

Gemeindeversammlung

Montag, 24. November 2025, 20.00 Uhr

**im Erlibacherhof
Seestrasse 83, 8703 Erlenbach**

Hinweis

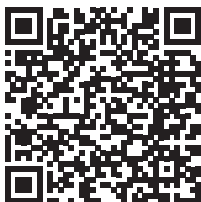
Alle Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung finden Sie auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach:

www.erlenbach.ch -> Politik -> Gemeindeversammlungen -> Versammlungen und Resultate -> Gemeindeversammlung vom 24. November 2025

oder auf diesem Link:

www.erlenbach.ch/de/gemeindeversammlungen/gemeindeversammlung-21/

oder mit diesem QR-Code



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

**Gemeindeversammlung am Montag, 24. November 2025,
20.00 Uhr, im Erlibacherhof, Seestrasse 83, 8703 Erlenbach**

Folgende Geschäfte werden behandelt:	Seite
1. Budget 2026 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)	4
2. Budget 2026 und Festsetzung Steuerfuss Politische Gemeinde Erlenbach	8
3. Anpassung Entschädigungsverordnung, Schulpflege, Genehmigung	15
4. Seerettungsdienst, Vertrag mit Küsnacht, Genehmigung	21
5. Seerettungsdienst, Beteiligung am Seerettergebäude, Kreditgenehmigung	26
6. Baurechtsverträge Bindschädler/Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE), Genehmigung	30
7. Schiffwarte Halle, Sanierung und gastronomische Erweiterung, Kreditgenehmigung	38
8. Schwimmhalle Allmendli, Nachrüsten Sonnenschutzanlage, Kreditgenehmigung	51
9. Pflugsteinstrasse, Sanierung, Kreditgenehmigung	61
10. Allfällige Anfragen nach §17 Gemeindegesetz	

Die Akten können ab Montag, 3. November 2025, auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach oder im Gemeindehaus in der Gemeinderatskanzlei (3.Obergeschoss) eingesehen werden.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet die traditionelle Chästeilete statt.

Budget 2026 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag der Sekundarschulkommission

1. Das Budget 2026 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) wird genehmigt.
2. Vorbehalten bleibt die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Herrliberg.
3. Im Budget 2026 sind in der Erfolgsrechnung CHF 2'286'500 als Anteil am Nettoaufwand der GSEH sowie CHF 270'500 als Mietertrag für die Benutzung der Erlenbacher Schulanlagen durch die GSEH einzustellen.

Beleuchtender Bericht

Das Budget 2026 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach Herrliberg (GSEH) weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	5'098'500
	Gesamtertrag	CHF	149'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-4'949'500
	Anteil Gemeinde Erlenbach		2'286'500
	Anteil Gemeinde Herrliberg		2'663'000
Investitionsrechnung			
Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	0
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	0
Investitionsrechnung			
Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird gemäss Art.25 der Zweckverbandsstatuten durch die Verbandsgemeinden getragen.

A. Erfolgsrechnung

Das Budget 2026 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) weist in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von CHF 5'098'500 und einen Ertrag von CHF 149'000 aus. Vom Aufwandüberschuss von CHF 4'949'500 hat die Gemeinde Erlenbach gemäss Kostenteiler CHF 2'286'500 (resp. 46.2%) und die Gemeinde Herrliberg CHF 2'663'000 (resp. 53.8%) zu tragen.

Gegenüber dem Budget 2025 ergibt sich ein Mehraufwand von CHF 222'000. Dieser resultiert aus höher budgetiertem Sachaufwand (+ CHF 100'000), worin eine Mietzinserhöhung von CHF 37'500 nach dem Umbau Breiti enthalten ist. Zusätzlicher Aufwand entsteht auch beim kommunalen und kantonalen Personal, insbesondere wegen des Umbaus des Schulhauses Breiti sowie zweier zusätzlich zu führender Klassen (+ CHF 210'000). Durch den Wechsel auf ein Leasing-Modell für die Laptops der Schülerinnen und Schüler im Jahr 2024 sinken die Abschreibungen (- CHF 76'000). Die Gemeinde Erlenbach erhält auch im nächsten Jahr für die Zurverfügungstellung ihrer Schulanlagen an die GSEH einen Mietzins von CHF 270'500.

B. Investitionen

Auf Beginn des Schuljahres 2024/2025 wurde von der direkten Beschaffung von Geräten für Schülerinnen und Schüler auf ein Leasing-Modell gewechselt, dessen Kosten über die Erfolgsrechnung laufen. Für 2026 sind keine Investitionen geplant.

C. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, das Budget 2026 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg gemäss Antrag der Sekundarschulkommission zu genehmigen.

Erlenbach, 1. September 2025

Für die Schulpflege

Tabea Giger, Schulpräsidentin

Barbara Rusterholz, Abteilungsleiterin Bildung

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission GSEH

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 des Zweckverbands Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) in der von der Vorsteher-schaft am 1.7.2025 beschlossenen Fassung geprüft.

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 2026 des Zweckverbands GSEH entsprechend dem Antrag der Sekundarschulkommission zu genehmigen.

Herrliberg, 21. August 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Christian Fischer, Präsident

Valérie Blanc, Aktuarin

Budget 2026 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg GSEH

		Budget 2026		Budget 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zusammenzug nach Aufgabenbereich					
0110	Legislative	3'500		4'000	
2130	Sekundarstufe	3'314'500	147'500	3'162'000	135'000
2170	Schulliegenschaften	1'011'500		974'000	
2180	Tagesbetreuung	44'000		44'000	
2190	Schulleitung	216'000		214'500	
2191	Schulverwaltung	329'500		285'000	
2192	Volksschule Sonstiges	179'000	1'000	180'500	1'000
2300	Berufliche Grundbildung	500		500	
9710	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe		500		500
Aufwandüberschuss		4'949'500		4'727'500	
davon Anteil Erlenbach		2'286'500		2'132'000	
davon Anteil Herrliberg		2'663'000		2'595'500	
Zusammenzug nach Sachgruppen					
Aufwand					
30	Personalaufwand	851'500		836'500	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'688'500		1'588'500	
33	Abschreibungen	39'500		115'500	
	Verwaltungsvermögen				
36	Transferaufwand	2'519'000		2'324'000	
<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>		<i>5'098'500</i>		<i>4'864'500</i>	
Ertrag					
42	Entgelte		35'000		36'000
46	Transferertrag		114'000		101'000
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>			<i>149'000</i>		<i>137'000</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit			-4'949'500		-4'727'500

Budget 2026 Politische Gemeinde Erlenbach

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Das Budget 2026 der Verwaltungsrechnung (Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung) der Politischen Gemeinde Erlenbach wird genehmigt.
2. Der Aufwandüberschuss von CHF 1'986'700.00 wird dem Bilanzüberschuss belastet.
3. Der Steuerfuss für das Jahr 2026 wird auf 76% (Vorjahr 76%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Beleuchtender Bericht

Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Erlenbach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	111'149'000
	Gesamtertrag	CHF	109'159'300
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-1'986'700
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	15'007'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	831'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	14'176'000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	5'960'000
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	--
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	5'960'000
Steuerertrag und Steuerfuss	Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	CHF	92'105'263
	Steuerfuss		76%
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-71'986'700
	Steuerertrag bei 76%	CHF	70'000'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-1'986'700

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.
Der Gemeinderat unterbreitet das Budget für das Jahr 2026 zur Genehmigung.

A. Übersicht Budget 2026

Bei einem Gesamtaufwand von CHF 111,15 Mio. und Gesamtertrag von CHF 109,16 Mio. ist ein Aufwandüberschuss von CHF 1,99 Mio. budgetiert (Budget Vorjahr Aufwandüberschuss von CHF 1,62 Mio.), welcher durch die Entnahme aus dem Eigenkapital gedeckt wird.

Der Gesamtaufwand ist gegenüber dem Vorjahresbudget um rund 4,4% und der Gesamtertrag 4,1% höher budgetiert. Der Personalaufwand bleibt bei rund CHF 12,44 Mio. konstant, der Sachaufwand steigt hingegen um 4,6% auf CHF 12,17 Mio. an. In dieser Kontogruppe wurden u.a. zusätzliche Beträge für Abklärungen und Machbarkeitsstudien für kommende Liegenschaftenprojekte, Unterhaltskosten für Wald- und Wanderwege sowie die Friedhofanlage und Spielplätze, diverse kleinere Projekte und Anschaffungen für Hochbauten und Grundstücke, die Sicherheit der Chilbi und das Projekt Dorfleben budgetiert.

Der Transferaufwand steigt um 4,1% auf CHF 75,97 Mio., dies insbesondere durch den höheren Finanzausgleichsbetrag aufgrund der Steuereinnahmen und der gestiegenen Beiträge für die Pflegefinanzierungen, die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und der fallabhängigen Sonderschulungskosten.

Analog zum Transferaufwand steigt auch der Transferertrag deutlich auf CHF 6,77 Mio. und liegt somit um CHF 1,73 Mio. höher gegenüber dem Budget 2025. Hier handelt sich vor allem um höhere Staatsbeiträge, welche die Gemeinde Erlenbach aufgrund der ausbezahlten Beiträge anteilig zurück erhält.

Der Finanzaufwand bleibt in etwa gleich während der Finanzertrag wegen den erfolgten Zinssenkungen der SNB und einiger Mietausfällen infolge von Bauprojekten um CHF 0,7 Mio. tiefer ausfallen wird.

Im Verwaltungsvermögen sind Nettoinvestitionen von CHF 14,18 Mio. und im Finanzvermögen Nettoinvestitionen von CHF 5,96 Mio. eingestellt.

Die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Aufgabenbereichen der Erfolgsrechnung finden sich auf den nachfolgenden Seiten.

B. Gemeindesteuern und Steuerfuss

Die ordentlichen Gemeindesteuern wurden anhand der Vorjahreszahlen und der Hochrechnung 2025 mit CHF 80,11 Mio. um rund CHF 2,1 Mio. höher budgetiert.

Aufgrund der positiven Ergebnisse der letzten Jahre und der nur leicht gestiegenen ordentlichen Steuereinnahmen empfiehlt der Gemeinderat den Steuerfuss bei tiefen 76% zu belassen. Ein Steuerprozent entspricht ungefähr CHF 880'000. Aufgrund des Steuersubstrats der Gemeinde und der zu erwartenden Steuerzahlen 2025 ist davon auszugehen, dass die Einnahmen weiterhin langfristig konstant bleiben. Der derzeitige Steuerfuss wird trotz negativem Budget als finanzpolitisch richtig und vertretbar erachtet.

Die Grundstückgewinnsteuern sind mit CHF 8,5 Mio. um CHF 0,5 Mio. höher budgetiert als im Vorjahr.

In den letzten Jahren wurden Jahresgewinne von insgesamt über CHF 58,4 Mio. erzielt und eine sehr gute Eigenkapitalrendite von über 50% geschaffen. Der Bilanzüberschuss (kumulierte Ergebnisse Vorjahre) mit Stand 2024 beläuft sich auf rund CHF 150,64 Mio. und ist in den letzten Jahren durch die positiven Jahresergebnisse weiterangewachsen.

C. Finanz- und Aufgabenplanung 2025-2029

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 2026 der Politischen Gemeinde Erlenbach gemäss Antrag des Gemeinderats zu genehmigen und den Steuerfuss auf 76% des mutmasslichen einfachen Steuerertrags festzusetzen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für das Ressort Finanzen

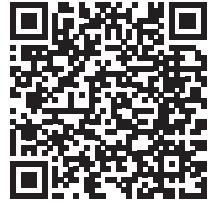
Huyen Phan Sturm, Ressortvorsteherin Finanzen und Steuern
Martin Barciaga, Abteilungsleiter Finanzen und Steuern

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

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 24. November 2025) 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.



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Gemeinde Erlenbach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 9. September 2025 geprüft. Basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den stichprobenmässig gemachten Analysen und Erhebungen stellt die Rechnungsprüfungskommission fest, dass das Budget finanziell angemessen und rechnerisch richtig ist. Die Regeln zum Haushaltgleichgewicht sind eingehalten.

Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Der RPK ist es jedoch wichtig, dass die Synergien in der IT Kooperation mit der Gemeinde Meilen auch vollumfänglich genutzt werden. Teure Einzellösungen sind zu vermeiden.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Erlenbach entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Erlenbach, 10. Oktober 2025

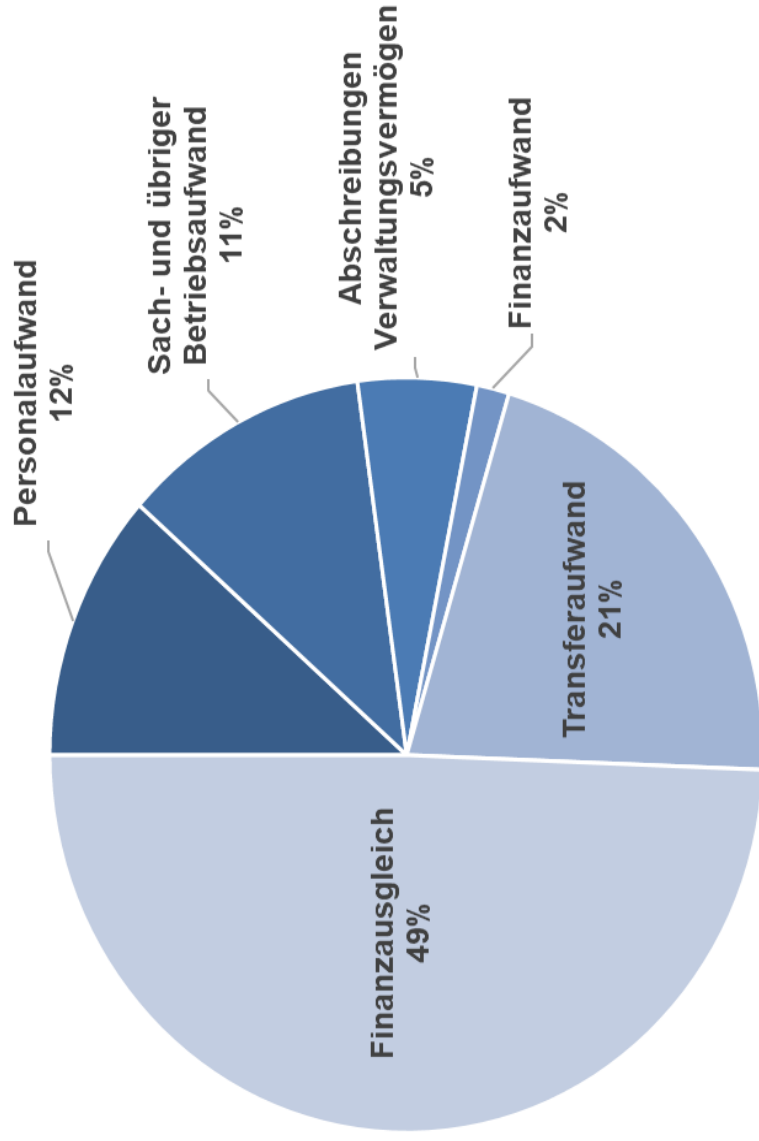
Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

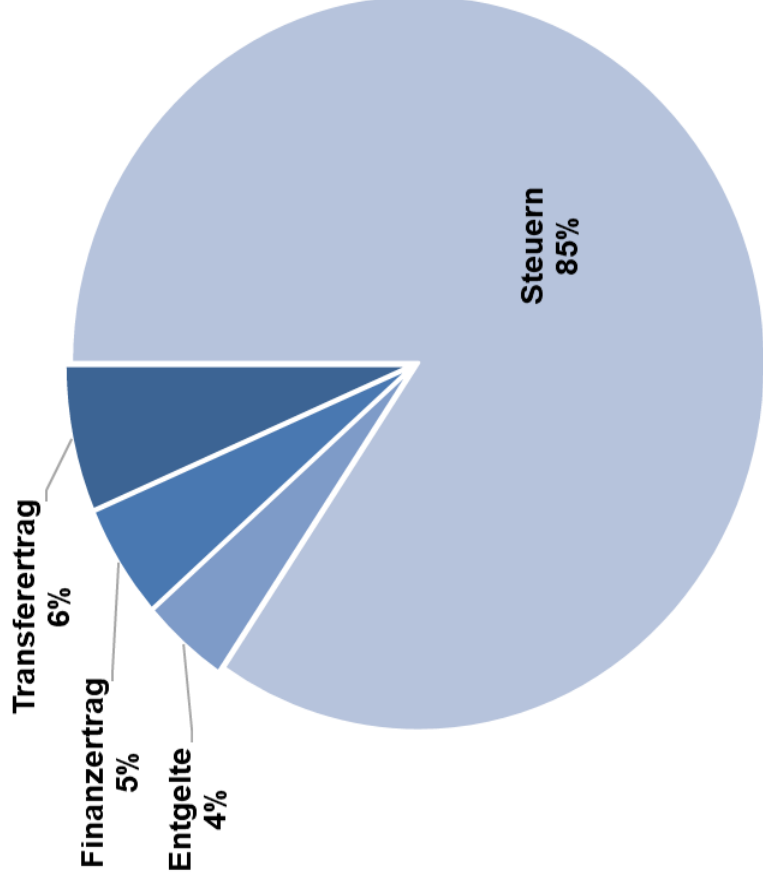
Erfolgsrechnung

Hauptaufgabengebiete (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	8'521'400.00	2'160'200.00	9'337'700.00	2'940'700.00	8'948'348.29	3'103'560.30
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	2'226'500.00	311'200.00	1'921'300.00	319'500.00	1'967'994.98	381'631.09
2	Bildung	18'031'700.00	2'419'800.00	17'571'100.00	2'493'100.00	17'090'384.23	2'411'634.95
3	Kultur, Sport und Freizeit	2'241'900.00	276'400.00	2'156'600.00	297'400.00	1'913'805.75	276'111.69
4	Gesundheit	4'583'800.00	1'674'100.00	4'067'500.00	1'674'100.00	4'446'258.57	1'673'670.15
5	Soziale Sicherheit	10'682'700.00	6'055'200.00	9'560'800.00	4'346'100.00	8'750'496.77	4'961'698.73
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3'669'200.00	488'700.00	3'450'100.00	492'000.00	3'162'627.57	500'691.58
7	Umweltschutz und Raumordnung	3'022'000.00	2'069'100.00	3'133'700.00	2'302'200.00	2'595'169.27	1'943'190.56
8	Volkswirtschaft	540'500.00	583'000.00	296'700.00	594'000.00	398'166.36	592'874.90
9	Finanzen und Steuern	55'639'600.00	91'134'900.00	54'990'400.00	89'406'800.00	57'119'736.39	95'255'017.14
Total Aufwand / Ertrag		109'159'300.00	107'172'600.00	106'485'900.00	104'865'900.00	106'392'988.18	111'100'081.09
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-)			-1'986'700.00		-1'620'000.00	4'707'092.91	
Total		109'159'300.00	109'159'300.00	106'485'900.00	106'485'900.00	111'100'081.09	111'100'081.09

Aufwand Budget 2026



Ertrag Budget 2026



Anpassung Entschädigungsverordnung, Schulpflege, Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Die Verordnung über die Entschädigung der Behörden, Kommissionen sowie Funktionäre und Funktionärinnen im Nebenamt der Gemeinde Erlenbach vom 25. Juni 2001 (Entschädigungsverordnung, SRGE 110.1) wird wie folgt geändert:

Art. 3 Behörden:

Für die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben werden den Mitgliedern folgender Behörden und Kommissionen jährliche Grundentschädigungen ausgerichtet:

...

b) Schulpflege:

<i>Präsident/Präsidentin</i>	<i>CHF 34'794.00</i>	<i>neu: CHF 41'497.00</i>
------------------------------	----------------------	---------------------------

<i>Mitglied:</i>	<i>CHF 17'396.00</i>	<i>neu: CHF 24'099.00</i>
------------------	----------------------	---------------------------

<i>Zusätzlich für Mitarbeiterbeurteilungen</i>		<i>(gestrichen)</i>
--	--	---------------------

<i>Zusätzlich zur freien Aufteilung</i>	<i>CHF 23'400.00</i>	<i>(gestrichen)</i>
---	----------------------	---------------------

...

2. Die ordentlichen, planbaren Sitzungen und Verpflichtungen der Schulpflegemitglieder sind durch die Grundentschädigung abgegolten; für ausserordentliche Sitzungen kann ein Sitzungsgeld bezogen werden. Die Schulpflege regelt die Details in einem Erlass.
3. Die Änderung tritt auf Beginn der nächsten Legislaturperiode, also per 1. Juli 2026, in Kraft.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Ab 2025 wurden die Behördenmitglieder in die Pensionskasse der Gemeinde (Profond Vorsorgestiftung) aufgenommen. Für einen Eintritt in die Pensionskasse muss die ausbezahlte jährliche Grundentschädigung die BVG-Eintrittsschwelle von CHF 22'680.– erreichen. Beim Gemeinderat und den beiden Präsidien (Gemeindepräsident und Schulpräsidentin) wird diese Schwelle klar überschritten und sie kommen somit in den Genuss der Pensionskassenpflicht. Die Schulpflegemitglieder hingegen erreichen diesen Schwellenwert alleine mit der Grundentschädigung nicht und können von der neuen Regelung deshalb nicht profitieren. Die Einbussen durch Arbeitszeitreduktionen sind jedoch ähnlich zu gewichten wie beim Gemeinderat.

Der Gemeinderat schlägt deshalb vor, im Sinne einer Gleichbehandlung die Grundentschädigung für die Schulpflegemitglieder insofern anzuheben, als dass die bisherigen Entschädigungen für die obligatorischen Sitzungen und Anlässe als Pauschale fix eingerechnet werden. Ebenfalls soll die jährliche Zusatzentschädigung, welche bis anhin gleichermassen auf die Mitglieder verteilt wurde, zur Grundentschädigung hinzugerechnet werden. Der Grundentschädigungsbetrag erhöht sich somit auf CHF 24'099.00 (Stand 2025) und die Eintrittsschwelle für die Pensionskasse ist somit klar erreicht. Die sich daraus ergebenden zusätzlichen Kosten für den Arbeitgeberanteil (Pensionskassenbeiträge der Gemeinde) belaufen sich auf rund CHF 13'100.00 (Berechnung anhand Personaldaten derzeitiger Schulpflegemitglieder im 2025).

Die Anpassung ist auf den Legislaturwechsel per 1. Juli 2026 vorgesehen.

A. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 17. Juni 2024 beschlossen, die Behördenmitglieder nach dem geltenden Gesetz der beruflichen Vorsorge (BVG, SR 831.40) in der Pensionskasse zu versichern. Begründet wurde die Anpassung mit wahrscheinlichen Einbussen bei den Altersguthaben in der Pensionskasse aufgrund von notwendigen Arbeitszeitreduktionen für die Behördentätigkeit, welche in etwa 20% betragen. Obschon die Änderung für alle Behördenmitglieder gilt, sieht die Pensionskasse der Gemeinde (Profond Vorsorgeeinrichtung) eine BVG-Eintrittsschwelle von CHF 22'680.00 (Stand 2025) vor. Berücksichtigt wird dabei nur die Grundentschädigung, nicht die Sitzungsgelder und die Zusatzentschädigung. Die Zusatzentschädigung von aktuell CHF 23'400.00 steht der Schulpflege als Gesamtgremium zur freien Aufteilung zur Verfügung, womit die unterschiedlichen Belastungen in den einzelnen Ressorts abgegolten werden können. Usanzgemäss verteilt die Schulpflege diesen Einmalentschädigungsbeitrag aber gleichermassen auf die sieben Mitglieder auf.

Das derzeitige Pensum der Schulpflege Erlenbach beträgt je Mitglied ca. 20% (Ausnahme Schulpräsidium mit insgesamt 50%). Für die Tätigkeit in der Schulpflege muss die reguläre Beschäftigung somit in der Regel von 100% auf 80% reduziert werden.

Lohnmässig kann durch Grundentschädigung, Einmalentschädigungsbeitrag und Sitzungsgelder eine 100%-Entlöhnung erreicht werden. Im Hinblick auf die Altersvorsorge BVG hat die Behördentätigkeit jedoch eine Einbusse von rund 20% zur Folge, da die Grundentschädigung der Schulpflege für sich alleine genommen nicht pensionskassenpflichtig ist. Die Grundentschädigung für ein Schulpflegemitglied liegt derzeit bei CHF 17'396.00, d.h. CHF 5'284.00 unterhalb der Eintrittsschwelle von CHF 22'680.00 (Stand 2025), welche durch die BVG-Gesetzgebung vorgegeben ist. Dies stellt eine Hürde für die Übernahme dieses Behördenamts dar; insbesondere erschwert es die Rekrutierung interessanter Kandidatinnen oder Kandidaten.

Zur Gewährleistung einer Aufnahme in die Pensionskasse der Gemeinde müsste die Grundentschädigung der Schulpflegemitglieder in einer solchen Höhe angesetzt werden, dass die BVG-Eintrittsschwelle, auch bei einer späteren Anhebung, klar überschritten wird. Dies wird mit dem vorliegenden Vorschlag getan.

B. Vorgeschlagene Anpassung

Die effektiv an die Schulpflegemitglieder ausbezahlten Entschädigungen bemessen sich aus drei Quellen: Grundentschädigung, Zusatzentschädigung und Sitzungsgelder. Bei der Frage nach der Erreichung der BVG-Eintrittsschwelle ist allerdings nur die Grundentschädigung relevant. Um diese zu erreichen, sollen deshalb zwei Anpassungen vorgenommen werden. Einerseits soll die Zusatzentschädigung als separate Zahlung wegfallen und der Betrag der Grundentschädigung zugesprochen werden. Andererseits sollen gewisse regulär stattfindenden und planbaren Sitzungen nicht mehr über Sitzungsgelder abgegolten werden, sondern ebenfalls in die Grundentschädigung eingerechnet werden. Mit dieser Lösung wird die ausbezahlte Gesamtentschädigung pro Schulpflegemitglied nicht erhöht; wohl aber sorgt die Umschichtung dafür, dass der BVG-Schwellenwert erreicht wird und die Schulpflegemitglieder in die Pensionskasse der Gemeinde aufgenommen werden können.

Massnahme 1: Aufteilung Zusatzentschädigung

Die Zusatzentschädigung von CHF 23'400.00 steht der Behörde zur freien Aufteilung zur Verfügung. Die Schulpflege hat bisher stets darauf verzichtet, diesen Betrag unterschiedlich unter den Mitgliedern aufzuteilen. Stattdessen wurde der Betrag gleichermassen auf die sieben Mitglieder aufgeteilt, sodass jedes Mitglied rund CHF 3'343.00 zugesprochen bekam. Die Möglichkeit zur unterschiedlichen Aufteilung wurde von der Schulpflege also bis anhin nicht genutzt und soll deshalb abgeschafft werden. Der Betrag wird stattdessen der Grundentschädigung zugeschlagen. Diese Anpassung gestaltet sich also kostenneutral.

Massnahme 2: Einschluss obligatorischer und planbarer Sitzungen und Anlässe

Bisher wurden Sitzungsgelder gemäss Aufwand entschädigt, unabhängig davon, ob es sich dabei um reguläre, also planbare, oder um unvorhergesehene Sitzungen handelt. Tatsache ist aber, dass im Rahmen der Behördentätigkeit viele reguläre Sitzungen anfallen, die vorhersehbar und planbar sind und deshalb als regulärer Teil der Behördentätigkeit gesehen werden können. Diese regulären Sitzungen betreffen alle Mitglieder in gleicher Weise. Deshalb sollen neu die Entschädigungen für die obligatori-

schen Sitzungen und Anlässe in die Grundentschädigung eingerechnet und pauschal abgebolten werden. Für diese dürfen danach keine Sitzungsgelder bezogen werden. Die Schulpflege wird die Details in einem eigenen Erlass regeln. Auch diese Anpassung gestaltet sich kostenneutral. Weitere, ausserplanmässige Sitzungen werden nach wie vor über die Sitzungsgelder nach Aufwand entschädigt.

Durch diese beiden Massnahmen findet eine Umschichtung der Entschädigungen statt, die wie folgt aussieht:

Obligatorische Sitzungen und Anlässe:	Pro Sitzung:	Total:
10 Infositzungen bis 2 Stunden	CHF 100.00	CHF 1000.00
6 Schulpflegesitzungen bis 2 Stunden	CHF 100.00	CHF 600.00
4 Schulpflegesitzungen über 2 Stunden, wovon 1 kombiniert mit Budgetsitzung	CHF 170.00	CHF 680.00
2 Gemeindeversammlungen	CHF 100.00	CHF 200.00
2 Tage Schulpflegeklausur	CHF 340.00	CHF 680.00
2 Schulbesuche (Anlässe Schule)	CHF 100.00	CHF 200.00
Total Sitzungsgelder		CHF 3'360.00
Zusatzentschädigung CHF 23'400.-, gleichmässig aufgeteilt auf 7 Personen		CHF 3'343.00
Total		CHF 6'703.00

Die Grundentschädigung wird somit um CHF 6'703.00 angehoben, sodass sie neu wie folgt aussieht:

Präsident/Präsidentin	bisher: CHF 34'794.00	neu: CHF 41'497.00
Mitglied:	bisher: CHF 17'396.00	neu: CHF 24'099.00

Gestrichen wird die bisherige Zusatzentschädigung zur freien Aufteilung von CHF 23'400.00 und die oben aufgeführten, regulären Sitzungen dürfen nicht mehr gesondert abgerechnet werden, sondern gelten als pauschal entschädigt. Durch die Erhöhung der Grundentschädigung auf CHF 24'099.00 erreichen die einzelnen Schulpflegemitglieder somit klar die BVG-Eintrittsschwelle von CHF 22'680.00 (Stand 2025). Auch besteht bei etwaigen, regulär gehaltenen Erhöhungen der Schwelle keine Gefahr, dass die Mitglieder wieder herausfallen könnten. Die Anpassungen werden mit dem kommenden Legislaturwechsel per 1. Juli 2026 vollzogen und in Kraft gesetzt.

C. Kostenfolgen

Während die Anpassungen im Hinblick auf die an die Behördenmitglieder ausgezahlten Beträge kostenneutral sind, da lediglich eine Umschichtung und keine Anpassung stattfindet, ergeben sich durch den BVG-Eintritt der Schulpflegemitglieder Mehrkosten in Form von Arbeitgeberbeiträgen für die Gemeinde Erlenbach. Die Gemeinde rechnet mit zusätzlichen zu erwartenden Kosten durch diese Anpassung gemäss heutigem

Stand (2025) für die sechs Schulpflegemitglieder, die nun neu in die Pensionskasse aufgenommen werden, von CHF 13'100.00.

D. Wortlaut der Anpassungen

Die Verordnung über die Entschädigung der Behörden, Kommissionen sowie Funktionäre und Funktionärinnen im Nebenamt der Gemeinde Erlenbach vom 25. Juni 2001 (Entschädigungsverordnung) wird wie folgt geändert:

Art. 3 Behörden:

Für die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben werden den Mitgliedern folgender Behörden und Kommissionen jährliche Grundentschädigungen ausgerichtet:

...

b) Schulpflege:

<i>Präsident/Präsidentin</i>	<i>CHF 34'794.00</i>	<i>neu: CHF 41'497.00</i>
------------------------------	----------------------	---------------------------

<i>Mitglied:</i>	<i>CHF 17'396.00</i>	<i>neu: CHF 24'099.00</i>
------------------	----------------------	---------------------------

<i>Zusätzlich für Mitarbeiterbeurteilungen</i>		<i>(gestrichen)</i>
--	--	---------------------

<i>Zusätzlich zur freien Aufteilung—</i>	<i>CHF 23'400.00</i>	<i>(gestrichen)</i>
--	----------------------	---------------------

...

Die hier aufgeführten Änderungen an der Entschädigungsverordnung tragen dem Vorschlag Rechnung, indem die Grundentschädigung erhöht und die Zusatzentschädigung gestrichen wird. Ebenfalls gestrichen wird ein Verweis auf die Mitarbeiterbeurteilungen, denn die Schulpflege beurteilt nur noch wenige Leitungspersonen. Entsprechend wurde dieser Betrag bereits durch einen Gemeinderatsbeschluss vom 24. Januar 2011 effektiv aufgehoben. Durch die Streichung dieses Teils findet somit lediglich eine redaktionelle Bereinigung des Dokuments statt.

Gemäss Art.12 der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach vom 13. Juni 2021 (SRGE 100.1) ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erlass und die Änderung von wichtigen Rechtssätzen, insbesondere die grundlegenden Bestimmungen über die Entschädigung von Behördenmitgliedern. Entsprechend ist das Geschäft der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

E. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Änderung der Verordnung über die Entschädigung der Behörden, Kommissionen sowie Funktionäre und Funktionärinnen im Nebenamt der Gemeinde Erlenbach vom 25. Juni 2001 (Entschädigungsverordnung) zuzustimmen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag zur Anpassung der Entschädigungsverordnung Schulpflege geprüft. Die allgemein schleichende Professionalisierung der Behördentätigkeit ist aus Sicht der RPK bedenklich, nicht nur aber auch aus Kostenüberlegungen. Die beantragte entschädigungsmässige Bevorzugung der Schulpflege gegenüber den übrigen Kommissionen ist nicht nachvollziehbar, wird doch der hohe Aufwand mit dem heutigen System schon entschädigt. Mehr Sitzungen führen zu mehr Sitzungsgeldern und folglich zu einer höheren Entschädigung, wobei die gleiche Entschädigung pro Sitzung für die Schulpflege wie auch für die übrigen Kommissionen gilt. Nun soll nur die Schulpflege in den Genuss einer Zusatzentschädigung für gewisse Sitzungen in Form von PK Beiträgen kommen. Die RPK sieht keinen Handlungsbedarf, das effiziente und bewährte System zu ändern.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Antrag zur Anpassung der Entschädigungsverordnung Schulpflege abzulehnen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

Seerettungsdienst, Vertrag mit Küsnacht

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Der Vertrag über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes zwischen den Gemeinden Küsnacht und Erlenbach wird genehmigt.
2. Die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Küsnacht bleibt vorbehalten.
3. Die mit dem Vertrag verbundenen Folgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das Geschäft in Kürze

Die Gemeinde Erlenbach ist als Seegemeinde verpflichtet, einen Seerettungsdienst zu betreiben. Im Jahr 1944 schloss sie deshalb einen Vertrag mit der Gemeinde Küsnacht, welche den Seerettungsdienst Küsnacht-Erlenbach besorgte. Der bisherige Vertrag erwies sich als nicht mehr zeitgemäss, sodass der Gemeinderat Erlenbach nach zunächst nicht erfolgreichen Verhandlungen mit Küsnacht auf Herbst 2024 hin beschloss, diesen Vertrag zu kündigen und ein Beitritts-gesuch bei einem anderen Seerettungsdienst-Verbund zu stellen. Dieses Beitritts-gesuch war indes nicht erfolgreich, sodass der SRD Küsnacht seit Januar 2025 wieder den Seerettungsdienst auf dem Gebiet der Gemeinde Erlenbach besorgt. Die beiden Gemeinden haben daraufhin wieder Verhandlungen aufgenommen und diese konnten nun erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Der Gemeinderat wertet den neuen Vertrag mit der Gemeinde Küsnacht als deutliche Verbesserung gegenüber jenem aus dem Jahr 1944. Die hoheitlichen Aufgaben des Seerettungsdienstes werden künftig gemeinschaftlich ausgeübt und der Gemeinde Erlenbach wird ein vertraglich definiertes Mitspracherecht eingeräumt. Strategische Ent-scheide werden gemeinschaftlich gefällt und Ausgaben über CHF 300'000 bedürfen der expliziten Zustimmung der Gemeinde Erlenbach, wobei die Finanzkompetenzen der Erlenbacher Gemeindeorgane vorbehalten bleiben. Auch der neue Verteilschlüssel nach Anzahl der Einwohner ist positiv zu werten. Die zu erwartenden Betriebskosten des Seerettungsdienstes zwischen CHF 60'000 und CHF 70'000 pro Jahr sind indes vergli-chen mit anderen Seerettungsdiensten nach wie vor als höher zu werten, wenngleich sie durch den neuen Verteilschlüssel tiefer ausfallen als vorher.

Die Gemeindeversammlung hat über den Vertrag zu befinden. Zeitgleich muss sie in einem anderen Geschäft über die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach an den Sanierungskosten des Seerettergebäudes entscheiden. Diese Beteiligung ist eine Bedingung für das Zustandekommen des Vertrages.

A. Ausgangslage

Im Jahr 1944 schlossen die Gemeinden Erlenbach und Küsnacht einen Vertrag über die Organisation eines gemeinsamen Seerettungsdienstes (SRGE 560.1). In Art.1 dieses Vertrages heisst es, dass die Gemeinde Küsnacht den Seerettungsdienst für die Gemeinde Erlenbach gemäss den gültigen Vorschriften besorgt, während Art.2 darlegt, dass sich Erlenbach mit 5'000 Franken an der Anschaffung eines neuen Motorbootes beteiligt. Zudem übernimmt Erlenbach einen Drittel der jährlichen Betriebskosten für die Ausübung des Seerettungsdienstes (SRD). Der Vertrag galt für eine Dauer von zehn Jahren und verlängerte sich jeweils um fünf Jahre automatisch, sofern er nicht mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt wird. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Vertrag zu.

Seit Vertragsabschluss wurden verschiedene Investitionen rund um den Seerettungsdienst von beiden Gemeinden gemeinschaftlich getragen, zuletzt im Jahr 2010 als sich die Gemeinde Erlenbach mit einem Drittel an den Gesamtkosten von CHF 850'000 für die Ersatzbeschaffung des neuen Einsatzschiffes beteiligte, welches später auf den Namen «Tina» getauft wurde.

Im Februar 2019 befasste sich der Gemeinderat in einer Grundsatzdiskussion mit dem Seerettungsdienst. Ausschlaggebend für die Diskussion waren zum einen die angewachsenen Kosten des SRD Küsnacht-Erlenbach. Diese betrugen im Durchschnitt der Jahre 2014–2017 rund 74'000 Franken pro Jahr, was insbesondere verglichen mit anderen Seerettungsdiensten auf dem Zürichsee deutlich teurer war. Zum anderen gewährte der gültige Vertrag der Gemeinde Erlenbach weder ein Beteiligungs- noch ein Mitspracherecht. Die Führung des Seerettungsdienstes obliegt alleine dem Gemeinderat Küsnacht. Der Gemeinderat beurteilte damals die ökonomischen Beweggründe für einen Wechsel als gegeben, befand indes, dass rein monetäre Zielsetzungen nicht den Ausschlag geben sollten. Die Tradition und langjährige Partnerschaft gelte es ebenfalls zu berücksichtigen und ein Gespräch mit den Verantwortlichen der Gemeinde Küsnacht zu suchen. Der Dialog sollte im Vordergrund stehen und neben den harten, ökonomischen Faktoren sollten auch Kameradschaft, Mitspracherecht und Mitgliedschaftsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Der Gemeinderat entschied darauf, ohne zeitlichen Druck weitere Gespräche mit der Gemeinde Küsnacht im Hinblick auf eine Aktualisierung des Vertrags zu führen.

Der Gemeinderat befasste sich im August 2023 erneut mit dem Seerettungsdienst. Er war dabei der Meinung, dass der Betriebskostenanteil der Gemeinde Erlenbach für den Seerettungsdienst überdurchschnittlich hoch sei. Dies hatte die Gemeinde Erlenbach bereits in Gesprächen mit Küsnacht thematisiert und mehrmals darauf hingewiesen, dass die Kostenentwicklung sehr besorgniserregend sei und deshalb eventuell eine Fusion mit Zollikon anzustreben wäre. Zudem wurde vorgeschlagen, die nicht gesetzlich notwendigen Dienstleistungen (z.B. Taucherguppe) so bald als möglich einzustellen. Ebenfalls wurde Küsnacht darauf hingewiesen, dass die Reparaturkosten des Rettungsschiffs Tina in den letzten Jahren markant angestiegen seien. Ein neuer Motor ist für 2025/2026 vorgesehen, was weitere Kosten verursachen werde.

Der Gemeinderat befürchtete, dass ohne strukturelle Sparmassnahmen die Kosten weiter ansteigen werden. Auf diese Vorschläge ging die Gemeinde Küsnacht nicht ein.

Der Gemeinderat befand im August 2023, dass der Vertragsinhalt nicht mehr zeitgemäss und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit unter diesen Umständen nicht gewährleistet sei. Geografische, betriebswirtschaftliche und sicherheitstechnische Aspekte seien bei Auswahl einer optimalen Lösung entscheidend. Er formulierte seine Bedingungen an eine weitere Zusammenarbeit mit der Gemeinde Küsnacht im Bereich der Seerettung. Gleichzeitig entschied der Gemeinderat Erlenbach, den bestehenden Vertrag aus dem Jahr 1944 zu kündigen. Dieser Schritt war rechtlich notwendig geworden, weil sich der Vertrag sonst im September 2024 automatisch um fünf Jahre verlängert hätte und Erlenbach dann keine Entscheidungsfreiheit mehr gehabt hätte. Ebenfalls entschied der Gemeinderat, um einen Beitritt zum SRD-Verbund Horgen zu ersuchen, sofern mit Küsnacht keine Einigung gefunden werden konnte.

Eine solche Einigung konnte im 2024 nicht gefunden werden, sodass der Gemeinderat entschied, dem SRD-Verbund Horgen ein Beitritts-gesuch zu stellen. In Form einer Übergangslösung übernahm der SRD-Verbund Horgen bereits ab Oktober 2024 die Seerettung auf dem Gebiet der Gemeinde Erlenbach. Eine entsprechende Vereinbarung wurde von allen Verbundgemeinden unterzeichnet, die definitive Aufnahme war für Januar 2025 vorgesehen. Diese wurde jedoch im Dezember 2024 durch den Beschluss einer Verbundgemeinde blockiert. In der Folge erklärte sich die Gemeinde Küsnacht bereit, den Seerettungsdienst auf dem Gebiet der Gemeinde Erlenbach ab 1. Januar 2025 wieder zu übernehmen. Diese Bereitschaft war an die Bedingung gebunden, dass Erlenbach wieder zum gemeinsamen Seerettungsdienst (SRD) Küsnacht-Erlenbach zurückkehrt und die Zusammenarbeit wieder fortgesetzt werden kann. In der Folge fanden Verhandlungen zwischen den Gemeinden statt und es konnte eine für beide Seiten sinnvolle und akzeptable Lösung gefunden werden.

B. Inhalt des Vertrags und Kosten

Gemäss dem nun vorliegenden Vertrag betreiben die beiden Gemeinden Erlenbach und Küsnacht einen gemeinsamen Seerettungsdienst mit Standort in Küsnacht. Die Gemeinden verpflichten sich, für die ordnungsgemässe Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben besorgt zu sein, inklusive der umfassenden Ausbildung der Mitglieder des Seerettungsdienstes.

Die Gemeinde Küsnacht ist für die organisatorischen, personellen und administrativen Belange des gemeinsamen Seerettungsdienstes zuständig. Hoheitliche Aufgaben werden gemeinschaftlich ausgeführt, wobei die Festlegung der Gebühren für den Seerettungsdienst in die Kompetenz der Gemeinde Küsnacht fällt.

Zwischen den zuständigen Ressortvorstehern der beiden Gemeinden findet mindestens einmal pro Jahr ein Austausch zum Seerettungsdienst statt, anlässlich welchem insbesondere die Jahresrechnung, der Jahresbericht, das Budget für das Folgejahr sowie ausserordentliche Sanierungen, Reparaturen oder Anschaffungen besprochen

werden. Die Gemeinde Küsnacht stellt der Gemeinde Erlenbach die entsprechenden Unterlagen jeweils rechtzeitig zu und informiert zeitnah und unaufgefordert bei besonderen Vorkommnissen im Seerettungsdienst.

Verglichen mit dem Vertrag aus dem Jahr 1944, der einen Kostenteiler von $\frac{1}{3}$ zu $\frac{2}{3}$ vorsah, stützt sich der neue Kostenteiler auf die Einwohnerzahlen. 2024 wies Küsnacht eine Bevölkerung von rund 15'100 Personen auf, in Erlenbach wohnten rund 5'550 Personen. Die neue Kostenaufteilung entspricht somit in etwa $\frac{1}{4}$ zu $\frac{3}{4}$. Die Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Personal, Betrieb, Unterhalt, Neuananschaffungen und Gebäude. Gemäss Budget 2025 betrugen die Netto-Kosten für den Seerettungsdienst gesamthaft CHF 232'700; hiervon muss Erlenbach also rund ein Viertel übernehmen, was knapp CHF 60'000 entspricht.

Die Gemeinde Küsnacht verpflichtet sich gemäss Vertrag, der Gemeinde Erlenbach bei ausserordentlichen Sanierungen, Reparaturen oder Anschaffungen frühzeitig anzuzeigen. Die Gemeinde Erlenbach hat dabei das Recht, sich zu den geplanten Sanierungen, Reparaturen und Anschaffungen zu äussern und gegebenenfalls Gegenvorschläge zu machen oder zusätzliche Abklärungen zu verlangen. Sanierungen, Reparaturen und Anschaffungen von mindestens CHF 300'000 bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Erlenbach. Die Finanz- und Rechtssetzungskompetenzen der Erlenbacher Organe gemäss der Erlenbacher Gemeindeordnung bleiben vorbehalten.

Bei einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Erlenbach und die Gemeinde Küsnacht tritt der Vertrag auf den 1. Januar 2026 in Kraft. Er gilt für eine Dauer von 5 Jahren und verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 24 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

Integraler Bestandteil des Vertrages ist die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach an der Sanierung des Seerettungsgebäudes, die der Gemeindeversammlung als eigenständiges Geschäft vorgelegt wird. Ohne diese Beteiligung kann der Vertrag auch bei Annahme dieses Geschäftes durch die Gemeindeversammlung nicht in Kraft treten.

C. Würdigung des Gemeinderats

Der Gemeinderat wertet den neuen Vertrag mit der Gemeinde Küsnacht als deutliche Verbesserung gegenüber jenem aus dem Jahr 1944. Die hoheitlichen Aufgaben des Seerettungsdienstes werden künftig gemeinschaftlich ausgeübt und der Gemeinde Erlenbach wird ein vertraglich definiertes Mitspracherecht eingeräumt. Strategische Entscheide werden gemeinschaftlich gefällt und Ausgaben über CHF 300'000 bedürfen der expliziten Zustimmung der Gemeinde Erlenbach, wobei die Finanzkompetenzen der Erlenbacher Gemeindeorgane vorbehalten bleiben. Auch der neue Verteilschlüssel nach Anzahl der Einwohner ist positiv zu werten. Die Betriebskosten des Seerettungsdienstes sind indes verglichen mit anderen Seerettungsdiensten nach wie vor als höher zu werten, wenngleich sie durch den neuen Verteilschlüssel tiefer als bisher ausfallen.

D. Zuständigkeit

Beim vorliegenden Vertrag handelt es sich um einen Anschlussvertrag nach §71 des Gemeindegsetzes (GG, LS 131.1). Mit einem Anschlussvertrag können Gemeinden vereinbaren, dass eine Gemeinde eine oder mehrere Aufgaben für eine andere Gemeinde erfüllt oder dieser die Benutzung von öffentlichen Einrichtungen ermöglicht. Gemäss Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE 100.1) ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Abschluss von Anschlussverträgen gemäss ihrer Befugnis zur Bewilligung neuer Ausgaben, sofern die Gemeinde keine hoheitlichen Befugnisse abgibt. Durch den Vertrag mit Küsnacht werden keine hoheitlichen Befugnisse abgegeben. Ebenfalls fallen die Kosten mit rund CHF 60'000 bis CHF 70'000 pro Jahr und einer Mindestvertragsdauer von 5 Jahren in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung. Entsprechend hat diese über das Geschäft zu befinden.

E. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des Anschlussvertrages.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindegchreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag zum Abschluss des Vertrags über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes zwischen den Gemeinden Küsnacht und Erlenbach finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Antrag zum Abschluss des Vertrags über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes zwischen den Gemeinden Küsnacht und Erlenbach zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

Seerettungsdienst, Beteiligung am Seerettergebäude, Kreditgenehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Der Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 660'000 für die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach an der Sanierung des Seerettergebäudes in Küsnacht wird genehmigt.
2. Die effektive Kredithöhe wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung entsprechend dem Kostenteiler von $\frac{1}{3}$ (Beitrag Gemeinde Erlenbach) zu $\frac{2}{3}$ (Beitrag Gemeinde Küsnacht) zwischen den beiden Gemeinden festgesetzt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das Geschäft in Kürze

Das Seerettergebäude Küsnacht dient als Stützpunkt des Seerettungsdienstes Küsnacht-Erlenbach und wurde 1973 erbaut. Nach über 40 Jahren Betrieb musste das Gebäude dringend saniert werden. Die Gemeinde Küsnacht hat deshalb im August 2023 einen Verpflichtungskredit von rund CHF 1.9 Mio. für die Sanierung gesprochen. Die Gemeinde Erlenbach soll sich nun gemäss den Bedingungen des Vertrags über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes von 1944 mit einem Drittel an diesen Kosten beteiligen. Die Zustimmung zum beantragten Verpflichtungskredit von CHF 660'000 ist eine Bedingung für das Zustandekommen des neuen Vertrags über den Seerettungsdienst mit der Gemeinde Küsnacht, über welchen die Gemeindeversammlung in einem eigenständigen Geschäft befindet.

A. Ausgangslage

Das Seerettergebäude Küsnacht dient als Stützpunkt des Seerettungsdienstes Küsnacht-Erlenbach und wurde 1973 erbaut. Weil sämtliche Bauteile ihre durchschnittliche Lebensdauer von 40 Jahren erreicht hatten, musste das Gebäude deshalb saniert werden. Zu den bereits früher festgestellten sicherheits- und energetischen Mängeln waren zusätzlich Brandschutzmängel hinzugekommen. Die bestehende Wärmeerzeugung erfolgte über Elektrospeicheröfen, welche nicht mehr zulässig sind und durch eine erneuerbare Wärmeerzeugung ersetzt werden sollten. Zudem mussten geschlechtergetrennte Duschen- und WC-Anlagen umgesetzt werden und es sollte eine Flächenenerweiterung für die Tauchergruppe unter Einbezug der Fläche der öffentlichen (schon längere Zeit geschlossenen) WC-Anlage erfolgen.

2021 hat der Gemeinderat Küsnacht deshalb der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zugestimmt. Diese sollte die Eingriffstiefe aufgrund der Bedürfnisse und Anforderungen der Seeretter und die zu erwartenden Kosten aufzeigen. Im September 2022 startete das Architekturbüro Peter Moor Architekten AG mit dem Vorprojekt. Ab 2023 wurde das Vorprojekt in einer verkleinerten Projektgruppenezusammensetzung intensiv vorangetrieben, sodass der Gemeinderat Küsnacht den Kostenvoranschlag an der Sitzung vom 5. Juli 2023 genehmigen konnte. Am 21. August 2023 genehmigte die Küsnachter Liegenschaftenkommission den erforderlichen Kredit von CHF 1'925'000, abzüglich der bereits durch die Liegenschaftenkommission bewilligten CHF 280'000.

Die Gemeinde Erlenbach war in die Sanierungsüberlegungen involviert. So fand im Januar 2021 eine gemeinsame Sitzung der beiden Gemeinden statt. Die Gemeinde Erlenbach stellte der Gemeinde Küsnacht in Aussicht, sich gemäss den Bedingungen des gültigen Zusammenarbeitsvertrags aus dem Jahr 1944 (SRGE 560.1) an den Kosten mit einem Drittel zu beteiligen, sofern diese in Form von zusätzlichen Betriebskosten über die Abschreibungsdauer von zwanzig Jahren den Betriebsrechnungen belastet würden. Es wurde vereinbart, eine entsprechende Vereinbarung zwischen den beiden Gemeinden aufzusetzen, in welcher die Details rechtsverbindlich geklärt werden. Diese Vereinbarung kam damals jedoch nicht zu Stande, auch weil sich die vorgeschlagene finanzielle Lösung als finanzrechtlich nicht umsetzbar erwies. Trotz der fehlenden Vereinbarung mit Erlenbach beschloss die Gemeinde Küsnacht aufgrund der Dringlichkeit der Sanierung mit den Ausführungsarbeiten nicht länger zuzuwarten. Die Sanierung wurde somit anhand genommen, während die Modalitäten mit Erlenbach im Hinblick auf eine Beteiligung und die generelle Weiterführung des Vertrages von 1944 weiterliefen.

B. Beteiligung der Gemeinde Erlenbach

Durch den neuen Vertrag zur gemeinsamen Besorgung des Seerettungsdienstes, über welchen die Gemeindeversammlung in einem separaten Geschäft bestimmt, sind die Voraussetzungen für die weitere Zusammenarbeit der beiden Gemeinden neu festgelegt worden. Eine Bedingung für das Zustandekommen dieses neuen Vertrags ist jedoch die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach an der Sanierung des Seerettergebäudes gemäss den Bedingungen des Vertrages von 1944. In diesem ist geregelt, dass die Gemeinde Erlenbach sich jeweils zu einem Drittel an den Betriebskosten und somit den Investitionen der Gemeinde Küsnacht in den Seerettungsdienst beteiligt.

Im Gegensatz zur vorgeschlagenen Vereinbarung im Januar 2021 findet die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach nicht über eine Erhöhung der Betriebskosten und somit nicht über die nächsten 20 Jahre statt. Vielmehr leistet die Gemeinde Erlenbach den gesamten Betrag zum jetzigen Zeitpunkt. Dieses Vorgehen wurde schon bei früheren Investitionen des Seerettungsdienstes angewandt und ist finanzrechtlich zulässig.

Eine Folge der Investition zum jetzigen Zeitpunkt ist, dass sich die Gemeinde Erlenbach nicht für die nächsten 20 Jahre vertraglich binden muss und so ihren Handlungsspielraum in Zukunft beibehalten kann.

Der neue Vertrag mit der Gemeinde Küsnacht über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes sieht in Ziffer 10 klar vor, dass der Vertrag selbst bei einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung nur dann in Kraft tritt, wenn die Gemeinde Erlenbach den Investitionsbeitrag an die Sanierung des Seerettergebäudes bis zum 31. Dezember 2025 leistet.

C. Kosten

Der von der Gemeinde Küsnacht bewilligte Kostenvoranschlag für die Sanierung des Seerettergebäudes setzte sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgestaltung	Betrag (in CHF inkl. MwSt.)
1	Vorbereitungsarbeiten	112'000
2	Gebäude	1'633'000
3	Betriebseinrichtungen	50'000
4	Umgebung	20'000
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	100'000
9	Ausstattung	10'000
	Total Baukosten	1'925'000

Im Januar 2024 begannen die Sanierungsarbeiten am Seerettergebäude; Mitte 2024 wurde die Sanierung fertiggestellt.

Gemäss Auskunft der Gemeinde Küsnacht liegt aktuell noch keine Schlussabrechnung vor, weil einzelne Unternehmensrechnungen noch ausstehen. Diese wird so rasch als möglich der Gemeinde Erlenbach zugestellt. Die Endkostenprognose liegt aber bei CHF 1'958'136.00.

Gemäss dem Vertrag über die gemeinsame Besorgung des Seerettungsdienstes aus dem Jahr 1944 hat sich Erlenbach mit einem Drittel an diesen Kosten zu beteiligen. Bei einer Gesamtinvestitionssumme vom CHF 1'960'000 (gerundet) beträgt der Anteil Erlenbach somit CHF 653'333.33 bzw. gerundet CHF 660'000. Dieser Betrag entspricht dem beantragten Kredit. Er wird bei Vorliegen der Schlussabrechnung entsprechend angepasst, sodass er der Aufteilung von 1/3 zu 2/3 der Kosten gemäss Vertrag von 1944 entspricht.

D. Zuständigkeit der Gemeindeversammlung

Gestützt auf Art. 15 Ziff. 4 i.V.m. Art. 25 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE 100.1) ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben zwischen CHF 300'001 und CHF 3 Mio. für einen bestimmten Zweck zuständig. Die Kreditgenehmigung hat entsprechend durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen.

E. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Vorlage anzunehmen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Seerettungsdienst, Beteiligung am Seerettergebäude, Kreditbewilligung» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 660'000 für die Beteiligung der Gemeinde Erlenbach an der Sanierung des Seerettergebäudes in Küsnacht zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Baurechtsverträge

Bindschädler/Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE), Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Der Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) als Baurechtsnehmerin für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480, 4481 und 4965 wird zugestimmt.
2. Die neuen Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) als Baurechtsnehmerin sollen eine Laufzeit vom 1. Januar 2026 bis am 31. Dezember 2116 haben.
3. Der Baurechtszins wird auf Basis eines reduzierten Landwerts multipliziert mit dem Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen berechnet.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Im August 2022 trat der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) erstmals an den Gemeinderat heran, weil er sich unter anderem aufgrund der absehbaren Laufzeiten und unterschiedlichen Bedingungen der mit der Gemeinde Erlenbach vereinbarten Baurechtsverträgen für eine langfristige Planung ausserstande sah. Der Vorstand der GBE schlug dem Gemeinderat vor, die Parzelle Kat. Nr. 4965 der Gemeinde abzukaufen oder die Laufzeit des Baurechtsvertrages zu verlängern sowie die Laufzeiten der anderen Baurechtsverträge anzugleichen. Sämtliche Baurechtsverträge seien so auszugestalten, dass die Konditionen der GBE eine langfristige und zukunftsgerichtete Planung ermöglichen.

Für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 (im Situationsplan dunkelrot) sowie Kat. Nr. 4965 (im Situationsplan grau) bestehen Baurechtsverträge mit der GBE.

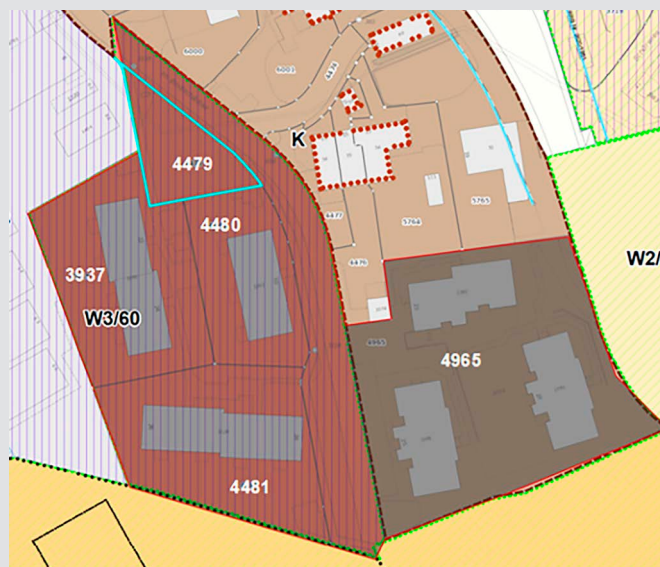


Abb.1: Situationsplan.

Die bestehenden Baurechtsverträge für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4480, 4481 und 4965 sollen – neu auch unter Einbezug der gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 4479 – harmonisiert, weitergeführt und materiell aktualisiert werden.

A. Ausgangslage

Am 26. Oktober 1965 wurde ein Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) für die Parzelle Kat. Nr. 3937 abgeschlossen. Dieser wurde über die Zeit einige Male angepasst und jeweils mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 22. Januar 1974 wurde der Baurechtsvertrag mit der GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4480 abgeschlossen. Dieser wurde am 31. Januar 2018 mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 27. Mai 1969 wurde der Baurechtsvertrag mit der GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4481 abgeschlossen. Dieser wurde am 31. Januar 2018 mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 9. November 1992 wurde der Baurechtsvertrag mit GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4965 abgeschlossen. Es gibt dazu keine Nachträge.

Für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 sowie Kat. Nr. 4965 bestehen somit Baurechtsverträge mit der GBE.

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der GBE für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE das Bauland Kat. Nr. 3937 von 1'559 m² unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden darauf je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen.

Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag zu Lasten der Parzelle Kat. Nr. 4481, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m²).

Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen auf der Parzelle Kat. Nr. 4480 (Im Bindschädler 30, 932 m²).

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien- und hindernisfreien Wohnungen) das Grundstück Parzelle Kat. Nr. 4965 im Bindschädler (3'460 m²) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Daraufhin entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung
- sowie eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen.

B. Organisatorischer Sollzustand

Die bestehenden Baurechtsverträge für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4480, 4481 und 4965 sollen weitergeführt, harmonisiert sowie materiell aktualisiert werden.

Des Weiteren sollen die Baurechte für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 sowie Kat. Nr. 4965 eine Laufzeit von 90 Jahren (drei Erneuerungszyklen à 30 Jahre) beginnend ab 1. Januar 2026 haben.

Ausserdem soll die gemeindeeigene Baulandparzelle Kat. 4479 auch mit dem Baurechtszins abgegolten werden können, statt wie bis anhin mit einem Mietvertrag. Die Baulandparzelle Kat. 4479 wird weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken durch die Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) genutzt.

Die Heimfallentschädigung soll für alle genannten Parzellen harmonisiert werden.

C. Finanzielle Aspekte

Baurechtszinsen

Der GBE wurden die Baurechte auf Kat. Nr. 3937, 4480 und 4481 (Unterer Bindschädler) ursprünglich unentgeltlich eingeräumt. Seit 31. Januar 2018 schuldet die GBE der Gemeinde Erlenbach einen Baurechtszins von 16% vom jährlichen Netto-Mietzinsertrag mit Untergrenze von 10% des jährlichen Sollmietvertrags.

Der GBE wurden das Baurecht auf Kat. Nr. 4965 (Oberer Bindschädler) ursprünglich unentgeltlich eingeräumt. Seit April 2012 schuldet die GBE der Gemeinde Erlenbach einen Baurechtszins in Höhe des hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungsbauten per 31.12. des Vorjahres (Basis: Baulandwert).

Die Parkplätze auf Kat. Nr. 4479 mietet die GBE für jährlich CHF 6'600.

Weitere Kosten

Instandhaltungs- & Instandsetzungskosten:

- Die Kosten trägt die GBE.

Aufwand- & Unterhaltskosten:

- Die Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Amortisation der Hypotheken trägt die GBE.

Baurechtszinsen heute:

- Unterer Bindschädler:
CHF 72'034.85 (16.3% des Mietertrags, was einem damaligen Landwert-Äquivalent von rund CHF 1'008/m2 entspricht)
- Oberer Bindschädler:
CHF 43'250.00 (damaliger Hypothekarischer Referenzzinssatz von 1.25% auf die damalige Landpreisschätzung von CHF 3'460'000)

Baurechtszinsen ab 1. Januar 2026:

Ein Baurechtszins soll auf Basis des Verkehrswerts der baurechtsbelastenden Grundstücke (Baulandwert) und mit dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) berechnet und vereinbart werden. Basis für die Berechnung des Baurechtszinses ist der im Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags geltende Referenzzinssatz (Stand September 2025: 1.25%) multipliziert mit dem Baulandwert.

Damit die GBE weiterhin preiswerten Wohnraum mit Kostenmiete anbieten kann, soll der Baurechtszins sich im Bereich der bisherigen Ansätze bewegen, was eine mathematische Reduktion des Baulandwerts bedeutet.

Der Vorschlag der Koppelung des Baurechtszinses an den Verkehrswert der baurechtsbelasteten Grundstücke fusst darin, dass der Gemeinderat am 13. April 2021 den wegeisenden Entscheid für die grösste der fünf Parzellen (Kat.-Nr. 4965) dahingehend fällte: «Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszins für das Grundstück Kat.-Nr. 4965, im Bindschädler Erlenbach gilt der (damalige) hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungsbauten per 31.12. des Vorjahres.»

Es wird auf eine Anpassung des Landwertes verzichtet, sofern die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 eine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481, auf die dannzumal gesetzlich zulässige Überbaumöglichkeit zu verdichten, einreicht oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen kann.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

Die Gemeinde Erlenbach behält sich vertraglich vor, zum Modus einer fünfjährigen Anpassung des Landwertes zurückzukehren. Ebenso wird der Baurechtszins in der Folge nur angepasst, wenn der Landwert mindestens um 10% differiert.

Die Parzelle 4479, welche als Parkplatz an die GBE vermietet ist, wird mit einem unselbständigen Miteigentum begründet (Begründung von subjektiv-dinglichem Miteigentum), um der GBE zu ermöglichen, diese im Zuge einer Projektentwicklung in die Entwicklungsüberlegungen miteinbezogen werden (Bebauung oder Ausnützungstransfer). Bis auf weiteres wird die Parzelle der GBE zu Parkierzwecken überlassen.

Die Landwertermittlung von Wüest Partner AG vom 26. Oktober 2024 ergab bei Annahme genossenschaftlicher Nutzung einen Marktwert des Landes von:

• Unteren Bindschädler	CHF	10'840'000	(CHF 2'367/m ²)
• Oberen Bindschädler	CHF	8'740'000	(CHF 2'526/m ²),
<u>Total</u>	CHF	<u>19'580'000</u>	

Die Landwertschätzung zu Marktpreisen läge bei CHF 30'240'000 (CHF 7'559/m²).
Rechnerisch ergäbe sich aufgrund der Landwertermittlung von Wüst Partner AG vom 26. Oktober 2024 sowie dem momentan geltenden Referenzzinssatz von 1.25% ein Baurechtszins pro Jahr für die genossenschaftliche Nutzung von:

• Unteren Bindschädler	CHF	135'500
• Oberen Bindschädler	CHF	109'250
<u>Total</u>	<u>CHF</u>	<u>244'750</u>

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

• Unteren Bindschädler	CHF	45'800
• Oberen Bindschädler	CHF	34'600
<u>Total</u>	<u>CHF</u>	<u>80'400</u>

Die Berechnung der Baurechtszinsen beinhalten die Grundstücke

- Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481
- Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965

Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts einigen werden. Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Der Betrag des geäußerten, aber allenfalls nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen.

D. Termine

Bei Annahme des Antrags für die Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge sehen die weiteren Termine wie folgt aus:

- Anmeldung Grundbuchamt Januar 2026
- Beurkundung 1. Quartal 2026, rückwirkend auf den 1. Januar 2026

E. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Art. 15 Ziff. 11 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE100.1) entscheidet die Gemeindeversammlung über die Einräumung von Baurechten und die Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 2 Mio. Mit der Einräumung eines Baurechts an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) für 90 Jahre zu einem momentanen Baurechtszins von CHF 80'400 und einem Einnahmeverzicht für 90 Jahre von CHF 14'791'500 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

F. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

In Erlenbach besteht eine grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Gemeinderat verabschiedete am 8. Juli 2025 seine Liegenschaftenstrategie wonach der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau ein grosses Anliegen ist und bleibt sowie gemeindeeigene Grundstücke präferiert im Baurecht abzugeben sind. Mittels einem Vermietungsreglement stellt die GBE zudem sicher, dass ihr Wohnraum nur Mietparteien offensteht, welche nicht über hohe Einkommens- und Vermögensverhältnisse verfügen.

Die Gemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften, in dem sie Gemeindeland zu günstigen, nicht marktkonformen Konditionen im Baurecht abtritt sowie eine gesunde soziale und altersmässige gute Durchmischung der Bevölkerung anstrebt. Auch aus diesen Gründen sollen die Baurechtsverträge für die Parzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480 und 4481 und 4965 harmonisiert, weitergeführt und materiell aktualisiert werden. Dies ermöglicht der GBE grösseren Handlungsspielraum und vor allem Planungssicherheit, auch für zum Beispiel eine bauliche Verdichtung, für die nächsten 90 Jahre.

Der Gemeinderat empfiehlt die Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zu genehmigen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Baurechtsvertrag Bindschädler» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, Antrag zur Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Bau-
genossenschaft Erlenbach (GBE) als Baurechtsnehmerin für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480, 4481 und 4965 zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

Schiffwarthalle, Sanierung und gastronomische Erweiterung, Kreditgenehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Für die Sanierung und gastronomische Erweiterung des Schiffwarthäuschens an der Schiffländenstrasse 2, Erlenbach, Kat. Nr. 2772 wird ein Verpflichtungskredit als Objektkredit von CHF 1'284'000 bewilligt.
2. Die Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.
3. Die betrieblichen Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Das Objekt Schiffwarthaus, Schifflande 2 befindet sich in der 2020 neu gestalteten Erholungszone auf der Parzelle Kat.-Nr. 2772 an prominenter Lage am Zürichsee. Das Gebäude wurde 1938 errichtet, zählt zum Verwaltungsvermögen der Gemeinde Erlenbach und ist im Kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten.

Das bestehende Bauwerk soll nach denkmalpflegerischen Anforderungen saniert werden. Die Warteraumfunktion bleibt zur Gänze erhalten, wird jedoch mit einer Öffnung als Bistro- Innenausgabe ergänzt. Die bestehenden Nasszellen werden zu einer Kleinküche umgerüstet, ein Anbau auf der Ostseite des Bestands nimmt die erforderlichen Gastro-Nebenräume und die öffentliche WC-Anlage auf. Mit diesen Massnahmen soll eine Umnutzung des Schiffwarthauses zu gastronomischen Zwecken im Ganzjahresbetrieb ermöglicht werden.

A. Ausgangslage

Das Schiffwarthäuschen ist ein historisches Gebäude, das Teil des kulturellen Erbes von Erlenbach ist. Eine Sanierung trägt dazu bei, dieses Erbe zu bewahren und das Gebäude in einem guten Zustand zu halten. Durch die Sanierung und die Integration einer Gastronomie kann das Schiffwarthäuschen zu einem attraktiveren Treffpunkt für Einwohnerinnen und Einwohner von Erlenbach werden.

Eine gastronomische Einrichtung könnte ferner dazu beitragen, auch ausserhalb der Hochsaison Besucher anzuziehen, da sie einen zusätzlichen Anreiz bietet, das Gebiet zu besuchen. Dies kann auch lokale Geschäfte und andere Attraktionen fördern.

Die Erweiterung um eine Gastronomie schafft Arbeitsplätze und fördert die lokale Wirtschaft.

Die Sanierung wird schliesslich dazu genutzt, die Infrastruktur rund um das Schiffwartehäuschen verbessern, wie z.B. durch bessere Zugangswege, modernisierte Einrichtungen und erhöhte Sicherheit.

B. Das Bauprojekt

Der Schutzvertrag betr. Gebäude Vers.-Nr. 211, Schiffländestrasse 2, 8703 Erlenbach, Beurteilung der Schutzwürdigkeit, Unterschutzstellung, Schutzvertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG. vom März 2024 bildet die Grundlage für das Vorprojekt.

Dieses Gebäude ist formal ganz der klassischen Moderne verpflichtet. Stationsgebäude samt Landesteg und weiterführender Uferpartie wurde vom damaligen Architekt Walter H. Fierz, Dipl. Arch. SIA, Zürich, geplant. Schutzziel ist die Erhaltung des Objekts in Teilen, die seine Eigenschaften als baulichen Zeugen prägen.

Der räumliche Aufbau des Hauses sowie die denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit des bestehenden Bauwerks werden respektiert und die Umbau- und Sanierungsziele bezüglich Statik, Brandschutz, Lärmschutz, Wärmedämmung, Komfort, haustechnischer Anlagen, Funktionalität des Grundrisses etc. werden mit einem Minimum an baulichen Eingriffen in stimmiger Machart erreicht (Instandhaltung, Reparatur, Teilersatz, alte Strukturen punktuell anpassen und ergänzen, alles in Absprache mit dem Denkmalschutz).

Der stilistisch-gestalterische Aufbau des Hauses im Innern und Aussen wird dem historischen Kontext entsprechend und auf der Basis eines Farb- und Materialkonzepts, stimmig umgesetzt.

Neubauteile (innere und äussere Ergänzungen, Anbauten, Neubauten) werden im Rahmen der Bau- und Zonenordnungs-Vorgaben so gestaltet, dass das Schutzobjekt in seiner Qualität als baulicher Zeuge nicht geschmälert und eine dem historischen Kontext entsprechende, gute Gesamtwirkung im Ortsbild erzielt.

Eine bergwärts an den heutigen Toilettenkubus angebaute und gut gestaltete Gebäudeerweiterung kann aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht gutgeheissen werden.

Das Bestandsobjekt befindet sich in statisch-technischer Hinsicht in guter Verfassung. Aus feuerpolizeilicher Sicht sind marginale Anpassungen vorzunehmen. Der Bestand wird innerhalb der Vorgaben aus dem Schutzvertrag bauphysikalisch ertüchtigt.

Innenbereich

Im Innenraum werden einzelne Bauteile aufgewertet und den Bedürfnissen der Technik angepasst.

Die Wartehalle wird mit den analogen Materialien aus der Erstellungszeit nachgebaut (Wände und Decken), der Plattenboden (Klinker) soll möglichst erhalten bleiben.

Der seit 1938 mehrfach umgebaute Nasszellenbereich wird bis auf den Rohbau zurückgebaut, die bestehenden Wandöffnungen bleiben erhalten, werden teilweise umfunktioniert und mit Neubauteilen versehen.

Ein neuer zusätzlicher Wanddurchbruch von der geplanten Kleinküche in Richtung Westen/ Warteraum soll neu die gewünschte Anbindung in Form einer Durchreiche zum Warteraum gewährleisten und sich nach Bedarf öffnen resp. Schliessen lassen.

Aussenbereich / Gebäudehülle

Die Aussenerscheinung der Bestandsbaute wird als Ganzes saniert bzw. instandgesetzt, ebenso der überdachte äussere Warteraum.

Die Flachdachabdichtung wird bis auf die Gefällsbetondecke rückgebaut, auf allfällige Rissbildungen und Undichtigkeiten untersucht und im Anschluss mit einer bituminösen Abdichtung als Nacktdach mit beschiefelter Oberfläche ersetzt.

Die bestehende Regenwasserrinne aus Chromnickel-Stahl wird mit analogem Erscheinungsbild ersetzt.

Im Westen und Süden werden darin freihängende elektrische Sonnenschutz-Rollos integriert.

Die Fassaden der Wartehalle bestehen grösstenteils aus festverglasten Elementen. Die bestehenden Festverglasungen werden unter Beibehalt der bestehenden Stahlunterkonstruktion durch Isolierverglasungen ersetzt. Die Mehrstärke des neuen Glasaufbaus erfordert neue innere Glashalteleisten, welche die Ansichtsbreite des Bestands (40 mm) nicht überschreiten werden.

Die bestehende Türe muss neu gegen aussen, in Fluchtwegrichtung öffnen und durch eine wärmegeämmte Rahmenkonstruktion ersetzt werden. Diese basiert in ihrer Erscheinung auf der Vorlage der Originalpläne von Arch. Fierz aus dem Jahr 1938. Die gemauerten Fassadenteile mit den Wandelementen im Eingangsbereich der Wartehalle und die brüstungshohen Bereiche mit den inneren und äusseren Sitzbänken werden unter Beibehalt des Erscheinungsbilds sowie der inneren Konturen zusätzlich wärmegeämmt.

Die äusseren Metallbau- und Fensterrahmenteile werden oberflächlich saniert, von Schadstoffen (Mennige, auch Bleimennige) befreit, die äusseren Fensterbänke mit entsprechenden Aufkantungen ersetzt. Der bestehende umlaufende äussere Sockel in Kalksandstein (Travertin) wird saniert, teilweise ersetzt.

Die Wiederherstellung des Original-Erscheinungsbilds des Schiffwartehauses von 1938 geniesst Vorrang, sowohl materiell / konstruktiv, wie auch oberflächlich. Ein umfassender Farbfassungs-Untersuchungsbericht zeichnet die verschiedenen Schichtaufbauten der einzelnen Konstruktionen auf. Die für das Gesamterscheinungsbild wirksamen und prägenden Oberflächen sind im Aussenbereich:

- Die Fassaden und Dachuntersichtsflächen präsentieren sich heute weiss, dick überstrichen.
Originalfarbton: Putzträger (Mörtel) mit Eierschale-Kalkfassung.
- Der Dachrand (mit der vorgehängten Rinne) präsentiert sich heute weiss, dick, neu überstrichen.
Originalfarbton: Rot, Mineralfarbe (Oxidrot)
- Metallbau-Konstruktionen präsentieren sich heute Blau, hell mit organischem Anteil.
Originalfarbton: Rot, Garance Lack («Türkischrot»).

Innenraum Bestand (Wartehalle)

Die bestehenden inneren Wandbekleidungen (Wände, Brüstungen und Sturzbereiche) aus dünnem Furniersperrholz werden oberflächlich und passgenau, zu Gunsten einer Langlebigkeit in einer Mehrstärke (zwischen 9, 12 und 15 mm) ersetzt. Die Wandverkleidung mit den drei grossformatigen Furniersperrholz-Paneelen auf der Ostseite soll formell erhalten, allenfalls gleichwertig mit einer Mehrstärke ersetzt werden.

Im mittleren Paneel soll eine Öffnung (Durchreiche / Ausgabe / Fenster) zur Küche / Kiosk geschaffen werden. Diese ist vom Warteraum aus kaum erkenntlich und bildet einen beweglichen Schall- und Hygiene-Abschluss zum künftigen Nebenraum.

Die bestehenden Sitzbänke aus Naturholz (Eiche) werden zu Sanierungszwecken demontiert, in der Werkstatt oberflächlich behandelt, mit einer geeigneten dauerhaften Oberflächenbehandlung transparent / matt behandelt und wiederum auf den bestehenden Betonrippen neu montiert.

Auf den bestehenden inneren Sockel aus Klinkerplatten wird – im Zusammenhang mit den Überlegungen für einen allfällig neuen Fussbodenaufbau resp. einem höherwertigen Fussbodenbelag – nach Möglichkeit verzichtet.

Die Deckenuntersicht aus grossformatigen, teilweise zerstörten Weichfaserplatten wird analog ersetzt, bauphysikalisch und akustisch, optimiert. Auf eine (sichtbare) Lochung der Trägerplatte wird verzichtet werden. Als Farbton wird das originale Weiss appliziert, ohne die Akustik- / Absorber-Eigenschaften der Trägerplatte zu beeinträchtigen.

Die karge Innenausstattung mit einem (inaktiven, aus der Zeit stammenden) Kachelofen und einer tulpenförmigen Deckenleuchte (Indirektbeleuchtung) werden beibehalten und sanft saniert.

Die neueren Elektroheizrohre unter den Sitzbänken werden zurückgebaut. Die Temperierung der Wartehalle erfolgt neu durch eine Wärmepumpe.

Umbauten Nasszellen (Neu: Kiosk / Kleinküche mit Thekenfunktion)

Der Nasszellenbereich mit den beiden WC-Anlagen werden bis auf den Rohbau zurückgebaut, die bestehenden Wandöffnungen bleiben im Rohbau erhalten.

Die nördliche Türöffnung wird zum Personaleingang, die Südliche weist nebst der Gehfunktion auch eine Aussentheke mit Durchreichfunktion auf.

Ein neuer zusätzlicher Wanddurchbruch von der Kleinküche in Richtung Westen/ Warteraum gewährleistet die gewünschte Anbindung (in Form einer Durchreiche) zum Warteraum.

Künftige Gehverbindungen finden somit ausschliesslich via Aussenraum statt. Der bestehende Bodenaufbau im Nasszellenbereich wird komplett zurückgebaut, und eine Bodenplatte mit neuem Unterlagsboden und einer Bodenbeschichtung als Neubauteil mit Wärmedämmung eingebaut.

Die Grundleitungen für das Schmutzabwasser, wie auch Lüftungsleitungen vom / zum Warteraum werden in die neue Bodenplatte eingelassen.

Die Wände werden ab der bestehenden Oberfläche (Korkschichte mit Grundputz) bauphysikalisch mittels innerer wärmegeädämter Vorsatzschale raumhoch gedämmt. Die Deckenverkleidung (bestehend aus Kork 15-25 mm, Weichfaserplatten und Anstrich) wird analog dem Warteraum zusätzlich platzsparend wärmegeädämmt und mit einer Deckenverkleidung in Holzwerkstoffplatten oder Vollkernplatten den hygienischen Verhältnissen einer Kleinküche angepasst.

Die Ausstattungen der Kleinküche (keine Produktionsküche) umfasst Gastro-Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Geschirrwaschmaschine, Gläserspülmaschine, Ofen resp. Kombibackofen / Combisteamer zum Aufwärmen von Speisen, Herdplatten, mobile Fritteuse, Saladette etc. Der Gastroraum wird mit einer entsprechenden Abzugshaube versehen und neben der natürlichen Lüftung (via Gehüren) auch mechanisch be- resp. entlüftet.

Geplante Erweiterung / Anbau (Neubau)

Der Anbau ist auf der dem See abgewandten Seite geplant und wird an die Ostfassade des Bestands angebaut. Die Länge des Anbaus beschränkt sich aus gestalterischen Gründen auf maximal 4.0 m, in der Breite richtet sich dieser nach dem Bestand. In der Höhe beschränkt sich der Neubau auf die Höhe des umlaufenden Unterzugs des Bestandsdachs. Dieses überragt den Neubauteil stellenweise und sorgt für die notwendige Hierarchie im künftigen Ensemble.

Der geplante Anbau wird als ein reversibles Neubauteil ausgeführt und übernimmt neben den Räumen wie Gastro-Personalraum und Gastro-Abstell- resp. Lagerraum, eine hindernisfreie öffentliche WC- Anlage. Die grössten Einzel-Komponenten sowie die Haustechnik sind in einer Fläche unter dem bestehenden Terrain untergebracht.

Die Tragkonstruktion der oberirdischen Bauteile wie auch die Dachkonstruktion sind in Stahl als Leichtbaukonstruktion geplant: Zwei Dachrahmen aus Metall werden zur Aufnahme an den Bestand angebunden. Drei Stahlstützen tragen die aus den dazwischenliegenden Flachdächern resultierenden Vertikalkräfte auf die Bodenplatte resp. den Wannenkörper ab. Örtliche Sockelbleche (Hochwasserschutz) versteifen die Konstruktion im Bodenbereich.

Die beiden in der Höhe versetzten Flachdachhälften decken verschiedene Erfordernisse ab: mit wärmegeädämmtem Flachdachaufbau im Bereich des Personalraums, als reiner Witterungsschutz über dem WC-Modul, als Kaltdach im Bereich Gastrolager und Haustechnik mit, Regenwasserablauf, Abluft und PV-Anlage.

Verzinkte Pressroste, zu Unterhaltszwecken teilweise hochklappbar, bilden die Dachaufsicht.

Die Süd- und Nord-Fassade des neuen Anbaus fluchten mit dem Bestand, die dem See abgewandte Ostfassade soll durch die entsprechende Materialwahl als optisch entmaterialisierte Rückfassade wirken.

Das niedrige Neuvolumen soll sich frei unter den Auskragungen des Bestands entwickeln.

An der Nordfassade wechseln sich raumhohe Türöffnungen mit Festteilen ab und nehmen das Modul der Toilettenanlage auf. Als Oberflächenverkleidung ist ein gehärtetes Strukturglas (mit Kantenschutz) geplant, ohne Durchsicht aber mit einem möglichen Farb- / Flimmer- und Reflektionseffekt.

Die Ostfassade nimmt Bedürfnisse der Haustechnik auf und dient zu Gastro-Ver- und Entsorgungszwecken.

Raumhohe Lamellenroste als Pressrostelemente mit geneigten Querstäben (Schräglamellen) sorgen für Luftdurchlass und Sichtschutz, mit zwei beweglichen Doppeltüren (zu Service- und Unterhaltszwecken) und zwei Festelementen (zu Lüftungszwecken). Feine farbige Lochbleche als Insektenschutzgitter schliessen die Fassade auf der Innenseite ab und färben die verzinkten Lamellenroste auf der Aussenseite.

Die Südfassade ist zweiteilig geplant: Ein grossflächiges, vom Boden abgehobenes Glaselement dominiert die Ansicht. Die restlichen Flächen inkl. Sockel sind leicht zurückversetzt, eine Schiebetür bildet den Zwischenraum im direkten Anschluss zum Bestand.

Die Hauptkomponenten der Haustechnik sind im Hohlraumboden des Gastrolagers geplant: Dieser nimmt den Lüftungs-Monoblock mit reversibler Wärmepumpe zum Heizen und Warmwasser-Wärmepumpe mit Speicher auf.

Für die geplante Toilettenanlage ist ein spezielles Modul, sofern möglich selbstreinigend, vorgesehen: ein Behinderten- und Familienmodul, rollstuhlgerecht nach Norm SIA 500 mit einer Unisex-Schüssel sowie ein Urinal.

Umschwung / Aussenanlage

Ein Teilbereich der leicht abgesenkten Sitzplatzfläche zum See dient zusätzlich zu den Terrassenplätzen (mit den Sitzbänken und kleinen Bistrotischen) als Aussengastwirtschaft, ohne Konsumzwang.

Im Bereich der Schiffsstege wird in Absprache mit der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft AG (ZSG) eine neue Notaufstiegleiter installiert, diverse kleinere Arbeiten, insbesondere Korrosionsschutzmassnahme bei Geländer und Absturzsicherungen, Versetzen des Rettungsringkastens, sowie kleinere Nachrüstungen realisiert. Die Aussenanlage sollen grundsätzlich aufgeräumt wirken und nur mit dem Notwendigsten versehen werden. Dabei wird auch die bestehende Meister-Uhr einen würdigen Platz finden.

Pläne

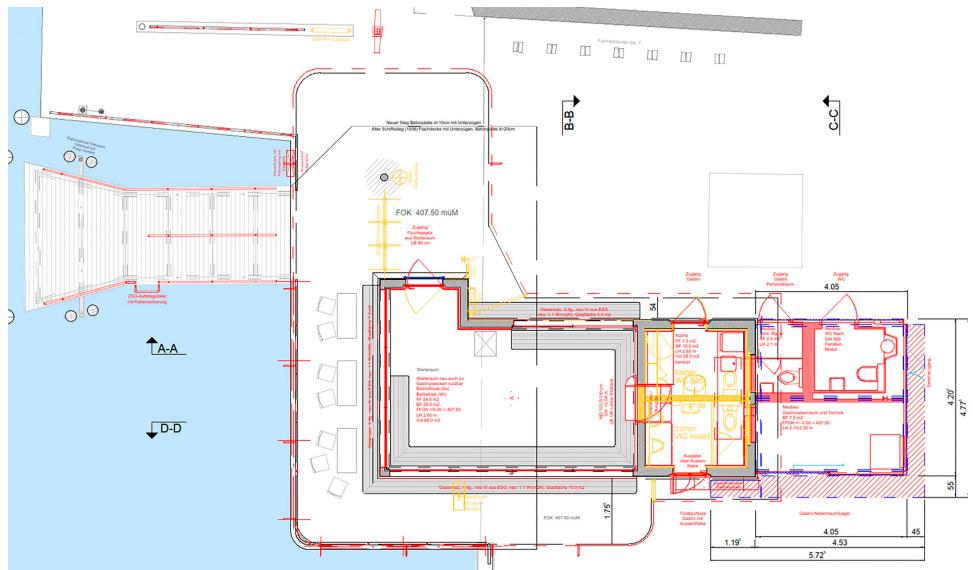


Abb.1: Erdgeschoss.

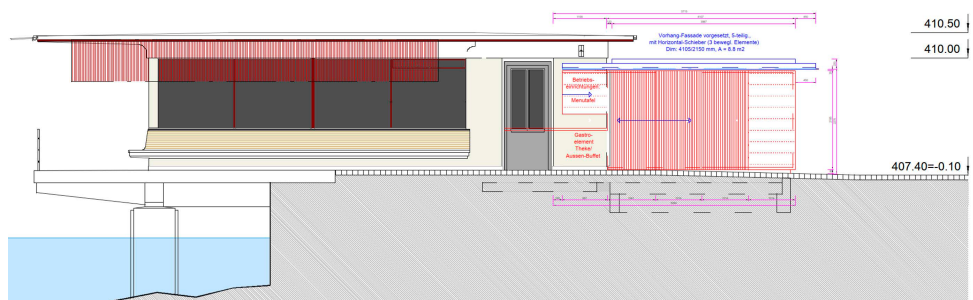


Abb. 2: Ansicht Süd.

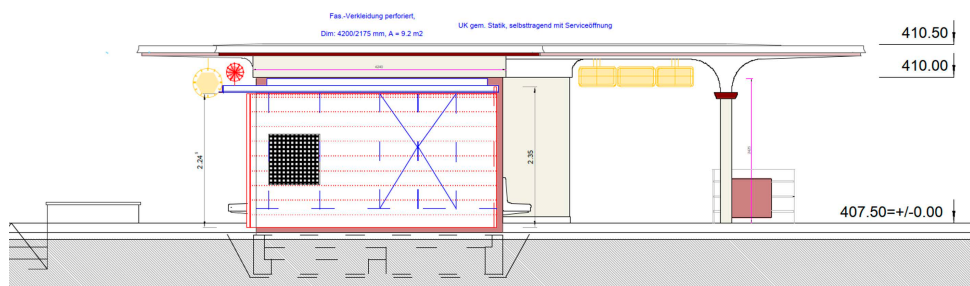


Abb. 3: Ansicht Ost.

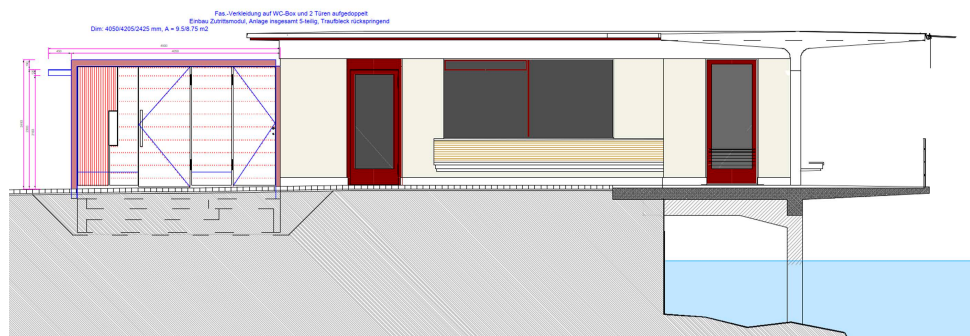


Abb. 4: Ansicht Nord.

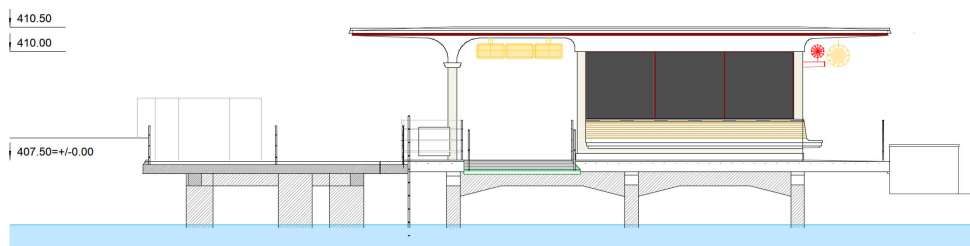


Abb. 5: Längsschnitt.

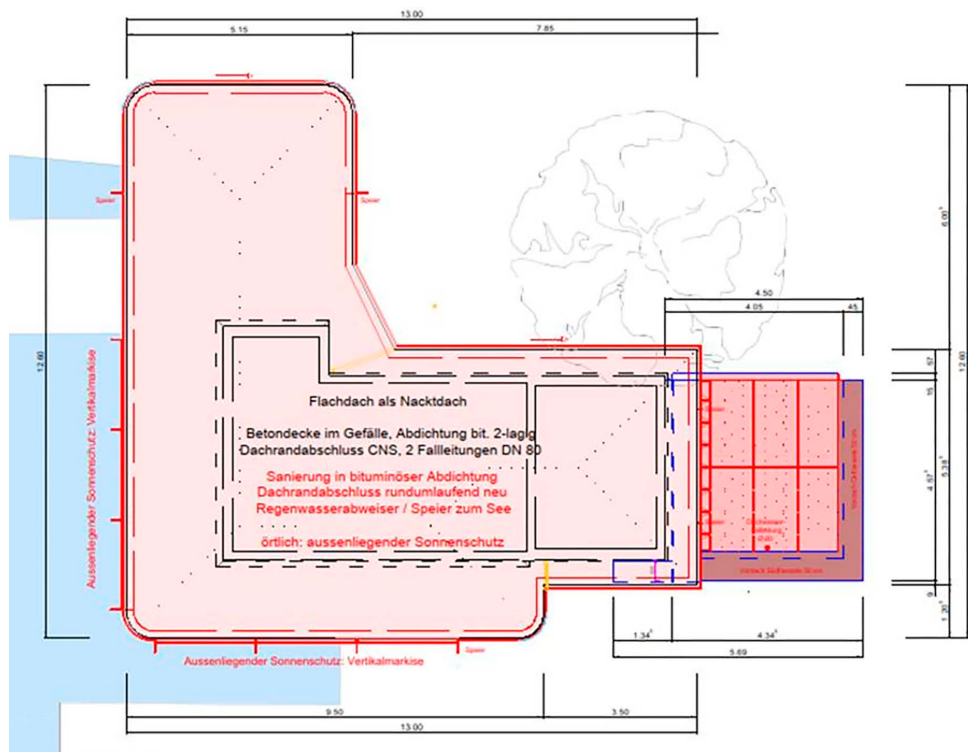


Abb. 6: Dachaufsicht.

C. Baukredit

Basierend auf dem Bauprojekt von Architekt Eric Maier Arch. ETHZ und dem Kostenvoranschlag von CHF 1'350'000 (+/- 10 %) vom 15. Juni 2025, beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 1'284'000.

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

Kostenvoranschlag +/- 10%

Zusammenstellung		
BKP	Gewerk	Kosten inkl. MwSt. 8.1%
1	Vorbereitungsarbeiten	10'000
2	Gebäude	1'133'881
3	Betriebseinrichtungen	75'000
4	Umgebung	25'000
5	Baunebenkosten 3% von BKP 1-4	38'486
Total Baukosten		1'282'367
6	Offene Reserven (ca. 5% von BKP 1, 2, 3, 4) und Rundung	67'633
Gesamtbaukosten inkl offene Reserven		1'350'000
I	Bereits bewilligt: Projektierungskredit (LIKO 19.03.2024)	-66'000
Beantragter Baukredit		1'284'000

Tabelle 1: Kostenmatrix

Budgetsituation

In der Investitionsplanung 2024 wurden für das Projekt «Schiffswartehalle Schiff-ländestrasse 2, Erlenbach» im Budget unter Konto-Nummer 6310.5040.30 CHF 600'000 eingestellt. Für die Projektierung bewilligte die Liegenschaftenkommission am 19. März 2024 einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 66'000.

Nun soll über einen Verpflichtungskredit als Objektkredit in Höhe von total CHF 1'284'000 befunden werden. In der Investitionrechnung des Budgets 2025 wurde dieser Betrag bereits eingestellt.

D. Miete

Die Vergabe an einen noch auszuschreibenden Gastrobetreiber soll mittels eines Pachtvertrags und über eine Umsatzmiete erfolgen.

Bei einem grob geschätzten möglichen Jahresumsatz von ca. CHF 120'000 und einer Mindestmiete von 5% würden Mieteinnahmen von ca. CHF 6'000/Jahr resultieren.

E. Folgekosten

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

Kostenstelle oder Projekt-Nummer	6310.5040.30
Kreditbetrag Total	CHF 1'350'000.00 inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend:	
(finanziell, betrieblich, personell)	
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J.	CHF 40'909.10
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF 27'000
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):	
- Allgemeine Hochbauten: 2%/a	CHF 27'000
Personelle Folgekosten	CHF -.-
Zuständig	Gemeindeversammlung
Artikel Gemeindeordnung	Art. 25
Total Kosten pro Jahr	CHF 94'900

F. Termine

Bei Annahme des Baukredits kann, vorbehältlich der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung, ab Frühling 2026 mit der Ausführung begonnen werden. Die Arbeiten werden mit vier Monaten veranschlagt. Ohne Einsprachen und Verzögerungen wird die Bauvollendung im Spätsommer 2026 erwartet.

- Baubewilligung 4. Quartal 2025
- Gemeindeversammlung 24. November 2025
- Ausschreibung ca. ab Januar 2026
- Ausführungsplanung ca. bis Februar 2026
- Realisierung ca. ab Frühling 2026
(je nach Höhe Seespiegel)

G. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Artikel 15 Ziffer 4 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 (SRGE 100.1) entscheidet die Gemeindeversammlung über neue einmalige Ausgaben bis CHF 3 Mio. für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 300'000 für einen bestimmten Zweck, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Mit Gesamtanlagekosten von CHF 1'350'000 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

H. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Das erweiterte Angebot im Schiffwarte Häuschen kann ein sozialer Treffpunkt für die Gemeinde werden und somit das Gemeinschaftsgefühl stärken. Es bietet Raum für Veranstaltungen, Treffen und andere soziale Aktivitäten.

Insgesamt bieten die Sanierung und Erweiterung des Schiffwarte Häuschens eine Vielzahl von Vorteilen für die Gemeinde Erlenbach, sowohl kulturell als auch wirtschaftlich und sozial. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Ausführungskredit gutzuheissen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Schiffwarte Halle Schiff lände- strasse 2, Sanierung und gastronomische Erweiterung, Verpflichtungskredit» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Verpflichtungskredit von gesamthaft CHF 1'284'000 (bereits bewilligt: Projektierungs- kredit (LIKO 19.03.2024) 66'000) zu Lasten der Investitionsrechnung 2026 für die Sanierung und gastronomischen Erweiterung des Schiffwarte Häuschens an der Schiff- ländestrasse 2, zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

Schwimmbad Allmendli, Nachrüsten Sonnenschutzanlage, Kreditgenehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Für die Nachrüstung der Schwimmbad Allmendli mit einer aussenliegenden Sonnenschutzanlage wird ein Baukredit in der Höhe von CHF 480'000.00 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 betrieblichen Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Das Schwimmbad Allmendli wurde im Frühling 2016 in Betrieb genommen. Die Erfahrungen im Betrieb zeigten, dass die Blendwirkung je nach Sonnenstand erheblich waren, weshalb nachträglich im Jahre 2017 ein innerer Blendschutz montiert wurde.

Im laufenden Betrieb seit 2016 akzentuierten sich erhöhte Unterhaltskosten wegen den Chlordämpfen in der feuchtegeschwängerten Raumluft. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2024 bauphysikalische Abklärungen (Raumluft und Klima) zur Identifikation der Ursachen durchgeführt. Bei den Auswertungen der Untersuchungsergebnisse wurden Abweichungen zu den Normen und Standards festgestellt.

Die hohe Raumfeuchte in Kombination mit hohen Temperaturen birgt ein inhärentes Risiko für die Korrosion metallener Oberflächen der Baustruktur. Gestützt auf die Beurteilung der bauphysikalischen Beurteilung und der Resultate einer thermischen Simulation muss die Schwimmbad mit einer aussenliegenden Sonnenschutzanlage nachgerüstet werden.

Die Kosten in Höhe von insgesamt CHF 480'000 inkl. MwSt. setzen sich aus den Kosten für die aussenliegende Sonnenschutzanlage, der Instandsetzung der Umgebung nach den Bauarbeiten, den Honoraren für die Planer, den Baunebenkosten und den Reserven zusammen.

A. Ausgangslage

Das Objekt «Schwimmbad Allmendli», Im Allmendli 5, Erlenbach befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Kat.-Nr. 4900. Das Gebäude wurde 2015 erbaut und befindet sich im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Erlenbach.



Abb. 1: Foto bestehendes Gebäude.

Bereits kurz nach der Inbetriebnahme im Jahr 2016 zeigte sich, dass je nach Sonnenstand erhebliche Blendwirkungen aus der Reflexion von der Wasseroberfläche auftreten. Das reflektierte Licht erschwerte die Badaufsicht und stellte insbesondere im Schulschwimmunterricht ein vermeidbares Sicherheitsrisiko dar.

Als Sofortmassnahme hat die Liegenschaftenkommission am 27. September 2017 einen Zusatzkredit in Höhe von CHF 50'000 für die Montage eines Blendschutzes an der Innenseite der Schwimmhalle bewilligt.

Der innenliegende Blendschutz erwies sich langfristig nicht als ausreichend. Des Weiteren erhöhten sich die Instandhaltungsarbeiten an den innenliegenden Bauteilen und der haustechnischen Anlagen von Jahr zu Jahr, weshalb bauphysikalische Abklärungen vorgenommen wurden.

- Die Spiegelungen auf der Wasseroberfläche bestehen weiterhin.
- Das Raumklima entspricht nicht den Normen und Standards.
- Die hohen Temperaturen und die hohe Luftfeuchtigkeit im chlorhaltigen Umfeld begünstigen Korrosionsrisiken an den Tragstrukturen.
- Die Wassertemperatur liegt aufgrund der Sonneneinstrahlung mit rund 29.5 °C über dem Sollwert von 28 °C.

Um die Probleme nachhaltig zu beheben, beschloss der Gemeinderat am 22. Oktober 2024, für die Projektierung und die Realisierung einer aussenliegenden Sonnenschutzanlage einen Verpflichtungskredit als Objektkredit in der Höhe von insgesamt 300'000 inkl. MwSt. (Kostengrobschätzung +/-20%) vorbehaltlich der Budgetgenehmigung 2025 durch die Gemeindeversammlung zu bewilligen.

Gleichzeitig wurden die Architekturleistungen an Illiz Architektur GmbH, Zürich mit Kosten von CHF 42'000 für die Projektierung vergeben. Der Beizug von Illiz Architektur GmbH, Zürich erfolgte aus urheberrechtlichen Gründen, da das Schwimmbad Allmendli seinerzeit von ihnen geplant und ausgeführt wurde.

Die damalige Kostengrobschätzung von CHF 300'000 inkl. MwSt. basierte auf der Annahme, dass eine Lamellen-Storenanlage aussen auf die Fassade befestigt wird, um die direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern.

Im Zuge der Projektbearbeitung hat die Abteilung Liegenschaften eine thermische Simulation in Auftrag gegeben, um sicherzustellen, dass die Lamellen-Storen den gewünschten Erfolg erzielen. Es wurde daraufhin festgestellt, dass eine Lamellen-Anlage nicht den gewünschten Effekt erzielen würde. Der Grund liegt in der mangelnden Reflexion der Sonneneinstrahlung bei einer Lamellen-Storenanlage.

B. Das Bauprojekt

Die Abteilung Liegenschaften wird bei diesem Projekt von der Illiz Architektur GmbH, Zürich, begleitet. Der Gemeinderat hat am 22. Oktober 2024 für die Teilphasen Variantenstudium, Bauprojekt, Bauleitung, Bauwerksdokumentation, Koordination Spezialisten und Gartenplanung einen Kredit in der Höhe von CHF 42'000 inkl. MwSt. genehmigt.

Aufgrund des hohen Glasanteils des Schwimmbades und den damit verbundenen hohen operativen Temperaturen (operative Temperatur bildet die kombinierte Wirkung von Lufttemperatur und mittlerer Strahlungstemperatur ab) mit Spitzenwerten von 34°C, wurden vier Varianten für einen aussenliegenden Sonnenschutz geprüft:

- Variante 1: Aussenliegender textiler Sonnenschutzstoren zwischen Lisenen
- Variante 2: vorgehängte feststehende Schürze aus perforiertem Blech
- Variante 3: verstellbare Vertikallamellen
- Variante 4: Sonnenschutzfolie

Nach eingehender Prüfung durch Architekten, Bauphysiker und Vertreter der Abteilung Liegenschaften erwies sich Variante 1 (textiler Sonnenschutzstoren) als technisch, bauphysikalisch und gestalterisch beste Lösung.

Begründung Variantenwahl

Während die anderen Varianten das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändern, nehmen die Metall-Lisenen die Fassadenidee auf und führen diese gestalterisch weiter.

Es ist ein Vorteil, dass neben der automatisierten Steuerung auch eine den Bedürfnissen angepasste Steuerung durch die Nutzenden möglich ist. Der aussenliegende Sonnenschutz ermöglicht im Sommer eine wirksame Reduktion der operativen Innenraumtemperaturen und bewirkt im Winter dank der Steuerung weniger Wärmeverlust.

Variante	Beschreibung	Wirkung	Nachteil	Bewertung
1	Textiler Sonnenschutzstoren zwischen Lisenen	Sehr gute Blend- und Hitzeminderung, flexibel steuerbar	Unterhalt (Textilgewebe)	☒ beste Lösung
2	Perforierte Bleeschürze	Reduziert Sonneneinstrahlung, starr	Starres Element, verändert Gebäudebild stark	✗
3	Verstellbare Vertikallamellen	Flexibel in der Ausrichtung	Sehr hoher Kosten- und Wartungsaufwand	✗
4	Sonnenschutzfolie	Einfach in der Montage	Kaum Wirkung gegen Überhitzung, nur teilw. gegen Blendung, Gefahr von Spannungsrissen im Glas	✗

Tabelle 1: Kurzübersicht Variantenvergleich

Thermisch-bauphysikalische Simulation

Eine bauphysikalische Simulation (Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich, Juni 2025) bestätigte die Wirksamkeit eines aussenliegenden Sonnenschutzes.

Die Resultate zeigen eine deutliche Reduktion der operativen Temperaturen sowie eine Verbesserung der Behaglichkeit und Sicherheit in der Schwimmhalle.

Der Bericht bestätigt weiter, dass sich ohne zusätzliche Massnahmen zum Blendschutz an der Innenseite der Schwimmhalle keine spürbare Verbesserung der thermischen Situation einstellen wird und empfiehlt deshalb einen aussenliegenden Sonnenschutz.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Optimierung der Regelstrategie der Lüftungsanlage, insbesondere in den heissen Sommermonaten. Damit liesse sich die operative Temperatur, wenn nötig, weiter senken.

Vereinfachte Darstellung der Simulationsergebnisse:		
Kennwert	Heute (ohne Massnahmen)	Mit aussenliegendem Sonnenschutz
Operative Raumtemperatur	24–34 °C	24–29 °C
Wassertemperatur	ca. 29,5 °C	Sollwert 28 °C
Blendung	hoch	stark reduziert
Risiko Korrosion	erhöht	vermindert

Tabelle 2: Wirkungen aufgrund Simulation (vorher/nachher)

Aufgrund der überzeugenden Variantenwahl 1 wurde aus verfahrensökonomischen Gründen lediglich für diese ein Kostenvoranschlag kalkuliert.

Ausführung

Die wesentlichsten Arbeiten sind:

- Montage von Aluminiumprofilen für die Führung der Sonnenschutzanlage
- Einbau von textilen Vertikalstoren
- Installation von drei Steuereinheiten (Südost, Südwest, Nordwest) mit automatischer und manueller Regelung
- Installation eines Windwächters

Visualisierungen



Abb. 2: Ansicht Süd-West Fassade.

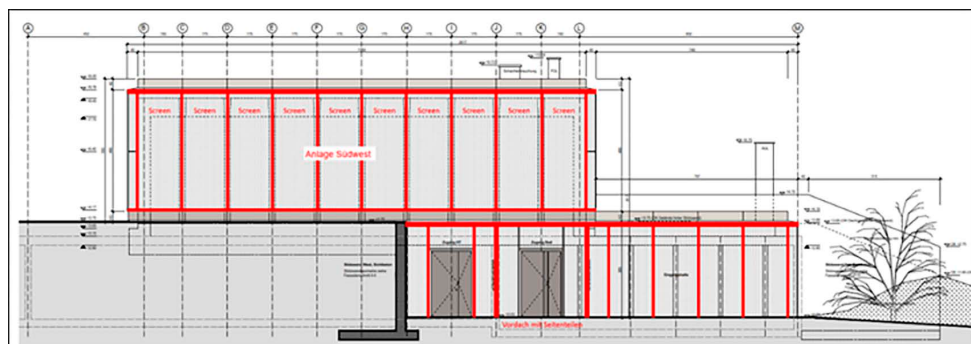


Abb. 3: Süd-West Fassade.



Abb. 4: Süd-Ost Fassade.

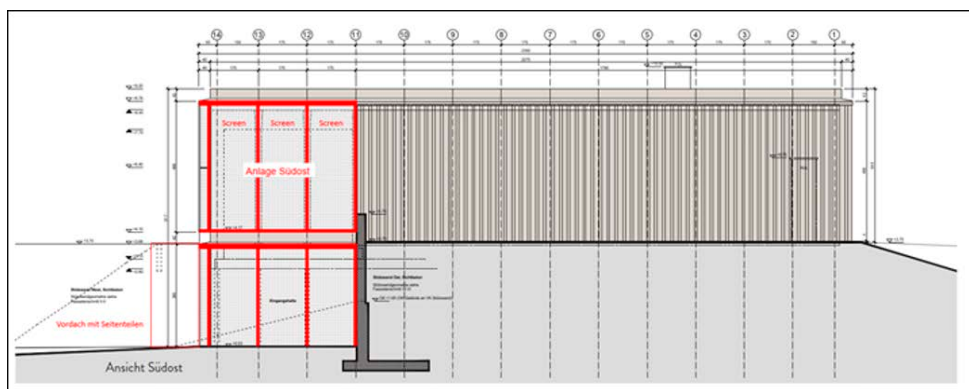


Abb. 5: Süd-Ost Fassade.

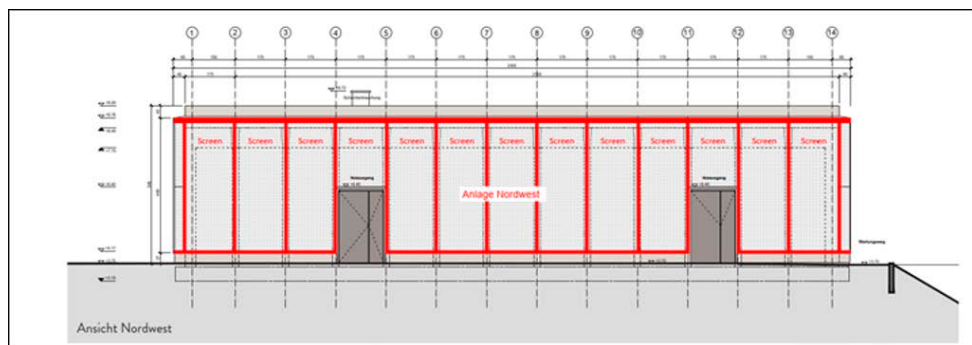


Abb.6: Nord-West Fassade.

C. Baukredit

Aufgrund der Unternehmerangebote beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 480'000.

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

Zusammenstellung		
BKP	Gewerk	Kosten inkl. MwSt. 8.1%
2	Gebäude	460'450
4	Umgebung	5'400
5	Baunebenkosten 3% von BKP 1-4	2'500
Total Baukosten		468'350
6	Offene Reserven (ca. 10% von BKP 2 und 4), inkl. Rundung	53'650
Gesamtbaukosten inkl offene Reserven		522'000
I	Bereits bewilligt: Projektierungskredit (GR 22. Oktober 2024)	-42'000
Beantragter Baukredit		480'000

Die Mehrkosten zur ursprünglich angedachten Lösung eines aufgesetzten RAF-Lamellenstorens an der Fassade resultieren aus der aufwändigeren Sonnenschutzkonstruktion mit reflektierendem Behang und der Integration der Anlage in die bestehende Fassadenkonstruktion.

Budgetsituation

Für das Projekt «Schwimmbad Allmendli, Nachrüstung Sonnenschutzanlage» wurden im Budget der Investitionsrechnung 2024 CHF 200'000.00 unter der Konto-Nr. 2177.5040.50 eingestellt. Im Budget der Investitionsrechnung 2025 wurden unter der Konto-Nr. 2177.5040.50 zusätzlich CHF 100'000 eingestellt. Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf CHF 522'000 und weist dadurch eine Kostenerhöhung von CHF 222'000.00 auf die Budgetsumme 2024 und 2025 auf.

Im Budget der Investitionsrechnung 2026 ist der Baukredit von CHF 480'000 eingestellt.

D. Folgekosten

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

Kreditbetrag Total	CHF 522'000	inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)		
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J.	CHF 15'818	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF 10'440	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):		
- Allgemeine Hochbauten: 2%/a	CHF -.-	
- Turn- / Sporthallen, - plätze: 2%/a	CHF 10'440	
Personelle Folgekosten	CHF -.-	
Zuständig	Gemeindeversammlung	
Artikel Gemeindeordnung	Art. 25	
Total Kosten pro Jahr	CHF 36'698	

E. Termine

Bei Annahme des Baukredits am 24. November 2025 durch die Gemeindeversammlung sind folgende Termine für das Nachrüsten der Sonnenschutzanlage vorgesehen:

- Arbeitsvergaben an Unternehmer bis ca. Ende Januar 2026
- Werkplanung bis ca. Mitte März 2026
- Materialbeschaffung bis ca. Ende August 2026
- Baubeginn ca. Ende August 2026
- Übergabe ca. Ende Oktober 2026

F. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE100.1) entscheidet die Gemeindeversammlung über neue einmalige Ausgaben bis CHF 3 Mio. für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 300'000 für einen bestimmten Zweck, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Mit Gesamtkosten für den Baukredit von CHF 480'000 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

G. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Die Nachrüstung der Sonnenschutzanlage für das Schwimmbad Allmendli ist unumgänglich. Der Sonnenschutz stellt das nötige Raumklima in Bezug auf die Behaglichkeit wieder her und trägt seinen Teil für die Langlebigkeit der Konstruktionen und haustechnischen Anlagen bei.

Dem Gemeinderat ist die Sicherheit der Benutzenden – Schülerinnen und Schüler, Mitglieder der Erlenbacher Vereine und weiteren Nutzern des Schwimmbads oberstes Credo.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Baukredit gutzuheissen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Schwimmhalle Allmendli, Nachrüsten Sonnenschutzanlage, Verpflichtungskredit» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Die RPK bedauert, dass diese Nachrüstung erforderlich ist. Sie unterstützt jedoch den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Verpflichtungskredit von gesamthaft CHF 480'000 (bereits bewilligt: Projektiertungskredit (GR 22. Oktober 2024) 42'000) zu Lasten der Investitionsrechnung 2026 für das Nachrüsten der Sonnenschutzanlage in der Schwimmhalle Allmendli, Im Allmendli 5, zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Pflugsteinstrasse, Sanierung, Kreditgenehmigung

Antrag

Die Bau- und Planungskommission beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf § 51 Abs. 4 Gemeindegesetz vom 20.4.2015 (GG, LS 131.1) zu beschliessen:

1. Dem Projekt für die Sanierung der Pflugsteinstrasse, Abschnitt Kreuzung Holz-
wiesstrasse bis Gemeindegrenze zu Herrliberg, wird zugestimmt.
2. Für die Bauausführung wird ein Bruttoobjektkredit von gesamthaft
CHF 840'000.00 (Anteil Strassensanierung CHF 620'000.00 /
Anteil Kanalisation CHF 220'000.00) zu Lasten der Investitionsrechnung 2026
genehmigt.
3. Die betrieblichen und die Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch
eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen Aufstellung des
Kostenvoranschlags (Preisstand 1. Mai 2025) und der Bauausführung ergibt.
5. Mit dem Vollzug wird die Bau- und Planungskommission beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das Geschäft in Kürze

Die Pflugsteinstrasse ist im Bereich zwischen dem Abzweiger Holzwiesstrasse bis zur Gemeindegrenze Herrliberg in einem schlechten baulichen Zustand und muss totalsaniert werden. Gleichzeitig mit der Strassensanierung soll das Abwasser-Trennsystem vervollständigt werden. Dazu ist insbesondere der Neubau eines ca. 60 m langen Kanals zur Ableitung des Regenwassers erforderlich. Das Projekt wird mit den Werken am Zürichsee AG koordiniert, welche im Projektperimeter sämtliche Stromversorgungsleitungen erneuern. Die Kosten von insgesamt CHF 840'000 setzen sich zusammen aus der Strassensanierung (CHF 620'000) und der Einführung des Trennsystems (CHF 220'000). Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das vorliegende Projekt zu genehmigen und dem Baukredit zuzustimmen.

A. Ausgangslage

Die Pflugsteinstrasse, Bereich Holzwiesstrasse bis Gemeindegrenze Herrliberg ist in einem schlechten baulichen Zustand. Die Strassenoberfläche weist diverse Abnutzungen und Schäden auf. Unter dem Strassenbelag fehlt der Kieskoffer. Stattdessen ist teilweise ein Steinbett vorhanden.

Die Bushaltestelle Pflugstein ist aktuell nicht nach den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13.12.2002 (BehiG, LS 151.3) ausgebaut, denn es fehlt eine erhöhte Anlegekante.

Gemäss Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung ist das Gebiet um die Pflugsteinstrasse im Trennsystem zu entwässern. Dabei wird das Schmutzabwasser und das Sauberwasser (Regenwasser, Quell- /Brunnenwasser etc.) in zwei verschiedenen Kanälen abgeleitet. Nur das Schmutzwasser gelangt zur Kläranlage, während das Sauberwasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Bach oder See) geleitet wird. Das Trennsystem ist im Bereich der obersten ca. 140 m im Sanierungsperimeter noch nicht umgesetzt.

B. Projekt

Das Projekt wird mit den Werken am Zürichsee AG (WaZ), welche Sanierungsbedarf an den Strom- und Wasserleitungen haben, koordiniert.

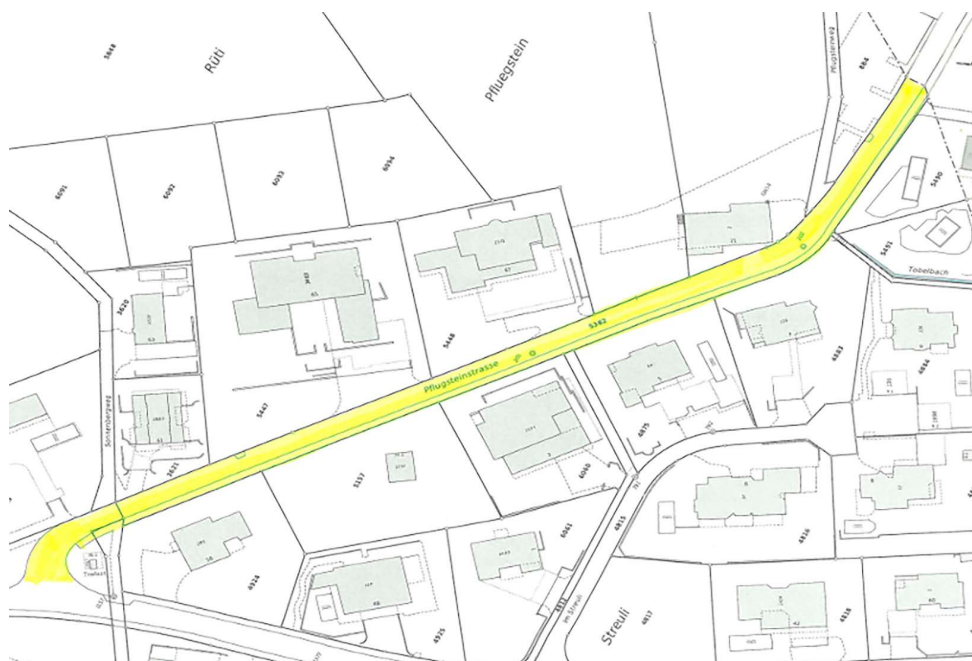


Abb.1: Projektperimeter Sanierung Pflugsteinstrasse.

Strassensanierung

Die gesamte Strassen- und Trottoirfläche wird mit einem Kieskoffer unterlegt. Fahrbahn und Trottoir werden mit neuen Belägen (Trag- und Deckschicht) versehen und die Randabschlüsse werden wo nötig ersetzt. Die gesamte Strassenentwässerung wird ersetzt.

Die bestehende Strassenbeleuchtung (7 Kandelaber) wird ersetzt. Ebenfalls werden die zugehörigen Fundamente erneuert und die Kabelanlage im gesamten Perimeter ersetzt.

Bushaltestelle

Grundsätzlich sind Bushaltestellen nach den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) auszubauen. Dies bedingt den Bau einer Anhaltekannte (Höhe in der Regel 22 cm) sowie einer Wartefläche für die Passagiere (Tiefe ca. 2.0 m, Länge ca. 12 m). Die Pflugsteinstrasse ist im gesamten Sanierungsperimeter sehr schmal (Fahrbahnbreite ca. 4.6 m) und verfügt lediglich an der seeseitigen Strassenseite über ein schmales Trottoir von ca. 1.8 m Breite. Damit ist ein konformer Ausbau der Bushaltestelle auf dem öffentlichen Grund aus Platzgründen nicht möglich. Eine Kaphaltestelle mit Anordnung des Wartebereichs auf der Fahrbahn ist nicht zulässig, da der Busverkehr längerfristig (ab ca. 2035) im Gegenverkehr auf der Pflugsteinstrasse verkehren soll.

Die Beanspruchung des bestehenden privaten Parkplatzes des Restaurants ist theoretisch möglich. Dabei müsste dieser jedoch aufwändig umgestaltet werden: Mindestens 2 Parkplätze wären aufzuheben und die Ein-/Ausfahrt des Parkplatzes müsste umgestaltet werden. Aufgrund der starken Nutzung des Parkplatzes (Restaurant und Startpunkt Wanderweg) erscheint diese Massnahme unverhältnismässig.

Das Verschieben der Haltestelle auf Gebiet der Gemeinde Erlenbach ist keine Option, da die Strasse im gesamten Sanierungsperimeter schmal ist.

Die Haltestelle Pflugsteinstrasse wird relativ wenig genutzt. Im Jahr 2023 betrug der Jahresmittelwert 10 einsteigende resp. 16 aussteigenden Personen pro Tag. Im Jahr 2024 waren die Zahlen gemäss Information der VZO noch tiefer.

Ein Ausbau nach BehiG ist auf öffentlichem Grund aus Platzgründen nicht möglich. Ein konformer Ausbau ist mit massiven Auswirkungen auf den hintenliegenden Parkplatz verbunden, was aufgrund der tiefen Nutzungszahlen der Bushaltestelle als unverhältnismässig eingestuft wird. Es kommt hinzu, dass die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland (VZO) bei Haltestellen, welche nicht nach BehiG ausgebaut sind, einen Ersatzfahrdienst anbieten.

Alternativ bietet sich eine Verschiebung der Haltestelle auf das Gebiet der Gemeinde Herrliberg an. Der dortige Bereich der Pflugsteinstrasse ist jedoch nicht sanierungsbedürftig. Eine allfällige Verschiebung der Bushaltestelle kann im Rahmen einer zukünftigen Strassensanierung in Herrliberg geplant werden. Eine weitere Alternative ist das ersatzlose Aufheben der Bushaltestelle Pflugstein. Die nächste Haltestelle liegt

an der Holzwiesstrasse (etwa 200 m entfernt und nach BehiG ausgebaut). Aufgrund der starken Hanglage ist dazu jedoch eine Höhendifferenz von ca. 20 m zu überwinden (mittleres Gefälle 10%).

Aus all diesen Gründen soll die bestehende Bushaltestelle Pflugstein an der heutigen Stelle belassen und auf dem heutigen Ausbaustand saniert werden.

Kanalisation

Zur Umsetzung des Trennsystems wird der bestehende Regenwasserkanal um ca. 60 m verlängert. Ebenfalls wird die Schmutzwasserleitung zwischen dem Fussweg Im Streuli bis zum Restaurant Pflugstein verlängert. Damit können die Liegen-schaften im Trennsystem entwässert werden. Oberhalb des Restaurants Pflugstein wird die Strassenentwässerung erneuert und der Pflugsteinweg wird ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen. Die Wegentwässerung erfolgt über eine Ableitung in den Pflugsteinbach.

Werke am Zürichsee AG

Die WaZ ersetzen im Projektperimeter die gesamte Stromversorgung. Die Wasser-leitungen sind hingegen in gutem Zustand. Es werden lediglich vereinzelte Schieber-klappen ersetzt.

Projektbewilligung und öffentliche Auflage

Das von den Ingenieuren erarbeitete Projekt, beinhaltend Kotierungsplan 1:250, Situationsplan Strasse 1:250, Situationsplan Werkleitungen 1:250, Normalprofil 1:25, (alle Pläne dat. 18. Juni 2025) und Technischer Bericht mit Kostenvoranschlag, dat. 22. Juni 2025 wurde von der Bau- und Planungskommission am 1. Juli 2025 und vom Gemeinderat am 8. Juli 2025 genehmigt und anschliessend gemäss § 16/17 StrG publiziert und öffentlich aufgelegt. Während der 30-tägigen Auflagefrist (11. Juli bis 10. August 2025) gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat setzte das Projekt daher an seiner Sitzung vom 9. September 2025 fest.

C. Kosten

Der detaillierte Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) des Ingenieurbüros HEB GmbH vom 22. Juni 2025 weist zusammenfassend folgende Kosten aus:

Strassenbau und öffentliche Beleuchtung

Baukosten:

Prüfungen und Baustelleneinrichtung	CHF	11'000.00		
Abbrüche	CHF	49'000.00		
Bauarbeiten für Werkleitungen	CHF	20'000.00		
Erdbau und Fundationsschicht	CHF	75'000.00		
Pflästerungen und Abschlüsse	CHF	55'000.00		
Belagsarbeiten	CHF	160'000.00		
Regie und Unvorhergesehenes	CHF	32'000.00		
Strassenentwässerung	CHF	25'000.00	CHF	427'000.00

Allgemeine Kosten

Gartenbau, Zäune, Hecken	CHF	30'000.00		
Markierungen, Signalisationen	CHF	10'000.00		
Unvorhergesehenes	CHF	5'000.00	CHF	45'000.00

Technische Arbeiten, Strassenbau

Geometer, GIS, DGM	CHF	20'000.00		
Honorare, Vervielfältigungen	CHF	40'000.00	CHF	60'000.00

Öffentliche Beleuchtung

Kandelaber, Fundamente, Kabelanlage	CHF	37'000.00	CHF	37'000.00
-------------------------------------	-----	-----------	-----	-----------

zzgl. 8,8% Mehrwertsteuer			CHF	51'000.00
---------------------------	--	--	-----	-----------

Total Strasse, öff. Beleuchtung (inkl. MwSt.)			CHF	620'000.00
--	--	--	-----	------------

Kanalisation

Baukosten

Baustelleneinrichtung	CHF	5'000.00		
Abbrüche	CHF	20'000.00		
Belagsarbeiten	CHF	15'000.00		
Kanalisationsarbeiten	CHF	130'000.00		
Regie und Unvorhergesehenes	CHF	15'000.00	CHF	185'000.00

Technische Arbeiten

Einmessung, Nachführung GIS	CHF	15'000.00		
Honorare, Vervielfältigungen	CHF	20'000.00	CHF	35'000.00

8,8% Mehrwertsteuer (Abwasserbereich ist Vorsteuerabzugsberechtigt!)			CHF	0.00
---	--	--	-----	------

Total Kanalisation (inkl. MwSt.)			CHF	220'000.00
----------------------------------	--	--	-----	------------

Gesamtkosten Sanierung Pflugsteinstrasse (inkl. MwSt.)			CHF	840'000.00
--	--	--	-----	------------

Folgekosten

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

Strassenbau und öffentliche Beleuchtung			
Kostenstelle oder Projekt-Nummer		6150.5010.52	
Kreditbetrag einmalig	CHF	620'000	inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 40 J.	CHF	15'500	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	12'400	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand): - Ver-/ Entsorgungskosten: 1,5%/a			
	CHF	9'300	
Zuständig		Gemeindeversammlung	
Artikel Gemeindeordnung		Art. 25	
Total Kosten pro Jahr		CHF	37'200
Kanalisation			
Kostenstelle oder Projekt-Nummer		7201.5030.38	
Kreditbetrag einmalig	CHF	220'000	ohne MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 50 J.	CHF	4'400	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	4'400	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand): - Ver-/ Entsorgungskosten: 3,5%/a			
	CHF	7'700	
Zuständig		Gemeindeversammlung	
Artikel Gemeindeordnung		Art. 25	
Total Kosten pro Jahr		CHF	16'500

Der Strassenkörper im aktuellen Projektperimeter ist finanztechnisch abgeschrieben. Mit der Strassensanierung und der Realisierung des Trennsystems ergeben sich daher keine ausserordentlichen Abschreibungen.

Im Budget der Investitionsrechnung 2026 sind insgesamt für die Sanierung der Pflugs-
teinstrasse CHF 840'000.00 eingestellt.

D. Terminplan

Nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Submission des Baumeisters. Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten im Frühjahr 2026 aufzunehmen und im Herbst 2026 abzuschliessen. Während der Bauarbeiten muss die Strasse für den Durchfahrtsverkehr (inkl. VZO-Bus) gesperrt und umgeleitet werden. Die Zufahrt für die Anwohner kann von einer Seite her gewährleistet werden.

E. Empfehlung

Der Strassenbelag der Pflugsteinstrasse ist im betroffenen Abschnitt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Sinne einer vernünftigen Werterhaltungspolitik ist die Sanierung anzupacken. Dabei bietet sich die Chance, gleichzeitig das Abwassersystem auch unter dem ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkt zu optimieren.

Die Bau- und Planungskommission empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Sanierung Pflugsteinstrasse, Kreditbewilligung» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Bruttoobjektkredit von gesamthaft CHF 840'000.00 (Anteil Strassensanierung CHF 620'000.00 / Anteil Kanalisation CHF 220'000.00) zu Lasten der Investitionsrechnung 2026 für die Sanierung der Pflugsteinstrasse, Abschnitt Kreuzung Holzwiesstrasse bis Gemeindegrenze zu Herrliberg, zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.