

Kommunale

Urnenabstimmung

vom 19. November 2023

Einzelinitiative

«**Aufhebung
öffentlicher Gestaltungsplan
Bahnhofstrasse**»

Einzelinitiative

«Aufhebung Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

ANTRAG

Den Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 folgende Vorlage zum Entscheid unterbreitet:

Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

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 Dorfkerns 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 wurden 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 in der Form einer allgemeinen Anregung 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 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 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 vom 19. Juni 2023 haben 208 Stimmberechtigte für und 157 gegen die Einzelinitiative gestimmt. Über die Einzelinitiative Zürcher musste aufgrund ihres Rückzugs am 24. Februar 2023 nicht mehr entschieden werden.

Über ein Drittel der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten haben gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung und § 157 Absatz 2 des Gesetzes über die politischen Rechte verlangt, dass über die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» an der Urne abgestimmt wird. Die Einzelinitiative ist somit den Stimmberechtigten an der Urne zum Entscheid zu unterbreiten.

Stimmen die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» zu, hat der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung auszuarbeiten. Eine allfällige Annahme der Einzelinitiative führt somit noch nicht zur Aufhe-

bung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse».

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›, Parkieranlagen in den ‹Teilgebieten Sigst, P+R Nord und Widen›) aufzuheben, und der bis dato gültige Verkehrsplan wieder in Kraft zu setzen.»

Die Initiatorin 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 Gestaltungsplans 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.

- 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 angeordneten 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 Bevölke-

rung 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 Zentrums-



Abb. 1 Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

gebietes am Bahnhof. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans im Jahr 2012 verbunden waren eine Anpassung des kommunalen Verkehrsplans, des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung.

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

C. Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung

Die Initiantin 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.

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 prü-

fen 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.

Die Beschlussfassung über die vorliegende Einzelinitiative an der nachträglichen Urnenabstimmung vom 19. November 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 verbundenen Anpassungen (BZO, kommunaler Verkehrsplan etc.) auszuarbeiten. Mit einem JA zur Einzelinitiative Bras-seur 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) steht einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nach Meinung des Gemeinderats klar entgegen. Ein Zonenplan 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 Initiatorin 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 Überbauungen 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 für 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 der 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. Nach 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. 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 Wohn-

landschaft» 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 Ausnützungsziffer von minimal 60 Prozent und maximal 160 Prozent vor.

Die im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegte Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer 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 Initiatorin 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 Hinblick auf die geplante Sanierung zu erarbeiten, wie dies die Initiatorin 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 Initiatorin 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 Initiatorin 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. 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 Gestal-

tungsplans «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.

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. Entscheid der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 haben 208 Stimmberechtigte für und 157 Stimmberechtigte gegen die Annahme der Einzelinitiative gestimmt. In der Folge wurde von mehr als einem Drittel der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten verlangt, dass über den Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird (Art. 10 Gemeindeordnung; § 157 Abs. 2 Gesetz über die politischen Rechte und Art. 86 Abs. 3 Kantonsverfassung).

Von den **Befürwortern** der Einzelinitiative wurden unter anderem folgende **Argumente** vorgebracht:

- Das Ausmass des Baukörpers beim Bahnhof und der damit verbundene Eingriff in das Dorfbild mit dem «Koloss».
- Nach zehn bis zwölf Jahren sei es an der Zeit, einen Marschhalt einzulegen. Es sei ein neuer Gestaltungsplan für die künftige Entwicklung des Dorfes auszuarbeiten.
- Die Aufhebung des Gestaltungsplans biete neue Möglichkeiten der Einflussnahme auf die künftige Gestaltung.
- Der schicke Charakter von Erlenbach müsse erhalten bleiben. Es sei keine weitere Verdichtung erwünscht.

Die **Gegner** haben sich unter anderem aus den folgenden Gründen gegen die Einzelinitiative ausgesprochen:

- Eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung könne nur mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden. Er sehe die Aufwertung des Freiraums «Sigst» vor und ziele auf eine haushälterische Bodennutzung ab.
- Die Planbeständigkeit entfalle mit der Aufhebung des Gestaltungsplans und die direkte Einflussnahme der Gemeinde auf die Gestaltung/Entwicklung der betreffenden Gebiete sei nicht mehr gegeben.
- Mit dem Projekt der SBB auf dem Bahnhofareal gebe es neue Möglichkeiten (Entwicklung urbane Wohnlandschaft mit sehr guter ÖV-Anbindung).
- Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» wird dem privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» die Grundlage entzogen. Die Entwicklung dieses Teilgebiets sei ungewiss.

G. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» aus den dargelegten Gründen **abzulehnen**.

Erlenbach, 22. August 2023

Gemeinderat Erlenbach

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

H. Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die RPK beurteilt Geschäfte nur hinsichtlich ihrer finanziellen und nicht hinsichtlich ihrer sachlichen Angemessenheit.

Im jetzigen Zeitpunkt verfügt die RPK nicht über alle erforderlichen Informationen, um sich über die Auswirkungen einer Annahme der Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse in finanzpolitischer Hinsicht zu äussern. Zudem ist unklar, wie sich die betroffenen Grundeigentümer bei einer Annahme verhalten werden. Die RPK verzichtet daher auf eine Stellungnahme.



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.



«Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

Stellungnahme der Initianten:

Warum eine Urnenabstimmung trotz deutlicher Zustimmung der Gemeindeversammlung?

Die FDP Erlenbach hatte im Vorfeld angekündigt, sie werde den Entscheid der Gemeindeversammlung in jedem Fall nicht anerkennen und eine Urnenabstimmung verlangen. Nun, eine eindrückliche Zahl von Erlenbacherinnen und Erlenbacher liess sich dadurch nicht von der Teilnahme an der Gemeindeversammlung abhalten und stimmte nach tiefgreifender Diskussion der Initiative mit deutlicher Mehrheit zu. Jetzt ist es an Ihnen zu entscheiden, ob der Entscheid der Gemeindeversammlung richtig oder falsch war.

Hat die Initiative finanzielle Folgen für die Gemeinde?

Die Rechnungsprüfungskommission Erlenbach hat festgehalten, dass die Initiative keine finanziellen Folgen für die Gemeinde Erlenbach hat. Lassen wir uns von den irreführenden Drohungen, es werde viel Geld kosten, nicht verunsichern.

Was ist zum geplanten Gebäude der SBB zu sagen?

Das auf der Grundlage der Erleichterungen des Gestaltungsplans geplante Gebäude der SBB wird so daherkommen wie oben dargestellt. Ein Riesenklotz mitten im Dorf, der alles erschlägt, was in seiner Nähe steht. Für ein Dorf wie Erlenbach ist dies ein unerträglicher Koloss. Nur schon der Gedanke daran lässt einen erschauern.

Ein Gebäuderiegel zudem, der die Luftzirkulation vom See den Berg hinauf unterbricht. Zudem verlieren die in Mitleidenschaft gezogenen Quartiere viel von ihrer Seesicht.



«Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

Kein SBB-Koloss am Bahnhof.

Was ist zum „Sigst“-Quartier zu sagen?

Die Erschliessungsstrasse kann nicht wie geplant den Bahngleisen entlang führen, denn der dortige Weg ist viel zu steil dafür. Sie müsste also – unter Bruch der Zusicherungen aller bisherigen Gemeinderäte – über die Bahnhofstrasse erfolgen. Wollen wir diesen Mehrverkehr, der eine Gefahr für alle darstellen würde, ob sie nun zum Bus, zur Bahn, zur Post, zu einem Laden, Café oder Restaurant wollen?

Dank der Initiative bleibt die Bahnhofstrasse als innerdörfliche Strasse für die Bevölkerung erhalten und wird nicht zur Erschliessungsstrasse für den motorisierten Verkehr.

Der im Gestaltungsplan vorgesehene „Freiraum Sigst“ kann nicht wie geplant realisiert werden, denn damit würde das Denkmalschutzobjekt „Dienerhaus“ in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Ändert sich das Bild von Erlenbach, falls die Initiative abgelehnt wird?

Ja, Erlenbach wäre nicht wieder zu erkennen, wie der Gemeindepräsident selbst in einem Interview mit Tele Z bestätigt. Er hält fest, dass mit der Realisierung des Gestaltungsplanes Erlenbach ein anderes Dorfbild als heute haben werde. Wollen wir das? Nein, Erlenbach ist heute attraktiv und soll es ohne SBB-Monster und Gestaltungsplan bleiben.

Wollen Sie den Charakter des heutigen Dorfes Erlenbach erhalten und eine sinnvolle Entwicklung des Bahnhof- und des „Sigst“-Quartiers ermöglichen, dann stimmen Sie Ja zum Beschluss der Gemeindeversammlung und damit zur Initiative.

Herzlichen Dank.