



Gemeinde Zollikon

Protokoll

Gemeindeversammlung

Datum: 04. Dezember 2024

Zeit: 19:45 – 22:30 Uhr

Ort: Gemeindesaal

Beschlüsse

GV 2024-4	Budget 2025
GV 2024-5	Trichtenhausermühle, Zollikerberg: Ermächtigung zum Abschluss eines Vertrags betreffend Weiterführung eines Restaurationsbetriebs und Bewilligung Ausgabenkredit
GV 2024-6	Ausführungskredit für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindesaal
GV 2024-7	Schulanlage Rüterwis, Zollikerberg: Ersatz Wärmeerzeugung, Kredit
GV 2024-8	Entschädigung der Friedenrichterin bzw. Friedensrichters (Teilrevision Entschädigungsverordnung)

Behandelte Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz:

- Conrad Egloff, Zollikerberg, betreffend der geplanten Deponie Brunnenwisen im Zollikerberg
- Thomas Gugler, Zollikon, betreffend der Gesamtanierung vom Schwimmbad Fohrbach
- FDP Zollikon, Felix Heer, betreffend der aktuellen Situation an der Seestrasse 109 (Heinrich-Ernst-Fonds)

Gemeindepräsident Sascha Ullmann begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderats und heisst sie zur Gemeindeversammlung willkommen. Er weist darauf hin, dass nach der Versammlung alle Teilnehmenden zu einem kleinen Apéro eingeladen sind.

Eröffnung: Der Gemeindepräsident eröffnet die Gemeindeversammlung offiziell mit den gesetzlichen Formalien. Im Sinne von §§ 18 und 19 des Gemeindegesetzes stellt er fest, 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 darauf hin, dass ausserdem drei Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz eingegangen ist. Diese werden im Anschluss an die traktandierten Geschäfte behandelt.

Der Gemeindepräsident weist auf das Stimmverhalten des Gemeinderats hin: Der Gemeinderat stimmt mit Handerheben für seine Anträge. Änderungsanträge aus der Versammlung unterstützt er in der Regel nicht, ausser er spricht sich vorgängig ab. Als Präsident stimmt er nicht mit, ausser wenn ein Stichtscheid gefällt werden muss (§ 24 Gemeindegesetz). Er weist darauf hin, dass der Gemeindeschreiber Markus Metzenthin stimmberechtigt ist, sich aufgrund seiner Funktion als Gemeindeschreiber, jedoch bei den Abstimmungen jeweils enthalten wird.

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

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

Sektor A: Eva Ebnöther, Zollikon

Sektor B: Katharina Gugler, Zollikon

Sektor C: Walter Fretz, Zollikon

Sektor D: Werner Baumann, Zollikon

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

Hinweis auf Rechtsmittel: Der Gemeindepräsident 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 06. Dezember 2024 publiziert werden;
- das heutige Protokoll von Gemeindeschreiber Markus Metzenthin erstellt wird und ab Mittwoch, 11. Dezember 2024, am Schalter der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufliegt und auch auf der Website der Gemeinde Zollikon aufgeschaltet wird
- eine Berichtigung des Protokolls mit einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Meilen verlangt werden muss;
- die Verhandlung für die Erstellung des Protokolls auf Tonband aufgenommen wird. Die Votanten werden deshalb ersucht, in das Mikrofon zu sprechen und Namen sowie Adresse zu nennen.

Anzahl Anwesende: Bei insgesamt 8100 Stimmberechtigten ergibt die Zählung der Anwesenden durch die Stimmzähler/innen eine Präsenz von 317 Personen (3.9 %). Im Anschluss an das zweite Geschäft (Trichtenhausermühle) verlassen einige Personen die Versammlung.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 04. Dezember 2024

GV 2024-4

10.07

Budget 2025

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Das Budget 2025 wird mit einem Aufwandüberschuss in der Erfolgsrechnung von 3'654'100 Franken, Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 37'843'000 Franken und Nettoinvestitionen von 30'000 Franken im Finanzvermögen genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 76% festgesetzt. Der Aufwandüberschuss von 3'654'100 Franken wird dem Eigenkapital entnommen.
3. Der Finanz- und Aufgabenplan 2024–2028 wird zur Kenntnis genommen.

Das Wichtigste in Kürze

Das Budget 2025 der Gemeinde Zollikon sieht Aufwendungen von 212,8 Mio. Franken und Erträge von 209,2 Mio. Franken vor. Beantragt wird ein gleichbleibender Steuerfuss von 76 Prozent.

Geprägt wird das Budget durch zwei massgebende Sachverhalte. Einerseits wirkt sich die Schliessung der Badeanlage Fohrbach in der Erfolgsrechnung massgebend aus. Bis zur Wiedereröffnung entfallen vorübergehend die entsprechenden Personal- und Sachaufwände. Auch die Einnahmen aus Eintritten und der Gastronomie entfallen. Andererseits stehen in den kommenden Jahren hohe Investitionsausgaben an. Neben der Sanierung des Schwimmbads Fohrbach auch für den Bau eines provisorischen Betreuungshauses sowie für den Ersatz der Heizung in der Schulanlage Rüterwis und für die Schulraumprovisorien im Buechholz.

Der Ausblick des Finanzplans zeigt bei gleichbleibendem Steuerfuss bis 2028 einen Abbau des Nettovermögens von 102 Mio. auf 16,5 Mio. Franken. Das Nettovermögen kommt so in das vom Gemeinderat festgelegte Zielband zu liegen. Mit dieser Perspektive kann ein Ausgabenüberschuss von 3,7 Mio. Franken budgetiert werden, ohne den gesunden Zolliker Finanzhaushalt zu gefährden. Die hohen Investitionskosten können dank der sehr guten finanziellen Ausgangslage bei gleichbleibendem Steuerfuss finanziert werden.

Übersicht

Das Budget 2025 der Gemeinde Zollikon schliesst bei einem Gesamtertrag von 209,2 Mio. Franken und einem Gesamtaufwand von 212,8 Mio. Franken mit einem Aufwandsüberschuss von 3,7 Mio. Franken.

Zum Zeitpunkt der Budgeterstellung waren die finanziellen Auswirkungen aus dem Entscheid der Gemeindeversammlung zur Umsetzung der Initiative zum Erhalt des Restaurants Trichterhausmühle noch nicht bekannt. Im Budget sind dafür keine weiteren Ausgaben enthalten.

Das Budget 2025 unterscheidet sich im Wesentlichen vom Vorjahresbudget in folgenden Punkten:

- Einnahmen aus Gemeindesteuern bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 76% rund 2,7 Mio. Franken über dem Budget 2024. Insbesondere die Steuererträge aus früheren Jahren werden höher erwartet. Die Einschätzung basiert auf der aktuellen Entwicklung im Jahr 2024. Die neuen Steuerbewertungen der Liegenschaften werden sich erst ab dem Rechnungsjahr 2026 auf die Steuereinnahmen der Gemeinden auswirken.
- Die Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern 2024 sind zwar bis Mitte Jahr über den Erwartungen und das Budget 2024 wird bis Ende Jahr übertroffen. Es wird aber nicht erwartet, dass diese Einnahmen auf dem hohen Niveau bleiben. Auf Grund dieser Tatsache wurde das Budget für das Jahr 2025 auf 18 Mio. Franken belassen.
- Die Zahlung 2024 in den kantonalen Finanzausgleich (Basis Steuereinnahmen 2023) sinkt gegenüber dem Budget 2024 um 1,5 Mio. Franken.
- Die Badeanlagen im Fohrbach werden im 2025 wegen der Sanierungsarbeiten geschlossen bleiben. Auch bei der geschlossenen Anlage müssen Bereiche, die von der Sanierung nicht betroffen werden, unterhalten werden. Dafür fallen nur minime Aufwände an. Die Einnahmen fallen hingegen vollständig weg. Das Budget der Erfolgsrechnung wird durch die Schliessung um 2,1 Mio. Franken entlastet.
- Der Aufwand für die Schule steigt um 0,5 Mio. Franken.

Personalaufwand

Der Personalaufwand sinkt gegenüber dem Budget 2024 um 0,1 Mio. Franken. Darin enthalten sind Teuerungsausgleiche und individuelle Lohnanpassungen. Durch die Schliessung des Schwimmbads Fohrbach entfallen Personalkosten in der Höhe von 1,4 Mio. Franken.

Sachaufwand

Obwohl durch die Schliessung des Schwimmbads Fohrbach der Sachaufwand um 1,4 Mio. Franken sinkt, steigt der gesamte Sachaufwand der Gemeinde um 1,4 Mio. Franken. Der Sachaufwand im Bereich Informatik erhöht sich hauptsächlich durch massiv ansteigende Lizenzkosten um 0,7 Mio. Franken. Die Aufwände für Dienstleistungen Dritter und Honorare für externe Beratungen und Gutachten nehmen um 0,5 Mio. Franken zu. Darin enthalten sind Zunahmen im Bereich Informatik, für die Unterstützung der Einführung der Software für eBaugesuche, im Asylwesen, für externe Sonder-schulungen und für Projekte bei der Organisationsentwicklung der Schule.

Abschreibungen

Der Aufwand für Abschreibungen sinkt um 1,3 Mio. Franken. Im Budget 2024 waren 1,5 Mio. Franken für ausserplanmässige Abschreibungen von Restbuchwerten von Anlagen/Investitionen des Fohrbachs budgetiert, welche nach der Sanierung im Schwimmbad nicht mehr genutzt werden können.

Steuereinnahmen

Die Budgetierung der Steuereinnahmen ist angesichts der aktuellen globalen und lokalen Wirtschaftslage schwierig. Die direkten Auswirkungen auf die Steuererträge in Zollikon werden für das Jahr 2025 als gering betrachtet, so dass die Hochrechnung der Steuererträge 2024 als Basis betrachtet wird. Für 2025 werden keine markanten Steigerung angenommen. Wir gehen davon aus, dass die Anpassungen des Steuergesetzes (Abzüge für Kinderbetreuungskosten), welche zu tieferen Steuereinnahmen führen, durch andere Faktoren kompensiert werden. Deshalb wird das Steuerbudget als "nüchtern — realistisch" betrachtet. Die Grundstückgewinnsteuern werden gleichbleibend mit 18 Mio. Franken budgetiert.

Mehraufwand für die Informatik

Steigende Lizenzkosten und angepasste Preise für Dienstleistungen führen zu höheren Kosten. Im Jahr 2025 sind höhere Investitionen geplant, welche zu steigenden Abschreibungen in diesem Bereich führen.

Tieferer Nettoaufwand bei den Finanzen

Aufgrund der aktuellen Steuerzahlen der Zürcher Gemeinden im Kalenderjahr 2023 reduziert sich die Zahlung in den Finanzausgleich. Seit der Erstellung des Budgets 2024 hat sich die Zinssituation auf dem Kapitalmarkt massgeblich verändert. Die Guthaben der Gemeinde werfen wieder höhere Zinserträge ab.

Mehraufwand im Sozialbereich

Die Aufwände für die stationäre Pflege steigen auf Grund der höheren Anzahl von Pflegebedürftigen und die Aktualisierung der Normdefizite. Durch die erhöhte Aufnahmequote werden im Asylbereich höhere Kosten erwartet.

Mehraufwand im Strassenunterhalt

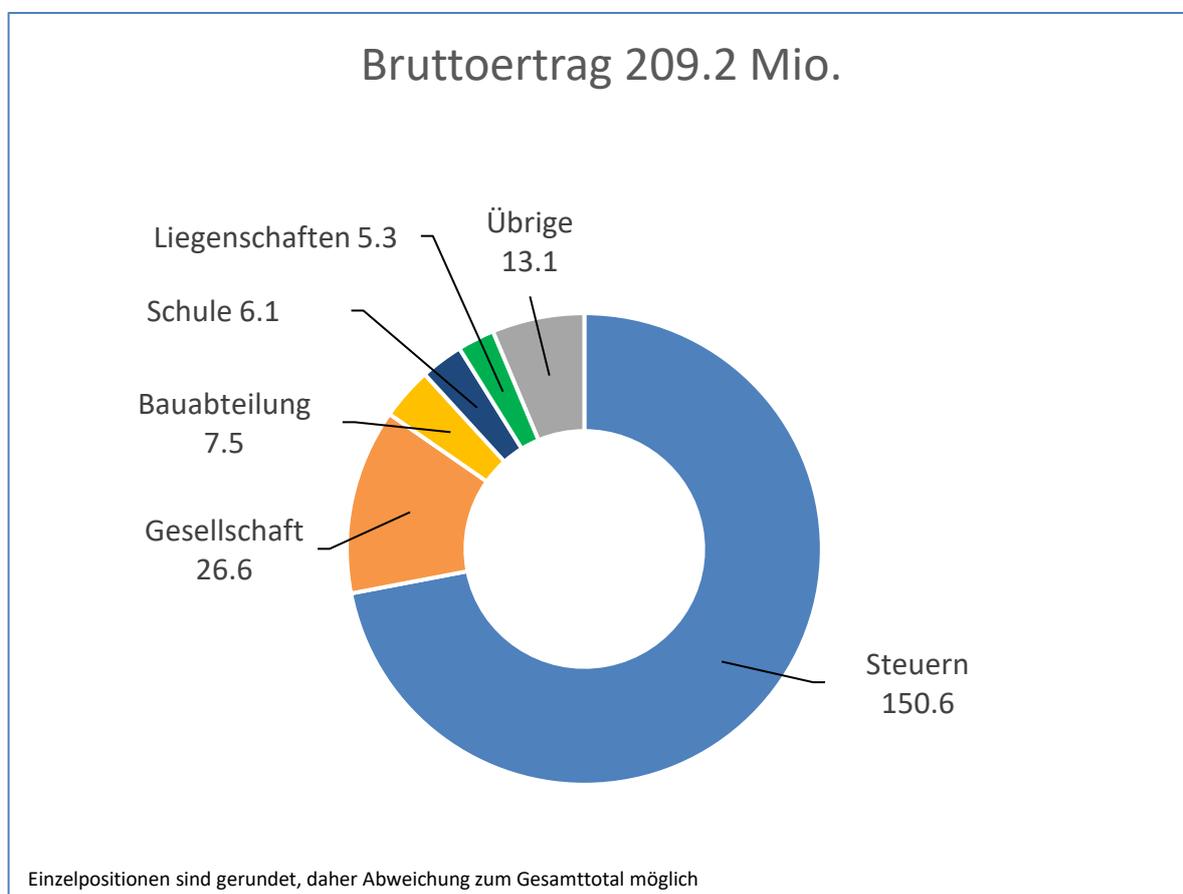
Im Zusammenhang mit dem Aufbau des Fernwärmenetzes ab dem Jahr 2025 können gleichzeitig kleinere Strassensanierungen umgesetzt werden. Deshalb werden Mehraufwände in diesem Bereich erwartet.

Stellungnahme der Schulpflege zum Budget 2025 der Schule

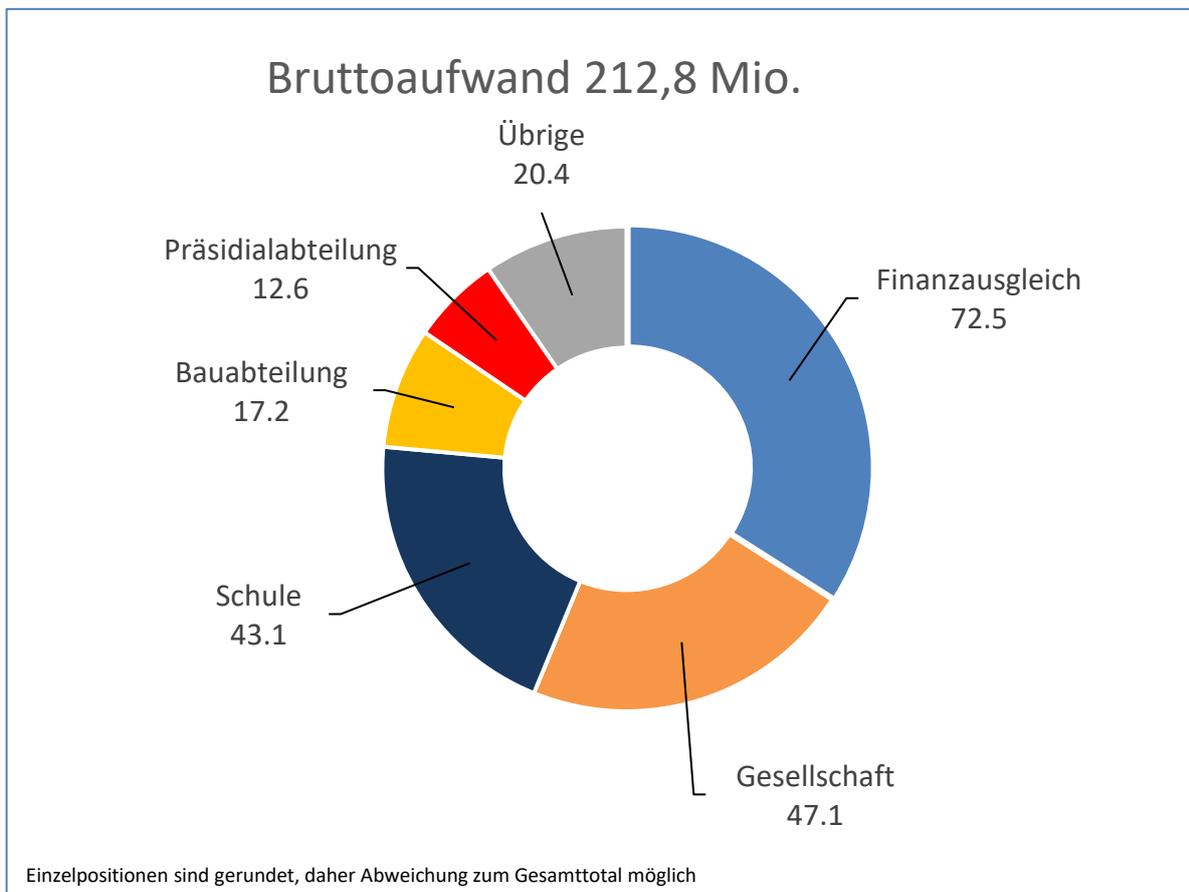
Der Nettoaufwand der Schule steigt gegenüber dem Budget 2024 um 0,5 Mio. Franken bzw. 1,45%. Davon entfällt ein Grossteil auf die Schulliegenschaften, bedingt aus zu realisierenden Unterhaltsarbeiten, teureren Energiekosten sowie auch höheren Abschreibungen. Eine markante Steigerung ist zudem bei der «Schule allgemeines» durch höhere Entschädigung an den Kanton infolge steigender Schülerzahlen am Untergymnasium zu verzeichnen. Weitere Mehrkosten entstehen im Bereich der Schulverwaltung für die Planung und Realisierung verschiedener Projekte, wie unter anderem Organisationsentwicklung, Tagesschule, Kommunikation und Entwicklung Fachstelle Sonderpädagogik.

Erfolgsrechnung

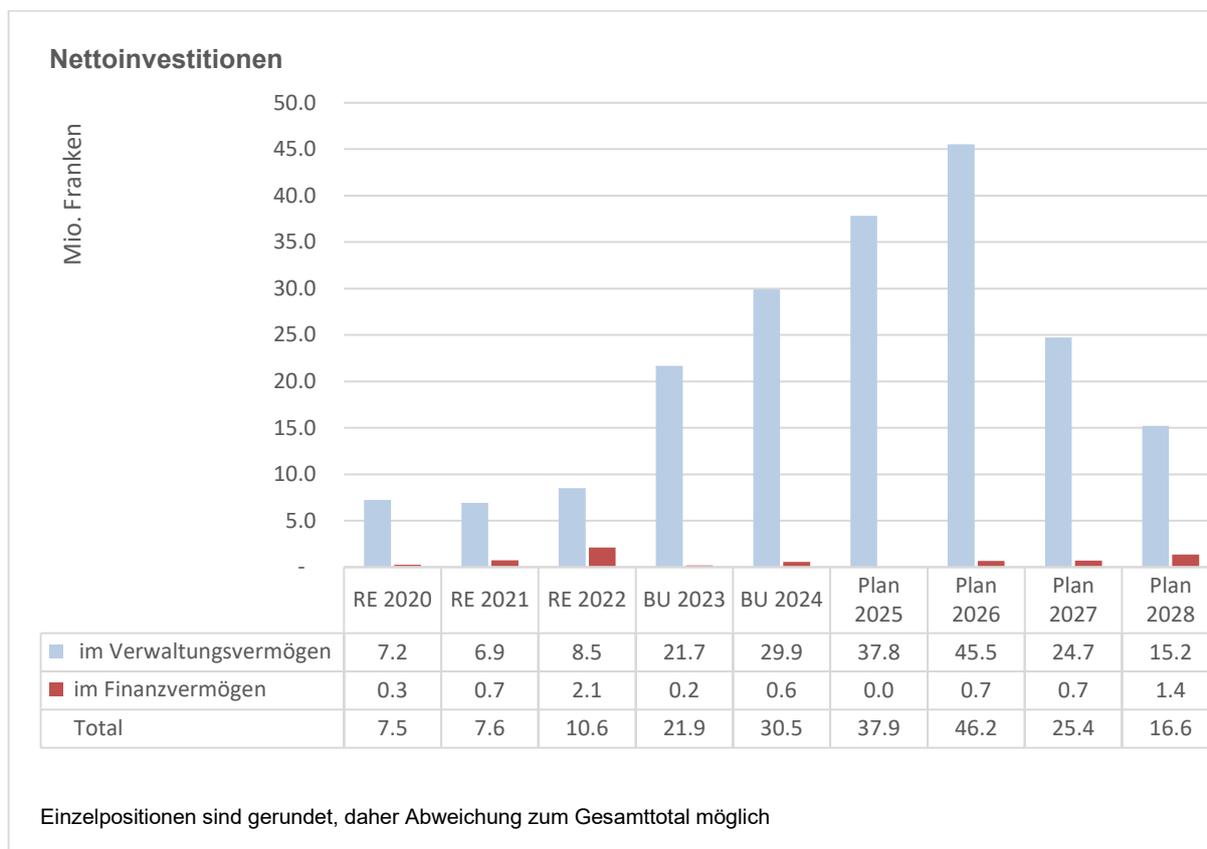
Ertrag in der Erfolgsrechnung



Aufwand in der Erfolgsrechnung



Investitionen



In den kommenden Jahren prägen die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach und die Erstellung des Betreuungshauses Rüterwis die Investitionen.

Investitionen im Verwaltungsvermögen (VV)

Die grössten Investitionen 2025 im VV:

- Fohrbach, Gesamtsanierung 2021, Ausführung 20,0 Mio. Franken
- Schulanlage Rüterwis, provisorisches Betreuungshaus, Erstellung 5,9 Mio. Franken
- Schule, Multimedia, Wandtafeln 1,0 Mio. Franken
- Schule, Multimedia, Visualisierung 0,8 Mio. Franken

Die grössten Investitionen 2024–2028 im VV:

- Schwimmbad Fohrbach, Gesamtsanierung 2021, Ausführung 49,5 Mio. Franken
- Schulanlage Rüterwis, Betreuungshaus Provisorien, Erstellung 6,5 Mio. Franken
- Schulanlage Rüterwis, Wärmeerzeugung, Ersatz 4,4 Mio. Franken
- Schulanlage A Buechholz, Erweiterung, Rückbau Provisorien, Ausführung 3,6 Mio. Franken

Investitionen im Finanzvermögen (FV)

Die grössten Investitionen 2025 im FV:

- Forchstrasse 199, Wärmeerzeugung, Ersatz 0,03 Mio. Franken

Die grössten Investitionen 2024 – 2028 im FV:

- Seestrasse 65, Innensanierung 0,9 Mio. Franken
- Seestrasse 69, Wärmeerzeugung, Ersatz 0,4 Mio. Franken
- Gstadstrasse 23, Wärmeerzeugung, Ersatz 0,4 Mio. Franken

Finanzplan

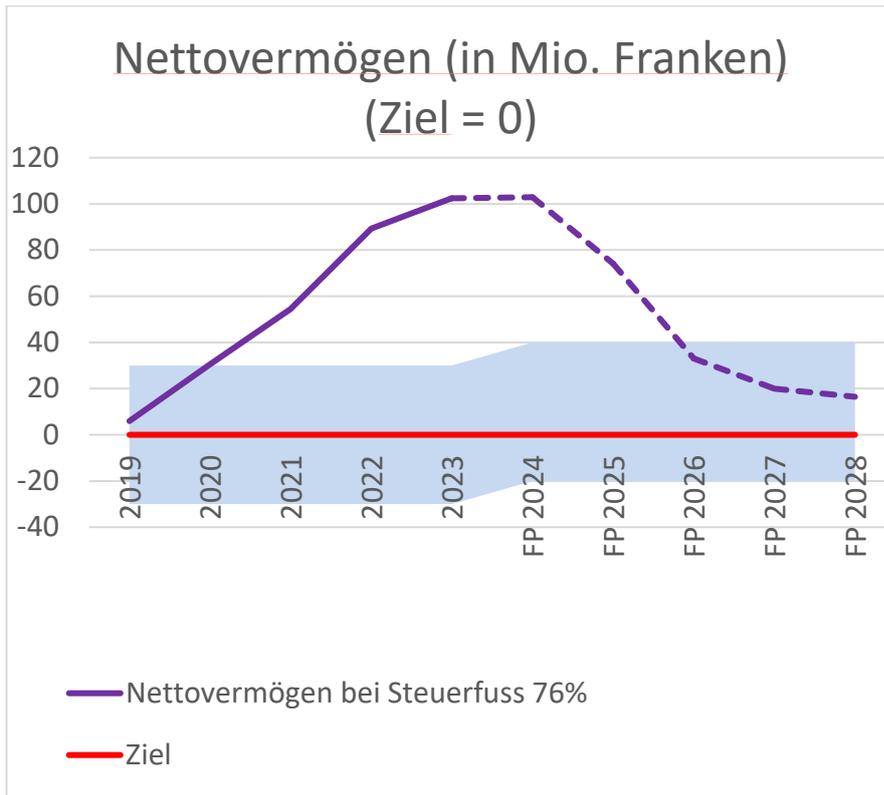
Der Finanzplan für die Periode 2024–2028 zeigt für die Finanzen der Gemeinde ein stabiles Bild. Das sehr hohe Nettovermögen, welches sich in den letzten Jahren aufgebaut hat, wird in den kommenden Jahren gezielt reduziert. Dies erfolgt über den Steuerfuss und entsprechend negativen Rechnungsabschlüssen. Die geplanten, sehr hohen Investitionen in das Verwaltungsvermögen reduzieren das Nettovermögen zusätzlich. Das erwartete Nettovermögen von 16,5 Mio. Franken per Ende 2028 liegt innerhalb des vom Gemeinderat festgelegten Zielbereichs, deshalb ist eine Veränderung des Steuerfusses nicht angezeigt. Veränderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung können das prognostizierte Nettovermögen zusätzlich beeinflussen.

Finanzielle Kennzahlen

Der Gemeinderat hat für drei finanzielle Kennzahlen Zielwerte festgelegt:

Nettovermögen (in Mio. Franken)

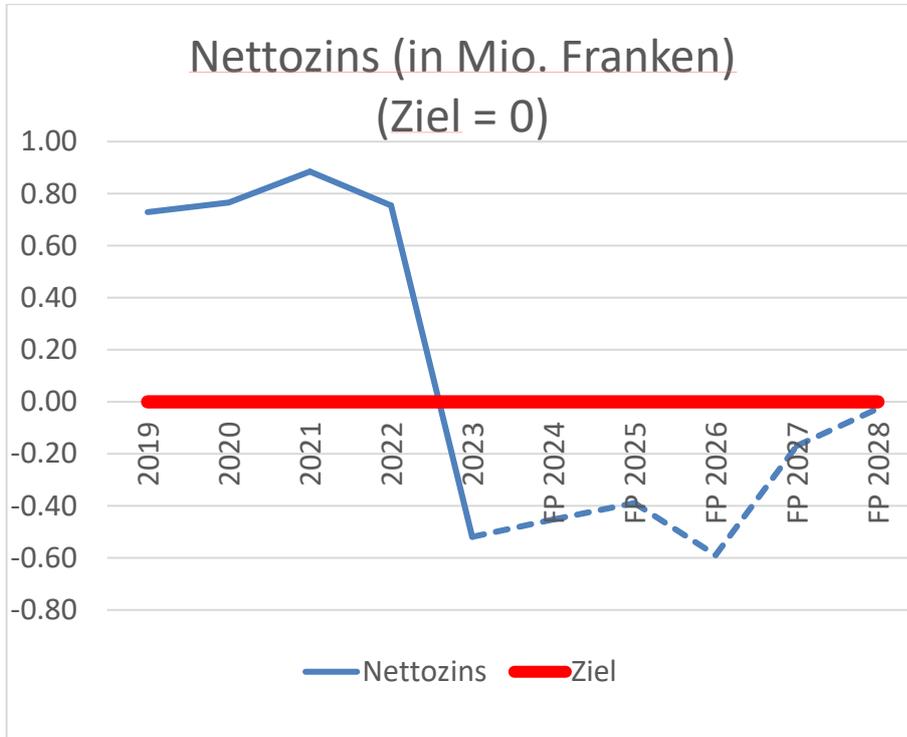
Das Nettovermögen zeigt die finanziellen Mittel, welche der Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung stehen.



Für das Nettovermögen hat der Gemeinderat eine Bandbreite von +40 bis -20 Mio. Franken festgelegt. Dank der guten Abschlüsse in den Vorjahren wies die Rechnung per Ende 2023 ein Nettovermögen von 102,4 Mio. Franken aus. Am Ende der aktuellen Planperiode wird bei gleichbleibendem Steuerfuss per 2028 ein Nettovermögen von 16,5 Mio. Franken resultieren.

Nettozinsaufwand (in Mio. Franken)

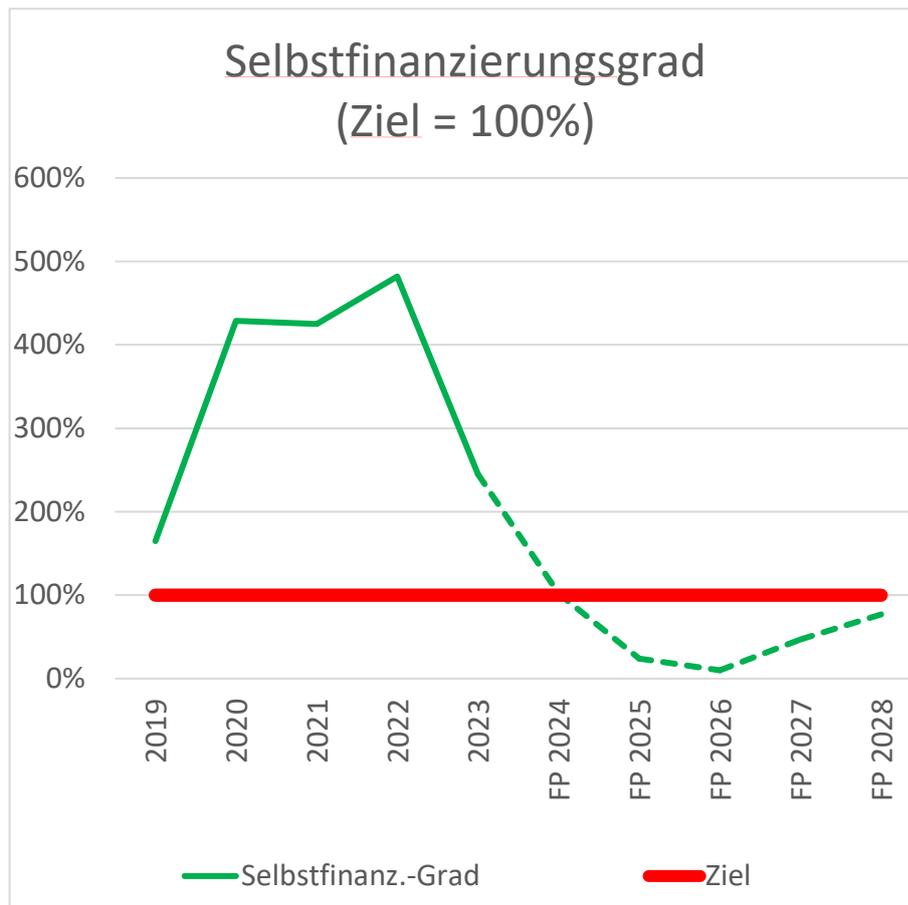
Der Nettozinsaufwand zeigt, wie hoch der Aufwand für Schuldzinsen ist. Die Zinserträge werden von den Zinsaufwänden abgezogen. Andere Einnahmen, wie Erträge aus Liegenschaften des Finanzvermögens, werden nicht berücksichtigt.



Solange die Zinsen auf den Finanzmärkten tief sind, ist die aktuelle Nettozinsbelastung unproblematisch. Durch die Rückzahlung der bestehenden Bankschuld im März 2024 und die gestiegenen Zinsen auf Guthaben sinkt der Nettozinsaufwand.

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. Für die Periode 2024–2028 resultiert ein durchschnittlicher Selbstfinanzierungsgrad von 41%. Aufgrund des hohen Nettovermögens ist ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 100% über mehrere Jahre verantwortbar. Dadurch wird das Nettovermögen bewusst reduziert.



Finanzielle Situation

Der Gemeinderat hat für eine langfristige ausgeglichene und gesunde Finanzlage die vorerwähnten drei Kennzahlen definiert. Aufgrund der geplanten Investitionen und den erwarteten Ergebnissen aus der Erfolgsrechnung sieht die Analyse wie folgt aus:

- Nettoschuld erreicht
- Nettozinslast erreicht
- Selbstfinanzierungsgrad bewusst nicht erreicht

Die stabilen finanziellen Aussichten im Finanzplan basieren auf der Annahme, dass keine Ereignisse mit gravierenden Folgen auf die Steuereinnahmen der Gemeinde Zollikon zutragen werden. Auf Grund dieser Ausgangslage lassen sich die hohen Investitionsausgaben finanzieren.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen der Referentin

Sylvie Sieger, Ressortvorsteherin Finanzen, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Viktor Sauter erklärt, dass die Rechnungen in den Jahren 2013 bis 2023 um kumuliert 120 Millionen Franken besser abgeschnitten haben als budgetiert. Jedoch sei es gefährlich, fortlaufend Verluste zu erwarten und doch Gewinne zu erzielen, denn der Gesamtaufwand und insbesondere die strukturellen Kosten sind in den letzten Jahren sehr stark angestiegen. Er erwähnt den Finanz- und Aufgabenplan 2024-2028 laut welchem mittelfristig ein Aufwandüberschuss in der Erfolgsrechnung von jährlich rund 6 Millionen Franken zu erwarten ist. Laut dem Bericht sind Projekte deshalb kritisch auf deren Notwendigkeit, Höhe und Zeitpunkt zu hinterfragen und falls sich die Konjunkturaussichten weiter abkühlen, sind zusätzliche Massnahmen vorzusehen. Die RGPK wird über die Einhaltung dieser Aussagen wachen. Abschliessend zitiert er einen Artikel der NZZ, der die Zürcher Finanzpolitik als ambitionslos kritisiert und ausführt, dass der Kanton den Gemeinden immer mehr Aufgaben aufbürdet.

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäfts.

Diskussion über das Budget

Felix Heer spricht für die FDP und führt aus, dass die Gemeinde finanzpolitisch sehr solide dasteht und die FDP den gleichbleibenden Steuerfuss wie auch das Budget unterstützt. Sie verlangen jedoch eine strikte Ausgabendisziplin, damit die geplanten Investitionen auch tatsächlich erfolgen.

Jeannine Glinz spricht für das Forum 5W. Das Budget sowie der gleichbleibende Steuerfuss wird im Grundsatz unterstützt, jedoch zeigt sich das Forum 5W enttäuscht, dass im 2025 kein Spielplatz saniert wird. Sie appelliert an den Gemeinderat, dieses Anliegen wieder aufzunehmen.

Dorian Selz, Ressortvorsteher Bau, erklärt, dass die Gemeinde am Thema Spielplätze dranbleibt, im Rahmen der sehr hohen Investition jedoch Prioritäten gesetzt werden müssen.

Abstimmung über das Budget 2025 (Erfolgs- und Investitionsrechnung)

Der unveränderte Antrag zum Budget 2025 wird mit grosser Mehrheit angenommen.

Diskussion über den Steuerfuss

Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung über den Steuerfuss

Der unveränderte Antrag zur Festsetzung des Steuerfusses wird mit grossem Mehr angenommen.

Schlussabstimmung

Der gesamte Antrag wird mit grossem Mehr und nur vereinzelt Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

1. Das Budget 2025 wird mit einem Aufwandüberschuss in der Erfolgsrechnung von 3'654'100 Franken, Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 37'843'000 Franken und Nettoinvestitionen von 30'000 Franken im Finanzvermögen genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 76% festgesetzt. Der Aufwandüberschuss von 3'654'100 Franken wird dem Eigenkapital entnommen.
3. Der Finanz- und Aufgabenplan 2024–2028 wird zur Kenntnis genommen.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 04. Dezember 2024

GV 2024-5

28.04.20

Trichtenhausermühle, Zollikerberg: Ermächtigung zum Abschluss eines Vertrags betreffend Weiterführung eines Restaurationsbetriebs und Bewilligung Ausgabenkredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Vertrag mit den Grundeigentümern zum Erhalt eines Restaurationsbetriebs in der Trichtenhausermühle abzuschliessen. Der Vertrag regelt, dass sich die Grundeigentümer verpflichten, das Gebäude zu sanieren und anschliessend 30 Jahre lang einen Restaurationsbetrieb zu betreiben. Im Gegenzug erhalten sie pro Betriebsjahr 50'000 Franken, somit total 1,5 Mio. Franken. Hiervon werden angesichts des sanierungsbedingten aktuellen Kapitalbedarfs 750'000 Franken bereits nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung vorschüssig bezahlt. Nach Fertigstellung der Sanierung werden nach jedem Betriebsjahr entsprechend nur noch 25'000 Franken ausgezahlt. Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vereinbart betrieben werden, werden nicht nur die laufenden Zahlungen eingestellt, sondern die Grundeigentümer sind auch zur Rückzahlung des dahin 50'000 Franken pro Betriebsjahr übersteigenden Betrages verpflichtet.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.
3. Bewilligung eines Kredits von total 1,5 Mio. Franken.

Das Wichtigste in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 hiess der Souverän die Einzelinitiative von Fritz Wolf gut, die verlangt, dass das Restaurant Trichtenhausermühle mit Saal erhalten bleiben soll. Nach Annahme der Initiative prüfte der Gemeinderat in enger Absprache mit dem Initianten sowie den Eigentümern der Liegenschaft verschiedene Optionen, darunter auch den Kauf der Liegenschaft. Am Ende einigte man sich auf folgenden Lösungsansatz: Die Eigentümer verpflichten sich, die Liegenschaft zu sanieren und anschliessend darin 30 Jahre lang einen Restaurationsbetrieb zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Im Gegenzug erhalten sie pro Betriebsjahr 50'000 Franken von der Gemeinde, somit total 1,5 Mio. Franken. Hiervon sollen angesichts des sanierungsbedingten aktuellen Kapitalbedarfs 750'000 Franken bereits nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vorschüssig bezahlt werden und nach Fertigstellung der Sanierung nach jedem Betriebsjahr somit nur noch 25'000 Franken. Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vereinbart betrieben werden, ist der 50'000 Franken pro Betriebsjahr übersteigende Betrag zurückzuzahlen.

Um diesen Vertrag abzuschliessen, benötigt der Gemeinderat die Zustimmung der Gemeindeversammlung sowie eine Kreditbewilligung.

Ausgangslage

Die Trichtenhausermühle ist ein historisches, denkmalgeschütztes Gebäude im Zollikerberg, das sowohl von der Bevölkerung als auch von Ausflüglern geschätzt wird. Die Einzelinitiative von Fritz Wolf zielte darauf ab, das Restaurant im Sinne eines öffentlichen Zugangs zum Gebäude langfristig zu erhalten. Der Gemeinderat empfahl die Initiative zur Ablehnung, da er es nicht als Gemeindeaufgabe betrachtet, zu Lasten der Steuerzahlenden einen Restaurationsbetrieb zu erhalten. Der Souverän entschied anders und nahm die Initiative an, worauf der Gemeinderat zusammen mit den Grundeigentümern und dem Initianten verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung der Initiative prüfte. Die nun vorliegende Lösung erfüllt in sinnvoller Weise die Ziele der Initiative, weshalb der Gemeinderat die Vorlage unterstützt.

Umsetzung

Mittels Vertrag werden die Eigentümer für die folgende Verpflichtung entschädigt: Nach der Sanierung muss die Liegenschaft für die Dauer von 30 Jahren weiterhin als Restaurant (inkl. Saal) wie im bisherigen Umfang genutzt werden. Im Gegenzug werden die Eigentümer mit insgesamt 1,5 Mio. Franken entschädigt.

Vertragsinhalt – obligatorische Bestimmungen

Verpflichtung

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die betroffenen Gebäulichkeiten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 10702 sowie Kat.-Nr. 9340 zu sanieren und anschliessend 30 Jahre lang weiterhin in der bisherigen Art und Weise als Restaurant (auf der heutigen Restaurant-Nutzfläche inkl. Saal, allenfalls ergänzt um einen Hotelbetrieb) zu nutzen bzw. zu betreiben. Ausserhalb der Gebäude sind alle weiteren, schon bisher gepflegten nebensächlichen Nutzungen, weiterhin möglich.

Entschädigung

Die Gemeinde entschädigt die Eigentümerschaft dafür mit einem Betrag von 1,5 Mio. Franken, d.h. mit 50'000 Franken pro Jahr. Somit unterstützt die Gemeinde die Eigentümer bei der aktuell anstehenden Sanierung, indem sie die Hälfte dieses Betrages, somit 750'000 Franken, vorschüssig (obwohl vorderhand noch keine 15 Jahre Restaurantbetrieb ausgewiesen werden konnten, jedoch unter dieser Bedingung) bezahlt. Die Baubewilligung muss spätestens im Jahr 2026 vorliegen, ansonsten das ganze Geschäft dahinfällt.

Nach der Sanierung erfolgt für jedes der 30 Jahre, während welchem der Restaurantbetrieb für mindestens 240 Tage betrieben wurde, eine nachträgliche Zahlung in der Höhe von noch 25'000 Franken. Beispiel: Im 2028 für das erste Betriebsjahr 2027 und im 2057 für das letzte Betriebsjahr 2056. Der Vertrag regelt zudem angepasste Auszahlungsmodalitäten, falls die vereinbarte Betriebsdauer von jährlich mindestens 240 Tagen vereinzelt bzw. nur vorübergehend nicht eingehalten wird.

Weiteres

Der Gemeinderat ist frei, die Nutzungsbeschränkung (allenfalls) im Grundbuch einzutragen oder (eher) die entsprechenden gegenseitigen Verpflichtungen in Anbetracht der nach menschlichem Ermessen so wie heute wohl auch in Zukunft gegebenen Kooperativität und Bonität der aktuellen Grundeigentümer und deren allfälligen Rechtsnachfolger vertrauensvoll und auf Augenhöhe mit einem einfachen schuldrechtlichen Vertrag nach Obligationenrecht und ohne spezielle Absicherungen (Konventionalstrafe, Sperrkonto oder dergleichen) zu regeln.

Die Eigentümer sollen jedoch zumindest vertraglich verpflichtet werden, den Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Rückzahlungspflicht

Sollte die Sanierung nicht innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen sein, sind die Eigentümer zur Rückzahlung der vorschüssig erhaltenen 750'000 Franken verpflichtet.

Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vorgesehen betrieben werden, oder kommen die Eigentümer der Überbindungspflicht an einen allfälligen Rechtsnachfolger nicht nach, sind sie zur Rückzahlung desjenigen Betrages verpflichtet, welcher die Höhe von 50'000 Franken pro vollendetem Betriebsjahr übersteigt. Beispiel: Bei einer Aufgabe nach 8 Jahren haben die Eigentümer 950'000 Franken (= 750'000 + 8 x 25'000) erhalten, aber nur Anspruch auf 400'000 Franken (= 8 x 50'000), weshalb 550'000 Franken zurückzuzahlen sind.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Patrick Dümmler, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Thomas Winkler erläutert, dass die RGPK dieses Geschäft unter der Prämisse geprüft hat, dass der Souverän eine solche Lösung will. Die beantragte Lösung belastet zwar die Gemeindekasse, jedoch in verhältnismässig geringem Umfang. Im Vertrag soll aber ein Sicherheitsmechanismus vorgesehen werden, um die finanziellen Risiken der Gemeinde zu minimieren.

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäfts.

Diskussion

Fritz Wolf, Initiant der Einzelinitiative, erinnert an die lange Beizentradition der Trichtenhausermühle und erwähnt den Einsatz des Quartiervereins für den Erhalt des Restaurants. Denn Gaststätten sind

wichtige Bestandteile der Infrastruktur eines Wohnquartiers und dienen als Treffpunkt für Bewohner, Vereine und Parteien. Mit dieser Vorlage muss die Gemeinde kein Restaurant betreiben, sondern erhält für einen bescheidenen Betrag einen hohen Gegenwert. Zudem liegt das Betriebsrisiko bei den Pächtern und der Unterhalt ist Sache der Eigentümer ist. Er bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Leo Müller ist der Ansicht, dass der Schutz des Restaurants wohl achtenswert, aber definitiv keine Gemeindeaufgabe ist und somit eine nicht rechtmässige Kompetenzerweiterung vorliegt. Folglich sieht er auch die Gemeindeversammlung als nicht zuständig an, über diese Vorlage abzustimmen.

Renate Diener betont die Bedeutung öffentlicher Räume für das Gemeinschaftsleben. Die Trichtenhausermühle ist ein ganz spezieller Ort, welcher Begegnungen, Austausch und gesellschaftliche Aktivitäten ermöglicht. Sie ruft dazu auf die Vorlage zu unterstützen und so die Chance zu ergreifen, den Zugang zu diesem geschichtsträchtigen Haus mit besonderer Atmosphäre für alle zu erhalten.

Felix Heer spricht für die FDP und kritisiert die Subvention einer Privatfamilie mit Steuergeldern. Er bemängelt die fehlenden vertraglichen Sicherheiten, den fehlenden Gegenwert für das Geld sowie das Präjudiz für allfällig weitere Forderungen. Die FDP empfiehlt deshalb, gegen diese Vorlage zu stimmen und schlägt vor, die 1,5 Millionen Franken in einen zentralen Begegnungsort im Zollikerberg zu investieren, welcher für alle Bewohner zugänglich ist und den Ortskern aufwertet.

Hansjürg Bopp führt aus, dass die Umsetzung dieser Vorlage rechtlich und pächtertechnisch nicht möglich ist. Da es sich bei den Eigentümern um eine Erbengemeinschaft handelt, können Einzelne jederzeit aussteigen und neue Mitglieder müssen sich nicht an die bestehende Vereinbarung halten. Seine Erfahrung mit der Verwaltung von Gaststätten zeigen zudem klar, dass es überaus schwierig ist, langfristige Verträge mit guten und loyalen Pächtern abzuschliessen.

Jürgen Schütt spricht für das Forum 5W und sieht einen grossem Nutzen für die Gemeinde und die Bevölkerung bei gleichzeitig beschränktem Risiko. Er wirbt für ein beherztes Ja zu dieser Vorlage.

Felix Wirz spricht für die EVP und merkt an, dass es sich um eine bürgerlich-liberale, fast schon minimalistische, Lösung handelt. Wesentlich für ihn ist aber, dass alle unmittelbar Beteiligten zu diesem Vorschlag Ja sagen konnten. Nun fehlt nur noch die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Thomas Gugler unterstützt die Vorlage und erinnert an das Beizensterben in Zollikon. Er bezeichnet den Saal im Restaurant Trichtenhausermühle als letzten erhaltenswerter Saal in der Gemeinde.

Regula Vogt gesteht, dass ihr die Trichtenhausermühle sehr am Herzen liegt und lässt die Versammlung an wertvollen Erinnerungen und unterhaltsamen Anekdoten teilhaben. Sie weist darauf hin, dass in der Trichtenhausermühle früher sogar Gemeindeversammlungen durchgeführt wurden.

Abstimmung

Der Antrag wird mit 221 Ja- und 84 Nein-Stimmen angenommen.

Beschluss

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Vertrag mit den Grundeigentümern zum Erhalt eines Restaurationsbetriebs in der Trichtenhausermühle abzuschliessen. Der Vertrag regelt, dass sich die Grundeigentümer verpflichten, das Gebäude zu sanieren und anschliessend 30 Jahre lang einen Restaurationsbetrieb zu betreiben. Im Gegenzug erhalten sie pro Betriebsjahr 50'000 Franken, somit total 1,5 Mio. Franken. Hiervon werden angesichts des sanierungsbedingten aktuellen Kapitalbedarfs 750'000 Franken bereits nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung vorschüssig bezahlt. Nach Fertigstellung der Sanierung werden nach jedem Betriebsjahr entsprechend nur noch 25'000 Franken ausgezahlt. Sollte der Restaurationsbetrieb weniger lang als vereinbart betrieben werden, werden nicht nur die laufenden Zahlungen eingestellt, sondern die Grundeigentümer sind auch zur Rückzahlung des dahin 50'000 Franken pro Betriebsjahr übersteigenden Betrages verpflichtet.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.
3. Bewilligung eines Kredits von total 1,5 Mio. Franken.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 04. Dezember 2024

GV 2024-6

28.03

Ausführungskredit für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindesaal

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindesaal wird ein Kredit von 1,382 Mio. Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Dach des Gemeindesaals an der Rotfluhstrasse soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. Die einzelnen Schrägdächer weisen dafür mehrere geeignete Flächen aus. Realisiert werden soll eine Indachlösung, die sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaft ist. Für dieses Vorhaben wird ein Kredit von 1,382 Mio. Franken beantragt.

Ausgangslage

Die Gemeinde Zollikon plant auf den dafür geeigneten Dachflächen des Gemeindesaals an der Rotfluhstrasse 96 die Installation einer Photovoltaikanlage, um erneuerbare Energien zu nutzen und die Energiekosten der Gemeinde zu senken. Nach umfassenden Voruntersuchungen und der Erstellung zweier Machbarkeitsstudien hat sich die Umsetzung einer Indach-Photovoltaikanlage gegenüber einer Aufdachanlage als sinnvoller erwiesen.

Projektbeschreibung

Das Projekt umfasst die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer maximalen Leistung von 117.2 kWp auf den geeigneten Flächen des Daches. Die Anlage wird als Indachlösung realisiert, was bedeutet, dass die Photovoltaikmodule direkt in die Dachfläche integriert werden. Ein grosser Teil der erzeugten Energie kann direkt vor Ort genutzt werden, was den Einsatz zusätzlicher Batteriespeicher überflüssig macht und die Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöht. Die benötigten Wechselrichter werden im Technikraum im Untergeschoss des Gebäudes installiert. Die Bauarbeiten umfassen ausserdem die notwendigen Elektroarbeiten sowie die Revitalisierung der Flachdächer. Die Anlage trägt zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bei und unterstützt die Klimaziele der Gemeinde.



Termine

- Abstimmung der GV über den Ausführungskredit Dezember 2024
- Auftragserteilung und Beginn Projektierung Februar 2025
- Vorprojekt und Kostenschätzung Mai 2025
- Bewilligungsverfahren September 2025
- Baubeginn Oktober 2025
- Bauvollendung Mai 2026
- Inbetriebnahme Mai/Juni 2026

Kosten der Gesamtinstallation (Indach-Variante)

Erstellungskosten in Franken, inkl. MWSt

1	Gerüste	31'600
2	Spenglerarbeiten, Flachdach, Lieferung und Montage PV	941'000
3	Elektroarbeiten	93'000
4	Baureinigung	10'800
5	Bauleitung	118'400
6	Reserven	105'200
	Mehrkosten Blendfreie Ausführung	82'000
	Total	1'382'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand April 2024

Kostenungenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand: +/- 15%

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen der Referentin

Patrick Dümmler, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäfts. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Cornelia White-Türler fragt, ob die Installation auf den nicht sonnenbestrahlten Dächern Nr. 3 und 4 tatsächlich sinnvoll ist.

Leo Müller möchte wissen, ob es sich um eine Anlage handelt, welche Überschüsse ins öffentliche Netz einspeist oder ob eine Speicherkapazität vorgesehen ist.

Jean-Pierre Schildknecht interessiert die Amortisationszeit der Indachanlage sowie die zu erwartende jährlich Energiemenge. Weiter führt er aus, dass Indachanlagen von der Konstruktion her eine doppelt so lange Lebensdauer aufweisen und eine grössere Resistenz gegenüber Hagel aufweisen.

Patrick Dümmler erwidert, dass alle Dächer geprüft wurden und gemäss Machbarkeitsstudie auch die Dächer Nr. 3 und 4 für die Energiegewinnung genutzt werden können. Eine Speicherlösung ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll, da aufgrund des Restaurantbetriebs eine hohe Grundlast abzudecken ist. Die Amortisationsdauer ist 25 Jahre, die genaue Energiemenge weiss er leider nicht.

Abstimmung

Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

Beschluss

Für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindesaal wird ein Kredit von 1,382 Mio. Franken bewilligt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 04. Dezember 2024

GV 2024-7

28.03

Schulanlage Rüterwis, Zollikerberg: Ersatz Wärmeerzeugung, Kredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Für den Ersatz der Wärmeerzeugung der Schulanlage Rüterwis wird ein Kredit von 3,745 Mio. Franken bewilligt.
2. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. März 2023 (GV 2023-1) über einen Kredit von 2,84 Mio. Franken wird wiedererwägungsweise aufgehoben.

Das Wichtigste in Kürze

Die Wärmeerzeugungsanlage der Schulanlage Rüterwis, die seit 2002 in Betrieb ist und Erdgas als primärer Energiequelle nutzt, hat das Ende ihrer technischen Leistungsfähigkeit erreicht. Zudem entsprechen die Gasheizkessel inkl. Brauchwarmwassererwärmung (Boiler) nicht mehr den aktuellen energetischen Vorschriften. Das kantonale Energiegesetz verlangt unter anderem, dass fossile Heizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch Heizungen mit erneuerbaren Energien ersetzt werden. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bewilligten an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2023 einen Kredit von 2,84 Mio. Franken für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage der Schule Rüterwis. Ein Fehler im Vorprojekt führte zu einer falschen Kostenkalkulation, und in der Folge stieg die Kostenprognose auf 4,755 Mio. Franken an. Aufgrund dieser Entwicklung entschieden die Verantwortlichen, das Projekt zu stoppen und Alternativen zu prüfen.

Neu wird beantragt, die bestehende Wärmeerzeugungsanlage der Schulanlage Rüterwis durch Wärmepumpen mit Erdsonden sowie einem Biogas-Spitzenlastkessel zu ersetzen. Für dieses Vorhaben wird ein Kredit von 3,745 Mio. Franken beantragt. Durch den Ersatz können jährlich 1,15 GWh fossiler Brennstoff im Vergleich zur bisherigen Wärmeerzeugung eingespart werden.

Zusätzlich soll der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. März 2023 für das ursprüngliche Vorhaben über einen Kredit von 2,84 Mio. Franken aufgehoben werden.

Ausgangslage

Die Schulanlage Rüterwis besteht aus mehreren Gebäuden, wobei diese durch eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage beheizt werden. Die Wärmeerzeugungsanlage aus dem Jahr 2002 nutzt als primäre Energiequelle Erdgas. Die bestehenden Gasheizkessel, inkl. Brauchwarmwassererwärmung

(Boiler), entsprechen nicht mehr den gültigen energetischen Vorschriften. Das revidierte kantonale Energiegesetz, das seit 2022 in Kraft ist, verlangt unter anderem, dass Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Energieerzeugungssysteme ersetzt werden.

Die Gemeindeversammlung vom 15. März 2023 bewilligte einen von 2,84 Mio. Franken für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage der Schule Rüterwis. Ein Fehler im Vorprojekt führte jedoch zu einer falschen Kostenkalkulation, weshalb das Projekt gestoppt und Alternativen geprüft wurden.

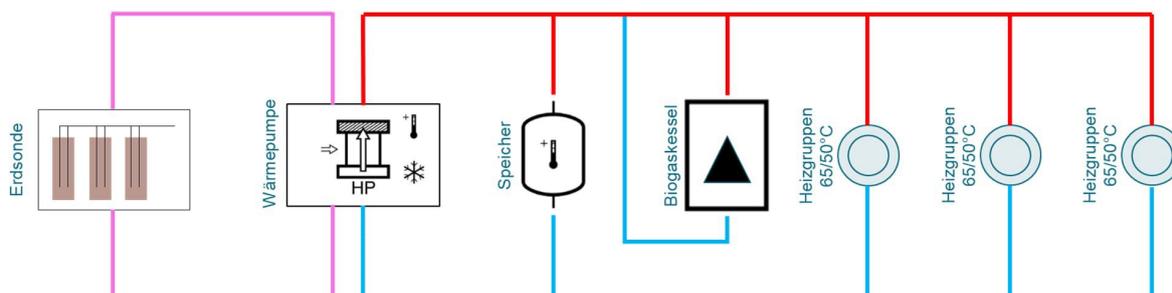
Kostenentwicklung im ursprünglichen Projekt

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wurde im Rahmen der detaillierten Planungsarbeiten ein Fehler im Vorprojekt entdeckt: Basis für die Kostenermittlung war das Konzept "Erneuerung durch Wärmepumpen mit 23 Erdsonden" aus der Vorprojektphase. In einer ersten Phase ging das beauftragte Planerteam von einer Bohrtiefe von 370 m und 23 Erdsonden aus. Ein geologisches Gutachten ergab dann jedoch, dass am Bohrstandort nur eine Bohrtiefe von 250 m bauphysikalisch wirtschaftlich ist. Leider wurde es versäumt, im Gegenzug zur geringeren Bohrtiefe die Anzahl der notwendigen Erdsonden zu erhöhen. Eine Simulation zeigte, dass für die Erzeugung der benötigten Wärmeenergie 38 Erdsonden benötigt werden und das Erdsondenfeld mit einer Rückkühlanlage regeneriert werden muss. Dadurch stieg die Kostenprognose für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage auf 4,755 Mio. Franken. Dies entspricht Mehrkosten in der Höhe von 1,795 Mio. Franken gegenüber dem bewilligten Kredit der Gemeindeversammlung vom 15. März 2023. Aufgrund dieser Kostenentwicklung wurde entschieden, das Projekt zu stoppen und Alternativen zu prüfen.

Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie "Anschluss Schulanlage Rüterwis" der RMB Engineering AG vom 22. April 2024 ergab vier denkbare Konzepte. Es zeigte sich, dass das Konzept "Wärmepumpen mit Erdsonden und Biogas-Spitzenlast" die beste Lösung ist.

Neu beantragtes Projekt - Wärmepumpen mit Erdsonden und Biogas-Spitzenlastkessel

Bei diesem Projekt wird die Grundlast mittels Erdsonden abgedeckt. Jedoch wird die Leistung der Wärmepumpen reduziert, womit auch das Erdsondenfeld redimensioniert werden kann. Für die Spitzenlastabdeckung wird ein Biogasheizkessel seriell miteingebunden. Das Konzept sieht eine Abdeckung mit $\pm 80\%$ der Wärmeenergie mittels des Erdsondenfeldes vor. Die weiteren $\pm 20\%$ werden mittels Biogas abgedeckt. Das Erdsondenfeld umfasst 25 Erdsonden. Eine neue Energiezentrale ist weiterhin notwendig, eine Rückkühlanlage hingegen nicht. Eine Kühlung der Gebäude ist mit diesem Konzept möglich.



Prinzipschema

Realisationskosten	3,865 Mio. Franken
Folgekosten pro Jahr	0,345 Mio. Franken

Die Variante Wärmepumpen mit Erdsonden und Biogas-Spitzenlastkessel wird aus folgenden Gründen empfohlen:

- Es ist die wirtschaftlich beste Lösung mit den tiefsten Realisations- und jährlichen Lebenszykluskosten.
- Eine Realisierung innert den nächsten zwei Jahren ist aufgrund der Unabhängigkeit möglich.
- Die Versorgungssicherheit ist durch die beiden separaten Energiequellen sichergestellt.
- Sollte sich bei einer zukünftigen energetischen Sanierung oder Erneuerung der Schulanlage der Wärmebedarf reduzieren, kann auf die Nutzung von Biogas verzichtet werden.
- Das neue Konzept baut auf dem gestoppten Vorprojekt auf. Die bisherigen Planungsleistungen im Umfang von 6'1'153.50 Franken können vollumfänglich genutzt werden.

Umsetzung und Terminplanung

Aufgrund der engen Platzverhältnisse in der bestehenden Energiezentrale wird für die neue Wärmeerzeugungsanlage beim Schulhaus A eine unterirdische Energiezentrale gebaut. In den Sommerferien 2025 wird auf dem Rasen neben der neuen Turnhalle E ein provisorischer Pausenplatz realisiert. Nach den Sommerferien 2026 werden unter dem Pausenplatz die Erdsonden verlegt und anschliessend der Pausenplatz wieder hergestellt. Die Arbeiten erfolgen ohne Unterbruch während ca. 4 Monaten parallel zum Schulbetrieb.

Dezember 2024	Beschluss Gemeindeversammlung
Januar bis Juni 2025	Projektplanung, Eingabe Bauprojekt, Erhalt Baubewilligung
Juli bis August 2025	Erstellung provisorischer Pausenplatz
April bis August 2025	Submissionen/Vergaben
September 2025 bis Januar 2026	Ausführungsplanung
März bis Juli 2026	Erdsondenbohrungen und Wiederherstellung Pausenplatz
März 2026 bis April 2027	Erstellung Energiezentrale
April bis Juni 2027	Inbetriebnahme

Kredit

Für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage wird ein Kredit von 3,745 Mio. Franken beantragt, welcher sich wie folgt zusammenstellt:

1	Projekt- und Ausführungsplanung	380'000
2	Bauleitung	45'000
3	Erdsonden und Wiederherstellung Pausenplatz	1'375'000
4	Neue Energiezentrale Rohbau 1 und 2	700'000
5	Neue Wärmeerzeugungsanlage	485'000
6	Elektroinstallationen	180'000

7	Anpassungen Unterstationen	210'000
8	Abnahme und Inbetriebsetzung	20'000
9	Reserven	350'000
Total		3'745'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand April 2024

Kostenungenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand: +/- 15%

Im Investitionsprogramm 2025 bis 2027 sind für die Planungs- und Ausführungsleistungen des Ersatzes der Wärmeerzeugung der Schulanlage Rüterwis insgesamt 3,865 Mio. Franken eingestellt.

Der Kredit für Planungsleistungen in der Höhe von 120'000 Franken wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2022 (GR 2022-44) bereits bewilligt.

Folgekosten

Total belaufen sich die jährlich zu erwartenden Folgekosten auf 345'000 Franken. Die Wärmeerzeugungsanlage wird über 20 Jahre linear abgeschrieben. Bei der Investitionssumme (inkl. Planungsleistungen 2022/2023) von 3,865 Mio. Franken beträgt die jährliche Abschreibung ab Nutzungsbeginn voraussichtlich 193'000 Franken. Die Energie- und Instandhaltungskosten werden mit 152'000 Franken prognostiziert. Mit dem Ersatz der Gasheizung durch Wärmepumpen mit Erdsonden und Biogas-Spitzelastkessel werden gegenüber der heutigen Wärmeerzeugung mit Erdgaskesseln ca. 1.15 GWh oder 108'000 m³ fossiler Brennstoff eingespart. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es aufgrund der Energiepreissituation schwierig, eine Prognose der absoluten Kosteneinsparung ab der Inbetriebnahme 2027 aufzustellen. Basierend auf Kennzahlen kann aber grundsätzlich mit einer Kosteneinsparung von 40% bis 50% ausgegangen werden.

Verworfenne Konzepte

Wärmepumpen mit Erdsonden und Rückkühlung

Beim ursprünglichen und nun ergänzten Konzept werden 38 Erdsonden als Energiequelle verwendet. Aufgrund der begrenzten Fläche des Erdsondenfeldes (Pausenplatz) und der notwendigen Wärmeleistung wird sich das Erdreich stark abkühlen, weshalb mit einer Rückkühlanlage entgegengewirkt werden müsste. Eine Kühlung der Gebäude ist mit diesem Konzept möglich.

Realisationskosten 4,755 Mio. Franken

Folgekosten pro Jahr 0,390 Mio. Franken

Die Variante Wärmepumpen mit Erdsonden und Rückkühlung ist aus folgenden Gründen nicht zu empfehlen:

- Unter den vorhandenen Gegebenheiten ist sie die teuerste Lösung.
- Durch die hohe Anzahl Erdsonden wird zusätzlich eine Rückkühlanlage benötigt.

Anergienetz (Seewassernutzung Lengg)

Das Konzept sieht eine Erschliessung mittels einer Anergieleitung ab der Diakonie Neumünster im Zollikerberg vor. Der Leitungsbau erfolgt mittels einer Spülbohrung von der Diakonie bis auf das Schulgelände. Die Anergie dient als Energiequelle für die Wärmepumpen. Es werden keine Erdsonden benötigt. Eine Kühlung der Gebäude ist mit diesem Konzept möglich.

Realisationskosten	4,230 Mio. Franken
Folgekosten pro Jahr	0,427 Mio. Franken

Die Variante Anergienetz ist aus folgenden Gründen nicht zu empfehlen:

- Die externe Abhängigkeit ist erheblich. Ohne den Anschluss der Diakonie an das Anergienetz ist das Konzept nicht realisierbar. Ein Fahrplan für einen allfälligen Anschluss ist zurzeit noch nicht definiert, womit eine Lösung in den nächsten paar Jahren nicht zu erwarten ist.
- Die Querung der Leitung unter der Bahnlinie ist mit Auflagen und hohen Kosten verbunden.
- Im Vergleich der Realisations- und Lebenszykluskosten ist der Anschluss zu teuer.

Anschluss Fernwärme

Allenfalls wird bei der Diakonie Neumünster auch eine Energiezentrale realisiert. Ab dieser Energiezentrale könnte die Schulanlage mittels Wärmeenergie versorgt werden. Die gesamte Aufbereitung der Wärmeenergie erfolgt anschliessend durch den Wärmelieferanten. Im Schulhaus würde einzig eine Übergabestation platziert werden. Eine eigene Energiezentrale und Erdsonden wären nicht mehr notwendig. Eine Kühlung ist mit diesem Konzept nicht möglich.

Realisationskosten	4,080 Mio. Franken
Folgekosten pro Jahr	0,506 Mio. Franken

Die Variante Anschluss Fernwärme ist aus folgenden Gründen nicht zu empfehlen:

- Die externe Abhängigkeit ist erheblich. Ohne eine Energiezentrale mit den notwendigen Kapazitätsreserven auf dem Areal der Diakonie ist das Konzept nicht realisierbar. Ein Fahrplan ist zurzeit noch nicht definiert, womit eine Lösung in den nächsten paar Jahren nicht zu erwarten ist.
- Die Querung der Leitung unter der Bahnlinie ist mit Auflagen und hohen Kosten verbunden.
- Vergleicht man die Lebenszykluskosten ist der Anschluss zu teuer.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Patrick Dümmler, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäfts. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Manuel Wyss möchte wissen, wo sich während der Bauzeit der Pausenplatz befindet.

Patrick Dümmler antwortet, dass kein 1:1 Pausenplatzersatz realisiert werden kann, das Areal aber glücklicherweise sehr gross ist und verschiedene weitere Flächen zur Verfügung stehen.

Abstimmung

Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

Beschluss

1. Für den Ersatz der Wärmeerzeugung der Schulanlage Rüterwis wird ein Kredit von 3,745 Mio. Franken bewilligt.
2. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. März 2023 (GV 2023-1) über einen Kredit von 2,84 Mio. Franken wird wiedererwägungsweise aufgehoben.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 04. Dezember 2024

GV 2024-8

17.01

Entschädigung der Friedensrichterin bzw. Friedensrichters (Teilrevision Entschädigungsverordnung)

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Entschädigungsverordnung der Gemeinde Zollikon vom 11. September 2013 wird wie folgt geändert:

Artikel 9 Friedensrichterin bzw. Friedensrichter

Die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter erhält pro Jahr eine pauschale Vergütung von 30'875.00 Franken und zudem 362 Franken pro protokolliertes Geschäft.

2. Die Änderung tritt per 1. Januar 2025 in Kraft.

Das Wichtigste in Kürze

Die Entschädigung der Friedensrichterin bzw. des Friedensrichters soll erhöht werden. Aufgrund gesetzlicher Neuerungen ist die Komplexität der Verfahren, die durch den Friedensrichter behandelt werden, gestiegen. Dies führte einerseits zu einer Zunahme der Aufwände pro Fall und andererseits wurden mit der neuen Zivilprozessordnung die Aufgaben im Schlichtungsverfahren erweitert, die Entscheidkompetenz des Friedensrichters auf 2'000 Franken angehoben und das Instrument des Urteilsvorschlag bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken eingeführt. Der Mehraufwand soll ab 2025 mit einer Erhöhung der Jahrespauschale von heute 25'875 Franken auf 30'875 Franken um 5'000 Franken entschädigt werden. Dafür ist eine Teilrevision der Entschädigungsverordnung notwendig.

Ausgangslage

Die Entschädigung der Friedensrichterin bzw. des Friedensrichters ist in Artikel 9 der Verordnung über die Entschädigung der Behörden, Kommissionen und Funktionäre im Nebenamt (Entschädigungsverordnung) geregelt. Die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter erhält jährlich eine pauschale Vergütung von 25'875 Franken und zudem 362 Franken pro protokolliertes Geschäft. Zusätzlich zur Entschädigung werden für administrativen Arbeiten und der Zurverfügungstellung der externen Infrastruktur ein Beitrag in der Höhe von Fr. 10'000.– ausgerichtet.

Im November 2019 gelangte der Friedensrichter an den Gemeinderat und ersuchte um Erhöhung der Fallentschädigung. Er begründete sein Anliegen mit der gestiegenen Komplexität der Verfahren und

damit verbunden mit dem grösserem Aufwand pro Fall. Mit der neuen Zivilprozessordnung wurden die Aufgaben im Schlichtungsverfahren erweitert, die Entscheidkompetenz des Friedensrichters auf 2'000 Franken angehoben und das Instrument des Urteilsvorschlags bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken eingeführt. Aufgrund dieser gesetzlichen Neuerungen wurden die Aufgabenerweiterung sowie die Zunahme des Arbeitsaufwandes des Friedensrichters als ausgewiesen und eine Erhöhung der Entschädigung als gerechtfertigt beurteilt.

Weil die Fallentschädigung jedoch in der von der Gemeindeversammlung erlassenen Entschädigungsverordnung geregelt ist, wäre für eine Anpassung eine Teilrevision dieser Verordnung nötig gewesen. Dies wurde zum damaligen Zeitpunkt verfahrensökonomisch als unzweckmässig beurteilt, da die Entschädigungen grundsätzlich Ende der Legislatur überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

In der Folge beschloss der Gemeinderat einen pragmatischen Weg zu wählen und erhöhte den Betrag für die Administrationsentschädigung um 5'000 Franken auf 15'000 Franken. Eine Berichtigung hätte sodann mit der geplanten Teilrevision der Entschädigungsverordnung per 2026 erfolgen können.

Teilrevision von Artikel 9 der Entschädigungsverordnung

Anlässlich der Prüfung der Jahresrechnung 2023 wurde die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) auf diese Erhöhung aufmerksam. Die RGPK bemängelte die vom Gemeinderat gewählte Vorgehensweise und beurteilte sie als nicht korrekt bzw. unzulässig. Die vom Friedensrichter ersuchte Erhöhung der Entschädigung wurde faktisch gewährt, jedoch in die Administrationspauschale verpackt. Eine solche dauerhafte Erhöhung der Entschädigung des Friedensrichters kann jedoch einzig von der Gemeindeversammlung vorgenommen werden. Aus diesem Grund ersuchte die RGPK den Gemeinderat, die bisherige Praxis hinsichtlich Budgetierung für das Jahr 2025 einzustellen und die Budgetierung gemäss den Vorgaben der Entschädigungsverordnung mit der Pauschale von 25'875 Franken und der Administrationspauschale von 10'000 Franken zu budgetieren.

Der Gemeinderat anerkennt, dass die von ihm gewählte Vorgehensweise zur Erhöhung der Entschädigung des Friedensrichters nicht korrekt war. Aus diesem Grund beantragt er der Gemeindeversammlung für die Anpassung der Entschädigung des Friedensrichters eine Teilrevision der Entschädigungsverordnung.

Der Gemeinderat beantragt, die Jahrespauschale von heute 25'875 Franken um 5'000 Franken auf 30'875 Franken zu erhöhen. Die Änderung soll per 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Bisherige Fassung
Art. 9 Friedensrichter Der Friedensrichter bzw. die Friedensrichterin erhält pro Jahr eine pauschale Vergütung von 25'875.00 Franken und zudem 362.00 Franken pro protokolliertes Geschäft.

Neue Fassung
Art. 9 Friedensrichterin bzw. Friedensrichter Die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter erhält pro Jahr eine pauschale Vergütung von 30'875 Franken und zudem 362 Franken pro protokolliertes Geschäft.
Begründung
Die vom Friedensrichter behandelten Fälle nehmen generell an Komplexität zu, was zu einem grösseren Aufwand führt. Ebenfalls wurde mit der neuen Zivilprozessordnung die Aufgaben im Schlichtungsverfahren erweitert, die Entscheidkompetenz des Friedensrichters auf 2'000 Franken angehoben und das Instrument des Urteilsvorschlags bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken eingeführt. Die Aufgabenerweiterung sowie die Zunahme des Arbeitsaufwandes ist ausgewiesen und eine Erhöhung der Entschädigung gerechtfertigt.

Überblick über die ausgerichtete Entschädigung der vergangenen fünf Jahre

Im Durchschnitt wurde das Friedensrichteramt in den vergangenen fünf Jahren mit jährlich 48'940 Franken entschädigt.

2019	2020	2021	2022	2023
Fr. 45'300	Fr. 51'950	Fr. 47'400	Fr. 53'350	Fr. 46'700

Generelle Überprüfung der Entschädigungen der Behörden

Eine generelle Überprüfung der Entschädigungen sämtlicher Behörden wird im Hinblick auf den nächsten Amtsdauerwechsel angegangen und ist für 2025 vorgesehen. Allfällige Änderungen würden dann per 1. Juli 2026 umgesetzt.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Erläuterungen des Referenten

Sascha Ullmann, Gemeindepräsident, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäfts. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Stellungnahme.

Diskussion

Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss

1. Die Entschädigungsverordnung der Gemeinde Zollikon vom 11. September 2013 wird wie folgt geändert:

Artikel 9 FriedensrichterIn bzw. Friedensrichter

Die FriedensrichterIn bzw. der Friedensrichter erhält pro Jahr eine pauschale Vergütung von 30'875.00 Franken und zudem 362 Franken pro protokolliertes Geschäft.

2. Die Änderung tritt per 1. Januar 2025 in Kraft.

Wie vom Gemeindepräsidenten angekündigt, werden abschliessend die eingegangenen Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz behandelt. Die Antworten des Gemeinderats sind im Protokoll unter der jeweiligen Frage (in blauer Schrift) aufgeführt. An der Versammlung werden die Fragen jeweils von einer digitalen Stimme vorgelesen und vom zuständigen Mitglied des Gemeinderats beantwortet. Nach der Beantwortung erhält die anfragende Person die Möglichkeit zur Stellungnahme. Eine allfällige Diskussion muss beantragt und von der Versammlung beschlossen werden.

Der Gemeindepräsident informiert, dass aufgrund der vermehrten Nutzung von Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz, der Gemeinderat neu das Format eines Politischen Themenabends lanciert, bei welchem Anliegen angesprochen werden können, die nicht unmittelbar an einer Gemeindeversammlung traktandiert sind. Ein solcher Abend wird erstmals am 09. April 2025 durchgeführt.

Anfrage zur Deponie Zollikerberg (eingereicht von Conrad Egloff am 17. November 2024)

Im April 2024 informierte die kantonale Baudirektion, dass der Standort Brunnenwisen in Zollikerberg als Deponiestandort in den Richtplan des Kantons Zürich aufgenommen werden soll. Wie nun bekannt wurde, hat im Vorfeld ein Austausch zwischen dem Kanton und den Gemeinden stattgefunden. Die Teilrevision des Richtplans Deponien sei im Rahmen von Konsultationsgesprächen, möglicherweise als „Echoraum“ bezeichnet, kommuniziert worden.

1. Wie und wann wurde die Gemeinde Zollikon vor der öffentlichen Medienveranstaltung im April 2024 durch die kantonale Baudirektion in den Planungsprozess „Teilrevision Richtplan Deponien“ einbezogen? Der Kanton spricht von einem breit abgestützten Vorgehen bei der Planung und Standortevaluation unter Einbezug aller Akteure. So steht es in der Medienmitteilung vom 5. April 2024: "Die Kriterien für die Beurteilung der Standorte wurden gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern von Gemeinden und Planungsregionen, Waldeigentümern, Landwirtschaft, Umweltschutzorganisationen und Deponiebetreibern definiert. Wie hat die Gemeinde Zollikon diesen Einbezug erlebt?"

Antwort (vorgetragen durch Gemeinderat Dorian Selz): Die Mitwirkung bei der Entwicklung der Bewertungskriterien hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) insofern unterstützt, als dass er seinen Fachplaner der Firma EBP in den dafür vom Kanton einberufenen Echoraum delegierte.

In der Vorstandssitzung des ZPP vom 23. November 2023 informierte der Delegierte mündlich auf der Basis der kantonalen Unterlagen des Echoraumes den Vorstand ZPP über den Stand der Arbeiten. Es wurde festgehalten, dass es sich bei der Deponie Erzacher in Egg/Oetwil a/S um den 'einzigen Deponiestandort in der Region Pfannenstil' handle. Der potentielle Standort Brunnenwisen im Zollikerberg war zu diesem Zeitpunkt weder dem Vorstand der ZPP noch dem Gemeinderat bekannt.

Am 8. Dezember 2023 gelangte die Firma Eberhard Unternehmungen per E-Mail 'mit einer Projektidee' an die Gemeinderatskanzlei. Auf Nachfrage sollte es sich um eine 'Studie für eine Deponie im Raum Brunnenwisen' handeln. Auf das kantonale Verfahren wurde kein Bezug genommen. Am 8. Januar 2024 fand ein Treffen mit Eberhard Unternehmungen statt. Dabei wurde die Gemeinde in Kenntnis gesetzt, dass die Brunnenwisen im kantonalen Verfahren als Deponiestandort im Richtplan

festgeschrieben werden soll. Die Eberhard AG solle dabei als Betreiberin fungieren. Das Treffen endete mit dem Hinweis seitens der Gemeinde, dass deutliche Abwehrmassnahmen geprüft würden.

Am 5. April 2024 lud Regierungsrat Martin Neukom zur Medienkonferenz ein und eröffnet damit den Eintrag in den Richtplan des Standorts Brunnenwisen offiziell. An die Medienkonferenz wurden lediglich Medienschaffende eingeladen. Vertreter der Gemeinde Zollikon als betroffene Gemeinde waren demzufolge nicht anwesend. Den Ausführungen konnte ausschliesslich online gefolgt werden, Fragen konnten keine gestellt werden.

Gleichzeitig ging daraus informell hervor, dass Eberhard Unternehmungen schon seit geraumer Zeit mit betroffenen Landeigentümern über Landkäufe in Verhandlung stand. Die Gemeinde Zollikon, die selbst Landeigentümerin im betroffenen Gebiet ist, wurde hingegen nie angefragt.

2. Falls es tatsächlich Vernehmlassungsgespräche gegeben hat, wer wurde als Vertreter der Gemeinde Zollikon delegiert? Welche Interessen vertritt der Gemeindepräsident als Vertreter der Gemeinde Zollikon und gleichzeitig als Vizepräsident der Zürcher Planungsgruppe Region Pfannenstil (ZPP), Ressort Verkehr, sofern er an diesen Gesprächen teilnahm?

Antwort: Wie unter 1) dargelegt, war die Gemeinde Zollikon nicht eingeladen, an der Erarbeitung der Bewertungskriterien und bei der Evaluation von möglichen Standorten teilzunehmen. Eine Interessenvertretung konnte sich somit nicht bilden.

Der Gemeinderat wird seine Interessen im Rahmen des angekündigten Mitwirkungsverfahrens einbringen. Dieses wurde auf Herbst 2024 angekündigt. Der tatsächliche Zeitpunkt ist laut dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) auf Dezember 2024 angesetzt. In diesem Verfahren liegt die Entscheidungsgewalt letztlich beim Kantonsrat. Der Gemeinderat kann sich einzig mit Argumenten einbringen, um vom Gegenteil zu überzeugen.

3. Was gedenkt der Gemeindepräsident weiter zu unternehmen, um die Aufnahme des Standortes Brunnenwisen auf dem Gemeindegebiet von Zollikon in den Richtplan zu verhindern? Wie gedenkt der Gemeindepräsident das Vertrauen der bereiten überregionalen Allianz von besorgten Einwohnern und Bürgern der Gemeinde Zollikon, aber auch der umliegenden Gemeinden zu gewinnen und wie gedenkt er aufzuzeigen, dass – allenfalls zusammen mit weiteren Gemeinden der Region – alle rechtlichen und politischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Deponiestandort zu verhindern?

Antwort: Der Gemeinderat setzt sich entschieden gegen die Aufnahme des Deponiestandorts in den kantonalen Richtplan zur Wehr. Er ergreift alle erforderlichen Massnahmen, um einen breit abgestützten Widerstand sicherzustellen, unterstützende Kräfte zu koordinieren und ein gemeinsames, wirkungsvolles Vorgehen zu gewährleisten. Auf Einladung des Gemeinderates haben bereits drei Informations- und Koordinationsveranstaltungen mit Parteien, Verbänden und direkt Betroffenen stattgefunden und mit der IG DepoNIE-Zollikon steht der Gemeinderat in direktem Austausch.

Parallel dazu wird eine fundierte Stellungnahme der Gemeinde für das noch ausstehende Mitwirkungsverfahren vorbereitet. Da dieses öffentlich ist, werden zusätzlich auch Grundlagen erarbeitet, die von den Einwohnerinnen und Einwohnern Zollikons sowie weiteren interessierten Personen für eigene Eingaben verwendet werden können.

Die laufenden Arbeiten zeigen, dass es starke Argumente gibt, die klar gegen den Deponiestandort Brunnenwisen sprechen. Ein zentrales Argument ist, dass alle eine Verdichtung des Wohnraumes erleben und darum nahe Grün- und Erholungsräume immer wichtiger werden. Die Deponie Brunnenwisen läuft diesem wichtigen raumplanerischen Bedürfnis diametral entgegen.

Die Zufahrtssituation zeigt, dass die Gemeinde Maur ebenfalls stark vom zusätzlichen Verkehr betroffen wäre. Hier gilt es, Allianzen zu bilden.

Der Gemeinderat setzt alles daran, bereits die federführende kantonale Baudirektion davon zu überzeugen, auf den Antrag zur Aufnahme des Standorts Brunnenwisen in den Richtplan zu verzichten. Sollte dies nicht gelingen, werden die Anstrengungen auf die nachfolgenden Instanzen Regierungsrat und Kantonsrat ausgedehnt.

Dabei muss jedoch nüchtern festgestellt werden, dass unsere Lebens- und Bautätigkeit Deponien bedingen. Die Reste unserer Zivilisation müssen irgendwo abgelagert werden. Der Kanton Zürich hat den Auftrag, dafür Lösungen zu finden.

4. Wie erklärt sich der Gemeinderat die Tatsache, dass die Landwirte (Eigentümer oder Pächter) der betroffenen Parzellen im Brunnenwisen bereits vor Monaten, wenn nicht Jahren, von den Deponiebetreibern des Kantons Zürich angesprochen (um nicht zu sagen „bedrängt“) wurden? Ziel der Deponiebetreiber schien es zu sein, den Landwirten bzw. Eigentümern Nutzungsvereinbarungen oder allenfalls Verkäufe der betroffenen Parzellen schmackhaft zu machen, wobei von stattlichen sechs- bis siebenstelligen Summen als Gegenleistung die Rede gewesen sein soll. Wurde die Gemeinde Zollikon, der ebenfalls Land im Brunnenwisen gehört, in gleicher oder ähnlicher Weise kontaktiert?

Antwort: Die Gemeinde wurde von möglichen Betreibern nicht kontaktiert.

Stellungnahme von Conrad Egloff: Er ist mit der Beantwortung seiner Fragen zufrieden und bedankt sich beim Gemeinderat für dessen Engagement in dieser Angelegenheit.

Anfrage zum Schwimmbad Fohrbach (eingereicht von Thomas Gugler am 19. November 2024)

Bekanntlich ist das Fohrbach seit dem 1. Oktober 2024 geschlossen, doch mit dem Umbau konnte damals aufgrund eines noch hängigen Rechtsverfahrens mit einem Nachbarn nicht begonnen werden.

1. Seit wann weiss man in der Gemeinde von diesem Anliegen des Nachbarn?

Antwort (vorgetragen durch Gemeinderat André Müller): Die ersten Kontakte fanden im Februar 2024 statt. Dabei ging es um den Gastrobetrieb, die Baustellenzufahrt und die Führung der Bade Gäste auf der Witellikerstrasse. Im weiteren Verlauf der Gespräche ging es auch um die Schulwegsicherheit wegen der Zufahrt zur Baustelle.

2. Weshalb konnte man das Anliegen nicht nach Bekanntwerden rasch erledigen?

Antwort: Wir gingen davon aus, dass wir vor dem Bauentscheid die strittigen Punkte bereinigen können. Dem war aber nicht so, es gab Unklarheiten und Differenzen, die nicht vor dem Ende der Rekursfrist geregelt werden konnten.

3. Warum kam es zu einem Rechtsmittelverfahren, das erst gerade vor kurzem erledigt werden konnte?

Antwort: Weil vor dem Ablauf der Rekursfrist keine für alle befriedigende Lösung gefunden werden konnte. In der Folge reichten zwei Parteien ein Rekus gegen die Baubewilligung ein, beantragten jedoch, das Verfahren zu sistieren, bis eine der Parteien die Fortsetzung verlangt. Weitere Gespräche fanden statt mit dem Ergebnis einer aussergerichtlichen Vereinbarung.

4. Warum wurde das der Gemeinde – insbesondere allen in der Gemeinde am Schwimmbad Interessierten – nicht kommuniziert?

Antwort: Weil es sich um ein laufendes Rechtsverfahren handelte.

5. Was ist Inhalt des abgeschlossenen Vergleichs mit dem Nachbarn?

Antwort: Über die wesentlichsten Änderungen am Bau- und Betriebskonzept haben wir in der Medienmitteilung vom 25. November 2024 die Öffentlichkeit informiert: Dazu gehören die Schliessungszeiten des Restaurants, welche sich nach den Öffnungszeiten der Badeanlage (plus eine halbe Stunde) richten, das heisst von Montag bis Freitag bis 22.00 Uhr und Samstag und Sonntag bis 20.30 Uhr. Ferner wurde über die Verlegung des neben dem Restaurant geplanten Freibadeingangs an den bisherigen Standort und die Anlieferungsstandorte geregelt.

6. Was sind nun die betrieblichen Konsequenzen – insbesondere für das Restaurant?

Antwort: Erfahrungsgemäss wird der grösste Umsatz im Sommer und tagsüber erzielt. Wie sich die reduzierten Öffnungszeiten auf die Gesamtrendite auswirken werden, wird sich zeigen. Es gilt nun, unter diesen Bedingungen eine geeignete Pächterin oder einen Pächter zu finden.

Stellungnahme von Thomas Gugler: Er ist mit den Antworten nicht zufrieden und führt aus, dass für die Verzögerung nicht die Rekurrenten, sondern die Arbeitsweise der Gemeinde verantwortlich ist. Er kritisiert, dass die Gemeinde über das laufende Rechtsverfahren nicht resp. erst informierte, nachdem er diese Anfrage eingereicht hat. Weiter stellt er das hohe Umsatzvolumen des Gastronomiekonzepts infrage. Abschliessend empfiehlt er der Gemeinde eine aktivere Führung bei diesem 50 Millionen-Projekt.

Anfrage zur ehemaligen Altersheim am See (eingereicht von Felix Heer am 21. November 2024)

Vor eineinhalb Jahren, am 15. Juni 2023 stimmte die Gemeindeversammlung über die Zukunft des ehemaligen Altersheims am See, die Liegenschaft an der Seestrasse 109, ab. Dabei wurde die Revision der Ausführungsbestimmungen des «Heinrich Ernst Fonds HEF» gemäss dem Antrag des Ge-

meinderats angenommen, der beantragte Verkauf der Liegenschaft an der Seestrasse 109 Altersheim am See jedoch abgelehnt. Mit der Annahme der Übergangsbestimmungen geklärt wurde die Zuweisung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft Seestrasse 109. So besteht das Fondsvermögen aus 83,43 % der Liegenschaft Kat. Nr. 8723, Seestrasse 109; 16,57 % dieser Liegenschaft sind Gemeindevermögen. Dieser Entscheid der Gemeindeversammlung hat zur Folge, dass grundsätzlich ein weiterer Kreis von Begünstigten aus dem Vermögen des Heinrich Ernst Fonds unterstützt werden könnte. Da der Fonds aber tatsächlich illiquid ist und dessen Immobilienbestand nicht verkauft werden kann, können gar keine Unterstützungsleistungen ausgerichtet werden. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. September 2015 wurde das Areal des Wohn- und Pflegezentrum Am See von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.20/2.30 umgezont. Mit der Zuweisung sind ein reines Bürogebäude, aber auch ein Wohnhaus sowie gemischte Nutzungen in freier Kombination zulässig. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Liegenschaft Seestrasse 109 wird seit dem Entscheid der Gemeindeversammlung durch Vermietung an Dritte genutzt. Das Gebäude ist unbestritten sanierungsbedürftig, eine nachhaltige Lösung bedingt ein neues Konzept für das gesamte Grundstück.

1. Welche Schritte hat der Gemeinderat seit dem 15. Juni 2023 unternommen, um die Zukunft der Liegenschaft Seestrasse 109 zu klären?

Antwort (vorgetragen durch Gemeindepräsident Sascha Ullmann): Der Vertrag mit der Firma Projekt Interim, welche die Liegenschaft seit 2019 zwischennutzt, wurde verlängert. Aufgrund der gestiegenen Aufnahmequote von Asylsuchenden hat der Gemeinderat zudem einen Teil der Liegenschaft als Option zur Unterbringung von Asylsuchenden vertraglich vorgemerkt. Ferner wurde im Frühjahr innerhalb der Liegenschaftenabteilung ein neuer Projektleiter angestellt, der sowohl die Zentrumsentwicklung im Zollikerberg, als auch das Beugi und das ehemalige Altersheim am See begleitet. Die Klärung möglicher Handlungsoptionen läuft. Lösungsansätze für die künftige Nutzung des ehemaligen Altersheim am See müssen dabei kongruent sein mit dem Zweck des Heinrich-Ernst-Fonds (HEF). Die Liegenschaft wurde bislang noch nicht umgezont, da der Kanton seine Zustimmung für die Ablösung von einer Zone für öffentliche Bauten von sehr hohen Hürden abhängig macht. Mit dem Rechtsverfahren bis vor Bundesgericht musste die Einzonung darum vorerst sistiert werden. Mit der Bereinigung der Ausführungsbestimmungen zum HEF kann der Beschluss erst jetzt umgesetzt werden. Die Abklärungen mit dem Kanton laufen.

2. Wie hoch sind die laufenden Nettokosten (Mietertrag abzüglich Unterhaltes) für die Liegenschaft Seestrasse 109?

Antwort: Rechnung 2023: 58'370 Franken, Budget 2024: 180'000 Franken, Rechnung 2024 (Stand 30. November): 16'654 Franken, Budget 2025: 118'000 Franken

3. Wie ist die finanzielle Lage des Heinrich Ernst Fonds aktuell?

Antwort: Der Fonds besteht aktuell nur aus dem festgelegten Anteil des Grundstücks und der Liegenschaft Seestrasse 109. Der Fonds ist nicht ausgeschieden und die definitive Bewertung der Liegenschaft liegt nicht vor, weshalb keine monetäre Aussage dazu gemacht werden kann.

4. Ist der Gemeinderat immer noch der Meinung, dass es sich beim Altersheim am See um ein eigentliches Abbruchobjekt handelt und somit nur ein Neubau sinnvoll ist?

Antwort: Das ehemalige Altersheim am See muss grundsaniert oder abgebrochen und neu gebaut werden, um es für die heutigen Vorschriften und Normen einer künftigen Nutzung zu ertüchtigen. Die Substanz des Gebäudes kann als 'durchbetoniert' bezeichnet werden. Jeder einzelne Raum wurde mit eigenen Betonmauern ausgeführt. Wenn eine innere Umgestaltung im Bestand stattfindet, kann diese z.B. Auswirkungen auf die Gesamtstatik des Gebäudes haben. Solche Sanierungen sind i.d.R. sehr teuer. Ein Neubau nach zeitgemässen Standards kann aus ökonomischer Sicht sinnvoller sein. Was letztlich zum Tragen kommt, hängt zentral von der Nachfolgenutzung ab.

5. Wie kann eine grössere Sanierung der Liegenschaft finanziert werden, wenn der HEF als Mehrheits-Eigentümer der Liegenschaft über keine liquiden Mittel verfügt?

Antwort: Der HEF hat keine liquiden finanziellen Mittel, weder für eine Sanierung noch für einen Neubau. Es muss eine Lösung gefunden werden, bei der andere diese Finanzierung übernehmen. In Abklärung stehen folgende Optionen:

- a. Vergabe im vergünstigten Baurecht für eine Nutzung, die den Fonds-Zielen entspricht. Dem Fonds würden keine bis sehr wenige Mittel zufließen.
 - b. Abgabe im gewinnorientierten Baurecht an eine fondsferme Nutzung. Aus den Erträgen kann der Fonds seine Aufgaben finanzieren.
 - c. Verkauf der Liegenschaft. Die Mittel würden entsprechend dem Landanteil dem Fonds zur Erfüllung seiner Ziele zufließen.
 - d. Die Gemeinde löst die Verpflichtung des Grundstückes gegenüber dem Fonds durch eine Zahlung in den Fonds finanziell heraus. Die Gemeinde müsste dann die Kosten für die Nachnutzung voll tragen.
6. Hält der Gemeinderat daran fest, dass das Grundstück Seestrasse 109 aufgrund seiner peripheren Lage für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen hat?

Antwort: Das Grundstück hat aufgrund seiner peripheren Lage keine Bedeutung mehr als Zone für Öffentliche Bauten ZOeB. Als ZOeB hat die Gemeinde Grundstücke vorzusehen, die sie für die Erfüllung ihres öffentlichen Auftrages voraussichtlich gebrauchen wird, so z.B. für neue Schulhäuser. Hier sieht der Gemeinderat keinen strategischen Nutzen. Von grosser strategischer Bedeutung ist das Grundstück hingegen für die Ausführungsbestimmungen des Heinrich-Ernst-Fonds. Das Legat von Herrn Heinrich Ernst ist zwar im Eigentum der Gemeinde. Aber die Gemeinde hat in der Nachnutzung den Anspruch des Heinrich-Ernst-Fonds zu gewährleisten.

7. Welche nächsten Schritte sieht der Gemeinderat vor und bis wann kann mit einer Vorlage gerechnet werden?

Antwort: Der Gemeinderat erarbeitet eine Lösung, für welche die nötigen Entscheide dem Souverän beantragt werden. Der Zeitpunkt ist noch offen.

Stellungnahme von Felix Heer: Er mahnt davor, dieses schon sehr lang andauernde Geschäft noch weiter hinauszuzögern und hofft im Namen der FDP, dass bald eine Lösung gefunden wird.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann kommt zum Abschluss der Versammlung und erkundigt sich bei den Anwesenden, ob Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Verhandlungsführung erhoben werden.

Leo Müller führt aus, dass er sich ausdrücklich vorbehält, eine Stimmrechtsbeschwerde zu erheben.

Gemeindepräsident Sascha Ullmann fragt, ob weitere Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Verhandlungsführung erhoben werden. Dem Stillschweigen entnimmt er, dass dies nicht der Fall ist. Er schliesst die Gemeindeversammlung um 22:30 Uhr und bedankt sich bei den Vertretern der Presse für die Berichterstattung.

Zollikon, 06. Dezember 2024

Für das Protokoll

Sascha Ullmann
Gemeindepräsident

Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber

Die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler:

Eva Ebnöther

Katharina Gugler

Walter Fretz

Werner Baumann