

Kommunale

Urnenabstimmung

vom 24. November 2024

Vorlage 1

**Kreditgenehmigung Neubau
Freihofstrasse 5 und 9**

Vorlage 2

**Kreditgenehmigung Sanierung
Liegenschaft Bahnhofstrasse 26
«Pöstli»**

Kreditgenehmigung Neubau Freihofstrasse 5 und 9

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Kredit für das Projekt Neubau Freihofstrasse 5 und 9 in Höhe von CHF 9'700'000 genehmigen?

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 folgenden Antrag:

1. Für die Neubebauung auf Kat.-Nr. 6095 an der Freihofstrasse 5 und 9 mit einem Wohnhaus wird ein Verpflichtungskredit als Objektkredit von CHF 9'700'000 genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit 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

Um der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten, soll an der Freihofstrasse bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dafür soll das Grundstück Kat.-Nr. 6095 neu bebaut werden. Die Gemeindeversammlung genehmigte am 21. Juni 2021 einen Projektierungskredit. Für ein nachhaltiges Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten wurde ein Bauprojekt erarbeitet. Die Gesamtbaukosten betragen rund CHF 7 Mio.

Die Nutzung als bezahlbarer Wohnraum bedingt eine Vermögensverlagerung des Grundstücks vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, weshalb der Marktwert gemäss Landwertschätzung von Wüst Partner per 1. August 2024 als Grundstückskosten in den Anlagekosten aufgenommen wird. Die Kosten hierfür betragen rund CHF 2,85 Mio.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von CHF 9'700'000 zu genehmigen.

A. Ausgangslage

Das neue Mehrfamilienhaus an der Freihofstrasse wird in der Zone W3/60 mit Gewerbeerleichterung auf der Parzelle Kat.-Nr. 6095 (Zusammenlegung Kat. Nr. 6 und 1916 vollzogen) erstellt.

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 ist bis zu einem Neubau an ein Gartenbauunternehmen vermietet. Im Herbst 2018 konnte die Gemeinde das 397m² grosse Nachbargrundstück Freihofstrasse 9 erwerben. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 bebaut.

In einem Wettbewerbsverfahren mit insgesamt 17 Bewerbungen in der Präqualifikationsrunde wurden fünf Generalplaner-Teams zur Teilnahme am eigentlichen Wettbewerb ausgewählt.

Nach Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge durch eine Fach- und Sachjury vom 16. und 19. März 2021, entschied die Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 24. März 2021, die Baumann Roserens Architekten, Zürich, und die Drees & Sommer AG, Zürich, als ARGE Baumann Roserens / Drees & Sommer mit der Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens zu beauftragen.

Die für das Grundstück nötige Vermögensverlagerung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen folgt im Kanton Zürich bestimmten rechtlichen und verwaltungstechnischen Prozessen. Hierbei ist zu unterscheiden:

- Finanzvermögen: Vermögenswerte, die zur Erzielung von Erträgen gehalten werden

- Verwaltungsvermögen: Vermögenswerte, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben verwendet werden

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist unter anderem eine öffentliche Aufgabe. Mit der Deklarierung als öffentlicher Auftrag wird die Grundlage entzogen, die Erzielung von Erträgen in den Vordergrund zu stellen. In der Folge wird das Grundstück aus dem Inventar des Finanzvermögens entfernt und in das Inventar des Verwaltungsvermögens aufgenommen. Hierfür muss formell ein Verkauf zu handelsüblichen Konditionen aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen erfolgen.

B. Das Bauprojekt

Geplant ist ein ausgewogener polygonaler Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen, einem Untergeschoss und einem Dachgeschoss (Bezeichnung «Attikaschoss» in den Plänen ist baurechtlich bedingt) mit moderaten Investitionskosten. Die insgesamt 12 Wohnungen (4 x 4½-Zimmerwohnung, 3 x 3½-Zimmerwohnung, 4 x 2½-Zimmerwohnung, 1 x 1-Zimmerwohnung) sind mehrseitig ausgerichtet und verfügen jeweils über eigene Balkone oder Terrassen. Aufgrund der leicht abfallenden Topographie des Grundstücks können zwei 4½-Zimmer-Maisonettewohnungen mit weiteren Schlafzimmern im teilweise freigelegten Untergeschoss realisiert werden. Der Neubau ordnet sich durch die differenziert gestaffelte Gebäudehülle und der gegliederten Holzfassade respektvoll in das bestehende Quartier ein.

Bei der Planung und Realisierung des Neubaus wird grossen Wert auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise gelegt. Grundlage bilden dabei die gesteckten Ziele der 2000-Watt Gesellschaft bezüglich Energieeffizienz, Kli-

maneutralität und Nachhaltigkeit. Das Gebäude ist als intelligent-kombinierter Hybride konstruiert. Es hat einen massiven Kern und Decken aus zirkulärem Beton, vorgefertigte Betonstützen und eine nichttragende Gebäudehülle mit lokalem Holz aus dem Erlenbacher Wald. Der zirkuläre Beton der tragenden Konstruktion speichert – im Einklang mit der Klimastrategie der Gemeinde – pro Tonne rund 10Kg CO₂. Das entspricht bei 500t Beton rund 5t CO₂, und benötigt pro Kubikmeter Beton rund 1.5t weniger Primärrohstoffe.

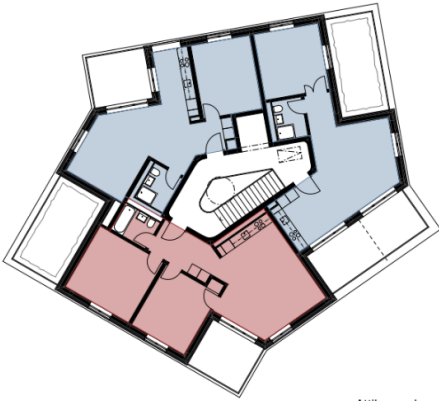
Bei der Materialwahl wird auf möglichst kleine sogenannte Umweltbelastungspunkte (gemäss Liste des Bundes) geachtet. Wo immer möglich werden natürliche und nachwachsende Baustoffe eingesetzt.

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage für die Eigenproduktion von Strom vorgesehen. Die Wärme wird vom Fernwärmenetz der Werke am Zürichsee bezogen, welches die Abwärme der Kläranlage in Küsnacht nutzt.



Abb. 1
Südansicht des geplanten Neubaus Freihofstrasse 5/9, im Vordergrund Pergola mit 7 Parkplätzen

Grundrisse



Attikageschoss



2. Regelgeschoss



1. Regelgeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

| Wohnungstyp | Geschoss | Amtliche Wohnungsnummer | Fläche |
|-----------------------|----------|----------------------------|---------------------|
| 1.0 Zi Wohnung | | | |
| | EG | 001 | 26.4m ² |
| 2.5 Zi Wohnung | | | |
| | 1. OG | 101 | 53.8m ² |
| | 2. OG | 201 | 53.8m ² |
| | AG | 302 | 53.7m ² |
| | AG | 303 | 51.0m ² |
| 3.5 Zi Wohnung | | | |
| | 1. OG | 102 | 73.8m ² |
| | 2. OG | 202 | 73.8m ² |
| | AG | 301 | 69.3m ² |
| 4.5 Zi Wohnung | | | |
| | UG/EG | 002 | 103.8m ² |
| | UG/EG | 003 | 99.3m ² |
| | 1. OG | 103 | 89.3m ² |
| | 2. OG | 203 | 89.3m ² |

Abb.2
Pläne der Wohnungsgrundrisse und vermietbare Flächen

Fassaden



Nord Ansicht



Ost Ansicht



Süd-West Ansicht



West Ansicht



Süd-Ost Ansicht

Abb.3
Fassadenpläne

Parkierung und Umgebung

Im südlichen Grundstücksteil befindet sich eine bewachsene Pergola mit 7 Parkplätzen (vgl. nachfolgender Plan). Die Pergola kann bei Bedarf auch für Gartenfeste genutzt werden. Da für das Vorhaben von insgesamt 12 oberirdischen Pflichtparkplätzen auszugehen ist, hat der Gemeinderat im Jahr 2020 entschieden, weitere Pflichtparkplätze auf dem naheliegenden Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 5630 (bei Park Heslibach) auszulagern. Durch die zwischenzeitlichen Anpassungen der Gewässerabstandslinie durch das AWEL könnte der Baukörper im Rahmen der Bauprojektplanung optimaler im Grundstück platziert werden, was nunmehr erlauben würde, sämtliche Pflichtparkplätze auf dem Grundstück zu erstellen.



Abb.4
 Geplanter Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung; im Südosten: Pergola mit 7 Pflicht-Parkplätzen,
 im Norden 5 Pflicht-Parkplätze, davon ein IV-Parkplatz

C. Anlagekosten

Basierend auf dem Bauprojekt der Baumann Roserens Architekten AG ETH SIA BSA und dem Kostenvoranschlag von CHF 6'996'715 (+/- 10 %) vom 13. August 2024, beläuft sich der nunmehr benötigte Verpflichtungskredit auf CHF 9'700'000.

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

| Zusammenstellung BKP | Gewerk | Kosten in CHF inkl. 8.1% MwSt. |
|---|--|-----------------------------------|
| 0 | Grundstück (ohne MwSt.) | 2'840'000 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 655'981 |
| 2 | Gebäude | 5'818'784 |
| 4 | Umgebung | 229'685 |
| 5 | Baunebenkosten | 292'265 |
| Total Anlagekosten | | 9'836'715 |
| 1-5 | <i>Anteil Baukredit (ohne Land)</i> | 6'996'715 |
| 6 | Offene Reserven (5.2% von BKP 1,2,4) und Rundung | 363'285 |
| Gesamtkosten inkl. offene Reserven | | 10'200'000 |
| Bereits bewilligt (GV 21.06.2021) | | 500'000 |
| Beantragter Baukredit | | 9'700'000 |

Anmerkungen zur Kostenmatrix:

- Die Grundstückskosten entsprechen der Marktwertschätzung von Wüest Partner per 1. August 2024.
- Die Eigenkapitalverzinsung in Höhe von CHF 291'900 während der Planungs- und Bauzeit ist im Kostenvoranschlag nicht inkludiert.

Im Verpflichtungskredit nicht enthalten sind die Projektierungskosten von CHF 500'000 gemäss bewilligtem Projektierungskredit der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021.

D. Mietzinsberechnung

Mit der Vermietung soll kein Gewinn erwirtschaftet werden. Im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt sollen die moderaten Mieten lediglich knapp die Kosten decken. Die Kostenmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Beispielberechnung: **Miete für die 3½-Zimmer-Wohnung Nr.102:**

Gemäss Kostenberechnung beträgt der Netto-Mietzins für eine gut 74m² grosse 3½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss rund CHF 1'400 zzgl. Nebenkosten von rund CHF 170 (ca.12.6%). Die Bruttomiete beläuft sich somit auf rund CHF 1'570. Miete Parkplatz (optional): CHF 70.

Anvisiert wird, dass die Miete rund 40 Prozent unter der orts- und quartierüblichen Marktmiete liegt.

E. Folgekosten

Gemäss Vorgaben des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden setzen sich die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für den Bau wie folgt zusammen:

| | | | |
|---|------------|----------------|-----------------|
| Kreditbetrag einmalig | CHF | 9'700'000 | inkl. MwSt. |
| Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell) | | | |
| Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J. | CHF | 223'030 | Ohne Grundstück |
| Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch) | CHF | 194'000 | |
| Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand): Allgemeine Hochbauten: 2%/a | CHF | 194'000 | |
| Total Kosten pro Jahr | CHF | 611'030 | |

F. Termine

Bei Annahme des Verpflichtungskredits kann, vorbehältlich der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung, ab Mitte 2025 mit der Ausführung begonnen werden. Die Arbeiten werden mit 1½ Jahren veranschlagt. Ohne Einsprachen und Verzögerungen wird die Bauvollendung und die Neuvermietung ab Ende 2026 erwartet.

- Baubewilligung ca. Dezember 2024
- Ausschreibung ca. bis November 2025
- Ausführungsplanung ca. bis April 2026
- Baubeginn Sommer 2025
- Realisierung / Bezugsbereitschaft ca. Dezember 2026

G. Zuständigkeit der Urnenabstimmung

Nach Artikel 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 entscheidet die Urnenabstimmung über neue einmalige Ausgaben und Zusatzkredite für die Erhöhung von einmaligen Ausgaben von mehr als 3 Mio. Franken. Mit einer Höhe von CHF 9'700'000 Franken fällt der beantragte Kredit somit in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

H. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Mit der Neubebauung des Wohnhauses an der Freihofstrasse 5 und 9 soll bezahlbarer Wohnraum mit der Möglichkeit einer Nutzung für Sozialzwecke geschaffen werden. Das Vorhaben fördert die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung. Eine solche ist für eine lebendige Gemeinde von zentraler Bedeutung. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Ausführungskredit gutzuheissen.

Erlenbach, 3. September 2024

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder,
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada,
Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag Ausführungsprojekt/Baukredit «Neubau Freihofstrasse», finanziell und finanzrechtlich geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag der Liegenschaftskommission vom 21. August 2024 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Erlenbach in der Urnenabstimmung, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Verpflichtungskredit als Objektkredit von CHF 9'700'000 für die Neubebauung der Grundstücke Kat.-Nr. 6095 an der Freihofstrasse 5 und 9 mit einem Wohnhaus zu Lasten der Investitionsrechnung 2025 zu bewilligen.

Erlenbach, 3. Oktober 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Kreditgenehmigung Sanierung Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 («Pöstli»)

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Kredit für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 («Pöstli») in der Höhe von CHF 4'080'000 genehmigen?

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 folgenden Antrag:

1. Für die Sanierung des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeanteil auf Kat. Nr. 3004, Bahnhofstrasse 26 («Pöstli»), wird ein Baukredit in Höhe von CHF 4'080'000.00 (inkl. MwSt.) genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.
3. Die Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil an der Bahnhofstrasse 26, «Pöstli» genannt, bedarf der umfassenden Sanierung. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1903 mit Mansardendach aus der Belle Époque gilt als ortsbildprägender, repräsentativer Bau. Die geplante Sanierung umfasst aussen den gesamten Fassaden- und Dachbereich. Im Inneren sollen die Wohnungen neu organisiert und das Ladenlokal im Erdgeschoss modernisiert sowie der Estrich ausgebaut werden. Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hotz & Hotz aus Zürich vom 4. September 2019 bewilligte die Gemeindeversammlung am 21. Juni 2021 einen Projektierungskredit von CHF 220'000 und beauftragte die Liegenschaftskommission mit der weiteren Planung. Das nunmehr vorliegende Bauprojekt kalkuliert für die Sanierung mit Gesamtkosten von CHF 4'300'000. Der Gemeinderat beantragt dem Souverän, dem Baukredit für die Sanierung des Postgebäudes zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Ursprünglich überbrachten Boten die Post. Ab 1818 entwickelte sich ein Postkutschenverkehr, und ab 1847 wurde die Post mit dem Dampfschiff befördert. Die ersten Poststellen befanden sich deshalb in Seeufernähe, so auch in Erlenbach an der Schiffflände. Nach der Eröffnung der Bahnlinie im Jahr 1894 verlagerte sich der Postversand auf die Schienen. Eine neue Poststelle in der Nähe des Bahnhofs wurde notwendig. Der Bau des Pöstli stand somit im Kontext mit der neuen Bahnlinie und der Industrialisierung des späten 19. Jahrhunderts und des frühen 20. Jahrhunderts.

Gemäss der Brandversicherung (1903), handelte es sich beim Postgebäude ursprünglich «um ein Wohnhaus mit Post, Wirtslokal, Unterbau und Centralheizungsanlage zum Wert von Fr. 96'000.00». Der Inventarbericht hielt ferner fest: «In seinem ganzen Habitus war der Bau im Stil der französischen Neurenaissance der damals herrschenden städtischen Architektur verpflichtet. Er übertrumpfte damit alle anderen Neubauten des Dorfes, abgesehen vom kurz davor in ähnlichem Stil erweiterten Gasthaus Kreuz.» Das Café Restaurant Post befand sich im nördlichen Teil des Erdgeschosses mit einer offenen Veranda. Die Poststelle war im südlichen Teil des Gebäudes in einem durch eine Freitreppe erschlossenen, vorgelagerten Zinnenanbau angesiedelt.

Nach seiner Erstellung wurde das Postgebäude wiederholt verändert: Wegen des erhöhten Platzbedarfs der Post, wurde 1952 ein Flachdachanbau an der Südseite des Gebäudes errichtet. Die Post befindet sich bis heute in diesem Anbau. Die frei gewordenen Räume

im Kernbau wurden für die Erweiterung der Gaststube, neue Toiletten und drei Zimmer genutzt. Dem damaligen Umbau fielen der westliche Hauseingang und der einstige Zugang zur Wirtschaft in der Nordwestecke samt der dazugehörigen Freitreppe zum Opfer. Die Balkone auf Gusseisenstützen wurden durch Balkone auf Betonplatten ersetzt. 1957 wurde die Veranda im Erdgeschoss für eine ganzjährige Nutzung umgebaut und seit 1973 als Postfächerraum genutzt. 1990 wurden der Gastrobetrieb eingestellt und die Küche zurückgebaut. Dies war auch der Zeitpunkt der letzten umfassenden Sanierung des Gebäudes, nebst Grundrissanpassungen Küchen-Bad-Erneuerungen und Fensterersatz. Im Untergeschoss wurden Lagerräume und eine Werkstatt mit neuem Aus- senabgang erstellt.

Die Liegenschaft umfasst aktuell sechs Wohnungen (je zwei im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss), eine Gewerbefläche im Erdgeschoss (aktuell Blumenladen), Lagerflächen im Untergeschoss für die Gewerbenutzung im EG und zwei nach Extern vermietete Lager, welche durch die Aussentreppe erschlossen werden. Nicht alle Wohnungen haben einen privaten Aussenraum. Der Mieterschaft steht eine gemeinsam genutzte Dachterrasse zur Verfügung. Die Wohnungen sollen so erneuert werden, dass sie für einen Zyklus von rund 30 Jahren unterhaltsarm weiterbetrieben werden können. Die Bauarbeiten erfolgen im unbewohnten Zustand.

Die künftige Mieterschaft im Laden des Erdgeschosses soll auch der Belebung des Dorflebens dienen.

B. Das Bauprojekt

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.

Unterschutzstellung

Das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 26 in Erlenbach wurde mit Inventar-Blatt Nr. 408 vom September 2004, editiert im Dezember 2005, ins Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Erlenbach aufgenommen. Gestützt auf den Schutzvertragsentwurf vom 24. Mai 2022 des denkmalpflegerischen Beraters der Gemeinde Erlenbach erliess der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. September 2022, gestützt auf § 205 lit. d des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1, PBG) die Unterschutzstellung durch verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser erwuchs in Rechtskraft per 29. Dezember 2023. Das «Pöstli» steht somit unter Denkmalschutz. Die wichtigsten Schutzziele sind die Integrale Erhaltung der originalen Substanz, Erhaltung der Fassadengestaltung und Fassadendetaillierung und die Teilrekonstruktion verlorener Elemente.

Geplante Sanierungsmassnahmen

Das Bau- und Sanierungsprojekt der Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH umfasst folgende Arbeiten:

- Gebäudehülle: Reinigung und Instandsetzungen der Backsteinfassade, Instandstellung oder Teilersatz verschiedener Fensterfriese aus Naturstein, Renovation des Fassadensockels und neuer Anstrich, Ersatz der bestehenden Aussentüren, Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudezugangs auf der Westseite, Ersatz der bestehenden Fenster in den Wohnungen durch neue Holzfenster mit originalgetreuer Fenstereinteilung, Ersatz der Storen, Neugestaltung der Ladenfront im Erdgeschoss im Bereich der ursprünglichen Veranda, Rückbau der Eternit-Balkonbrüstungen im ersten und zweiten Obergeschoss und Ersatz durch Staketengeländer, Neueindeckung des gesamten Dachs mit Naturschiefer und Anpassungen der Dachfenster (Anzahl und Konstruktion).
- Wohnungen: Verlegung der Nasszellen ins Innere des Gebäudes aufgrund der ursprünglichen Gebäudestruktur und zugunsten des Wohnungslayouts, Erneuerung der Oberflächen und Bodenbeläge der Wohnräume unter Erhalt historischer Elemente, Ausbau des Mansardendachs zu zwei neuen Maisonette-Wohnungen, Einbau von neuen Küchen in allen Wohnungen, Rückbau der bestehenden Gasleitungen und Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung
- Treppenhaus: Instandsetzung der Holzterrasse inklusive Geländer, Malerarbeiten an Wänden und Decken, Reinigung und Modellierung der Natursteintreppenbereiche, Einbau von Brandschutz-Wohnungs- und Kellertüren
- Keller: Rückbau der Ölheizung, Erstellung von Lagerräumen für die Wohnungen und das Gewerbe,

Sanierung der Waschküche und der Abstellräume, Anpassung von Türen und Verkleidung der Decke nach feuerpolizeilichen Vorschriften

- Elektroinstallationen: Gesamterneuerung der elektrischen Installationen inklusive der Hauptverteilung im Keller, neue Führung und Ersatz der Steigleitungen, Unterverteilung und Zugänglichkeit jeweils ab Gang, neue Treppenhausbeleuchtung
- Heizung: Ersatz der Ölheizung durch eine Sole-Wasser-Erdsonden-Wärmepumpe, Ersatz der Radiatoren
- Lüftung: Mechanische Entlüftung der innenliegenden Nasszellen und Nebenräume im Erdgeschoss und Keller, Einbau von Fortluftventilatoren in den Bädern, Küchenlüftungen mit Umluft-Aktivkohlefiltern, natürliche Lüftung der Wohnräume durch Öffnen der Fenster
- Sanitär: Ersatz der sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive der alten Sanitärapparate, Einbau von Ba-

dewannen in Süd-Wohnungen, Nord-Wohnungen mit Duschen, Maisonette Süd: Badewanne und Dusche, Sanierung der Kanalisation

- Umgebung: Instandstellung des Strassenbelags nach der Erdsonden-Bohrungen, Neubepflanzung des Aussenraums
- Statik: Statische Massnahmen für die Anpassungen des Grundrisses zwecks Dachgeschossausbau und die Erüchtigung der Balkone
- Dämmung: Dämmung des Mansardendachs zur Umnutzung des Dachgeschosses als Wohnraum, Dämmung der Kellerdecke
- Bei der Materialwahl wird auf möglichst kleine sogenannte Umweltbelastungspunkte (gemäss Liste des Bundes) geachtet. Wo immer möglich werden natürliche und nachwachsende Baustoffe eingesetzt.

Die geplanten Sanierungsarbeiten erfordern einen unbewohnten Zustand.

Pläne



Abb. 1 und 2
Bauprojekt: Nordfassade (links) und Westfassade (rechts);
Schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Abbruch

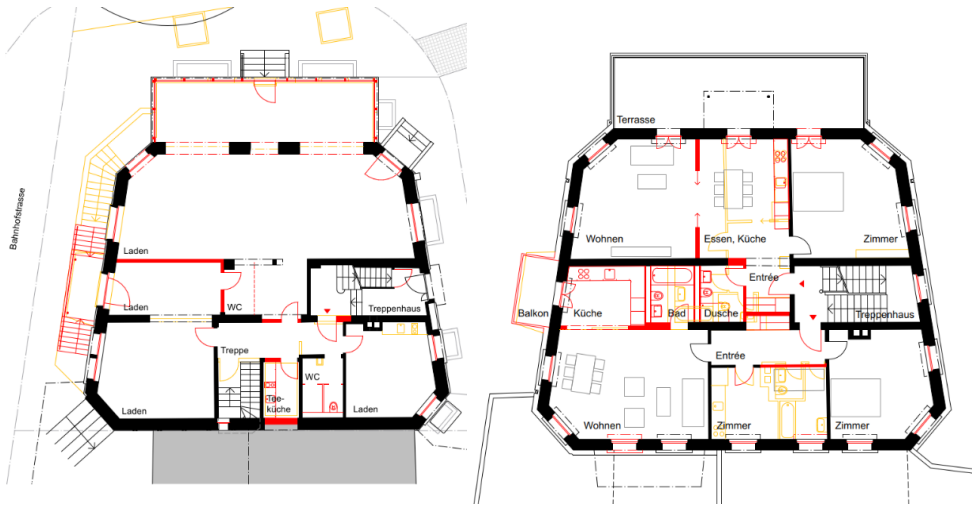


Abb. 3 und 4
 Bauprojekt: Grundriss EG Gewerbe (links) Grundriss 1. OG Wohnen (rechts);
 Schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Abbruch

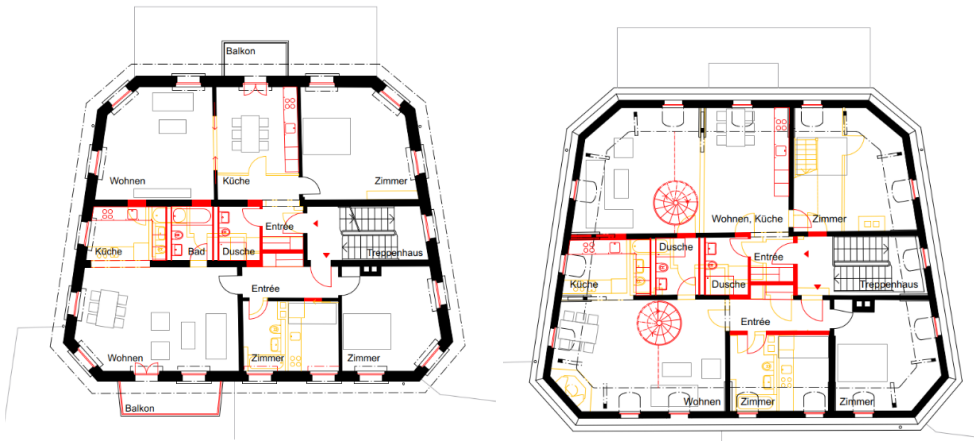


Abb. 5 und 6
 Bauprojekt: Grundriss 2. OG Wohnen (links) und 3. OG Wohnen (rechts);
 Schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Abbruch

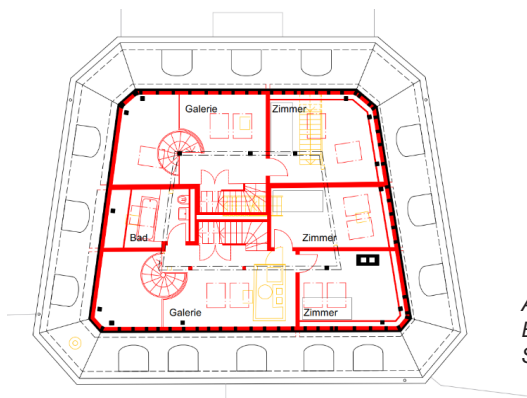


Abb. 7
Bauprojekt: Grundriss Dachgeschoss Wohnen.
Schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Abbruch

C. Baukredit

Basierend auf dem Bauprojekt der Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH und dem Kostenvoranschlag von CHF 4'300'000 (+/- 10 %) vom 27. Juni 2024, beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 4'080'000.

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

| Zusammenstellung BKP | Gewerk | Kosten in CHF inkl. 8.1% MwSt. |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 193'000 |
| 2 | Gebäude | 3'650'000 |
| 4 | Umgebung | 120'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 107'000 |
| Total Baukosten | | 4'070'000 |
| 6 | Offene Reserven (5.8% von BKP 1,2,4) und Rundung | 230'000 |
| Gesamtkosten inkl. offene Reserven | | 4'300'000 |
| Bereits bewilligt (GV 21.06.2021) | | 220'000 |
| Beantragter Baukredit | | 4'080'000 |

Im beantragten Baukredit nicht enthalten sind die an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 bewilligten Projektierungskosten von 220'000.00 Franken.

D. Mieten nach der Sanierung

Die Liegenschaft wird nach der Sanierung zu Marktmieten vermietet. Angestrebt wird eine Bruttorendite von rund 4.5%. Die Marktmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Beispielberechnung:

Miete für eine 3-Zimmer-Wohnung

Nach vorliegender Kostenberechnung beträgt der Netto-Mietzins für eine 72m² grosse 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss rund CHF 2'700 zzgl. Nebenkosten CHF 300. Die Bruttomiete beträgt somit rund CHF 3'000 Miete. Parkplatz (optional): CHF 140.

E. Folgekosten

Gemäss Vorgaben des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden setzen sich die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für den Bau wie folgt zusammen:

| | | | |
|---|------------|----------------|-------------|
| Kreditbetrag Total | CHF | 4'300'000 | inkl. MwSt. |
| Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell) | | | |
| Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J. | CHF | 130'303 | |
| Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch) | CHF | 86'000 | |
| Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand): Allgemeine Hochbauten: 2%/a | CHF | 86'000 | |
| Total pro Jahr | CHF | 302'303 | |

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

F. Termine

Bei Annahme des Baukredits am 25. November 2024 kann am 1. Oktober 2025 mit der Sanierung begonnen werden. Die Sanierungsdauer wurde mit elf Monaten veranschlagt. Ohne Einsprachen und Verzögerungen wird die Bauvollendung und die Neuvermietung auf Ende Oktober 2026 erwartet.

- Baubewilligung ca. November 2024
- Ausschreibung ca. bis August 2025
- Ausführungsplanung ca. bis Oktober 2025
- Realisierung / Bezugsbereitschaft ca. bis Oktober 2026

G. Zuständigkeit der Urnenabstimmung

Nach Art.9 Ziff.2 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 entscheidet die Urnenabstimmung über neue einmalige Ausgaben und Zusatzkredite für die Erhöhung von einmaligen Ausgaben von mehr als 3 Mio. Franken. Mit Gesamtbaukosten von CHF 4'300'000 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

H. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Das «Pöstli» soll unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben sorgfältig saniert und erneuert werden, wobei der originale Charakter so weit als möglich bewahrt oder wiederhergestellt werden soll. Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung, den Baukredit für die Sanierung des Postgebäudes 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 Pöstli», Liegenschaft Bahnhofstrasse 26, finanziell und finanzrechtlich geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag der Liegenschaftskommission vom 21. August 2024 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Erlenbach in der Urnenabstimmung, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Baukredit von CHF 4'080'000 für Sanierung des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeanteil an der Bahnhofstrasse 26 zu Lasten der Investitionsrechnung 2025 zu bewilligen.

Erlenbach, 3. Oktober 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission
Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.