

---

**Auszug aus dem Protokoll** der Sitzung vom 6. Dezember 2016

28.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben

Liegenschaftsstrategie und Liegenschaftskonzept Gemeinde Erlenbach

Verabschiedung

**Ausgangslage**

Das bisherige Liegenschaftskonzept der Gemeinde Erlenbach wurde vom Gemeinderat am 1. Dezember 2009 verabschiedet und festgesetzt.

Für die laufende Amtsdauer setzte sich der Gemeinderat unter dem Titel "Erlenbach denkt haushälterisch und langfristig" das Erarbeiten einer Liegenschaftsstrategie sowie das Aktualisieren des Liegenschaftskonzepts samt Umsetzen prioritärer Ziele und Massnahmen als gemeinderätliches Legislaturziel.

Dafür bestimmte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Gemeinderats und der Liegenschaftskommission, und er verstärkte diese mit einer externen Fachperson (siehe dazu auch GRB vom 19.5. und 18.8.2015). Am 7. April 2016 wurden der Gemeinderat und die Liegenschaftskommission an einer gemeinsamen Aussprache über die Zwischenergebnisse informiert.

Nun liegen die Liegenschaftsstrategie wie auch das aktualisierte Liegenschaftskonzept zur Verabschiedung und Festsetzung vor. Sie sind künftig in regelmässigen Abständen zu überprüfen und nötigenfalls zu überarbeiten.

Zweck und Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Strategie und dem Konzept werden Entscheidungsgrundlagen und Grundsätze für sämtliche Grundstücksgeschäfte geschaffen.

Die Liegenschaftsstrategie 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 sowie ein wirtschaftlicher Umgang mit der Ressource Boden und Raum gesichert.

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

Feststellungen

In Erlenbach lebt ein hoher Anteil älterer Personen. Hier aufgewachsene Personen, die gerne weiterhin in Erlenbach wohnen möchten, sind wegen des angespannten Wohnungsmarktes und den hohen Mietzinsen vielfach gezwungen, die Gemeinde zu verlassen. Erlenbach läuft Gefahr, zur Schlaf- und Repräsentationsgemeinde zu werden. Für

---

eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft ist eine sozial und altersmässig gut durchmischte Bevölkerung unerlässlich.

### **Politische Ziele**

Bei allen Entscheiden stehen die Bedürfnisse der Bevölkerung (Vereine, Firmen, Private) sowie die Erfüllung der dem Gemeinwesen gesetzlich zugewiesenen Aufgaben an oberster Stelle. Es ist stets zu beurteilen, wie sich Liegenschaftensentscheide ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich auf die Gemeinde auswirken.

Gemeinderat und Liegenschaftenkommission bewirtschaften das Liegenschaftenportfolio aktiv und zielgerichtet. Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt aus wichtigen Gründen und mit grosser Zurückhaltung. Mit der Abgabe im Baurecht bleibt das Eigentum an gemeindeeigenen Grundstücken auch für nachfolgende Generationen erhalten. Im öffentlichen Interesse wird eine angemessene Erweiterung des Liegenschaftenportfolios angestrebt.

Der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau ist und bleibt ein grosses Anliegen. Die Gemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften, in dem sie Gemeindeland zu günstigen, nicht marktkonformen Konditionen im Baurecht abtritt. Nebst den Wohnbaugenossenschaften leistet die Gemeinde als Eigentümerin eines bedeutenden Liegenschaftensportfolios selber einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung. Zudem bietet sie selber Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen an.

Kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind zu erhalten.

### **Strategische Ziele**

#### Gemeinde als Bauherrin

Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Ziele Grundstücke erwerben, bebauen, im Baurecht abgeben und veräussern. In begründeten Fällen kann Land im Baurecht auch zu nicht marktüblichen Bedingungen abgegeben werden (z.B. gemeinnützige Bauträger, Vereine etc.).

#### Generationenübergreifendes Wohnen

Die gemeindeeigenen und die von der Gemeinde subventionierten gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen sind auf das Erreichen einer altersmässig und sozial gut durchmischten Bevölkerung auszurichten, vor allem auch auf Familien.

#### Eigenbedarf an Liegenschaften

Mit den Gemeindeliegenschaften sind die gesetzlich zugewiesenen oder im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben zu erfüllen, wobei auf eine ausreichende Grundstücksreserve zu achten ist.

Bau und Unterhalt

Die überbauten Liegenschaften sind in der Regel so zu unterhalten, dass die Bausubstanz sowie die Gebrauchs- und Funktionstüchtigkeit längerfristig und nachhaltig gewährleistet bleiben.

Vermietung

Es sind Richtlinien sowohl für die Vermietung der gemeindeeigenen Wohnungen als auch für die von der Gemeinde subventionierten Wohnungen zu erlassen.

**Liegenschaftskonzept**

Die nachstehenden acht Kategorien für die einzelnen überbauten und nicht überbauten Grundstücke dienen einerseits der Einteilung bezüglich ihrer Funktion und Bedeutung für die politische und operative Tätigkeit, andererseits definieren sie die Anforderungskriterien für gemeindeeigene Liegenschaften und wie mit diesen aufgrund ihres objektspezifischen Zwecks in einem längeren Zeitraum verfahren werden soll. Ein Grundstück kann immer auch mehreren Kriterienkategorien zugewiesen werden.

Kriterienkategorien überbaute und nicht überbaute Gemeindegrundstücke

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.

Die von der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe vorgeschlagene Zuweisung aller überbauten und nicht überbauten Gemeindegrundstücke in die vorstehenden acht Kriterienkategorien wird der Gemeinderat anlässlich einer Sondersitzung im nächsten Jahr diskutieren und festsetzen.

**B e s c h l u s s** auf Antrag der Liegenschaftskommission und aufgrund der gemeinderätlichen Diskussion:

1. Die vorliegende Liegenschaftsstrategie sowie das Liegenschaftskonzept der Gemeinde Erlenbach vom 6. Dezember 2016 werden verabschiedet und festgesetzt. Damit wird das bisherige Liegenschaftskonzept vom 1. Dezember 2009 aufgehoben.

- 
2. Über diese Festsetzung ist die Bevölkerung gemäss § 68 b des Gemeindegesetzes in einer Medienmitteilung zu informieren.
  3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Liegenschaftenvorständin
    - Mitglieder Arbeitsgruppe Liegenschaftenstrategie und -konzept
    - Finanzsekretariat
    - Gemeindeschreiber; zur Veröffentlichung
    - Liegenschaftensekretariat
    - Liegenschaftenkommission/Archiv (28.01)

Für den Gemeinderat

Dr.iur. Sascha Patak, Präsident

Hans Wyler, Schreiber