ERLENBACH
GEMEINDE

Gemeindeversammlung

Montag, 21. Juni 2021, 19.00 Uhr
in der Sporthalle Allmendli

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Am 21. Juni 2021 findet die Gemeindeversammlung unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Schutzmassnahmen statt. Es werden mehrere Desinfektions-Möglichkeiten und Hygiene-Masken zur Verfügung gestellt. Das detaillierte Schutzkonzept kann auf der Webpage der Gemeinde Erlenbach eingesehen werden.

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

Gemeindeversammlung am Montag, 21. Juni 2021, 19.00 Uhr, in der Sporthalle Allmendli

zur Behandlung folgender Geschäfte: Seite

1.	Genehmigung Jahresrechnung 2020 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)	3
2.	Genehmigung Jahresrechnung 2020 Politische Gemeinde Erlenbach	6
3.	Verkauf Grundstück Laubholzstrasse 77/79	17
4.	Verkauf Grundstück ehemaliges Wasserreservoir Sandfelsen	21
5.	Verkauf Grundstück Bahnhofstrasse 1	24
6.	Projektierungskredit Sanierung Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 (Pöstli)	30
7.	Projektierungskredit Neubebauung Freihofstrasse 5/9	34
8.	Gemeindebeitrag an Kunstrasenplätze Herrliberg	38
9.	Genehmigung Bauabrechnung Schwimmbad Allmendli	39
10.	Beantwortung Anfrage von Daniela Rupff gemäss §17 des Gemeindegesetzes	41

Die Akten können ab Montag, 7. Juni 2021 auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach oder im Gemeindehaus in der Gemeinderatskanzlei (2. Obergeschoss) eingesehen werden.

Erlenbach, 13. April 2021 Gemeinderat Erlenbach

Geschäft 1

Genehmigung Jahresrechnung 2020 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

Antrag

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Jahresrechnung 2020 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) wird genehmigt. Die Erfolgsrechnung schliesst bei einem Aufwand von CHF 4’284'359.17 und einem Ertrag von CHF 91'770.85 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 4'192'588.32. Der Anteil der Gemeinde Erlenbach an diesem Nettoaufwand beträgt CHF 1'966'323.90. Für das Zurverfügungstellen der Erlenbacher Schulanlagen an die GSEH erhielt die Gemeinde für das Jahr 2020 einen Mietzins von CHF 270'600.00.

2. Vorbehalten bleibt die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Herrliberg.

Weisung

Die Jahresrechnung 2020 des Zweckverbands weist Aufwendungen von CHF 4'284'359.17 (budgetiert CHF 4'432'000) und Erträge von CHF 91'770.85 (budgetiert CHF 92'000) aus. Der Aufwandüberschuss beträgt somit CHF 4'192'588.32 (budgetiert 4'340'000) und wird durch die Trägergemeinden Erlenbach und Herrliberg übernommen. Die Aufteilung erfolgt nach einem jährlich aktualisierten Kostenteiler gemäss Zweckverbandsvertrag. Für 2020 beträgt der Anteil der Gemeinde Erlenbach 46.9% resp. CHF 1'966'323.90 (budgetiert CHF 2'053'000).

Coronabedingt kam es beim Personal- und Sachaufwand zu einem Minderaufwand. Davon betroffen waren insbesondere die Betreuungsangebote, Freifächer, Lager und Exkursionen. Der Mehraufwand im Sachbereich entstand durch testresultatbasiertes Unterrichtsmaterial und Neuanschaffungen von Lehrmitteln im Rahmen der Umsetzung des Lehrplans 21. Beide in der Investitionsrechnung budgetierten Ersatzbeschaffungen «Ausrüstung Klassenzimmer» (CHF 94‘271.45) und «persönliche Geräte» (CHF 59‘319.85), haben die letztmals geltende Aktivierungsgrenze von 100‘000 Franken (§ 23 VGH) nicht erreicht. Diese Kosten mussten entsprechend in der Erfolgsrechnung (Aufwand) verbucht werden, wodurch die budgetierten Abschreibungen von 29‘500 Franken hinfällig wurden. (Erst mit den per 1.1.2021 in Kraft tretenden neuen Statuten wird der Zweckverband vermögensfähig und die Aktivierungsgrenze sinkt auf CHF 50‘000).

Sowohl der Gemeindeanteil an den Nettokosten der GSEH als auch der Mietertrag sind in der Erfolgsrechnung 2020 der Politischen Gemeinde Erlenbach enthalten.

Gemäss Art. 8 der Zweckverbandsvereinbarung der GSEH bedarf die Genehmigung der Jahresrechnung der übereinstimmenden Zustimmung der Gemeindeversammlungen beider Verbandsgemeinden.

Empfehlung

Die Schulpflege Erlenbach ersucht die Stimmberechtigten, die GSEH-Jahresrechnung 2020 zu genehmigen.

Behördliche Referentin:
Schulpräsidentin Lotti Grubenmann

Erlenbach, 15. März 2021

Für die Schulpflege
L. Grubenmann, Schulpräsidentin
B. Rusterholz, Leiterin Schulverwaltung

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Jahresrechnung 2020 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) zuzustimmen.

Erlenbach, 30. März 2021

Für den Gemeinderat
Dr.iur. S. Patak, Gemeindepräsident
D. Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme GSEH-Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission der GSEH empfiehlt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2020 der GSEH zu genehmigen.

Jahresrechnung 2020 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

		Rechnung 2020		Budget 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zusammenzug nach Aufgabenbereich					
0110	Legislative	2’480.75		3’000	
2130	Sekundarstufe	2’768’941.25	90’059.90	2’865’000	91’000
2170	Schulliegenschaften	974’160.00		974’000	
2190	Schulleitung	173’807.30		184’000	
2191	Schulverwaltung	228’368.02	50.00	256’000	
2192	Volksschule Sonstiges	134’358.75	1’442.10	144’500	
2300	Berufliche Grundbildung	392.35		1’000	
5330	Leistungen an Pensionierte	1’850.75		4’500	
9710	Rückverteilungen aus CO^2-Abgabe		218.85		1’000
Aufwandüberschuss			**4’192’588.32**		**4’340’000**
	davon Anteil Erlenbach		1’966’323.90		2’053’000
	davon Anteil Herrliberg		2’226’264.42		2’287’000
		4’284’359.17	**4’284’359.17**	**4’432’000**	**4’432’000**
Zusammenzug nach Sachgruppen					
Aufwand		**4’284’359.17**		**4’432’000**	
30	Personalaufwand	535’750.60		641’500	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1’543’644.37		1’491’500	
36	Transferaufwand	2’204’964.20		2’299’000	
Ertrag			**4’284’359.17**		**4’432’000**
42	Entgelte		57’218.75		91’000
46	Transferertrag		4’227’140.42		4’341’000

Geschäft 2

Genehmigung Jahresrechnung 2020 Politische Gemeinde

Die Jahresrechnung 2020 schliesst um rund CHF 4.1 Mio. besser ab als budgetiert. Auf der Einnahmenseite sind wiederum die Steuern der Vorjahre und die Grundstückgewinnsteuern deutlich höher ausgefallen. Auf der Ausgabenseite fällt vor allem die Minderausgabe für die Wertberichtung nach dem Umbau des Restaurant Erlibacherhof ins Gewicht. Da die Gebäudeversicherung das Gebäude noch nicht neu geschätzt hat, konnte die Neubewertung noch nicht gemacht werden.

Alle Details zu der Jahresrechnung finden Sie auf der Gemeinde-Website unter folgendem Pfad: Politik/Gemeindeversammlungen/21.6.2021.

Auf einen Blick

Rechnung 2020

Ergebnis Erfolgsrechnung
CHF 4.3 Mio.
Budget:
CHF 0.13 Mio.

Nettoinvestitionen Verwaltungs-vermögen
CHF 5.1 Mio.
Budget: CHF 6 Mio.

Gemeindesteuern
CHF 54.1 Mio.
Budget:
CHF 48.7 Mio.

Nettoinvestitionen Finanzvermögen
CHF 0.5 Mio.
Budget:
CHF 2.5 Mio.

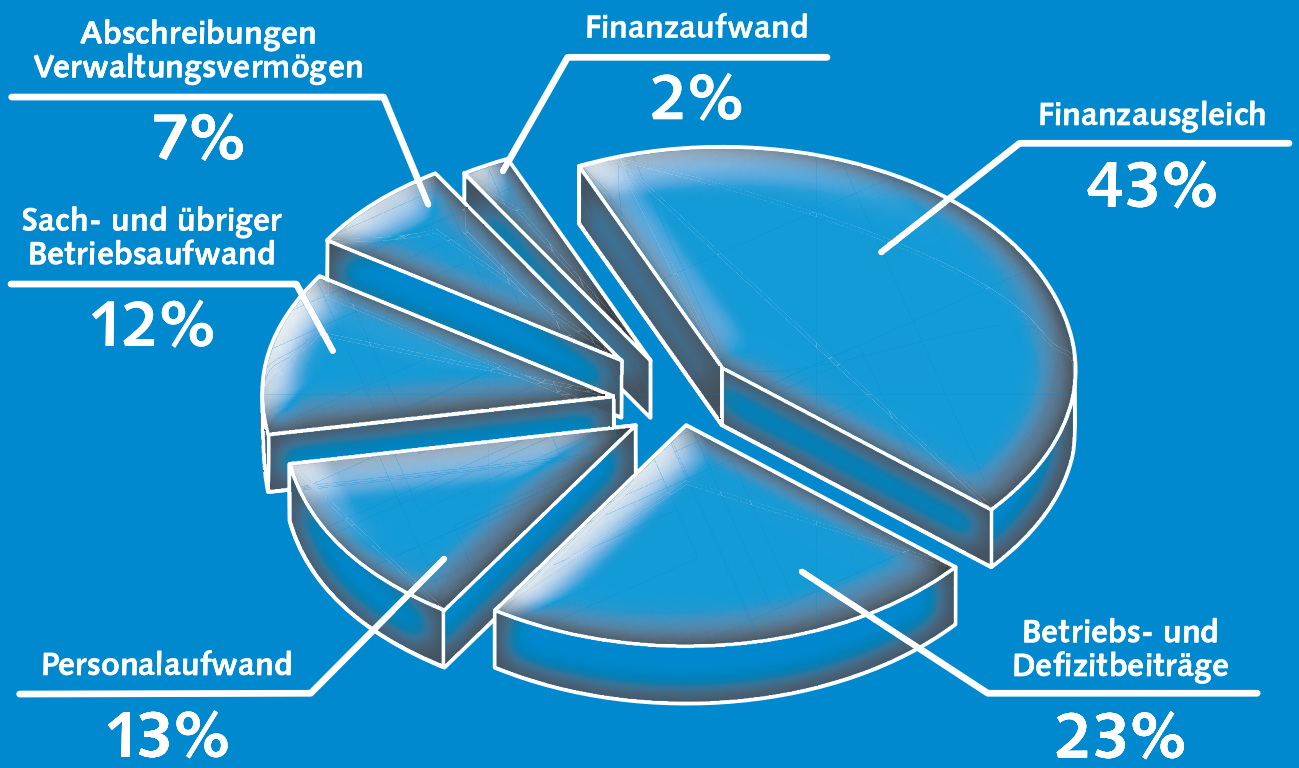
Grundstück-gewinnsteuern
CHF 8 Mio.
Budget:
CHF 6.5 Mio.

Grösste Abweichnungen Erfolgsrechnung
- Nettosteuereinnahmen + CHF 1 Mio.
- Grundstückgewinn-steuer + CHF 1.5 Mio.
- Neubewertung Erlibacherhof + CHF 1.3 Mio.

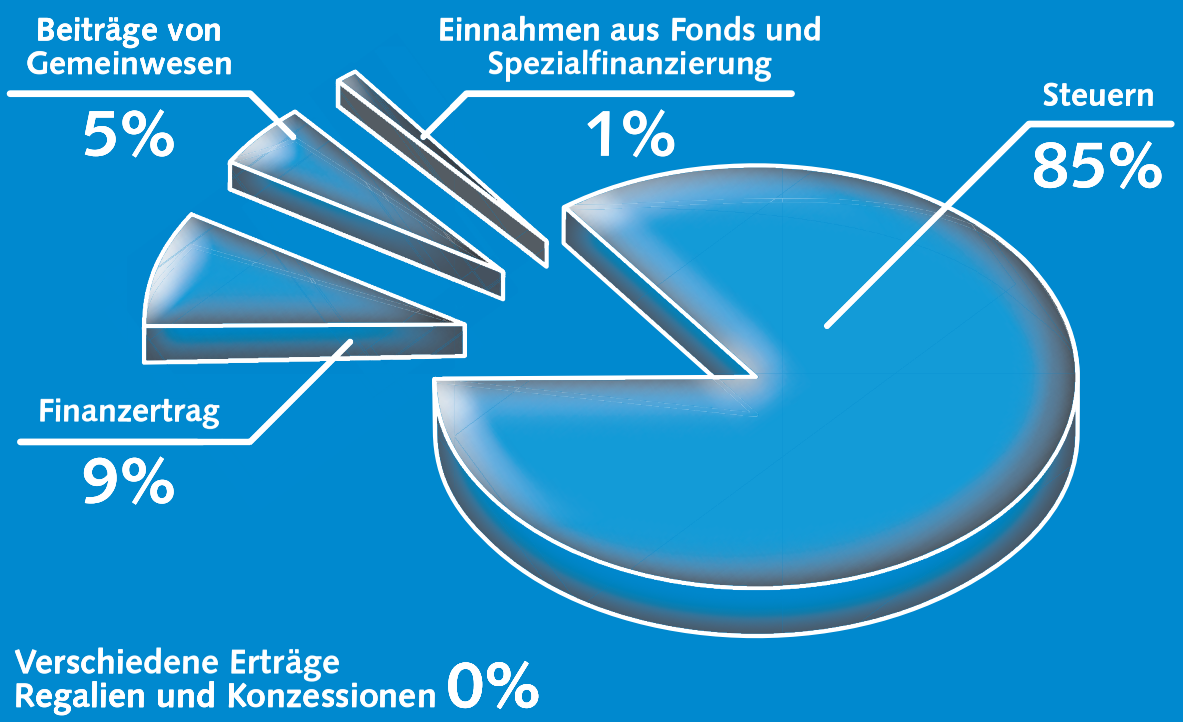
Selbst-finanzierungsgrad
179%
Budget:
88%

Mit dem QR-Code gelangen Sie zum offiziellen Formularsatz

Struktur Aufwandseite Erfolgsrechnung



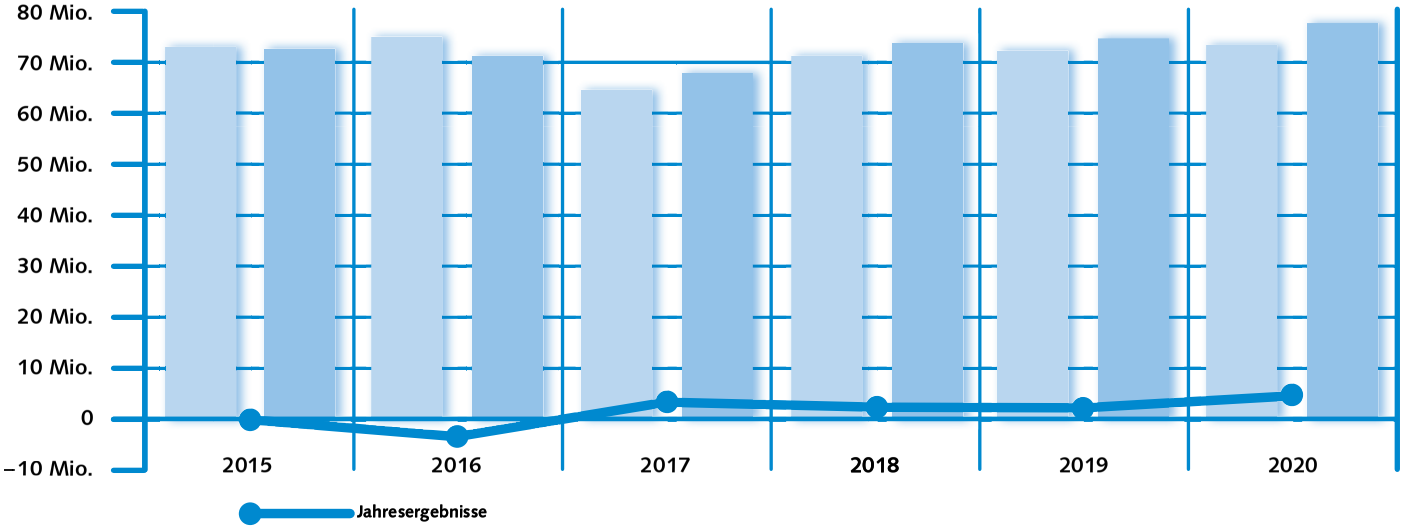
Struktur Ertragseite Erfolgsrechnung



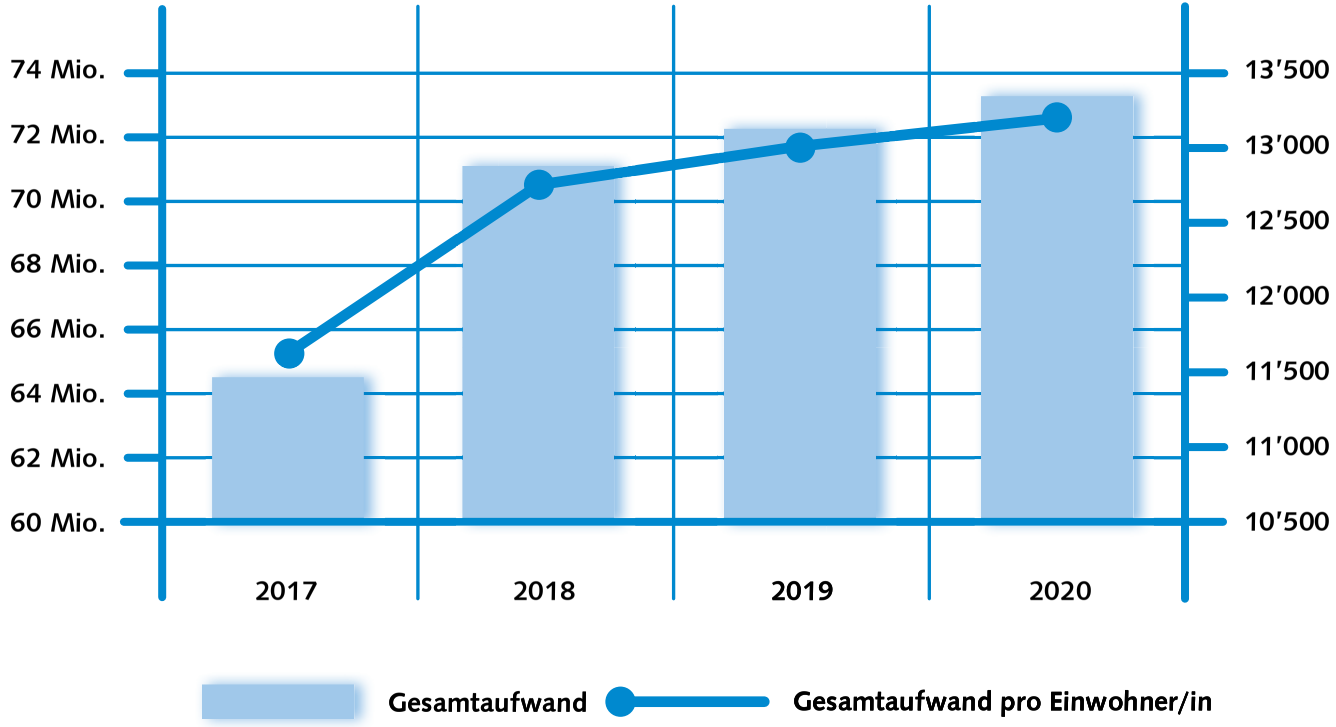
Erfolgsrechnung

Jahresrechnung in CHF

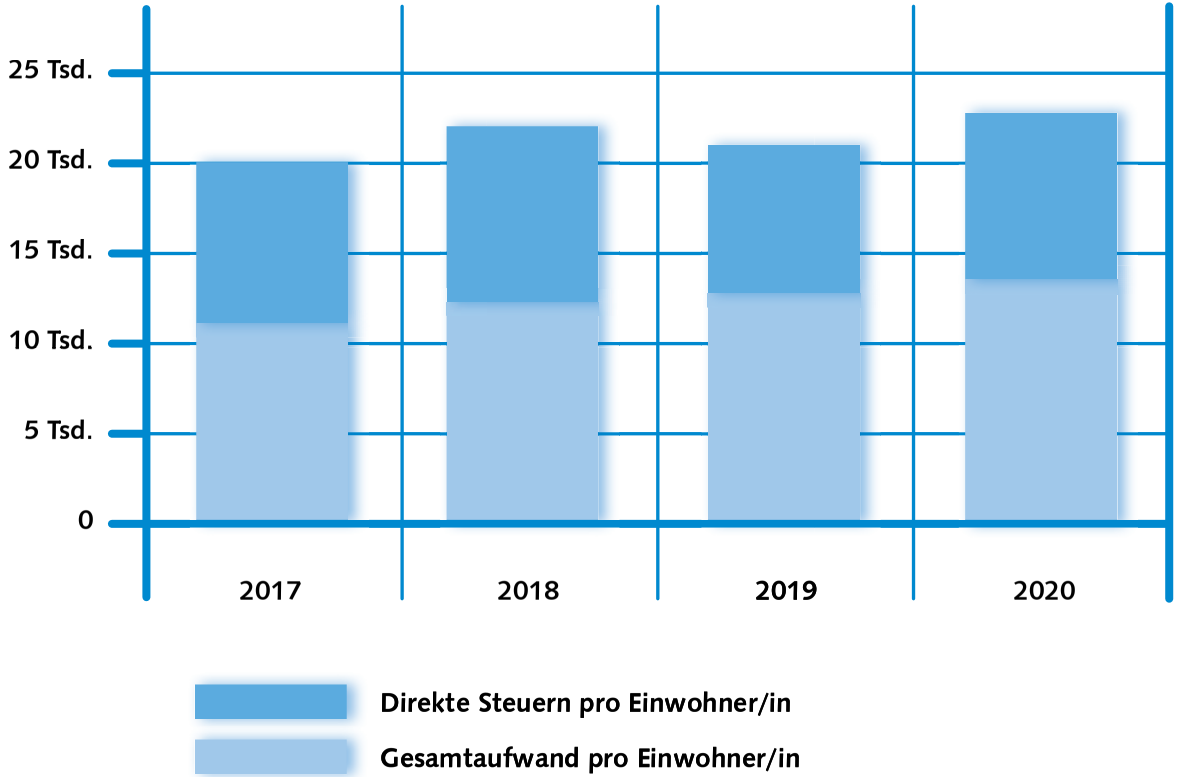
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aufwand	72'926'786	74'947'588	64'520'830	71'177'786	72'229'901	73'311'979
Ertrag	72'628'397	71'200'424	67'865'051	73'689'967	74'641'443	77'610'615
(+) Etragsüberschuss (–) Aufwandüberschuss	–298'389	–3'747'164	3'344'221	2'512'181	2'411'542	4'298'636



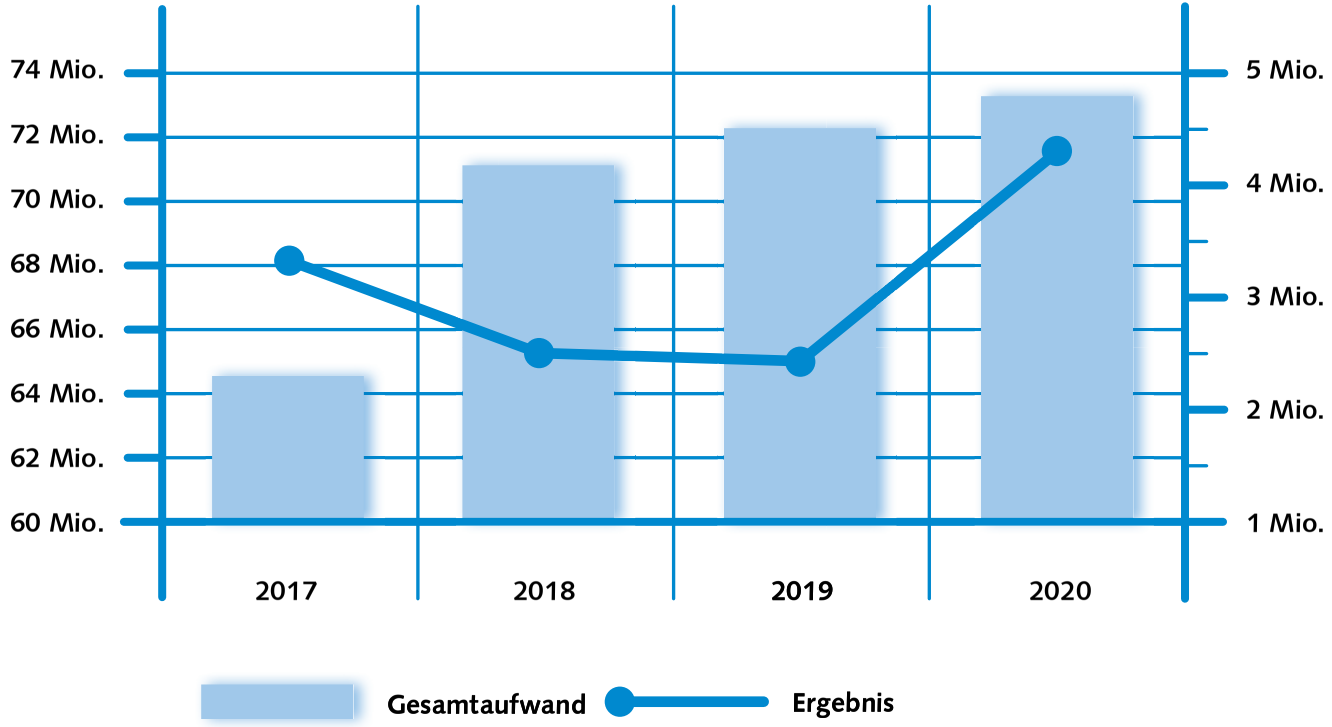
Entwicklung Gesamtaufwand



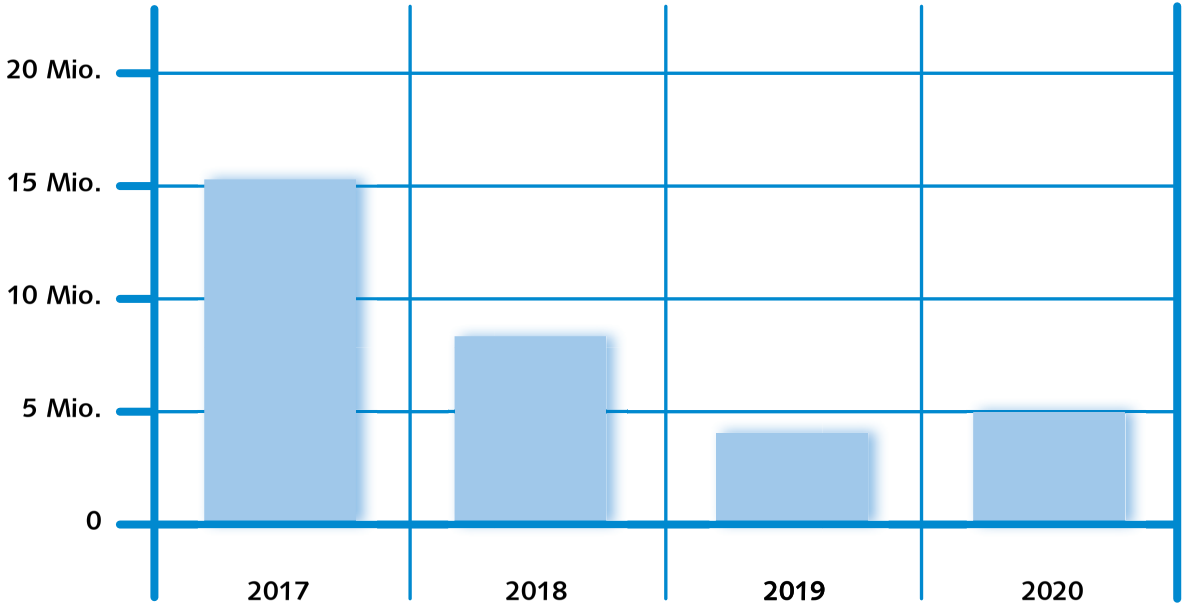
Entwicklung Gesamtaufwand und direkte Steuern



Entwicklung Gesamtaufwand und Jahresergebnise



Entwicklung Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen



Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Erlenbach genehmigt.

2. Die Jahresrechnung 2020 der Gemeinde Erlenbach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	73'311'978.81
	Gesamtertrag	77'610'614.95
	+ Ertragsüberschuss **– Aufwandüberschuss**	**4'298'636.14**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	5'408'840.75
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	291'248.85
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**5'117'591.90**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	502'207.92
	Einnahmen Finanzvermögen	–
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	502'207.92
Bilanz	Bilanzsumme	201'537'427.81

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 106'351'368.18.

3. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Politischen Gemeinde Erlenbach zu genehmigen.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der politischen Gemeinde Erlenbach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 16. März 2021 geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der politischen Gemeinde Erlenbach finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve von CHF 0.00, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der politischen Gemeinde Erlenbach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Verkauf Grundstück Laubholzstrasse 77/79

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 4697, Laubholzstrasse 77/79 wird zugestimmt.

2. Der Mindestverkaufspreis für das Grundstück Kat.-Nr. 4697, Laubholzstrasse 77/79, wird mit CHF 3'500'000.00 festgesetzt.

3. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

4. Mit dem Vollzug wird das Liegenschaftensekretariat beauftragt.

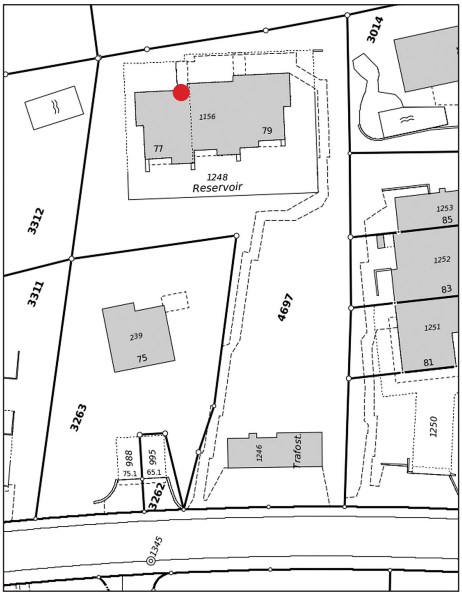
Weisung

Das Geschäft in Kürze
Die Gemeinde überprüft regelmässig ihr Liegenschaftenportfolio. Das Grundstück Laubholzstrasse 77/79 enthält im Wesentlichen das Reservoir Laubholz, die Transformatorenstation Laubholz und drei Wohneinheiten. Reservoir und Transformatorenstation gilt es zu erhalten. Die Wohneinheiten liegen an bester Aussichtlage, werden aber weit unter dem Marktwert vermietet. Das Grundstück verfügt über eine Ausnützungsreserve. Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks sind zwar stark eingeschränkt. Der Landwert liegt dennoch deutlich über dem Fortführungswert. Die Liegenschaft ist unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt abbruchreif. In der Gesamtüberbauung der Liegenschaften Freihofstrasse 5 und 9 wird neuer, bezahlbarer Wohnraum geplant und somit Ersatz geschaffen für die Wohneinheiten an der Laubholzstrasse. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung dem Verkauf der Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 zuzustimmen.

Ausgangslage
Die Liegenschaftenkommission ist bestrebt, das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach laufend zu prüfen. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände und die damit verbundenen Unterhaltskosten sowie die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt. Gestützt auf ein externes Gutachten vom 23. Mai 2019 und aufgrund der geführten Diskussionen kam die Liegenschaftenkommission zum Entschluss, den Verkauf der Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 zu beantragen. Der Gemeinderat folgte dem Entscheid der Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 2. Juli 2019.

Gemeindeliegenschaft Laubholzstrasse 77/79
Die Gemeinde Erlenbach ist Eigentümerin des Grundstücks Laubholzstrasse 77/79. Die sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4697 befindende Liegenschaft wurde im Jahr 1970 erstellt. Sie umfasst ein Wohnhaus mit drei Maisonette-Wohnungen mit je 5,5 Zimmern im Reihenhauscharakter, bestehend aus zwei Vollgeschossen und separiertem Keller hangseitig im Erdreich. Da die Liegenschaft auf einem Wasserreservoir erstellt wurde, ist keine Unterkellerung vorhanden. Der Zugang zur Liegenschaft führt heute über eine lange Aussentreppe. Es ist keine direkte Zufahrt zum Gebäude vorhanden. Im Jahr 2003 wurden die Gebäudehülle und die Balkonbrüstungen erneuert. Zudem investierte

die Gemeinde in die elektrischen Installationen und in die Umgebung. Die Liegenschaft steht an privilegierter Aussichtslage mit Panoramasicht auf den See und in die Berge.



Katasterplan, Grundstück Kat.-Nr. 4697

Das Grundstück ist 2'081 m² gross und verfügt über eine Ausnützungsreserve. Mit einem Neubau wäre eine grössere Nutzfläche mit zeitgemässer Grundrissstruktur erreichbar. Aufgrund der steilen Hanglage, der Parzellenform und den diversen, auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten sind die Bebaubarkeit und die Nutzung des Grundstücks jedoch eingeschränkt. Auch ist der schmale westliche Parzellenteil grundsätzlich über Terrain nicht bebaubar: Es liegt in diesem Grundstückbereich ein Aussichtsschutz vor, und die Gebäudebreite wäre, unter Berücksichtigung der ordentlichen Grenzabstände, zu schmal für ein Wohnhaus. Es ist aber davon auszugehen, dass die Maximalausnützung gemäss der allgemeinen Bau- und Zonenordnung im Baufeld über dem Reservoir realisierbar ist und dort keine Aussichtschutzauflagen einzuhalten sind.

Die Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 wurde für die Gemeinde Erlenbach analysiert und bewertet: Vorausgesetzt, dass die auf rudimentären Annahmen basierende Projektbewertung bewilligungsfähig ist, liegt der mittels Residualwertmethode errechnete spekulative Landwert über dem Fortführungswert, d. h. es rechnet sich nicht, die Liegenschaft weiterhin in der heutigen Form zu bewirtschaften. Die Abbruchreife der heutigen Liegenschaft ist unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt erreicht. Der Landwert stellt somit auch den relevanten Wert für die Marktwertfindung dar. Der Quadratmeterpreis ist wegen der beschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks jedoch nicht vergleichbar mit Baulandpreisen, welche für einfach überbaubare Grundstücke in Erlenbach üblicherweise bezahlt werden. Der Quadratmeterwert wurde auf CHF 1'778.00 berechnet.

Aktuelle Mietzinserträge, soziale Durchmischung und bezahlbarer Wohnraum

Gemäss dem Gebäudezustandsbericht vom Oktober 2013 stehen bei der Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 in absehbarer Zeit weitere Sanierungsmassnahmen im Betrag von rund CHF 280'000.00 an. Dem Sanierungsbedarf stehen die aktuellen Mietzinserträge von jährlich rund CHF 69'000.00 gegenüber. Die Mietzinserträge liegen, auch unter Berücksichtigung der gebotenen Qualität, deutlich unter dem Marktniveau. Eine Anpassung der Mietzinse an den Marktwert wäre wegen mietrechtlicher Bestimmungen kaum realisierbar.

Die drei Maisonette-Wohnungen stellen bezahlbaren Wohnraum dar. Durch den Verkauf der Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 und die Realisierung eines Neubaus würde bezahlbare Wohnfläche

verloren gehen. Mit der Realisierung der geplanten Gesamtüberbauung der Liegenschaften Freihofstrasse 5 und 9 würde – neben der bereits vorhandenen Überbauung an der Sandfelsenstrasse – neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen und dadurch die soziale Durchmischung gefördert. Für Ersatz ist somit gesorgt.

Marktrichtwert und Verkaufspreis
Der Marktrichtwert beträgt gemäss externem Gutachten 3,7 Mio. CHF. Die Liegenschaft wurde per 31. Dezember 2018 mit einem Buchwert von CHF 1'531'000.00 bilanziert. Der Verkaufspreis soll 3.5 Mio. CHF nicht unterschreiten.

Stellungnahme der Werke am Zürichsee
Das Wohnhaus an der Laubholzstrasse 77/79 steht auf dem Reservoir Laubholz. Dieses versorgt die Seezone der Gemeinde Erlenbach mit Wasser. Auch die Transformatorenstation Laubholz befindet sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 4697. Dementsprechend sind im Grundbuch Dienstbarkeiten zugunsten der Energie und Wasser Erlenbach AG eingetragen. Da die Anlagen der Energie und Wasser Erlenbach AG von den Werken am Zürichsee betrieben werden, wurden diese um Stellungnahme gebeten, auch betreffend Ersatzstandorte.

Reservoir Laubholz
Die Werke am Zürichsee AG beurteilen die Bausubstanz des Reservoirs Laubholz als sehr gut. Das Reservoir wurde im Jahr 1970 erstellt und im Jahr 2014 umfassend saniert. Die inneren Installationen sind praktisch neuwertig.

Eine Verschiebung des Reservoirs ist infolge fehlender Landreserven, der dichten Überbauung und wegen der Kostenfolgen kaum möglich. So müsste ein Ersatzstandort auf der gleichen Meereshöhe und aus versorgungstechnischen Gründen erneut auf der südlichen Seite des Dorfbachs liegen. Bei einem neuen Standort müssten ausserdem alle Leitungsquerschnitte im gesamten Versorgungsgebiet des Reservoirs Laubholz auf ihre Dimensionen überprüft werden. Es wäre mit grösseren Netzbauten zu rechnen. Falls überhaupt ein neuer Standort gefunden werden könnte, entstünden durch eine Verschiebung des Reservoirs Kosten von mehreren Millionen Franken.

Transformatorenstation Laubholz
Die Komponenten der Transformatorenstation Laubholz wurden vor rund 20 Jahren erneuert. Sie haben ungefähr das halbe Lebensalter erreicht. Eine Verschiebung an einen neuen Standort im Umkreis von rund 100 Metern wäre möglich, würde aber voraussichtlich Kosten bis zu 1 Mio. CHF generieren.

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
Gemäss Art. 13 lit. g der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach beschliesst die Gemeindeversammlung über den Verkauf oder Tausch von Grundeigentum im Wert von mehr als 1 Mio. CHF im Einzelfall. Demzufolge fällt der Verkauf der Liegenschaft Laufholzstrasse 77/79 in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung aus den dargelegten Gründen, den Verkauf der Liegenschaft Laubholzstrasse 77/79 zu beschliessen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf des Grundstücks Laubholzstrasse 77/79 zum Mindestpreis von CHF 3'500'000.00 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 19. November 2019

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeverordnung, den Verkauf des Grundstücks «Laubholzstrasse 77/79» zu genehmigen.

Verkauf Grundstück ehemaliges Wasserreservoir Sandfelsen

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1147 wird zugestimmt.

2. Der Mindestverkaufspreis für das Grundstück Kat.-Nr. 1147, wird mit CHF 2'000'000.00 festgesetzt.

3. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

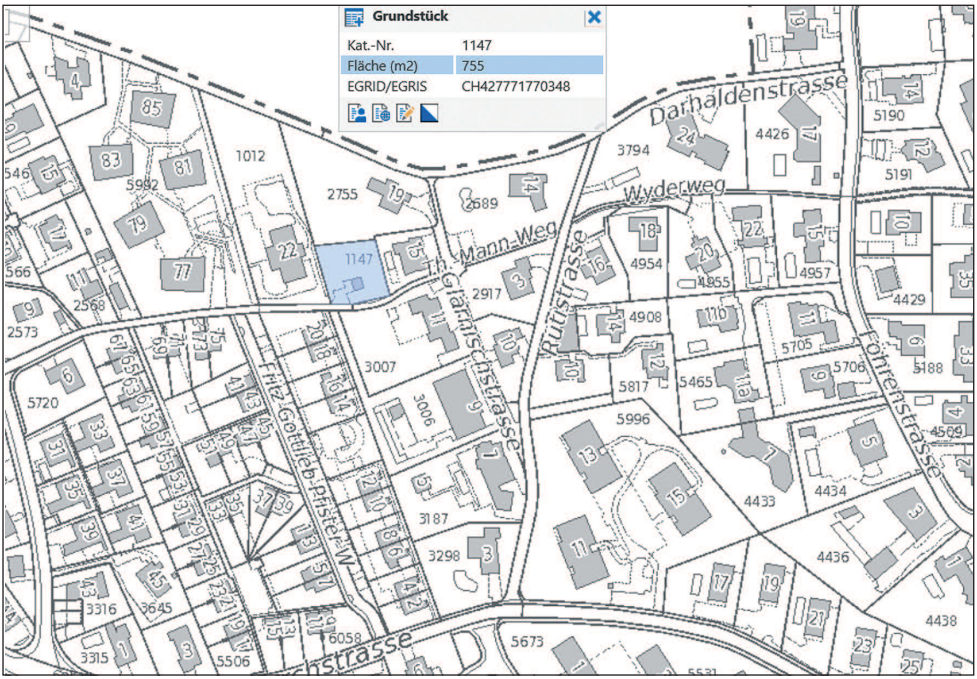
4. Mit dem Vollzug wird das Liegenschaftensekretariat beauftragt.

Weisung

Das Geschäft in Kürze
Die Gemeinde überprüft regelmässig ihr Liegenschaftenportfolio. Auf dem Grundstück Sandfelsen, Kat.-Nr. 1147, 755 m² Bauland, Zone W2/A, steht ein altes, stillgelegtes Reservoir. Das Reservoir wurde über eine lange Zeit als Übungsraum an Musik-Bands abgegeben. Heute ist die Nutzung des Gebäudes wegen der Baufälligkeit nicht mehr möglich. Die Liegenschaft ist abbruchreif. Eine Teilfläche des Grundstücks wird heute als Wendeplatz für Kommunalfahrzeuge benutzt. Einem weiteren Zweck dient das Grundstück für die Gemeinde nicht. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone und eignet sich zur Erstellung eines Einfamilienhauses. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung den Verkauf des vorgenannten Grundstücks.

Ausgangslage
Die Liegenschaftenkommission ist bestrebt, das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach laufend zu prüfen. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände und die damit verbundenen Unterhaltskosten sowie die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt. Das sich auf dem Grundstück befindende Reservoir ist stillgelegt und abbruchreif. Die Nutzung als Wendeplatz kann durch eine Dienstbarkeit sichergestellt werden. Benötigt wird eine Fläche von drei Meter Breite auf fünf Meter Tiefe. Gestützt auf die externe Immobilienbewertung vom 27. Februar 2020 und aufgrund der geführten Diskussionen kam die Liegenschaftenkommission zum Entschluss, den Verkauf des Grundstücks Sandfelsen, Kat. Nr. 1147, zu beantragen. Der Gemeinderat folgte dem Entscheid der Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 24. März 2020.

Immobilienbewertung
Gemäss der Immobilienbewertung beträgt der Marktwert des Grundstücks Sandfelsen, Kat. Nr. 1147, 755 m² Bauland, Zone W2/A, unter Berücksichtigung der teilweisen Beanspruchung des Grundstücks als Wendeplatz für Kommunalfahrzeuge CHF 1'970'000.00. Die zulässige Ausnützung wurde mit 151 m², die Hauptnutzfläche mit 206 m² berechnet. Das Grundstück liegt an ruhiger Hanglage am Ende einer Stichstrasse ohne Durchgangsverkehr mit Sicht zur Albiskette.



Katasterplan, Grundstück Kat.-Nr. 1147

Der Verkaufspreis soll den errechneten Marktwert nicht unterschreiten. Der Mindestverkaufspreis soll 2 Mio. CHF betragen. Das Verkaufsverfahren wird noch bestimmt.

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 13 lit. g der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach beschliesst die Gemeindeversammlung über den Verkauf oder Tausch von Grundeigentum im Wert von mehr als 1 Mio. CHF im Einzelfall. Der Verkauf des Grundstücks Sandfelsen, Kat. Nr. 1147, 755 m² Bauland, Zone W2/A, mit einem Marktwert von rund CHF 2 Mio. fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen deshalb der Gemeindeversammlung aus den dargelegten Gründen, den Verkauf der vorgenannten Liegenschaft zu beschliessen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1147 zum Mindestpreis von CHF 2'000'000.00 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 12. Mai 2020

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Liegenschaftenkommission und des Gemeinderats geprüft und als zulässig erachtet. Aus nachfolgend aufgeführten Gründen lehnt sie den Antrag jedoch ab.

- Ein Verkauf ist aus Sicht der RPK vorderhand nicht zwingend nötig, da kein akuter Liquiditätsbedarf seitens der Gemeinde besteht.
- Das Grundstück «Wasserreservoir Sandfelsen» stellt eine der wenigen noch verbliebenen Landreserven der Gemeinde Erlenbach dar, auf dem noch dazu wenig Management-Attention nötig ist, weshalb diese Parzelle vorerst als Freihaltezone behalten werden sollte.
- Die RPK ist zudem der Meinung, dass es durchaus andere Objekte im Liegenschaften-Portfolio der Gemeinde gibt, deren Verkauf strategisch mehr Sinn machen würde.
- Im Weiteren wird der angestrebte Verkaufspreis für das Grundstück von der RPK als zu tief erachtet.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeordnung, den Verkauf des Grundstücks Kat.- Nr. 1147 «Wasserreservoir Sandfelsen» abzulehnen.

Verkauf Grundstück Bahnhofstrasse 1

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 3846, Bahnhofstrasse 1, wird zugestimmt.

2. Der Mindestverkaufspreis für das Grundstück Kat.-Nr. 3846, Bahnhofstrasse 1, wird mit CHF 2'400'000.00 festgelegt.

3. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

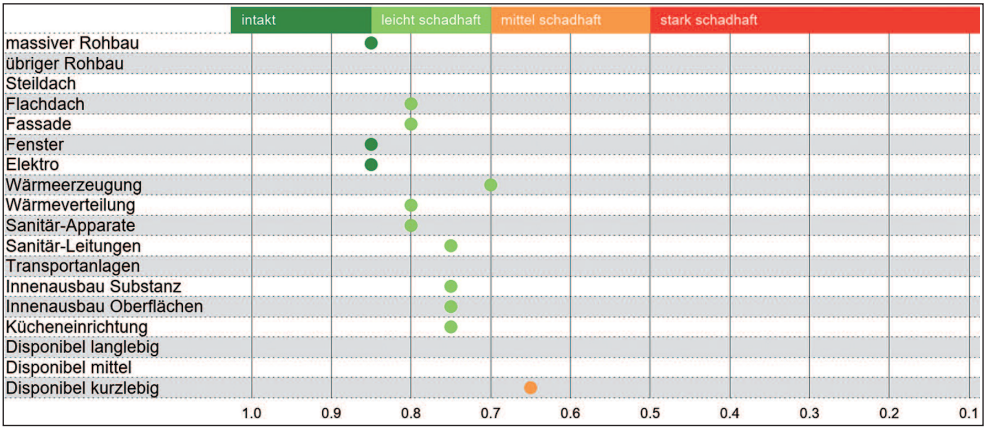
4. Mit dem Vollzug wird das Liegenschaftensekretariat beauftragt.

Weisung

Das Geschäft in Kürze
Die Gemeinde Erlenbach ist Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstrasse 1. Das Grundstück liegt an zentraler Lage direkt an der Hauptkreuzung von Erlenbach in der Ecke Seestrasse-Dorfstrasse-Bahnhofstrasse. Auf dem Grundstück befindet sich die Liegenschaft *Zur Friedau*, Kat.-Nr. 3846. Die Liegenschaft weist einen umfassenden Renovations- und Sanierungsbedarf auf. Der aktuelle und zukünftig mögliche Mietertrag aus der Liegenschaft ist bescheiden. Die Mietverhältnisse wurden im Hinblick auf eine Sanierung oder einen Verkauf auf Ende des Jahres 2020 gekündigt. Liegenschaft und Gartenanlage sind als Einheit im überkommunalen Denkmalschutzinventar aufgeführt. Die Realisierung eines Neubaus ist damit faktisch ausgeschlossen. Das Grundstück passt heute nicht mehr in die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde. Im Sinne einer Bereinigung des Liegenschaftenportfolios wird der Gemeindeversammlung der Verkauf der Liegenschaft empfohlen.

Ausgangslage
Die Liegenschaftenkommission überprüft regelmässig das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände, und die damit verbundenen Unterhaltskosten sowie die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt.

Gemäss dem Stratus-Zustandsbericht vom November 2019 befindet sich die Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 in einem mittleren Zustand, wobei von einem deutlich steigenden Unterhaltsbedarf auszugehen ist: Für den Zeitraum bis 2030 ist mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen in Höhe von rund CHF 940'000.00 zu rechnen. Dieser Betrag wäre notwendig, um die Gebrauchstauglichkeit für rund weitere 20 Jahre zu sichern.



Die Stratus-Software zeigt den baulichen Zustand auf

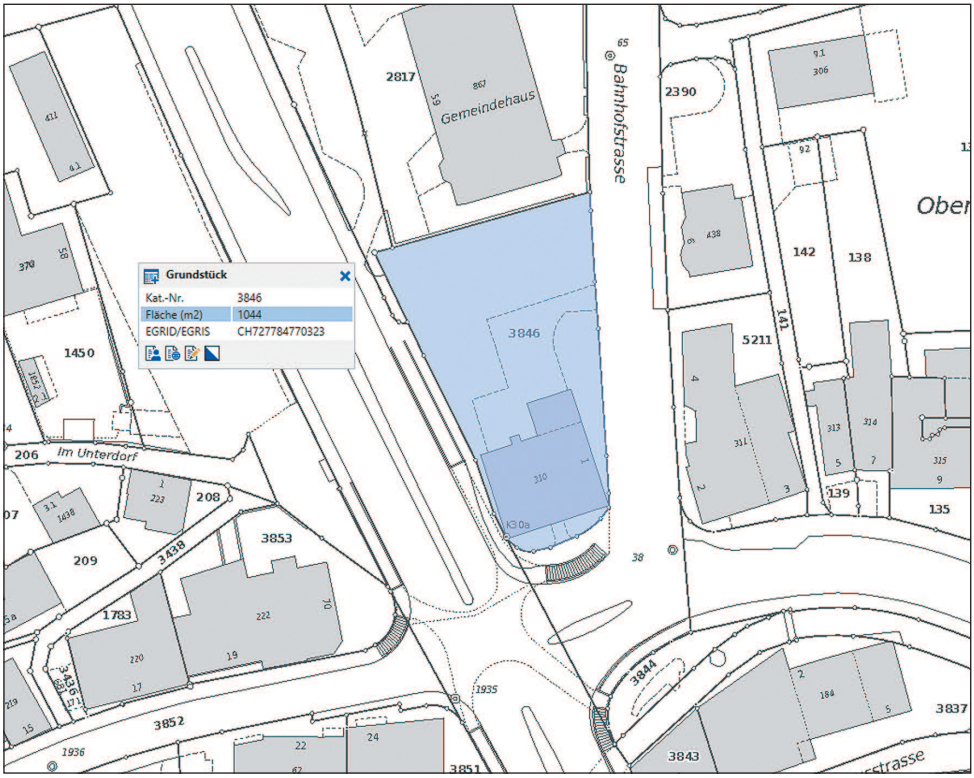
Aufgrund der tiefen Nettorendite von 1,02% und des zunehmenden Renovationsbedarfs wurde ein Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese zeigt die verschiedenen Möglichkeiten auf. Möglich sind namentlich die etagenweise Schaffung verschiedener Wohn- oder Geschäftseinheiten und der Bau eines neuen Aussentreppenhauses mit Lift zur optimalen Erschliessung der Nutzungseinheiten. Der Estrich darf bis auf das Kehlgeschoss (Geschoss direkt unter dem Giebel) zur Wohn- oder Geschäftseinheit mit einer Raumhöhe bis 270 cm ausgebaut werden. Die Kellerräume müssen hingegen als solche erhalten bleiben. Ein entsprechendes Vorprojekt vom 29. Mai 2020 weist Kosten in Höhe von rund 4 Mio. CHF aus.

Nach einer Sanierung und einem Umbau sind nur Wohn- oder Geschäftsräume im mittleren Preissegment möglich. Eine ansprechende Renditesteigerung scheint somit kaum möglich. Die Liegenschaft stellt ein Liebhaberobjekt dar. Der Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank vom 26. Februar 2020 baut auf der Machbarkeitsstudie auf und basiert auf der Vermietung der Wohn- oder Geschäftseinheiten. Für Stockwerkeigentum wurde die Liegenschaft aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und entsprechender Immissionen als ungeeignet beurteilt. Die ausgewiesenen Werte orientieren sich deshalb am Ertragswert.

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie, das Vorprojekt und den Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank diskutierte die Liegenschaftenkommission verschiedene Varianten und kam zum Schluss, der Gemeinde den Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 zu beantragen. Der Gemeinderat folgte der Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 1. September 2020.

Gemeindeliegenschaft Bahnhofstrasse 1

Das Grundstück Bahnhofstrasse 1 liegt an der Hauptkreuzung von Erlenbach an zentraler, verkehrsreicher und exponierter Lage. Es ist 1'044 m² gross und umfasst eine Liegenschaft und eine Gartenanlage.



Katasterplan, Grundstück Kat.-Nr. 3846

Das Haus *Zur Friedau* wurde im Wesentlichen im Jahr 1782 erstellt und verfügt über eine Hauptnutzfläche von 280 m² und Nebennutzflächen von 291 m². Es umfasst ein Erdgeschoss, ein erstes und zweites Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Die Stockwerke im Gebäudeinneren bilden nur eine Wohneinheit und sind über schmale, steile Treppen erschlossen. Die Raumhöhen betragen 210 cm, innerhalb der Geschosse bestehen unterschiedliche Bodenniveaus. Das Gebäude im aktuellen Ausbau und Zustand entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Standards. Es stellt ein Liebhaberobjekt dar.

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone. Seit seiner Erstellung diente das Haus *Zur Friedau* verschieden Nutzungen. So beherbergte die Liegenschaft früher etwa eine Drogerie oder eine Arztpraxis. Aktuell wird die Liegenschaft ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Gemäss Grundbuchauszug sind Wohn- und Büro-Nutzungen denkbar und zulässig, wobei Lärm verursachendes Gewerbe zu unterlassen ist.

Machbarkeitsstudie und Vorprojekt

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros zeigt, dass das bauliche Veränderungspotential der Liegenschaft *Zur Friedau* relativ gering ist. Unterschiedliche

Bodenniveaus in den einzelnen Geschossen, aber auch bauphysikalische Anforderungen im Keller und Dachstock stellen zudem grosse bauliche Herausforderungen dar. Veränderungen sind ausserdem nur nach Rücksprache mit verschiedenen Stellen, wie insbesondere Denkmalschutz und Brandschutz, möglich. Mit dem Vorprojekt liegen nun auch Pläne für ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt vor, welches neben der Instandstellung der bestehenden Gebäudesubstanz insbesondere ein neues Aussentreppenhaus und den Ausbau des Estrichs bzw. die Umnutzung in eine Wohnung vorsieht. Dieses ermöglicht die Schaffung verschiedener Nutzungseinheiten und eine Einzelerschliessung der Einheiten, wodurch auch eine zeitgemässe Nutzung realisierbar wird.

Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank

Die ZKB schätzte die Sanierungs- und Umbaukosten auf rund 1,2 Mio. CHF, was deutlich unter dem errechneten Wert des Architekturbüros liegt. Die Verkäuflichkeit des Grundstücks wurde als gut bezeichnet. Der Realwert liegt nach der Berechnung der ZKB, unter Abzug der geschätzten Sanierungskosten, bei CHF 2'463'000.00. Als Landwert wurde der sogenannte relative Landwert im überbauten Zustand eingesetzt. Der Marktwert wurde mit 2,4 Mio. CHF errechnet.

Die Mietzinse für die Nutzungseinheiten als Wohnraum nach Realisierung des Projekts wurden von der ZKB wie folgt angenommen:

Objektstrategie des Gemeinderats

Gemäss der bisherigen Objektstrategie des Gemeinderats waren der Liegenschaft Zur Friedau folgende Kategorien zugewiesen:

- Kategorie 1: Sie tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei. Liegenschaften, die für die Gemeinde identitätsstiftend oder für das Ortsbild relevant sind (Beispiele: Turmgut/Erlengut)
- Kategorie 2: Sie dienen der Arrondierung bzw. Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke
- Kategorie 7: Mögliches Tauschobjekt

Die Liegenschaft *Zur Friedau* liegt in der Fortführung der geschützten Häuserzeile der Dorfstrasse und ist Teil der geschützten Häusergruppe an der Hauptkreuzung (Hotel Kreuz/Brändle/Zur Friedau). Sie trägt damit wesentlich zum Erhalt des Ortsbildes bei. Liegenschaftenkommission und Gemeinderat sind jedoch der Ansicht, dass die Kategorie 1 durch den Denkmalschutz genügend geschützt ist.

Das Haus *Zur Friedau* ist das Nachbargrundstück des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Erlenbach an der Seestrasse 59. Insofern könnte die Liegenschaft einer Erweiterung des Gemeindehauses dienen. Doch zeigt sich heute betreffend die Kategorie 2 klar, dass kurz-, mittel- und langfristig kein Bedarf der Gemeinde an der Liegenschaft *Zur Friedau* besteht. Insbesondere ist der Raumbedarf der Verwaltung an der Seestrasse 59 abgedeckt. Im

					Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF		
Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	HNF m²	m²/Jahr	Monat	Jahr	m²/Jahr	Monat	Jahr
1. OG	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	140				304	3'547	42'560
2. OG	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	130				315	3'413	40'950
DG	3.5-Zi.Whg.	Dach-Whg.	1	112				325	3'033	36'400
Total			3	382				314	9'993	119'910

dritten Obergeschoss und im Dachgeschoss bestehen genügend Raumreserven, die heute fremdvermietet sind.

Betreffend die Kategorie 7 vertreten die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat die Meinung, dass es sich nicht rechtfertigt, allein wegen dieser Strategie die Liegenschaft im Portfolio der Gemeinde zu belassen. Vielmehr ist aufgrund eines fehlenden, konkreten strategischen Verwendungszwecks eine Veräusserung angezeigt.

Das Grundstück Bahnhofstrasse 1 passt heute nicht mehr in die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde. Im Sinne einer Bereinigung des Liegenschaftenportfolios wird der Gemeindeversammlung deshalb der Verkauf der Liegenschaft empfohlen.

Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1
Liegenschaftenkommission und Gemeinderat empfehlen aus den vorgenannten Gründen der Gemeindeversammlung, die Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 zu verkaufen. Um die Käuferschaft nicht unnötig einzuschränken, soll die Liegenschaft im heutigen Zustand verkauft werden, wobei die Machbarkeitsstudie und das Vorprojekt der Käuferschaft überlassen werden sollen.

Sollte die Gemeindeversammlung der Empfehlung der Behörden nicht folgen, würde die Liegenschaft im Besitz der Gemeinde verbleiben. Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, das Gebäude unverändert zu belassen und den ordentlichen Unterhalt sicherzustellen (Strategie Halten). Aufgrund der erwähnten, nicht mehr zeitgemässen Grundrisse und der eingeschränkten Vermietbarkeit des Hauses *Zur Friedau*, erachtet jedoch die Liegenschaftenkommission das Bauprojekt mit Aussentreppenhaus und Dachausbau als sachlich richtig und langfristig bessere Variante (Strategie Entwicklung). Dem Souverän würde voraussichtlich an einer der nächsten Urnenabstimmungen deshalb ein entsprechendes Beschlussgeschäft unterbreitet.

Marktrichtwert und Verkaufspreis
Der Marktrichtwert beträgt gemäss dem Bewertungsbericht der ZBK 2,4 Mio. CHF. Die Liegenschaft wurde per 31. Dezember 2019 mit einem Buchwert von CHF 1'360'680.70 bilanziert. Der Verkaufspreis soll den Marktrichtwert trotz allfällig höheren Sanierungskosten nicht unterschreiten.

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
Gemäss Art. 13 lit. g der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach beschliesst die Gemeindeversammlung über den Verkauf oder den Tausch von Grundeigentum im Wert von mehr als 1 Mio. CHF im Einzelfall. Real-, Ertrags- und Marktwert der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 liegen gemäss dem Bewertungsbericht der ZKB deutlich über diesem Betrag. Demzufolge fällt der Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung aus den dargelegten Gründen, den Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 zu beschliessen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf des Grundstücks Bahnhofstrasse 1 zum Mindestpreis von CHF 2'400'000.00 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 1. September 2020

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Liegenschaftenkommission und des Gemeinderats geprüft und als zulässig erachtet. Aus nachfolgend aufgeführten Gründen lehnt sie den Antrag jedoch ab.

- Verkauf ist aus Sicht der RPK vorderhand nicht zwingend nötig, da kein akuter Liquiditätsbedarf seitens der Gemeinde besteht.
- Das Gebäude liegt in der Kernzone der Gemeinde und seine zentrale Lage dürfte strategisch wichtig sein bei allfälligen (weiteren) Zonenplanungen.
- Die RPK ist zudem der Meinung, dass es durchaus andere Objekte im Liegenschaften-Portfolio der Gemeinde gibt, deren Verkauf strategisch mehr Sinn machen würde.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeverordnung, den Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 3846 Bahnhofstrasse 1 «Haus zur Friedau» abzulehnen.

Projektierungskredit Sanierung Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 (Pöstli)

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 bis 2022 ein Projektierungskredit von CHF 220'000.00 bewilligt.

2. Nach Abschluss der Erarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag bis und mit Baueingabe wird den Stimmberechtigten der Baukredit zur Genehmigung vorgelegt.

3. Mit dem Vollzug wird die Liegenschaftenkommission beauftragt.

Weisung

Das Geschäft in Kürze
Die Gemeinde überprüft regelmässig ihr Liegenschaftenportfolio. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26, bekannt unter dem Namen Pöstli, befindet sich im Zentrum von Erlenbach neben dem Bahnhof. Das Pöstli wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Es ist im einstweiligen kommunalen Inventar für kulturhistorische Objekte aufgeführt und gilt als ortsbildprägender, repräsentativer Bau mit Mansarddach der Belle Époque. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1903 weist grössere Schäden auf und muss saniert werden. Auch das Raumkonzept und der Innenausbau entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbaustandards. Liegenschaftenkommission und Gemeinderat empfehlen, die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 zu sanieren. Nach einer Machbarkeitsstudie und der Durchführung eines Planerwahlverfahrens beantragen sie der Gemeindeversammlung den dafür notwendigen Projektierungskredit zu sprechen.

Ansicht Westfassade

Machbarkeitsstudie Hotz & Hotz 2019

Ausgangslage
Die Liegenschaftenkommission ist bestrebt, das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach laufend zu prüfen. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände, die damit verbundenen Unterhaltskosten und die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt. Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hotz & Hotz aus Zürich vom 4. September 2019 und dem Immobilienbewirtschaftungsinstrument Stratus, welches die Gebäudezustände und den Sanierungsbedarf offenlegt, entschieden die Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 10. März 2021 und der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. März 2021, der Gemeindeversammlung die Projektierung der Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 zu beantragen.

Gemeindeliegenschaft Bahnhofstrasse 26
Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 befindet sich im Finanzvermögen der Gemeinde Erlenbach. Das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3004 stehende Gebäude wurde im Jahr 1903 erstellt. Die Liegenschaft umfasst heute ein Untergeschoss, im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit Büro und drei Lagerräumen, im 1. Obergeschoss zwei 2½-Zimmer-Wohnungen, im 2. Obergeschoss eine 2½- und eine 3-Zimmer-Wohnung, im 1. Dachgeschoss zwei 2½-Zimmerwohnungen, eine davon mit einem zusätzlichen, separaten Zimmer, und im 2. Dachgeschoss einen Estrich sowie zwei Aussenparkplätze.

Das Wohn- und Geschäftshaus weist an verschiedenen Stellen grössere Schäden auf und muss saniert werden. Es befindet sich im einstweiligen kommunalen Inventar für kulturhistorische Objekte und wird als ortsbildprägender Bau an zentraler Lage beim Bahnhof charakterisiert. Gemäss Inventarblatt markiert das Gebäude in stilgeschichtlicher Hinsicht den Übergang von ortsgebundenen, traditionellen Architekturformen zu städtisch geprägten, gesamteuropäisch gültigen Bauweisen. Es handelt sich um einen repräsentativen Bau der Belle Époque mit einer aufwändigen und sorgfältigen Detaillierung der Fassaden im Stil der französischen Renaissance. Der Bau wurde vor allem im Inneren durch Renovationen und Umbauten beeinträchtigt, befindet sich aber im Grossen und Ganzen weitgehend im Originalzustand.

Liegenschaftenkommission und Gemeinderat beabsichtigen, das Pöstli, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und nach heutiger Baukunst, zu sanieren. Insbesondere sollen die formulierten Schutzziele Integrale Erhaltung der originalen Substanz, Erhaltung der Fassadengestaltung und Fassadendetaillierung und die Teilrekonstruktion verlorener Elemente berücksichtigt werden. Die Belebung der Bahnhofstrasse durch das Überbauungsprojekt der SBB beim Bahnhof soll nach Möglichkeit mitberücksichtig werden.

Vorbereitungsarbeiten
Das Architekturbüro Hotz & Hotz aus Zürich wurde beauftragt, eine Machbarkeitsstudie inklusive Zustandsanalyse zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 wurde in der Erfolgsrechnung 2019 mit Total CHF 49'022.35 abgerechnet. Sie bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die Sandsteinelemente der Fassade, die Heizung, die Küchen und die Bäder müssen saniert oder erneuert und die Dachfläche soll gedämmt werden. Fassade und Zugänge sollen weitgehend originalgetreu wiederhergestellt werden. In den einzelnen Geschossen ist eine Optimierung der Nutzflächen vorgesehen. So sollen die Nebenräume der Wohnungen im Untergeschoss situiert und durch das Haupttreppenhaus erschlossen werden. Die Lagerräume der Gewerbeflächen könnten über eine interne Treppenverbindung erreicht werden. Die gewerblichem Erdgeschossnutzungen sollen sich auf den vorgelagerten Platz ausweiten können (Verkaufsstand, Sitzgelegenheit). Die Grundrisse der beiden Obergeschosse sollen deckungsgleich organisiert und optimiert werden. Die Küchen werden als Wohnküchen konzipiert. Die heute schlecht genutzten Flächen im 1. Dachgeschoss (Mansardenzimmer und Estrichaufgang) sollen in die Wohnflächen integriert werden. Zusammen mit den Ausbaumöglichkeiten im 2. Dachgeschoss könnten 90m² Wohnfläche zusätzlich realisiert werden.

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass im Erdgeschoss rund 130m² Gewerbefläche mit entsprechenden Nebenräumen und in den Ober- und Dachgeschossen insgesamt drei 2½-Zimmer-Wohnungen, zwei 3½-Zimmer-Wohnungen und eine 5½-Zimmer-Wohnung erstellt werden können. Die mit der Machbarkeitsstudie prognostizierten Bau- und Sanierungskosten mit einer Genauigkeit von ± 25% betragen CHF 3 Mio.

Planerwahlverfahren
Aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens mussten die weiterführenden Architektur- und Planerleistungen im selektiven Verfahren ausgeschrieben werden. Aus insgesamt 21 Bewerbungen in der Präqualifikationsrunde wurden fünf Architekturbüros zur Offertstellung eingeladen. Die Angebote wurden nach den Zuschlagskriterien Preis, Aufgabenanalyse und Herangehensweise beurteilt. Der Empfehlung des von der Liegenschaftenkommission eingesetzten Beurteilungsgremiums folgend, entschied der Gemeinderat mit Beschluss vom 1. Dezember 2020, die weitere Projektierung der Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH aus Zürich zuzuschlagen. Das Planerwahlverfahren wurde in der Erfolgsrechnung 2020 mit Total CHF 18'147.20 abgerechnet.

Projektierungskredit
Basierend auf den aus der Machbarkeitsstudie berechneten Gesamtbaukosten von CHF 3 Mio., beläuft sich der benötigte Projektierungskredit für das Vor- und Bauprojekt inklusive Bewilligungsverfahren auf CHF 220'000.00. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Architekt	CHF	140’000.00
Bauingenieur	CHF	5’000.00
Elektroingenieur	CHF	10'000.00
Gebäudetechnik-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Sanitär)	CHF	20'000.00
Spezialisten (Vermessung, Brandschutz, Bauphysik)	CHF	15'000.00
Total Honorare	CHF	190'000.00
Plankopien	CHF	10'000.00
Unvorhergesehenes (ca. 10%)	CHF	20'000.00
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	**CHF**	**220'000.00**

Termine
Bei Annahme des Projektierungskredits kann im Juli 2021 mit der Bauprojektierung begonnen werden. Die Baueingabe ist auf Ende 2021 geplant. Der Ausführungskredit wird voraussichtlich im Sommer 2022 an der Urne zur Abstimmung gelangen. Vorausgesetzt, der Ausführungskredit wird bewilligt und gegen die

Baubewilligung wird kein Rechtsmittel ergriffen, ist ein Baubeginn im Frühling 2023 möglich. Bei einer Bauzeit von rund 1,5 Jahren kann das Gebäude im Herbst 2024 neu bezogen werden. Im Finanzplan 2020 bis 2024 ist das Vorhaben mit CHF 3 Mio. berücksichtigt.

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
Gemäss Art. 13 lit. e der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach beschliesst die Gemeindeversammlung über die Bewilligung neuer Ausgaben und Zusatzkredite sowie Einnahmenausfälle, wenn diese für einmalige Ausgaben den Betrag von CHF 200'000.00 und für jährlich wiederkehrende Ausgaben den Betrag von CHF 20'000.00 übersteigen. Demzufolge fällt die Genehmigung des Projektierungskredits in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Empfehlung

Empfehlungen der Liegenschaftenkommission und des Gemeinderats
Die Liegenschaft Pöstli weist an verschiedenen Stellen Schäden auf und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Baukunst. Die Bausubstanz muss unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben saniert und erneuert werden. Die Grundrisse der Wohn- und Gewerbeflächen sollen an die heutigen Anforderungen angepasst und optimiert werden. Mit der Sanierung soll die langfristige Werterhaltung dieses wichtigen baulichen Zeitzeugens gesichert werden. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung aus den dargelegten Gründen, dem Projektierungskredit für die Sanierung der Gemeindeliegenschaft Bahnhofstrasse 26 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 16. März 2021

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeordnung, den Projektierungskredit für die Sanierung der Gemeindeliegenschaft Bahnhofstrasse 26 (Pöstli) zu genehmigen.

Projektierungskredit Neubebauung Freihofstrasse 5/9

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Neubebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 an der Freihofstrasse 5 und 9 wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 bis 2022 ein Projektierungskredit von CHF 500'000.00 bewilligt.

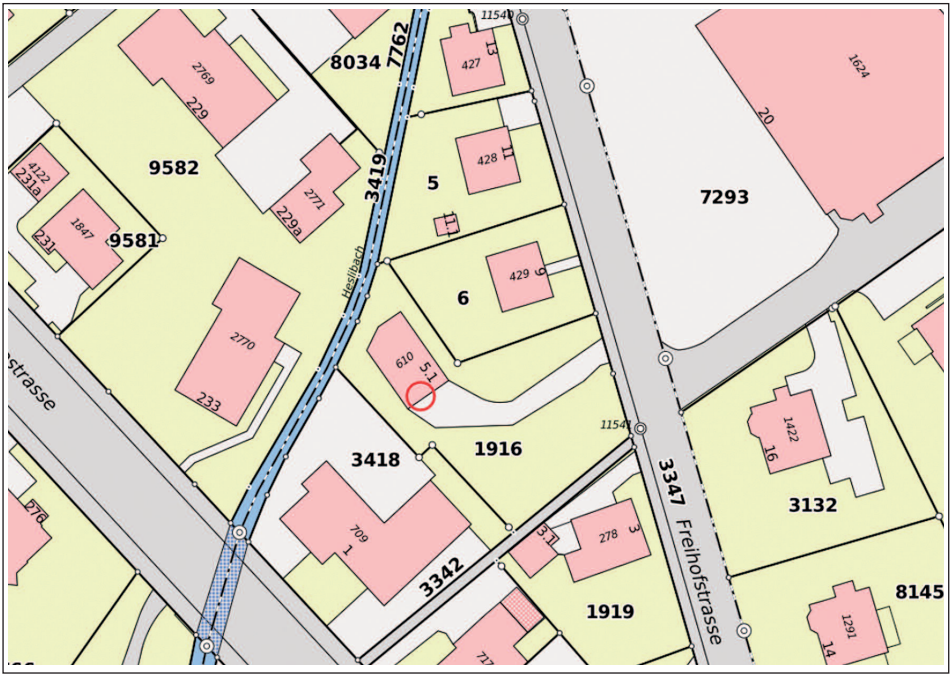
2. Nach Abschluss der Erarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag bis und mit Baueingabe wird den Stimmberechtigten der Baukredit zur Genehmigung vorgelegt.

3. Mit dem Vollzug wird die Liegenschaftenkommission beauftragt.

Weisung

Das Geschäft in Kürze

Die Gemeinde überprüft regelmässig ihr Liegenschaftenportfolio. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt beabsichtigen die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat an der Freihofstrasse bezahlbaren Wohnraum mit der Möglichkeit einer Nutzung für Sozial- oder Asylzwecke zu erstellen. Dafür sollen die Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 an der Freihofstrasse 5 und 9 neu bebaut werden. Vorgesehen ist die Erstellung von neun bis 15 Wohneinheiten. Nach einer Machbarkeitsstudie und der Durchführung eines Planerwahlverfahrens beantragen die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den dafür notwendigen Projektierungskredit zu sprechen.



Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 an der Freihofstrasse 5 und 9 mit den abzubrechenden Liegenschaften.

Ausgangslage
Die Liegenschaftenkommission ist bestrebt, das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach laufend zu prüfen. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände, die damit verbundenen Unterhaltskosten und die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt.

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist in Erlenbach in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Auch gestaltet sich die Zuteilung von Sozialwohnungen durch die Gemeinde immer schwieriger. Meist müssen Wohnungen zu marktüblichen Preisen zugemietet werden. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, beabsichtigen Liegenschaftenkommission und Gemeinderat an der Freihofstrasse bezahlbaren oder sozialen Wohnraum, mit Möglichkeit zur Asylnutzung, zu schaffen.

Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Peter Moor Architekten GmbH ETH SIA aus Zürich vom April 2019 und dem Immobilienbewirtschaftungsinstrument Stratus, welches die Gebäudezustände und den Sanierungsbedarf offenlegt, entschieden die Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 24. März 2021 und der Gemeinderat mit Beschluss vom 30. März 2021, der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die Neubebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 an der Freihofstrasse 5 und 9 für die genannten Zwecke zu beantragen.

Gemeindeliegenschaften Freihofstrasse 5 und 9
Das Grundstück Freihofstrasse 5 ist schon länger im Besitz der Gemeinde. Die Wohnliegenschaft diente bis zu ihrem Abbruch im Jahr 2019 als Asylunterkunft. Die noch bestehende Scheune wird bis zu einem Neubau an ein Gartenbauunternehmen vermietet. Im Herbst 2018 konnte die Gemeinde das 397 m² grosse Nachbargrundstück Freihofstrasse 9 zu einem Preis von CHF 1,8 Mio. erwerben. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 bebaut. Dieses befindet sich in einem mittleren Zustand.

Die den beiden Grundstücken Freihofstrasse 5 und 9 zugewiesenen Objektstrategien der Gemeinde sind die Folgenden:

- Beeinflussung der Dorfentwicklung in zentralen Lagen
- Liegenschaften mit Arrondierungs-, Zukauf- oder Tauschpotential
- Das Objekt dient der Infrastruktur und öffentlichen Aufgaben.

Nach dem Erwerb der Liegenschaft Freihofstrasse 9 und den Objektstrategien folgend, klärte der Gemeinderat im Jahr 2019 die konkreten Kaufkonditionen und das Entwicklungspotential der Nachbargrundstücke Freihofstrasse 3 und 11 ab. Die Preisvorstellungen der Eigentümer erwiesen sich als zu hoch, und die Grundstückformen hätten nur zu einer geringen Ausnützungsverbesserung geführt. Wegen des unausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses entschied der Gemeinderat, die Arrondierungsoption mit den Nachbargrundstücken zu verwerfen und einen Neubau auf den Grundstücken Freihofstrasse 5 und 9 zu planen.

Vorbereitungsarbeiten
Das Architekturbüro Peter Moor GmbH aus Zürich wurde danach beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie datiert vom April 2019. Sie bildet die Grundlage für

das weitere Vorgehen und zeigt auf, wie die beiden Grundstücke bebaut werden könnten. Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1198m² ermöglichen bei einer Ausnützungsziffer von 60% eine Gesamtgeschossfläche von insgesamt 720m². Die Verfasser der Studie kommen zum Schluss, dass, je nach Wohnungsgrösse, neun bis 16 Wohnungen realisierbar wären. Die Gesamtbaukosten werden mit rund CHF 6.0 Mio. geschätzt. Die Machbarkeitsstudie, die auch die Geländeaufnahme umfasst, wurde in der Erfolgsrechnung 2019 mit Total CHF 69'825.00 abgerechnet.

Planerwahlverfahren
Aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens wurden die weiterführenden Architektur- und Planerleistungen im selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Liegenschaftenkommission und Gemeinderat entschieden sich zur Durchführung eines Studienauftrags. Hierbei handelt es sich um einen Wettbewerb, in dessen Verlauf es gilt, qualitativ hochwertige Bebauungslösungen und einen passenden Generalplaner zu finden. Die Aufgabenstellung an die Wettbewerbsteilnehmer war die Planung einer Gesamtneubebauung inklusive Parkierung und Aussenraumgestaltung. Es galt, ein für das Areal Freihofstrasse hinsichtlich Architektur, Wohnwert, Aussenraum, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorbildliches Wohnhaus für soziale Zwecke mit Mietwohnungen und einem kleinen Anteil an Gewerbeflächen zu entwerfen. Erwartet wurden Lösungsvorschläge für eine attraktive Überbauung mit architektonisch hochwertigen Wohngebäuden, welche energetisch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen.

Die Generalplaner-Teams mussten die folgenden Leistungen abdecken:

- Architekturleistungen (inkl. Kostenplanung)
- Bauingenieurleistungen (Statik)
- Elektroingenieurleistungen
- Ingenieurleistungen für Heizung Lüftung und Sanitär
- Landschaftsarchitekt

Aus insgesamt 17 Bewerbungen in der Präqualifikationsrunde wurden fünf Generalplaner-Teams zur Teilnahme am eigentlichen Wettbewerb ausgewählt. Nach eingehender Prüfung der Wettbewerbsbeiträge im Rahmen der Auslobung vom 16. und 19. März 2021, entschied die Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 24. März 2021, die Baumann Roserens Architekten, Zürich, mit der Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen. Das ausgewählte Projekt umfasst insgesamt elf Wohnungen: drei 2½-Zimmer-Wohnungen, zwei 3½- Zimmer-Wohnungen, drei 4½- Zimmer-Wohnungen und eine 5½- Zimmer-Wohnung. Für die Durchführung des Studienauftrags bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von CHF 195’000.00. Die Kosten werden der Erfolgsrechnung des Jahres 2021 belastet und sind nicht Teil des Projektierungskredits.

Kosten
Basierend auf den aus der Machbarkeitsstudie berechneten Gesamtbaukosten von CHF 6 Mio., beläuft sich der benötigte Projektierungskredit für das Vor- und Bauprojekt inklusive Bewilligungsverfahren auf CHF 500'000.00. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Architekt	CHF	250'000.00
Landschaftsarchitekt	CHF	25'000.00
Bauingenieur	CHF	70'000.00
Elektroingenieur	CHF	15'000.00
Gebäudetechnik-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Sanitär)	CHF	65'000.00
Spezialisten (Vermessung, Brandschutz, Bauphysik)	CHF	15'000.00
Total Honorare	CHF	440'000.00
Plankopien	CHF	10'000.00
Modelle	CHF	5'000.00
Unvorhergesehenes (ca. 10%)	CHF	45'000.00
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	**CHF**	**500'000.00**

Termine
Bei Annahme des Projektierungskredits kann im Juli 2021 mit der Bauprojektierung begonnen werden. Die Baueingabe ist auf Ende 2021 geplant. Der Ausführungskredit wird voraussichtlich im Sommer 2022 an der Urne zur Abstimmung gelangen. Vorausgesetzt, der Ausführungskredit wird bewilligt und gegen die Baubewilligung wird kein Rechtsmittel ergriffen, ist mit dem Baubeginn im Frühling 2023 zu rechnen. Bei einer Bauzeit von rund 1½ Jahren können die Wohnungen im Herbst 2024 bezogen werden. Im Finanzplan 2021 bis 2025 ist das Vorhaben mit CHF 8.5 Mio. berücksichtigt.

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
Gemäss Art. 13 lit. e Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach beschliesst die Gemeindeversammlung über die Bewilligung neuer Ausgaben und Zusatzkredite sowie Einnahmenausfälle, wenn diese für einmalige Ausgaben den Betrag von CHF 200'000.00 und für jährlich wiederkehrende Ausgaben den Betrag von CHF 20'000.00 übersteigen. Demzufolge fällt die Genehmigung des Projektierungskredits in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Empfehlungen der Liegenschaftenkommission und des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet die Realisierung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum an der Freihofstrasse als eine wichtige Aufgabe. Damit das im Rahmen des Studienauftrags ausgelobte Generalplaner-Team mit den Planungen beginnen kann, muss der dafür benötigte Projektierungskredit genehmigt werden. Liegenschaftenkommission und Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung aus den dargelegten Gründen, dem Projektierungskredit für die Neubebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 an der Freihofstrasse zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 30. März 2021

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeordnung, den Projektierungskredit für die Neubebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6 und 1916 zu genehmigen.

Gemeindebeitrag an Kunstrasenplätze Herrliberg

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Gemeinde Herrliberg wird zur Sanierung des Kunstrasenplatzes ein einmaliger Gemeindebeitrag von CHF 400'000.00 gewährt.

2. Der Gemeindebeitrag wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 bewilligt. Voraussetzung für die Beitragsgewährung ist die effektive Ausführung des Projektes.

Weisung

Ausgangslage
2007 beteiligte sich die Gemeinde Erlenbach mit CHF 0.25 Mio. an den rund CHF 2.5 Mio. teuren Kunstrasenplatz in Herrliberg. Dieser Platz soll 2021 saniert werden. Gleichzeitig wird der Hauptrasenplatz ebenfalls zu einem Kunstrasenspielfeld umgebaut. Insgesamt rechnet die Gemeinde Herrliberg mit Kosten von CHF 5.6 Mio.

Die Gemeindeversammlung Herrliberg hat am 24. Juni 2020 das Projekt und die Kosten von CHF 5.6 Mio. gutgeheissen. Mit den Bauarbeiten soll noch 2020 begonnen werden.

Die Fussballplätze in Herrliberg werden auch durch Juniorinnen und Junioren aus Erlenbach genutzt. Zurzeit trainieren etwa 160 Jugendliche mit Wohnsitz in Erlenbach bei der Nachbargemeinde.

Die Gemeinde Herrliberg und der FC Herrliberg leisten einen wichtigen Beitrag zur Jugendförderung und -arbeit. Die 160 Jugendlichen zwischen 4 und 18 Jahren aus Erlenbach finden auf den Fussballplätzen eine gute und sinnvolle Betätigung. Zurzeit wäre es in Erlenbach nicht möglich, den Jugendlichen ein adäquates Angebot zu bieten.

Kosten, Finanzierung und Gemeindebeitrag
Der Gemeinde Herrliberg wird an ihr CHF 5.6 Mio. teures Projekt für zwei Kunstrasenplätze in der Sportanlage Langacker ein einmaliger Investitionsbeitrag von pauschal CHF 400'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 ausgerichtet.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Gewährung eines Gemeindebeitrags von CHF 400'000.00 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Gemeindepräsident, Dr.iur. Sascha Patak

Erlenbach, 18. August 2020

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeordnung, den Gemeindebeitrag an die Kunstrasenplätze Herrliberg zu genehmigen.

Geschäft 9

Genehmigung Bauabrechnung Schwimmbad Allmendli

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Bauabrechnung Schwimmbad Allmendli wird zugestimmt und die Gesamtkosten von CHF 7'883'826.90 werden genehmigt.

Weisung

An der Urnenabstimmung vom 22. September 2013 stimmte der Souverän der Vorlage Kleinschwimmbecken ALST Allmendli und somit einem Bruttoobjektkredit von CHF 7'425'000.00 +/- 15% zu.

Die Bauabrechnung zeigt sich wie folgt:

Ausgaben:	**Budget:**		**Abrechnung:**	
• BKP 0 Grundstück	CHF	0.00	CHF	959.50
• BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	397'764.00	CHF	116'352.25
• BKP 2 Gebäude	CHF	5'277'404.00	CHF	6'225'565.90
• BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	1'083'780.00	CHF	1'129'345.20
• BKP 4 Umgebung	CHF	172'800.00	CHF	202'539.30
• BKP 5 Baunebenkosten	CHF	318'419.00	CHF	178'618.15
• BKP 6 Unvorhergesehenes	CHF	131'419.00	CHF	
• BKP 9 Ausstattung	CHF	43'200.00	CHF	30'446.60
Gesamtkosten laut Abrechnung			**CHF**	**7'883'826.90**

Bruttoobjektkredit Vorgehenskonzept vom 24.04.2012	CHF	195'000.00
Bruttoobjektkredit Urnenabstimmung vom 22.09.2013	CHF	7'425'000.00
Bruttoobjektkredit Personenlift vom 5.11.2013	CHF	118'800.00
Bruttoobjektkredit Blendschutz vom 27.09.2017	CHF	50'000.00
Bauteuerung April 2013 bis April 2014 0.67% von CHF 7'543'800.00	CHF	50'543.45
Gesamtkredit	**CHF**	**7'839'343.45**

Überschreitung Bruttoobjektkredit	**CHF**	**44'483.45**

Das Finanzsekretariat hat die vorliegende Abrechnung geprüft und für rechnerisch in Ordnung befunden.

Bericht

An der Urnenabstimmung vom 22. September 2013 stimmte der Souverän der Vorlage Kleinschwimmbecken ALST Allmendli und somit einem Bruttoobjektkredit von CHF 7'425'000.00 +/- 15% zu.

Anlässlich der Podiumsdiskussion zum Projekt Kleinschwimmbecken ALST vom 27. August 2013 wurde der Einbau eines Personenlifts für Gehbehinderte angeregt. Das Anliegen wurde geprüft und für sinnvoll erachtet. Mit Beschluss vom 5. November 2013 stimmte der Gemeinderat einer Projekterweiterung und somit einem zusätzlichen Bruttoobjektkredit in der Höhe von CHF 118'800.00 zu.

Das Kleinschwimmbecken ALST Allmendli wurde am 1. April 2016 eröffnet. Nach der Eröffnung zeigte sich, dass Badegäste durch die auf der Wasseroberfläche reflektierenden Sonneneinstrahlen stark geblendet wurden. Da dies als sehr störend empfunden wurde und zudem die Badeaufsicht erschwerte, musste nachträglich ein Blendschutz eingebaut werden. Dafür genehmigte die Liegenschaftenkommission einen Bruttoobjektkredit von CHF 50'000.00.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Bauabrechnung Schwimmbad Allmendli über CHF CHF 7'883'826.90 zuzustimmen.

Behördlicher Referent:
Liegenschaftenvorstand, Peter Keller

Erlenbach, 2. März 2021

Für den Gemeinderat
Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, im Sinne von Artikel 45 der Gemeindeordnung, die Bauabrechnung Kleinschwimmbad Allmendli zu genehmigen.

Geschäft 10

Beantwortung Anfrage von Daniela Rupff gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Daniela Rupff, Erlenbach

Erlenbach, 10. November 2020

Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. November 2020

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Keibach

Für die kommende Gemeindeversammlung habe ich eine Anfrage über Angelegenheiten der Gemeinde, welche für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von allgemeinem Interesse sein könnten. Für Ihre Stellungnahme zu meinen Fragen danke ich Ihnen im Voraus bestens.

1 Bitte erläutern Sie die Liegenschaftsstrategie der Gemeinde.

2 Was ist Ihre Strategie bezüglich günstigen Wohnraums?

3 Welche Rolle spielt bezahlbarer Wohnraum für Sie in Ihrer Liegenschaftsstrategie?

4 Gibt es ein Interesse, diesen zu erweitern?

5 In welchem Rahmen wird die Gemeinde aktiv, um die Durchmischung der Bevölkerung der Gemeinde zu gewährleisten?

6 An der Seestrasse/Erlengutstrasse gehen in den nächsten zwei Jahren 54 günstige Wohnungen durch Ersatzneubauten der Zürich Versicherung verloren. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um den Anteil an günstigem Wohnraum wieder zu erweitern?

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse
Daniela Rupff

Stellungnahme Gemeinderat

Aufgrund der epidemiologischen Lage wurden an der Gemeindeversammlung vom 23. November 2020 lediglich die Budgets der politischen Gemeinde und der GSEH behandelt und andere, weniger zeitkritische Geschäfte, verschoben. In Absprache mit Daniela Rupff wird ihre Anfrage nun an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 beantwortet.

1 Bitte erläutern Sie die Liegenschaftsstrategie der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftenstrategie an der Sitzung vom 6. Dezember 2016 festgesetzt. Das bisherige Liegenschaftenkonzept vom 1. Dezember 2009 wurde aufgehoben.

Zweck
Die Liegenschaftenstrategie bezweckt die Schaffung von Grundsätzen und Entscheidungsgrundlagen für sämtliche Grundstücksgeschäfte. Sie definiert Richtlinien im Umgang mit überbauten und nicht überbauten Gemeindegrundstücken bei Kauf, Verkauf und deren Belastung durch dingliche Rechte. Sie sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements einheitlich gehandhabt werden. Damit wird Kontinuität und Transparenz geschaffen und ein wirtschaftlicher Umgang mit der Ressource Boden und Raum gesichert. Die Qualität, die Kosten und auch die erwirtschafteten Erträge der einzelnen Liegenschaft werden im Rahmen des Gesamtportfolios beurteilt.

Die Liegenschaftenstrategie gilt für alle überbauten und nicht überbauten Gemeindegrundstücke, nicht aber für die im Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich des Tiefbauressorts befindlichen Strassenparzellen (Strassen, Wege, Plätze).

Ziele
Die Ziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Erfüllung der dem Gemeinwesen zugewiesenen Aufgaben*
- *Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung (Vereine, Firmen, Private)*
- *Berücksichtigung der ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich Auswirkungen*
- *Verkäufe von Liegenschaften erfolgen aus wichtigen Gründen und mit grosser Zurückhaltung*
- *Erhalt von Eigentum durch Baurecht*
- *Angemessene Erweiterung des Portfolios im öffentlichen Interesse*
- *Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus*
- *Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften durch Abgabe von Gemeindeland im Baurecht zu nicht marktkonformen Konditionen*
- *Zur Verfügungstellung von Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen*
- *Erhalt von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben*
- *Beitrag der Gemeinde zu einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung*
- *Sicherstellung der Gebrauchs- und Funktionstüchtigkeit der Gebäudesubstanz durch einen nachhaltigen Unterhalt.*
- *Periodische Überprüfung aller Gebäude und Grundstücke auf ihre strategische Aufgabe.*
- *Bildung von Objektstrategien:*
  1. Sie tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei;
  2. Sie dienen der Arrondierung bzw. Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke;
  3. Sie dienen als langfristige Kapitalanlage;

4 Sie beeinflussen das Dorf an zentralen und wichtigen Lagen;
5 Sie dienen dem Gewerbe;
6 Sie dienen für Gemeindeaufgaben (z.B. Verwaltung, Schule, Sport, Erholung, Freizeit, Kultur, usw.);
7 Sie haben Potenzial für einen Verkauf oder Tausch;
8 Sie dienen dem Natur- und Landschaftsschutz.

2 Was ist Ihre Strategie bezüglich günstigen Wohnraums?

Die Gemeinde bietet selbst Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen an und stellt Gemeindeland im Baurecht zu günstigen Konditionen an Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung.

3 Welche Rolle spielt bezahlbarer Wohnraum für Sie in Ihrer Liegenschaftsstrategie?

Der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau ist und bleibt ein grosses Anliegen.

4 Gibt es ein Interesse, diesen zu erweitern?

Mit der Überbauung im Sandfelsen und der sich in Planung befindlichen Neubebauung an der Freihofstrasse wird dem Thema bezahlbarer Wohnraum Rechnung getragen.

5 In welchem Rahmen wird die Gemeinde aktiv, um die Durchmischung der Bevölkerung der Gemeinde zu gewährleisten?

Siehe obige Antwort.

6 An der Seestrasse/Erlengutstrasse gehen in den nächsten zwei Jahren 54 günstige Wohnungen durch Ersatzneubauten der Zürich Versicherung verloren. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um den Anteil an günstigem Wohnraum wieder zu erweitern?

Auf private (institutionelle) Bauvorhaben hat die Gemeinde nur sehr beschränkte Einflussmöglichkeiten. Gemäss der aktuellen Liegenschaftenstrategie ist es nicht die Aufgabe der Gemeinde, den Wegfall von günstigem Wohnraum zu kompensieren.

Gemeinderat Erlenbach

Bustransport

Hinfahrt: Mit der Ortsbuslinie 961, 18.15 Uhr ab Trottgatter bis Haltestelle Bahnhof (Ankunft 18.23 Uhr), umsteigen auf Ortsbuslinie 962, 18.33 Uhr ab Bahnhof bis Haltestelle Schulhaus (Ankunft 18.36 Uhr)

oder mit der Ortsbuslinie 962, 18.41 Uhr ab Bergstrasse bis Haltestelle Schulhaus (Ankunft ca. 18.49 Uhr).

Rückfahrt: Individuell, das Personentransportfahrzeug der Feuerwehr steht **nicht** mehr zur Verfügung.

ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.

Layout, Druck und Ausrüstung: Biber Offset Druckerei Erlenbach
Gedruckt auf 100%-Recyclingpapier