



Gemeindeversammlung

Montag, 25. November 2024, 20.00 Uhr
in der reformierten Kirche Erlenbach

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

Gemeindeversammlung am Montag, 25. November 2024, 20.00 Uhr, in der reformierten Kirche Erlenbach

Folgende Geschäfte werden behandelt:	Seite
1. Genehmigung Budget 2025 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)	4
2. Genehmigung Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss Politische Gemeinde Erlenbach	6
3. Kreditgenehmigung, Sanierung Liegenschaft Seestrasse 51, «Rössli»	13
4. Allfällige Anfragen nach §17 Gemeindegesetz	

Die Akten mit den behördlichen Anträgen liegen ab Freitag, 8. November 2024, im Gemeindehaus in der Gemeinderatskanzlei (3.Obergeschoss) zur Einsicht auf.

Der Beleuchtende Bericht ist ab diesem Zeitpunkt auf der Webseite www.erlenbach.ch abrufbar.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung offeriert die Gemeinde einen Apéro. Sie sind herzlich dazu eingeladen.

Genehmigung Budget 2025 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag der Sekundarschulkommission

1. Das Budget 2025 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg wird genehmigt.
2. Vorbehalten bleibt die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Herrliberg.
3. Im Budget 2025 sind in der Erfolgsrechnung CHF 2'132'000.00 als Anteil am Nettoaufwand der GSEH sowie CHF 270'500.00 als Mietertrag für die Benutzung der Erlenbacher Schulanlagen durch die GSEH einzustellen.

Beleuchtender Bericht

A. Erfolgsrechnung

Das Budget 2025 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) weist in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von CHF 4'864'500.00 und einen Ertrag von CHF 137'000.00 aus. Vom Aufwandüberschuss von CHF 4'727'500 hat Erlenbach gemäss dem Kostenteiler CHF 2'132'000 (45.1%) und Herrliberg CHF 2'595'500 (54.9%) zu tragen. Die Kostenanteile sind im Budget eingestellt.

Gegenüber dem Budget 2024 ergibt sich ein Mehraufwand von CHF 223'500.00 – dies infolge der Einführung von Klassenassistenten und höher budgetierter Sach- und Personalaufwände aufgrund des geplanten Umbaus des Schul-

hauses Breiti. Die Aufwandsteigerung beim kantonalen Personal ist auf den Teuerungsausgleich zurückzuführen.

Die Gemeinde Erlenbach erhält auch im nächsten Jahr für die Zurverfügungstellung ihrer Schulanlagen an die GSEH einen Mietzins von CHF 270'500.00.

B. Investitionen

Für die Anschaffung persönlicher Schülergeräte sind CHF 70'000.00, für die Ersatzbeschaffung von Mobiliar für drei Schulzimmer CHF 75'000.00 und für die Erneuerung der Serverinfrastruktur CHF 53'000.00 budgetiert.

C. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, das Budget 2025 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg gemäss Antrag zu genehmigen.

Erlenbach 26. August 2024

Für die Schulpflege

Tabea Giger,
Schulpräsidentin

Barbara Rusterholz,
Abteilungsleiterin Bildung

Erlenbach, 3. September 2024

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder,
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada,
Gemeindeschreiberin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission GSEH

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget des Zweckverbands GSEH finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Gemeindeversammlungen

der Verbandsgemeinden, das Budget 2025 des Zweckverbands GSEH entsprechend dem Antrag der Sekundarschulkommission zu genehmigen.

Herrliberg, 19. August 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission GSEH

Christian Fischer, Präsident

Valérie Blanc, Aktuarin

Budget 2025 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg GSEH

Zusammenzug nach Aufgabenbereich

	Budget 2025		Budget 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0110 Legislative	4'000		4'000	
2130 Sekundarstufe	3'162'000	135'500	2'993'500	135'000
2170 Schulliegenschaften	974'000		974'000	
2180 Tagesbetreuung	44'000		47'000	
2190 Schulleitung	214'500		214'500	
2191 Schulverwaltung	285'000		241'000	
2192 Volksschule Sonstiges	180'500	1'000	166'000	1'000
2300 Berufliche Grundbildung	500		500	
9710 Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		500		500
Erfolgsrechnung	4'864'500	137'000	4'640'500	136'500
Aufwandüberschuss		4'727'500		4'504'000
Kostenanteil Erlenbach		2'132'000		2'049'500
Kostenanteil Herrliberg		2'595'500		2'454'500

Zusammenzug nach Sachgruppen

	Budget 2025	Budget 2024
30 Personalaufwand	836'500	735'500
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'588'500	1'585'000
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	115'500	104'500
36 Transferaufwand	2'324'000	2'215'500
Total Betrieblicher Aufwand	4'864'500	4'640'500
42 Entgelte	36'000	46'000
46 Transferertrag	101'000	90'500
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>137'000</i>	<i>136'500</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-4'727'500	-4'504'000

Genehmigung Budget 2025 Politische Gemeinde Erlenbach und Festsetzung Steuerfuss

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag des Gemeinderats

1. Das Budget 2025 der Verwaltungsrechnung (Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung) der Politischen Gemeinde Erlenbach wird genehmigt.
2. Der Aufwandüberschuss von CHF 1'490'000.00 wird dem Bilanzüberschuss belastet.
3. Der Steuerfuss für das Jahr 2025 wird auf 76% (Vorjahr 76%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Beleuchtender Bericht

Das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Erlenbach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	106'355'900
	Gesamtertrag	CHF	104'865'900
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-1'490'000
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	19'075'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	370'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	18'705'000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	3'980'000
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	--
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	3'980'000
Steuerertrag und Steuerfuss	Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	CHF	88'157'895
	Steuerfuss		76%
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-68'490'000
	Steuerertrag bei 76%	CHF	67'000'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-1'490'000

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Gemeinderat unterbreitet das Budget für das Jahr 2025 zur Genehmigung.

A. Übersicht Budget 2025

Bei einem Gesamtaufwand von CHF 106,36 Mio. und einem Gesamtertrag von CHF 104,87 Mio. ist ein Aufwandüberschuss von CHF 1,49 Mio. budgetiert (Budget Vorjahr Aufwandüberschuss von CHF 2,24 Mio.).

Der Anstieg des Gesamtaufwands ist insbesondere auf die gestiegenen Personalkosten, die Teuerungsprognose und den höheren Finanzausgleichsbeitrag zurückzuführen. Beim grössten Bereich, der Bildung, wird mit fast gleichbleibenden Gesamtkosten von CHF 15,1 Mio. gerechnet. Weiterhin besteht ein erhöhter Unterhaltsbedarf bei den Gemeindeliegenschaften.

Der Finanzausgleich steigt gegenüber dem Vorjahresbudget aufgrund der zu erwartenden Gemeindesteuereinnahmen (CHF 67 Mio.) von CHF 49,7 Mio. auf CHF 52,5 Mio. Die Nettoabschreibungen im Verwaltungsvermögen betragen CHF 5,5 Mio. (+0,1 Mio.) und liegen somit ein wenig höher als im Vorjahresbudget.

Der Personalaufwand ist mit CHF 12,6 Mio. (+1,2 Mio.) budgetiert. Die Erhöhung lässt sich zum einen durch einzelne individuelle Lohnanpassungen von 0,8% und einen prognostizierten Teuerungszuschlag von 1,2% erklären. Zum anderen wurde im Jahr 2024 eine Reorganisation der Verwaltung durchgeführt, welche aktuell noch gewisse personelle Anpassungen und Pensenerhöhungen erfordert. Hierzu gehören neue Stellen in den Bereichen Strassendienst und Soziales sowie Nachfolgelösungen. Im Budget 2024 wurde zudem noch nicht berücksichtigt, dass der Asylbereich vollumfänglich durch die Gemeinde zu erbringen sein wird. Durch die Anpassungen im Personalbereich steigen proportional auch die Sozialabgaben und die übrigen Personalkosten.

Der Sach- und Betriebsaufwand ist mit CHF 11,5 Mio. (-0,3 Mio.) etwas tiefer als im Vorjahr budgetiert.

Im Verwaltungsvermögen wurden Nettoinvestitionen von CHF 18,71 Mio. budgetiert. Im Finanzvermögen wurden Nettoinvestitionen von CHF 3,98 Mio. eingestellt.

Die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Aufgabenbereichen der Erfolgsrechnung finden sich im detaillierten Budget auf der Gemeindehomepage.

B. Gemeindesteuern und Steuerfuss

Aufgrund der positiven Ergebnisse der letzten Jahre und der gleichbleibenden Steuereinnahmen empfiehlt der Gemeinderat den Steuerfuss bei tiefen 76% zu belassen. Ein Steuerprozent entspricht ungefähr CHF 880'000. Aufgrund unseres Steuersubstrats und der zu erwartenden Steuerzahlen 2024 ist davon auszugehen, dass die Einnahmen langfristig konstant bleiben. Der derzeitige Steuerfuss wird trotz negativem Budget als finanzpolitisch richtig und vertretbar erachtet. In den letzten sieben Jahren wurden Jahresgewinne von insgesamt über CHF 53,7 Mio. verbucht und eine Eigenkapitalrendite von über 50% geschaffen. Der Bilanzüberschuss (kumulierte Ergebnisse Vorjahre) mit Stand 2023 beläuft sich auf rund CHF 145,9 Mio. und ist in der Vergangenheit stetig angewachsen.

C. Finanz und Aufgabenplanung 2025-2028

Die Finanz- und Aufgabenplanung wurde vom Gemeinderat unter Beizug des externen Beratungsunternehmens, swissplan.ch Beratung für öffentliche

Haushalte AG, erarbeitet. Sie zeigt in einer rechtlich unverbindlichen Form die mutmassliche finanzielle Entwicklung der nächsten Jahre auf. Der Planungsprozess umfasst drei Phasen: Analyse der vergangenen Jahre, finanzpolitisches Ziel und Blick in die Zukunft (Prognosen, Investitionsprogramm nach Prioritäten, Steuerplan, Aufgabenplan, Planerfolgsrechnung und -bilanz, Geldflussrechnung und Kennzahlen). Einmal jährlich werden die Ergebnisse in einer separaten Dokumentation zusammengefasst und auf der Gemeindehomepage publiziert.

D. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Erlenbach gemäss Antrag des Gemeinderats zu genehmigen und den Steuerfuss auf 76% des mutmasslichen einfachen Steuerertrags festzusetzen.

Erlenbach, 3. September 2024

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder,
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada,
Gemeindeschreiberin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Gemeinde Erlenbach aufgrund der vorgelegten Unterlagen im Wesentlichen finanzrechtlich zulässig, finanziell angemessen und rechnerisch richtig ist. Die Regeln zum Haushaltgleichgewicht sind eingehalten. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt keinen Anlass zu einzelnen besonderen Bemerkungen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Gemeinde Erlenbach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Erlenbach, 3. Oktober 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Hinweis

Für alle weiteren Einzelheiten wird auf das detaillierte Budget 2025 inkl. Abweichungsbegründungen verwiesen. Dieses ist auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach (www.erlenbach.ch / Politik / Gemeindeversammlungen / Versammlungen und Resultate / Gemeindeversammlung 25. November 2024) und per beiliegendem QR-Code abrufbar oder kann bei der Abteilung Finanzen und Steuern (Telefon 044 913 88 44 oder per E-Mail finanzen@erlenbach.ch) bestellt werden.



Ergebnis Erfolgsrechnung
CHF – 1,5 Mio.
Budget Vorjahr: CHF -2.2 Mio.

Gemeindesteuern
CHF 74,3 Mio.
Budget Vorjahr:
CHF 74,4 Mio.

Finanzausgleich
CHF 52,4 Mio.
Budget Vorjahr:
CHF 49,7 Mio.

Grundstückgewinnsteuern
CHF 8,0 Mio.
Budget Vorjahr: CHF 8,0 Mio.

Selbstfinanzierungsgrad
9%
Budget Vorjahr: 31%

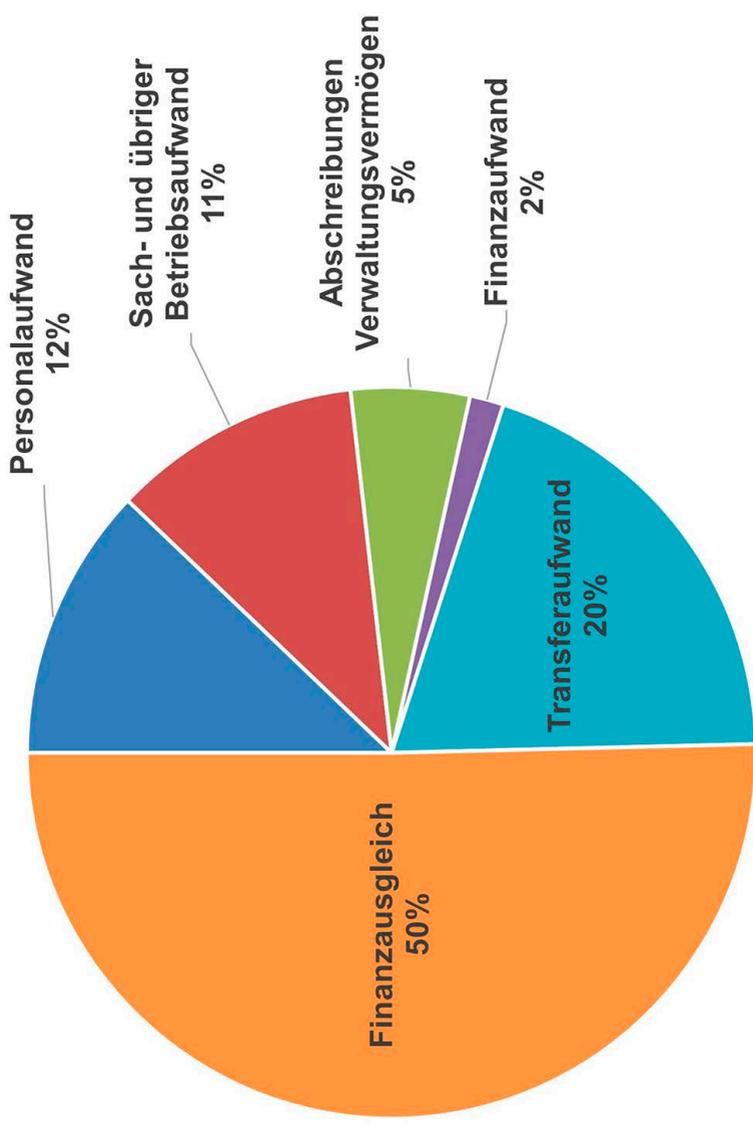
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Steuerhaushalt
CHF 18,0 Mio.
Budget Vorjahr: CHF 6,8 Mio.

Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen
Eigenwirtschaftsbetriebe
CHF 0,7 Mio.
Budget Vorjahr: 0,03 Mio.

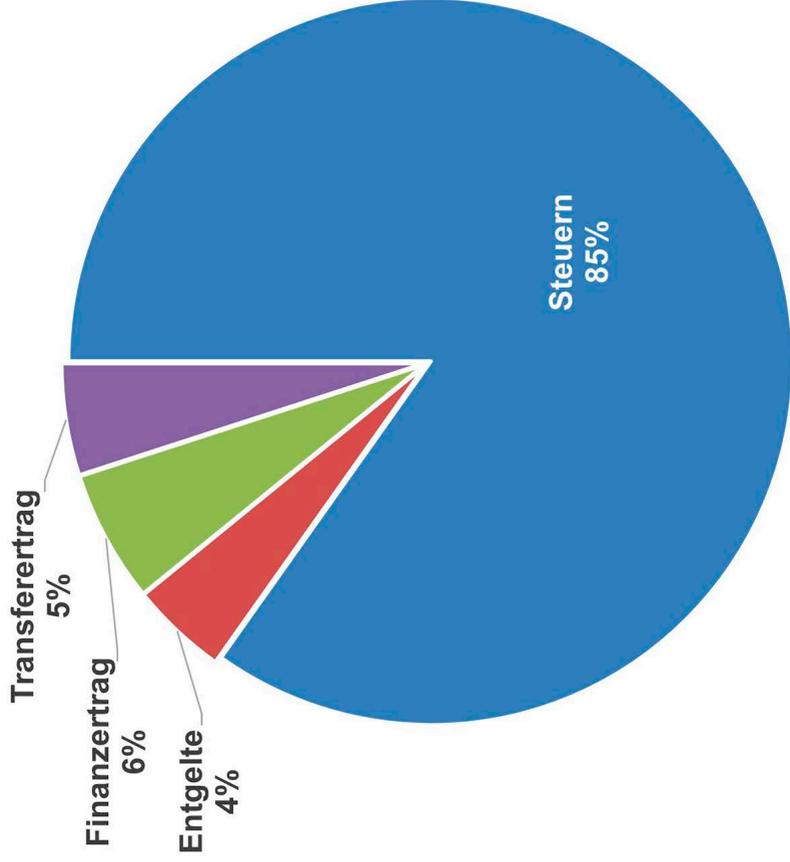
Nettoinvestitionen Finanzvermögen
CHF 4,0 Mio.
Budget Vorjahr: CHF 2,9 Mio.

Prognose 2024
Jahresergebnis CHF 0,5 Mio.

Aufwand Budget 2025



Erträge Budget 2025



Erfolgsrechnung

Hauptaufgabengebiete (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	9'337'700.00	2'940'700.00	8'796'500.00	2'897'900.00	7'929'674.64	3'108'178.05
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'921'300.00	319'500.00	1'838'900.00	330'000.00	1'759'512.05	382'818.41
2 Bildung	17'571'100.00	2'493'100.00	17'703'850.00	2'446'800.00	16'455'711.45	2'276'742.15
3 Kultur, Sport und Freizeit	2'126'600.00	297'400.00	1'828'400.00	292'400.00	1'825'598.39	364'380.08
4 Gesundheit	4'067'500.00	1'674'100.00	4'092'000.00	1'672'600.00	3'641'470.03	1'672'710.00
5 Soziale Sicherheit	9'560'800.00	4'346'100.00	9'706'500.00	4'275'900.00	7'441'647.83	3'598'154.01
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3'350'100.00	492'000.00	3'452'300.00	468'000.00	3'496'560.64	611'765.52
7 Umweltschutz und Raumordnung	3'133'700.00	2'302'200.00	2'964'600.00	2'157'300.00	2'771'027.21	2'074'000.23
8 Volkswirtschaft	296'700.00	594'000.00	315'600.00	490'000.00	299'421.60	574'895.95
9 Finanzen und Steuern	54'990'400.00	89'406'800.00	52'275'100.00	85'707'700.00	93'399'752.08	124'356'731.52
Total Aufwand / Ertrag	106'355'900.00	104'865'900.00	102'973'750.00	100'738'600.00	108'647'856.11	139'020'375.92
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		-1'490'000.00		-2'235'150.00	30'372'519.81	
Total	106'355'900.00	106'355'900.00	102'973'750.00	102'973'750.00	139'020'375.92	139'020'375.92

Kreditgenehmigung, Sanierung Liegenschaft Seestrasse 51 («Rössli»)

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 folgenden Antrag

1. Für die Sanierungsarbeiten des Gastrobereichs im Wohn- und Gewerbehaus «Rössli», Seestrasse 51, Erlenbach auf Kat. Nr. 5924 wird ein Baukredit in Höhe von CHF 750'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.
3. Die Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Am 13. Dezember 2023 bewilligte die Liegenschaftenkommission den Projektierungskredit für die Sanierung der Gästetoiletten, der Restaurantküche und der Lagerräume (UG) im Wohn- und Geschäftshaus «Rössli». Die Sanierungsarbeiten sind nötig, da die besagten Räume stark abgenutzt, demodiert und am Ende ihrer Nutzungsdauer sind.

Im Zuge der Projektierungsarbeiten durch den Architekten und beigezogene Spezialisten stellte sich heraus, dass deutlich mehr Sanierungsbedarf besteht als ursprünglich angenommen. So muss zum Beispiel eine brandschutztechnische Ertüchtigung des Gastrobereichs erfolgen, da die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) per 1. Januar 2021 angepasst und verschärft wurden. Des Weiteren musste festgestellt werden, dass die Grundleitungen der Liegenschaft an zahlreichen Stellen undurchdringlich verstopft und partiell defekt sind.

Die Gemeinde Erlenbach beabsichtigt, im Zuge der Sanierungsarbeiten der Gästetoiletten, der Restaurantküche und der Lagerräume (UG) neu auch den Brandschutz zu ertüchtigen und die Grundleitungen zu sanieren.

Die vorgeschlagenen Arbeiten zur Sanierung der Restaurantküche, der Modernisierung der Gästetoiletten, der Instandsetzung der Lagerräume (UG) sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung und die Sanierung der Grundleitungen stellen einen notwendigen Schritt zur Verbesserung der betrieblichen Infrastruktur dar und dienen dazu, den aktuell geltenden Brandschutzvorschriften zu entsprechen.

Die Sanierungsarbeiten werden gemäss geltenden Baustandards, Brandschutz- und Gesundheitsvorschriften umgesetzt.

A. Bauprojekt

Projektbeschreibung

Dieser Bericht zielt darauf ab, eine detaillierte Übersicht über die geplante Sanierung der Gästetoiletten, der Restaurantküche und der Lagerräume im Untergeschoss (UG) des zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshauses «Rössli» zu geben. Die Sanierungsmassnahmen sind notwendig, um die Funktionalität und den Hygienestandard dieser Bereiche zu gewährleisten und zu verbessern. Die vorhandenen Einrichtungen in den betroffenen Bereichen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards in Bezug auf Hygiene, Sicherheit und Energieeffizienz.

Das Hauptziel der Sanierung ist es, die Gästetoiletten, die Restaurantküche und die Lagerräume auf den neuesten Stand zu bringen, um:

- die Hygienestandards zu verbessern,
- die Energieeffizienz zu steigern,
- die Sicherheit zu gewährleisten,
- den Komfort und die Zufriedenheit der Gäste zu erhöhen und
- die Arbeitsbedingungen für das Personal zu verbessern.

Gleichzeitig sollen der Brandschutz ertüchtigt und die Grundleitungen saniert werden.

Gästetoiletten

Die Gäste- und Personaltoiletten sind demodiert, dem Alter entsprechend abgenutzt und weisen deutliche Gebrauchsspuren auf. Im Zuge der Sanierung sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:

- Demontage und Entsorgung der alten Sanitäranlagen und Fliesen;
- Erneuerung der Toiletten, Waschbecken und Urinale als eins zu eins Ersatz;
- Keramische Platten: Verlegung neuer langlebiger und leicht zu reinigender Wand- und Bodenplatten;
- Installation moderner Beleuchtung: LED-Beleuchtung zur Verbesserung der Energieeffizienz und Ästhetik;
- Belüftungssystem: Einbau einer neuen Lüftungsanlage.

Restaurantküche

Die Restaurantküche ist das Herzstück des gastronomischen Angebots im Gebäude. Ihre derzeitige Verfassung weist Mängel auf, unter anderem veraltete und ineffiziente Küchengeräte, die hohe Betriebskosten verursachen:

- Demontage und Entsorgung alter Küchengeräte ausser Spülmaschine, Abluftanlage und Kochherd;
- Erneuerung der Elektroinstallationen zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Vorbereitung auf den Einsatz moderner Küchengeräte;
- Installation neuer Küchengeräte, einschliesslich Herd, Backöfen, Kühlschränke und Geschirrspüler;
- Keramische Platten: Verlegung neuer Wand- und Bodenplatten aus leicht zu reinigendem und hygienischem Material;

- Abzugshaube und Lüftungssystem: ein leistungsfähiges Abzugssystem wurde bereits im Jahr 2022 eingebaut und bleibt bestehen;
- Optimierung der Arbeitsflächen zur Verbesserung der Arbeitsabläufe und Ergonomie.
- Kennzeichnung der Fluchtwege: Markierung und Beleuchtung der Fluchtwege gemäss VKF-Vorschriften zur sicheren Evakuierung im Notfall;
- Schulung der Bewohner und Nutzer: Durchführung von Brandschutzübungen und Schulungen zur Erhöhung des Sicherheitsbewusstseins.

Lagerräume (UG)

Die Lagerräume im Untergeschoss dienen der Aufbewahrung von Vorräten und Materialien, sind aber derzeit nicht optimal nutzbar:

- Allfällige Trockenlegung und Abdichtung der Räume zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden;
- Erneuerung der Regalsysteme zur effizienten Nutzung des Stauraums und Verbesserung der Lagerbedingungen;
- Installation von Beleuchtung: Ausreichende und energieeffiziente Beleuchtung zur Gewährleistung der Sicherheit und Arbeitsbedingungen.

Brandschutzmassnahmen

Der Brandschutz im gesamten Gastroperimeter soll auf den neuesten Stand gebracht werden, um die Sicherheit der Bewohner und Nutzer zu gewährleisten:

- Erneuerung der Türen zur Küche: Austausch der Türen durch feuerfestes Modell zur Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch;
- Zusätzliche Fluchttüre ins Treppenhaus: Einbau Brandschutztüre;
- Neue Aussentüren zum Restaurant (Nord- und Südseite), nach aussen öffnend;

Grundleitungen

Die Grundleitungen des Gebäudes sind veraltet und weisen teilweise Schäden auf, die behoben werden müssen, um die Funktionalität und Hygiene sicherzustellen:

- Kamerabefahrung und Inspektion: Durchführung einer detaillierten Untersuchung der Leitungen mittels Kamera zur Feststellung des Sanierungsbedarfs;
- Erneuerung defekter Leitungen: Austausch beschädigter Rohrabschnitte, wo möglich Sanierung mittels Inliner-Verfahren, zur Sicherstellung der Entwässerung des Regen- und Schmutzabwassers;
- Dichtheitsprüfung: Durchführung von Prüfungen zur Sicherstellung der Dichtheit der sanierten Leitungen.

B. Baukredit

Basierend auf dem Bauprojekt der Doppler Muhl Architekten AG, Erlenbach, und dem Kostenvoranschlag von total CHF 808'128.00 (+/- 10 %) vom 11. Juli 2024, beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 750'000.00.

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) zeigt folgendes Bild:

Zusammenstellung der Kosten (+/- 10%)		
BKP	Gewerk	Kosten in CHF inkl. 8.1% MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	104'003
2	Gebäude	585'250
4	Umgebung	15'000
5	Baunebenkosten	15'900
Total Baukosten		720'153
6	Offene Reserven (13.2% von BKP 1,2,4) und Rundung	87'975
Gesamtbaukosten inkl. offene Reserven		808'128
Bereits bewilligt: Projektierungskredit (Liko-Beschluss 11.6.2024)		58'128
Beantragter Baukredit		750'000

In BKP 5 ist eine Inkonvenienz-Entscheidung für den Pächter eingerechnet.

Im Baukredit enthalten sind die Projektierungskosten von CHF 22'128.00 inkl. MwSt. gemäss bewilligtem Projektierungskredit der Liegenschaftenkommission vom 13. Dezember 2024 und dem Nachtragskredit von CHF 36'000.00 gemäss Bewilligung der Liegenschaftenkommission vom 11. Juni 2024.

C. Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für den Bau setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditbetrag einmalig	CHF	750'000	inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J.	CHF	22'730	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	15'000	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):			
Allgemeine Hochbauten: 2%/a	CHF	15'000	
Personelle Folgekosten	CHF	--	
Kosten total pro Jahr	CHF	52'730	

Nach der Bauvollendung wird das Gebäude / Grundstück neu eingeschätzt und der daraus resultierende Wert der Liegenschaft entsprechend in der Bilanz des Finanzvermögens berücksichtigt.

D. Termine

Bei Annahme des Baukredits kann, vorbehältlich der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung, ab Anfang 2025 mit der Ausführung begonnen werden. Die Arbeiten werden mit ca. sechs Wochen veranschlagt.

- Baubewilligung ca. Dezember 2024
- Ausschreibung ca. bis Januar 2025
- Ausführungsplanung ca. bis April 2025
- Realisierung / Inbetriebnahme ca. Mai 2025

E. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Artikel 15 Ziffer 4 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 entscheidet die Gemeindeversammlung über neue einmalige Ausgaben bis CHF 3 Mio. für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 300'000.00 für einen bestimmten Zweck, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Mit Gesamtkosten von CHF 750'000.00 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

F. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Die geplante Sanierung der Toilettenanlagen, der Restaurantküche und der Lagerräume sowie die Ertüchtigungen im Brandschutz und die Sanierung der Grundleitungen sind eine notwendige Investition, nicht nur um die Funktionalität, Hygiene und Sicherheit dieser Bereiche zu gewährleisten, sondern ist auch eine notwendige Investition in die Zukunft des Gebäudes und der Gemeinde. Durch die Modernisierung wird nicht nur die Zufriedenheit der Gäste und der Mieterschaft erhöht, sondern auch die Effizienz und Sicherheit für das Personal verbessert.

Die Sanierung bringt daher weitere zahlreiche Vorteile mit sich:

- Steigerung der Attraktivität des gastronomischen Angebots in Erlenbach
- Langfristige Einsparungen durch energieeffiziente Geräte und reduzierte Betriebskosten
- Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Vermeidung von Sanktionen

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Baukredit gutzuheissen.

Erlenbach, 3. September 2024

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder,
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada,
Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag Baukredit «Umbau Rössli», finanzpolitisch und finanzrechtlich geprüft. Die Analyse hat gezeigt, dass die aktuellen Mieteinnahmen die Folgekosten nicht oder kaum decken. Aus finanziellen Gesichtspunkten ist das Projekt nicht oder kaum rentabel. Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderats vom 3. September 2024 dennoch und beantragt, diesen zu bewilligen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Baukredit von CHF 750'000 (inkl. MwSt.) für Sanierungsarbeiten des Gastronomiebereichs im Wohn- und Gewerbehause «Rössli», Seestrasse 51, Erlenbach auf Kat. Nr. 5924 zu bewilligen. Sie weist jedoch darauf hin, dass die nicht aufgeführten aktuellen Mieterträge die Folgekosten nicht decken.

Erlenbach, 3. Oktober 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.