennisclub Oberhueb betrifft. Man habe aufgrund des Verkaufs des Lands angenommen, dass der Tennisclub nicht mehr besteht. Dieser Fehler wurde auf der Website wie auch im Zolliker Zumiker Bote vorgängig richtig gestellt.

Thomas Gugler, Zollikon, hat eine Verständnisfrage zu den drei Anlagen im Zollikerberg. Er hat festgestellt, dass die Anlage Noldin nicht in dieser Zone ist und möchte wissen, weshalb dies so ist.

Dorian Selz kann die Frage nicht beantworten und bittet Hansjörg Salm, ehem. Leiter der Bauabteilung und heutiger Senior Berater dazu Stellung zu nehmen.

Hansjörg Salm, Zollikon, führt aus, dass zum einen kein Wunsch nach einer Tennishalle aufgetaucht ist und zum anderen die landschaftliche Situation bei der Anlage Noldin ganz anders ist. Sie ist sehr exponiert und bei den beantragten Anlagen ist eine landschaftliche Einordnung viel besser.

Jürgen Schütt, Zollikon, möchte, dass eine Ergänzung wie vorgeschlagen aufgenommen wird um unnötige Lichtemissionen zu verhindern. Er hat Angst, dass dies ansonsten in zwei Jahren wieder vergessen geht.

Hansjörg Salm verliest die Formulierung für die Änderung der Vorlage. Sie lautet: Art. 23 ter Abs. 1 bis wird wie folgt ergänzt: „Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen“. Jürgen Schütt stimmt zu und bittet gleich darum den Antrag so zu stellen. Daraufhin stellt Hansjörg Salm den Änderungsantrag.

Der **Gemeindepräsident** fragt noch, ob das Wort gewünscht wird zum Änderungsantrag.

Raffael Meili, Zollikon, ist im Vorstand des Tennisclubs Lengg und Sohn von Alfred Meili. Er weist darauf hin, dass es sehr viele Hürden geben werde, damit eine Halle im Berg überhaupt realisiert werden kann. Er nennt die Erschliessung, Parkplatzsituation, energetischer Betrieb der Halle. Sie stehen noch am Anfang und hoffen, das Projekt realisieren zu können. Es wurde bereits erwähnt, dass es künftig eine vierfachbeschichtete Wand geben werde, die definitiv weniger Lichtemissionen geben. Nun dies zu beschränken auf keine lästige Lichtemissionen geht aus seiner Sicht zu weit. Zumal bereits heute die anderen zwei Anlagen im Berg über Flutlichtanlagen verfügen.

Gerhard Meier, Zollikerberg, stellt die Frage, ob es überhaupt möglich ist, lichtdichte Hallen aufzustellen. Er selbst ist dort oben Imker und halte sich dort bei Tag und Nacht auf. Er weist darauf hin, dass die Flutlichtanlage der Anlage Noldin bis heute nicht richtig eingestellt ist und weit hinab ins Dorf strahlt. Die Thematik der Lichtemissionen ist ein grosses Thema, dem unbedingt Beachtung geschenkt werden muss.

Abstimmung über Änderungsantrag von Hansjörg Salm

Der Änderungsantrag mit folgendem Wortlaut: Art. 23 ter Abs. 1 bis wird wie folgt ergänzt: „Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen“ wird eindeutig angenommen.

Die Diskussion geht weiter.

Urs Kunz, Zollikon, stellt fest, dass es Diskrepanzen zwischen Berg und Dorf gibt. Im Dorf sei man sich schon lange gewohnt das es eine Tennishalle hat. Er beantragt deshalb das Geschäft aufzuteilen, um zu verhindern, dass es zum Schluss auch im Dorf nicht mehr möglich sein wird eine Tennishalle zu haben. Er beantragt, dass das Geschäft getrennt wird, d.h. die Bestimmungen für Berg und Dorf unabhängig voneinander gelten sollen.

Zu diesem Antrag wird die Diskussion nicht gewünscht.

Abstimmung über den Änderungsantrage auf Trennung des Geschäfts in Dorf und Berg

Der Änderungsantrag wird mit 68 JA- zu 38 NEIN-Stimmen angenommen.

Diskussion zur Vorlage im Dorf

Thomas Flatt, Zollikon, stellt den Antrag, das fürs Dorf der ursprüngliche Antrag des Gemeinderats gelten soll bzw. die vorherige Ergänzung nicht gelten soll.

Abstimmung über Antrag von Thomas Flatt

Der Antrag wird deutlich angenommen, damit gilt die Ergänzung im Dorf nicht.

Der Gemeindepräsident schreitet zur Schlussabstimmung

Schlussabstimmung über die Revision der Bau- und Zonenordnung im Dorf

Der Antrag ohne Ergänzung für die Zone im Dorf wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

Schlussabstimmung über die Revision der Bau- und Zonenordnung im Berg

Der Antrag mit der Ergänzung für die Zone in Zollikerberg: Art. 23 ter Abs. 1 bis: „Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen“, wird mit deutlichem Mehr der Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon zur Schaffung einer Erholungszone Tennis, bestehend aus den revidierten Zonenvorschriften und dem revidierten Zonenplan, wird zugestimmt.
2. Für die Zone in Zollikerberg gilt folgende Ergänzung: Art. 23 ter Abs. 1 bis: „Die Sporthallen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen“.
3. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, untergeordnete Anpassungen der Vorlage zu beschliessen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben.

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 schliesst die Gemeindeversammlung um 22:00 Uhr.

Zollikon, 18. Juni 2023 / 25. Oktober 2023

Für das Protokoll

Sascha Ullmann
Gemeindepräsident

Claudia Valler
Stv. Gemeindeschreiberin

Die Stimmzählerinnen und Stimmzähler:

Daniel Urban

Daniel Häring

Michelle Brum

Peter Bünger

Nadja Meier

Katharina Gugler

Irene Giger

Werner Baumann