



# Gemeindeversammlung

Montag, 19. Juni 2023, 20.00 Uhr  
in der reformierten Kirche

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

## **Gemeindeversammlung am Montag, 19. Juni 2023, 20.00 Uhr, in der reformierten Kirche**

Folgende Geschäfte werden behandelt:	Seite
1. Genehmigung Jahresrechnung 2022 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)	3
2. Genehmigung Jahresrechnung und Sonderrechnungen 2022 Politische Gemeinde	5
3. Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»	7

Die Akten mit den behördlichen Anträgen liegen ab Freitag, 2. Juni 2023 im Gemeindehaus in der Gemeinderatskanzlei (2. Obergeschoss) zur Einsicht auf.

Der Beleuchtende Bericht ist ab diesem Zeitpunkt auf der Webseite [www.erlenbach.ch](http://www.erlenbach.ch) abrufbar.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung offeriert die Gemeinde ein Apéro. Sie sind freundlich dazu eingeladen.

Erlenbach, im Mai 2023

Gemeinderat Erlenbach

## **Genehmigung Jahresrechnung 2022 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)**

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Die Jahresrechnung 2022 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg wird genehmigt.
2. Vorbehalten bleibt die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Herrliberg.

### **Beleuchtender Bericht**

#### **A. Erfolgsrechnung**

Die Jahresrechnung 2022 des Zweckverbandes Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) weist Aufwendungen von CHF 4'289'394.74 (budgetiert CHF 4'379'500) und Erträge von CHF 155'965.80 (budgetiert CHF 200'500) aus. Der Aufwandüberschuss von CHF 4'133'428.94 (budgetiert CHF 4'179'000) wird durch die Trägergemeinden Erlenbach und Herrliberg getragen. Die Aufteilung erfolgt nach den Zweckverbandsstatuten nach einem jährlich aktualisierten Kostenteiler. Für 2022 beträgt der Anteil der Gemeinde Erlenbach 45.5 Prozent ausmachend CHF 1'880'710.15 (budgetiert CHF 1'960'000).

Beim Personal kam es zu einem Minderaufwand aufgrund rückläufiger Stellvertretungskosten. Die Skilager mussten auch im 2022 coronabedingt abgesagt werden, was sowohl zu weniger Aufwand wie auch weniger Ertrag (Elternbeiträge) geführt hat.

#### **B. Investitionsrechnung**

Bei der Investitionsrechnung fielen die Investitionen für persönliche Geräte für Schülerinnen und Schüler mit rund CHF 76'000 um CHF 16'000 höher aus als budgetiert. Grund dafür war die Ausrüstung einer zusätzlichen Klasse.

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

Nach Artikel 8 der Zweckverbandsstatuten der GSEH bedarf die Genehmigung der Jahresrechnung die übereinstimmende Zustimmung der Gemeindeversammlungen beider Verbandsgemeinden.

#### **C. Empfehlung**

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, die Jahresrechnung 2022 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg gemäss Antrag zu genehmigen.

#### *Schulpflege Erlenbach*

Tabea Giger, Schulpräsidentin  
Barbara Rusterholz,  
Leiterin Schulverwaltung

#### *Gemeinderat Erlenbach*

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident  
Silvia Bärtschi, Gemeindeschreiberin a.i.

## Jahresrechnung 2022 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

		Rechnung 2022		Budget 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Zusammenzug nach Aufgabenbereich</b>					
0110	Legislative	2'542.45		4'000	
2130	Sekundarstufe	2'758'846.15	154'821.55	2'836'000	200'000
2170	Schulliegenschaften	974'160.00		974'000	
2180	Tagesbetreuung	23'718.75			
2190	Schulleitung	178'965.80		187'500	
2191	Schulverwaltung	205'832.96	50.00	232'500	
2192	Volksschule Sonstiges	144'826.83	760.00	145'000	
2300	Berufliche Grundbildung	501.80		500	
9710	Rückverteilungen aus CO <sup>2</sup> -Abgabe		334.25		500
<b>Aufwandüberschuss</b>			<b>4'133'428.94</b>		<b>4'179'000</b>
	davon Anteil Erlenbach		1'880'710.15		1'960'000
	davon Anteil Herrliberg		2'252'718.79		2'219'000
		<b>4'289'394.74</b>	<b>4'289'394.74</b>	<b>4'379'500</b>	<b>4'379'500</b>
<b>Zusammenzug nach Sachgruppen</b>					
<b>Aufwand</b>		<b>4'289'394.74</b>		<b>4'379'500</b>	
30	Personalaufwand	635'539.75		672'000	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'462'453.12		1'506'500	
33	Abschreibungen				
	Verwaltungsvermögen	44'065.67		40'000	
36	Transferaufwand	2'147'336.20		2'161'000	
<b>Ertrag</b>			<b>4'289'394.74</b>		<b>4'379'500</b>
42	Entgelte		19'070.95		50'000
46	Transferertrag		4'270'323.79		4'329'500

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission GSEH

Die Rechnungsprüfungskommission der GSEH empfiehlt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2022

der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg zu genehmigen.

## **Genehmigung Jahresrechnung und Sonderrechnungen 2022 Politische Gemeinde**

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 der Politischen Gemeinde werden genehmigt.

### **Beleuchtender Bericht**

#### **A. Erfolgsrechnung**

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 7,39 Mio. Franken ab und übertrifft damit das Budget um 6,91 Mio. Franken deutlich. Das Budget 2022 ist von einem Ertragsüberschuss von 482'000 Franken ausgegangen.

Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 1203 Prozent im Gegensatz zum Budget mit 75 Prozent. Dies bedeutet, dass die im Jahr 2022 getätigten Investitionen vollumfänglich aus den im Rechnungsjahr erwirtschafteten Mitteln finanziert werden konnten.

Zum besseren Ergebnis haben vor allem die wiederum deutlich höheren Steuererträge geführt, welche gegenüber dem Budget um rund 11,60 Mio. Franken höher ausgefallen sind. Durch die höheren Steuereinnahmen steigt der Ressourcenausgleich um 8,11 Mio. Franken auf 47,65 Mio. Franken. Die Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern tragen mit insgesamt 7,92 Mio. Franken zusätzlich zum positiven Ergebnis bei. Aufwandseitig wurde das Budget sehr gut eingehalten.

Die Begründungen zu den einzelnen Konti mit wesentlichen Differenzen zwischen Budget 2022 und Rechnung 2022 sind in der Jahresrechnung 2022 (Kapitel Details zum Finanzbericht) aufgeführt ([www.erlenbach.ch](http://www.erlenbach.ch) / Politik / Finanzielle Situation / Jahresrechnung 2022).

#### **B. Investitionsrechnung**

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen belaufen sich auf rund 0,98 Mio. Franken (Budget 6,84 Mio. Franken), was einer sehr tiefen Realisierungsquote von 14,3 Prozent entspricht. Die im Verwaltungsvermögen resultierenden Abschreibungen betragen insgesamt 5,15 Mio. Franken.

In der Investitionsrechnung Finanzvermögen sind Nettoinvestitionen von 0,61 Mio. Franken (Budget 1,60 Mio. Franken) ausgewiesen. Dies entspricht einer Realisierungsquote von 38,1 Prozent.

Die Begründungen zu den einzelnen Konti mit wesentlichen Differenzen zwischen Budget 2022 und Rechnung 2022 sind in der Jahresrechnung 2022 (Kapitel Details zum Finanzbericht) aufgeführt ([www.erlenbach.ch](http://www.erlenbach.ch) / Politik / Finanzielle Situation / Jahresrechnung 2022).

#### **C. Bilanz**

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je 236,77 Mio. Franken aus. Das Finanzvermögen beträgt 122,39 Mio. Franken.

Das Verwaltungsvermögen weist per Ende Rechnungsjahr einen Stand von 114,38 Mio. Franken aus. Das Fremdkapital beträgt 116,10 Mio. Franken.

Das gesamte Eigenkapital steigt auf 120,66 Mio. Franken. Das der Gemeinde zur Verfügung stehende zweckfreie Eigenkapital beträgt neu 115,56 Mio. Franken.

Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 10,68 Mio. Franken auf 6,28 Mio. Franken. Bei einem Stand von 5'668 Einwohnerinnen und Einwohnern per 31. Dezember 2022 ergibt sich somit ein Nettovermögen von 1'108 Franken pro EinwohnerIn (im Vorjahr -782 Franken).

#### **D. Schlussbemerkungen**

Die finanzielle Situation der Gemeinde Erlenbach ist nach wie vor sehr gut. Dies ermöglicht, dass die laufenden Investitionen mittelfristig durch eigene Mittel finanziert werden können. Die Steuererträge fielen besser als budgetiert aus.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das erfreuliche Rechnungsergebnis keine Selbstverständlichkeit ist. Die weltpolitische Lage und die Folgen wie beispielsweise die Flüchtlingsströme und Verknappung von Energie sind auch für die Gemeinden ungewiss. Eine nachhaltige Finanzpolitik und ein sparsamer Umgang mit Steuergeldern hat deshalb für den Gemeinderat unabhängig der sehr guten Finanzlage hohe Priorität.

#### **E. Empfehlung**

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

*Gemeinderat Erlenbach*  
Philippe Zehnder, Gemeindepräsident  
Silvia Bärtschi, Gemeindeschreiberin a.i.

#### **Hinweis**

Für alle weiteren Einzelheiten wird auf die detaillierte Jahresrechnung 2022 inkl. Abweichungsbegründungen verwiesen. Sie ist auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach ([www.erlenbach.ch](http://www.erlenbach.ch) / Politik / Finanzielle Situation / Jahresrechnung 2022) abrufbar oder kann bei der Abteilung Finanzen (Telefon 044 913 88 13 oder per E-Mail [finanzen@erlenbach.ch](mailto:finanzen@erlenbach.ch)) bestellt werden.

#### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 der politischen Gemeinde Erlenbach 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.

Der Antrag der Rechnungsprüfungskommission erfolgt unter Vorbehalt der finanztechnischen Prüfung, welche die Revisionsgesellschaft im Zeitpunkt der Drucklegung der Weisung noch nicht abgeschlossen hat.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 der politischen Gemeinde Erlenbach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

## **Einzelinitiative**

### **«Aufhebung Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»**

#### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Wollen Sie der Einzelinitiative von Christiane Brasseur mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» zustimmen?

#### **Beleuchtender Bericht**

##### **Das Wichtigste in Kürze**

Für das Gebiet an der Bahnhofstrasse zwischen der Dorf- bzw. Lerchenbergstrasse und der Bahnhofstrasse sowie zwischen der Seestrasse und der SBB-Bahnlinie wurde 2009 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren festgesetzt. Dieses Vorgehen ermöglichte es dem Gemeinderat damals, die künftige Ausrichtung und Positionierung des Dorfzentrums zu klären und komplexe raumplanerische Fragen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen. Die Erlenbacher Bevölkerung wurde in einen partizipativen Prozess zur Arealentwicklung in Begleitung des Ortsplanungsbüros einbezogen. Dabei wurde auf die Vorgeschichte und die planerische Ausgangslage im interessierenden Gebiet eingegangen. Die Ergebnisse des partizipativen Prozesses wurden in einem Masterplan festgehalten. Die baulichen Auswirkungen der gewünschten Entwicklung wurde mit Plänen und in einem Modell anschaulich und nachvollziehbar illustriert. Die wesentlichen Inhalte des Masterplans wurden anschliessend durch eine Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung baurechtlich verankert. In der Folge wurde ein aufeinander

abgestimmtes Gesamtpaket umfassend Verkehrsplan, Zonenplan, Bauordnung und öffentlichem Gestaltungsplan erarbeitet.

Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat den öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» am 25. Juni 2012 festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat diesen am 8. Januar 2013 genehmigt.

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur eine Einzelinitiative mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» eingereicht. Die Initiative verlangt die Aufhebung des seit zehn Jahren in Kraft stehenden öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse».

Der Gemeinderat Erlenbach hat die Initiative Brasseur mit Beschluss vom 22. November 2022 mit der Begründung für ungültig erklärt, dass eine Aufhebung des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» dem Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) widerspreche und folglich gegen übergeordnetes Recht verstosse. Zudem seien die Voraussetzungen für eine Aufhebung des Gestaltungsplans nach § 87 in Verbindung mit § 82 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 nicht erfüllt. Einen dagegen erhobenen Rekurs hiess der Bezirksrat Meilen mit Beschluss vom 23. Januar 2023 gut. Der Bezirksrat Meilen kam zum Schluss, dass die Einzelinitiative von Christiane Brasseur der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müsse.

Die Initiative Brasseur schliesst an die Einzelinitiative von Dr. Hansueli Zürcher vom 31. März 2022 zur Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» an. Dr. Zürcher hatte mit seiner Einzelinitiative eine Reduktion der Geschosshöhe auf maximal vier oberirdische Geschosse sowie eine maximale Gebäudelänge von 50 Metern verlangt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 hat Dr. Hansueli Zürcher seine Einzelinitiative zugunsten der Einzelinitiative von Christiane Brasseur zurückgezogen. An der Gemeindeversammlung ist daher nur über die Einzelinitiative Brasseur zu entscheiden.

In der Gemeinde Erlenbach ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung von Gestaltungsplänen zuständig (Art. 13 Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021). Da die Initiative einen Gegenstand betrifft, welcher der Abstimmung in der Gemeindeversammlung untersteht, ist die Initiative der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Einzelinitiative zur Ablehnung.

### **A. Wortlaut der Einzelinitiative und Begründung**

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur eine Einzelinitiative zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» eingereicht. Der Initiativtext lautet wie folgt:

«1. Der am 25. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzte «Öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse», bestehend aus Bestimmungen, Situation 1:500 und Bericht zu den Einwendungen, sei aufzuheben.

2. Die gleichzeitig festgesetzten Anpassungen seien rückgängig zu machen und durch die bis vor der Änderung gültigen Bestimmungen zu ersetzen. So seien:
  - a) die Gestaltungsplanverpflichtungen für die «Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen» aufzuheben, und die bis vor der Änderung gültige Gestaltungsplanverpflichtung «Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB» wieder in Kraft zu setzen,
  - b) Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 BZO (Bau- und Zonenordnung) bezüglich «Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen» aufzuheben, und der bis vor der Änderung gültige Art. 24 Abs. 3 BZO bezüglich «Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB» wieder in Kraft zu setzen,
  - c) die Teilrevision des Verkehrsplans (Fusswege im «Teilgebiet Sigst», Parkierungsanlagen in den «Teilgebieten Sigst, P+R Nord und Widen») aufzuheben, und der bis dato gültige Verkehrsplan wieder in Kraft zu setzen.

Die Initiantin begründet die Initiative wie folgt:

*Keinerlei Verstoß gegenüber übergeordnetes Recht*

Mit dem heutigen Antrag werden die Bedingungen für eine Aufhebung des Gestaltungsplanes gemäss § 87 i.V.m. § 82 PBG eingehalten. Gestaltungspläne können «frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.»



1. Der «öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» wurde am 8. Januar 2013 von der Baudirektion genehmigt. Die Fünfjahres-Frist ist somit eingehalten.
2. Zudem machte der einzige wesentliche Bau im Gestaltungsplangebiet seit dessen Inkrafttreten, der Ersatzbau Riethmann, von den eingeräumten Möglichkeiten keinen Gebrauch, sondern hielt sich an die Vorgaben der Regelbauweise.

*Der anvisierte Zweck des Gestaltungsplan kann nicht erreicht werden*

Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes (vgl. Weisung zur Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2012 Geschäft 9, Anhang 4 Bestimmungen i.V.m. Anhang 5 Situation) können die anvisierten Zwecke, in erster Linie die «bauliche Verdichtung» und die «Nutzungsdurchmischung» mit «möglichst wenig Zusatzverkehr auf der Bahnhofstrasse» nicht erfüllt werden.

1. Um den letzten Punkt zu erfüllen, sollte die Erschliessung und Parkierung «peripher und rückwärtig» erfolgen, also im grössten Teilgebiet «Sigst» ab einer 7.50 m breiten Verkehrsachse entlang den Gleisen vom Bahnhof bis zur SBB-Überführung Lerchenbergstrasse.
2. Nun reicht das inventarisierte Gebäude Vers.-Nr. 367 (Dienerhaus/ Brockenhaus) um bis zu 4 Meter in diese Verkehrsachse hinein. Entsprechend hätte es nach Meinung der Planer aus dem Inventar entlassen und abgebrochen werden sollen.
3. Für die kantonale Denkmalpflege kommt der Liegenschaft allerdings eine überkommunale Bedeutung

zu, so dass die Gemeinde aufgefordert wurde, einen Schutzvertrag in Hinblick auf die Sanierung zu erarbeiten. Der Schutzvertrag liegt nun vor und soll demnächst unterzeichnet werden. Zudem wurde letztes Jahr, am 13. Juni 2021, ein Sanierungskredit von 5.3 Mio. an der Urne gutgeheissen.

4. Damit bleibt das Gebäude Vers.-Nr. 367 stehen und verunmöglicht die vorgesehene «periphere und rückwärtige» Erschliessung des Gebiets.
5. Die geplanten mächtigen, nutzungsverdichteten Wohn- und Gewerbebauten könnten also nur über die jetzt schon ausgelastete Bahnhofstrasse erschlossen werden - also genau das, was die Teilnehmer der Workshops aus dem Jahr 2010 auf keinen Fall wollten.

#### *Schlussfolgerung*

Wie schon sein Vorgänger, der Zentrumsplan aus dem Jahre 1967, zeigt der Gestaltungsplan 2012 auf, dass das Gebiet Bahnhofstrasse aus Erschliessungsgründen für die angedachten Nutzungen schlicht nicht geeignet ist. Statt mit dem Kopf durch die Wand zu wollen, wäre es zielführender, die Schönheiten des Gebiets, seiner alten Gebäude und Baumbestände zu kultivieren, um der Bevölkerung weiterhin eine Grün-Oase zu bieten. Orte für verdichtete Nutzungen bieten sich in Erlenbach anderswo bessere an.

Es ist faktisch und rechtlich an der Zeit, den untauglichen «öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» aufzuheben. Ich bitte den Gemeinderat darum, das Geschäft der Gemeindeversammlung vorzulegen, und diese darüber befinden zu lassen.»

## B. Geltender Gestaltungsplan von 2012

Der geltende öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» von 2012 umfasst das Gebiet zwischen der Dorfstrasse, der Seestrasse, der Bahnhofstrasse, den SBB-Gleisanlagen und der Lerchenbergstrasse. Hauptzweck des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» ist die gezielte und koordinierte Weiterentwicklung des Zentrumsgebietes am Bahnhof. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans im Jahr 2012 verbunden waren eine Anpassung des kommunalen Verkehrsplans, des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung.

arbeiten zur Erarbeitung der privaten Detailgestaltungspläne teilweise schon sehr weit fortgeschritten.

## C. Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung

Die Initiatorin strebt mit ihrer Einzelinitiative die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» sowie ein Rückgängigmachen der damit verbundenen Anpassungen des kommunalen Verkehrsplans, des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung an. Es sollen die bis vor der Änderung gültigen Bestimmungen wieder in Kraft gesetzt werden.



Abb. 1 Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Für verschiedene Teilgebiete (Sigst, P+R Nord und Widen) ist mit dem öffentlichen Gestaltungsplan eine Detailgestaltungsplanpflicht stipuliert worden. Für das Teilgebiet Sigst Süd und auf der Basis der Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» wurde der Detailgestaltungsplan Sigst Süd erarbeitet. Die Baudirektion hat diesen am 2. Juli 2019 genehmigt. Für die Teilgebiete Sigst Nord sowie P+R Nord sind die Planungs-

Der Initiativtext ist als Planänderungsauftrag formuliert. Trotz ihres hohen Konkretisierungsgrads handelt es sich bei der vorliegenden Einzelinitiative nicht um eine Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs, sondern um eine solche in der Form der allgemeinen Anregung. Es liegt eine Planungsinitiative vor. Bei einer Annahme der Einzelinitiative hätte die Gemeinde Erlenbach zu prüfen, wie die Initiative umgesetzt werden könnte.

Namentlich wird zu prüfen sein, welche Pläne (Bau- und Zonenordnung, kommunaler Verkehrsplan etc.) in welchem Ausmass geändert und angepasst werden müssen, damit der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» aufgehoben werden kann. Dabei kommt der Planungsbehörde rechtsprechungsgemäss eine gewisse Gestaltungskompetenz zu. Bei einer Annahme der vorliegenden Einzelinitiative müsste also eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet werden.

Bei der Erarbeitung der Umsetzungsvorlage muss das für den Erlass von Nutzungsplänen allgemein geltende Verfahren, das im Planungs- und Baugesetz geregelt ist, beachtet werden. Dies bedeutet etwa, dass die Pläne vor deren Festsetzung öffentlich aufgelegt und eine Anhörung durchgeführt werden müssen; zudem sind die Pläne der Baudirektion zur Vorprüfung einzureichen.

Der Beschlussfassung über die vorliegende Einzelinitiative an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 kommt also «nur» einer Grundsatzabstimmung gleich. Wird die Einzelinitiative angenommen, stellt dies einen rechtsverbindlichen Auftrag an die zuständigen Gemeindebehörden (Gemeinderat) dar, eine Vorlage zur Aufhebung des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und zu damit verbundener Anpassungen (BZO, kommunaler Verkehrsplan etc.) auszuarbeiten. Mit einem Ja zur Einzelinitiative Brasseur wird der geltende Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» also nicht per sofort aufgehoben.

#### **D. Haltung des Gemeinderats**

Die Initiantin begründet ihre Einzelinitiative damit, dass die anvisierten Ziele des öffentlichen Gestaltungsplans, die sie mit «baulicher Verdichtung» und Nutzungsdurchmischung» mit «möglichst wenig Zusatzverkehr» umschreibt, nicht erreicht werden könnten. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats unzutreffend.

Für den Gemeinderat sprechen sowohl rechtliche als auch planerische Gründe gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse».

#### *Rechtssicherheit und Grundsatz der Planbeständigkeit*

Die Rechtssicherheit und das Vertrauen in die Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) stehen einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nach Meinung des Gemeinderats klar entgegen. Ein Gestaltungsplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Eine Änderung kommt nur infrage, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung wesentlich geändert haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es liegen keine wesentlich geänderten Verhältnisse vor und auch die Initiantin nennt keine stichhaltigen Gründe, welche eine Aufhebung des erst seit zehn Jahren geltenden Gestaltungsplans rechtfertigen würden.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans hätte erhebliche Auswirkungen. Im Teilgebiet Sigst besteht seit 2019 der private Detailgestaltungsplan Sigst Süd. Dieser ist also noch keine vier Jahre alt. Bei einer Annahme der Initiative würde dem privaten Detailgestaltungsplan Sigst Süd die Grundlage entzogen. Dies hätte sowohl für die bereits realisierte Baute an der Dorfstrasse 9a als auch für die weiteren geplanten Bauten im betreffenden Gestaltungsplanperimeter Konsequenzen.

Die SBB Immobilien als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 6065, das in den Teilgebieten P+R Nord und Sigst liegt, hat 2014 mit der Planung einer Neuüberbauung des Bahnhofareals begonnen, welche auf einer Potentialanalyse basiert. Aufgrund der hohen Qualitätsanforderungen des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» an künftige Überbau-

ungen und zur Erreichung von architektonisch überdurchschnittlichen Lösungen haben die SBB Immobilien 2020/21 auf der Basis der Gestaltungsplanbestimmungen einen aufwändigen Architekturwettbewerb durchgeführt. Nachdem das Preisgericht das Siegerprojekt bestimmt hat, begannen im August 2021 die Arbeiten am Richtprojekt für den Detailgestaltungsplan. Gemäss Angaben der SBB Immobilien ist geplant, das Richtprojekt und den Detailgestaltungsplan bis ins Jahr 2024 genehmigen zu lassen. Basierend darauf sollen bis 2026 das Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet werden. Würde die Einzelinitiative angenommen, so hätte dies einschneidende Folgen auf die von den SBB Immobilien geplante Arealentwicklung. Die bisherige Planung, in welche die SBB Immobilien bereits erhebliche finanzielle Mittel investiert haben, wäre nutzlos; Ersatzforderungen der SBB an die Gemeinde können nicht ausgeschlossen werden.

Nach Auffassung des Gemeinderats ist es mit der Rechtssicherheit und dem Vertrauen in die Planbeständigkeit nicht vereinbar, einen Gestaltungsplan zehn Jahre nach seiner Inkraftsetzung bereits wieder aufzuheben. Dies gilt insbesondere auch im Lichte des bereits umgesetzten Teilbereiches Sigst Süd und den in der Detailplanung weit fortgeschrittenen Teilbereiche für die Gebiete P+R und Sigst Nord. Die Gemeinde ist ein verlässlicher Partner und muss es auch bleiben. Rechtssicherheit und das Vertrauen in die Planbeständigkeit sind zentrale rechtstaatliche Grundsätze, die es zu beachten gilt.

#### *Übergeordnete raumplanerische Ziele*

Die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» angestrebte bauliche Verdichtung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsrechts. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans würde die raumplanerischen Ziele schwächen.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung basiert auf dem zentralen Grundsatz, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Ziel von Bund, Kantonen und Gemeinden ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken; dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2). Gemäss den Planungsgrundsätzen sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3). Diese bundesrechtlichen Vorgaben sind seit 2014 in Kraft. Sie wurden nach der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» eingefügt und haben die Stossrichtung des Gestaltungsplans nachträglich gefestigt.

Der kantonale Richtplan definiert im Raumentwicklungskonzept (ROK-ZH) mit fünf Leitlinien die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich. Für das Gebiet im Umfeld der Bahnhofstrasse Erlenbach ist die zweite Leitlinie von zentraler Bedeutung: «Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Die S-Bahn bildet das Rückgrat der Siedlungsentwicklung. Der öffentliche Verkehr hat mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt.»

Das Siedlungsgebiet von Erlenbach ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Für diesen ist ein Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln» umschrieben. Im Umfeld der Bahnhofstrasse Erlenbach sind insbesondere folgende Handlungsfelder des ROK-ZH zu beachten:

«Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen» und «Öffentliche Begegnungsräume schaffen».

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» wird allen drei genannten Zielvorgaben des kantonalen Richtplans gerecht. Er ermöglicht eine örtlich differenzierte verdichtete Siedlungsentwicklung am Bahnhof Erlenbach und sichert einen grossen öffentlichen Freiraum im Ortszentrum (Sigstpark).

Im regionalen Richtplan Pfannenstil ist das gesamte Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Seestrasse als Gebiet bezeichnet, in welchem eine hohe bauliche Dichte anzustreben ist. Der Richtplan gibt dafür eine Nutzungsdichte von 150 - 300 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektare sowie eine Ausnutzungsziffer von minimal 60 Prozent und maximal 160 Prozent vor.

Die im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegte Ausnutzungsziffer von max. 110 Prozent entspricht genau dem Mittelwert dieser im regionalen Richtplan vorgegebenen Bandbreite. Im Vergleich dazu würde die in der WG/70 geltende zonengemässe Ausnutzungsziffer von 70 Prozent den möglichen Entwicklungsspielraum am Bahnhofquartier nur sehr niederschwellig nutzen.

#### *Dienerhaus als kommunales Denkmalschutzobjekt*

Beim Dienerhaus/Brockenhaus (Gebäude Vers.-Nr. 367) handelt es sich um ein kommunales Denkmalschutzobjekt und nicht um ein Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung, wie dies die Initiantin in der Begründung zur Initiative geltend macht. Für kommunale Schutzobjekte ist der Gemeinderat Erlenbach zuständig, also weder die kantonale Baudirektion noch Privatpersonen. Dies gilt auch für die Einholung von denkmalpflegerischen Amtsgutachten. Es trifft daher nicht zu, dass der Gemeinderat von der kantonalen Denkmalpflege aufgefordert wurde, einen Schutzvertrag im Hin-

blick auf die geplante Sanierung zu erarbeiten, wie dies die Initiantin vorbringt. Einen Schutzvertrag gibt es nicht. Vielmehr hat der Gemeinderat das «Dienerhaus» von sich aus mittels einer detaillierten Unterschutzstellungsverfügung dauerhaft unter Denkmalschutz gestellt. Darauf gestützt soll das besagte Schutzobjekt mit all den reichlich erhaltenen originalen Elementen fachkundig saniert und restauriert werden.

#### *Erschliessung*

Mit Bezug auf die Ausführungen der Initiantin zur unerwünschten Erschliessung über die Bahnhofstrasse gilt Folgendes: Es ist zwar richtig, dass eine durchgehende zweispurige rückwärtige Erschliessung wegen des Weiterbestandes des Dienerhauses nicht möglich ist. Dies führt entgegen der Auffassung der Initiantin aber nicht dazu, dass deswegen der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» aufgehoben werden müsste. Zum einen betrifft diese Erschliessungsproblematik nur das Teilgebiet Sigst, während die übrigen Gebiete im Geltungsbereich des Gestaltungsplans davon nicht tangiert sind. Zum andern bleibt eine stichstrassenartige Erschliessung der Grundstücke nördlich des Dienerhauses über die Zufahrt ab Bahnhof und der Grundstücke südlich des Dienerhauses über die Zufahrt ab Lerchenbergstrasse weiterhin möglich. Zudem ist die Erschliessung über die Bahnhofstrasse für bestehende Nutzungen und für einzelne Neu- und Erweiterungsbauten in der ersten Bautiefe zulässig (vgl. Art. 6.2 der Bestimmungen des Gestaltungsplans). Im rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Sigst Süd wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht; die Erschliessung muss bei einer grundstücksübergreifenden Verknüpfung der Tiefgaragen ausschliesslich über die Lerchenbergstrasse erfolgen.

Nötigenfalls liesse sich die Erschliessungsproblematik mit einer Teilrevision des Gestaltungsplans entschärfen, indem die Erschliessungsbestimmungen angepasst werden. Dabei könnte in Abstimmung mit der BZO auch die Bemessung der Abstellplätze thematisiert werden. Der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» kennt heute keine Begrenzung der Abstellplatzzahl nach oben. In Anbetracht der fast vollständigen Lage des Gestaltungsplanperimeters innerhalb der Güteklasse B besteht ein erhebliches Reduktionspotential, welches das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstrasse spürbar dämpfen könnte.

Die Gemeinde Erlenbach hat im Jahre 2021 ein Verkehrs- und Betriebskonzept «Bahnhofstrasse» erarbeiten lassen. Ziel war eine Verkehrsprognose für das Jahr 2040 unter Berücksichtigung der künftigen zusätzlichen Nutzungen und Parkplätze in den Entwicklungsgebieten. Die Studie hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstrasse gut bewältigt werden kann, jedoch die Knotenbelastungen bei den ampelgesteuerten Anschlüssen an die Seestrasse steigen. Ausserdem wurde der Nachweis erbracht, dass die bisherigen Erschliessungsvorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» grundsätzlich zweckmässig sind. Gestützt auf die Studie ist auch künftig keine Überlastung der Bahnhofstrasse zu erwarten. Die Behauptung der Initiantin, wonach die Bahnhofstrasse jetzt schon ausgelastet ist, trifft deshalb nicht zu.

Aus all diesen rechtlichen und planerischen Gründen empfiehlt Ihnen der Gemeinderat, die Einzelinitiative von Christiane Brasseur abzulehnen.

## **E. Stellungnahme der Initiantin**

«Den Anstoss zur vorliegenden Initiative hat die am 31. März 2022 von Dr. med. Hansueli Zürcher eingereichte Initiative auf «Änderung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse» gegeben. Bereits diese Initiative bezweckte durch die Beschränkung der zulässigen Anzahl Geschosse und Gebäudelängen, überdimensionierte Gebäuderiegel, welche die bestehende historische Bausubstanz im Ortskern weit übertreffen würden, zu verhindern.

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur die vorliegende Einzelinitiative auf «Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse» eingereicht. Diese Initiative verfolgt den gleichen Zweck. Der Unterschied besteht darin, dass die vorliegende Initiative die angepassten rechtlichen Rahmenbedingungen enthält, die zum Erreichen des gemeinsamen Zieles, nämlich u.a. überdimensionierte Gebäuderiegel und damit eine Verschandelung des Ortskerns, zu verhindern.

An Stelle des aufzuhebenden «Öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse» treten die früheren baurechtlichen Bedingungen wieder in Kraft. Diese lassen eine verdichtete Überbauung zu, jedoch angepasst an die behutsam gewachsene historische Substanz in diesem Gebiet.

Die Initianten Dr. Hansueli Zürcher und Christiane Brasseur haben deshalb gemeinsam beschlossen, die erste Initiative zurückzuziehen und die zweite konkretere Initiative vom 1. September 2022 der Gemeindeversammlung und damit den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorzulegen.»

## **F. Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Einzelinitiative von Christiane Brasseur abzulehnen.

*Gemeinderat Erlenbach*

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident  
Silvia Bärtschi, Gemeindeschreiberin a.i.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission betrachtet diese Einzelinitiative nicht als Geschäft mit finanzieller Tragweite. Sie nimmt gemäss ihrem Auftrag keine Stellung dazu.



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.