ERLENBACH
GEMEINDE

Kommunale
Urnenabstimmung

vom 30. November 2025

Vorlage

Neuer Erlibacherhof, Genehmigung Projektierungskredit und Preisgelder

Vorlage

Neuer Erlibacherhof, Genehmigung Projektierungskredit und Preisgelder

Die Abstimmungsfrage lautet:
Stimmen Sie der Vorlage zur Genehmigung des Projektierungskredits und der Preisgelder für den Gesamtleistungsstudienauftrag in einer Gesamthöhe von CHF 3‘250‘000 für den neuen Erlibacherhof zu?

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 folgenden Antrag:

1. Für den Gesamtleistungsstudienauftrag und die Projektierung des Neuen Erlibacherhofs, Seestrasse 83, 8703 Erlenbach, Kat. Nr. 5331, wird ein Verpflichtungskredit als Objektkredit von CHF 3‘250’000 bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Teuerungsentwicklung in der Zeit zwischen der Zusammenstellung der Kosten und dem Abschluss der Projektierung.
3. Die betrieblichen Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze
Das bestehende Objekt «Erlibacherhof», Seestrasse 83, Erlenbach befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. 5331. Das Gebäude wurde im Jahr 1961 erbaut und befindet sich im Finanzvermögen der Gemeinde Erlenbach. Das Objekt ist nicht im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten gelistet.

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 ist der Souverän dem Antrag des Gemeinderats zur neuen künftigen Nutzung mit grossem Mehr gefolgt.

Das ehemalige Hotel Erlibacherhof soll zurückgebaut werden, um einem Neubau mit folgenden künftigen Nutzungen Platz zu machen:

- neues Feuerwehrdepot
- neuer Stützpunkt Rettungsdienst
- neuer Werkhof
- Gemeindesaal
- Proberäume
- Restaurationsbetrieb, soweit zonenkonform
- weitere zonenkonforme Nutzungen wie z.B. Alters- oder Sozialwohnungen oder sonstige kulturelle Einrichtungen

Für den Gesamtleistungsstudienauftrag und die anschliessende Projektierung sind die Preisgelder und der Projektierungskredit zu bewilligen. Hierzu beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von CHF 3‘250‘000.

A. Ausgangslage
Das ehemalige Hotel Erlibacherhof dient seit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2018 dem vorläufigen Weiterbetrieb des Restaurants und des Gemeindesaals. Seit April 2020 sind das Restaurant und der Gemeindesaal bis 2027 verpachtet. Seit April 2021 mietet eine Betreibergesellschaft im Sinne einer Zwischennutzung den gesamten Hoteltrakt. Während des vorläufigen Weiterbetriebs wurden die Planungen für eine Nachfolgelösung des Erlibacherhofs fortgesetzt.

Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neuen Erlibacherhof genehmigte die Gemeindeversammlung vom 21. September 2020 einen Kredit von CHF 400‘000 inkl. MwSt. Dieser war gedacht für die Organisation und Durchführung des Wettbewerbs, die Preisgelder und die Honorare der Preisrichter.

Zwischen Oktober 2020 und Juli 2021 wurde das Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbs im selektiven Verfahren wurden zehn geeignete Teams, bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros, ausgewählt.

Im Zusammenhang mit der Jurierung der eingereichten Projekte kam die Frage nach der Zonenkonformität eines Seminar- und Hotelbetriebs auf: die Parzellen im Projektperimeter mit der Kataster-Nummer 4494 und 5331 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone sind nur Bauten zulässig, die der Gemeinde Erlenbach zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe dienen. Dazu zählen beispielsweise Schulen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen oder andere öffentliche Infrastrukturen.

Am 26. Oktober 2021 bewilligte der Gemeinderat einen Planungskredit für die Überarbeitung des Wettbewerbs in Höhe von CHF 60‘000 und für die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans CHF 87‘500.

Aufgrund der mit hohen Risiken behafteten Einschätzung für die Genehmigung einer Umzonung und der vielen Unklarheiten für die Weiterführung des Projektvorschlags aus dem Architekturwettbewerb stoppte der Gemeinderat mit Beschluss vom 8. November 2022 sämtliche Arbeiten am bisherigen Projekt Erlibacherhof, das auch ein Hotel vorsah. Es seien neue Varianten auszuarbeiten und diese der Bevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten.

Am 18. Juni 2024 lud der Gemeinderat zu einem Informationsanlass über die Entwicklung des Erlibacherhofs ein. Der Bevölkerung wurden dabei die aktuellen Überlegungen zum Projekt präsentiert und eine offene Diskussion geführt. Der Gemeinderat erklärte dabei, warum er eine Hotelnutzung aus verschiedenen Gründen als nicht mehr sinnvoll (Zonenkonformität, Nutzen, Wirtschaftlichkeit) erachtete. Er sprach sich vielmehr für ein zonenkonformes und nachhaltiges Projekt aus, mit gemeinschaftsorientierter Nutzung und vielseitig nutzbarem Gemeindesaal, mit Unterbringung der Feuerwehr und dem momentan dezentralisierten Tiefbau/Werkhof sowie weiteren Nutzungen wie Restaurant oder Alterswohnungen.

Aufgrund der positiven Rückmeldungen während des Informationsanlasses vom 18. Juni 2024 beschloss die Liegenschaftenkommission am 21. August 2024 einen Kredit für die Ausschreibung und Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs zu genehmigen. Dies auch aufgrund des Schreibens vom 10. Juli 2020 der Rechnungsprüfungskommission (RPK) mit ablehnender Haltung gegenüber einem Hotelprojekt.

Im Zuge der Projektbearbeitung für das neue Projekt kam das Projektteam der Gemeinde Erlenbach, bestehend aus dem Leiter Abteilung Liegenschaften, dem Projektleiter Abteilung Liegenschaften und der Drees & Sommer Schweiz AG, zum Schluss, eine Gesamtleistungsstudie mit Dialog nach SIA 143, «Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge», und dem «Leitfaden Öffentliche Beschaffungen mit Dialog für Planungs- und Werkleistungen im Baubereich» der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB durchzuführen.

Der Dialog ermöglicht es der Gemeinde Erlenbach, mit ausgewählten Anbietern mögliche Lösungswege und Vorgehensweisen zu erarbeiten, mit dem Ziel, dass am Ende des Dialogs Projektvorschläge und Kostensicherheit resultieren, die den Ansprüchen der Gemeinde Erlenbach ebenso wie dem Können und Vermögen der Anbieter Rechnung tragen.

B. Gesamtleistungsstudie mit Dialog
Mit der geplanten Gesamtleistungsstudie mit Dialog wird für die relativ komplexe Projektaufgabe mittels offener Fragestellung und grossem Gestaltungsspielraum aus unterschiedlichen Ansätzen die für die Gemeinde Erlenbach beste Lösung gesucht.

Dafür ist ein Dialog zwischen der Gemeinde Erlenbach als Bauherrschaft und den Teilnehmenden während der Projektentwicklung aus fachlicher Sicht erforderlich. Dies, da nicht alle Lösungsansätze, die für die vorgesehenen Nutzungen des Gebäudes in Frage kommen, im Voraus bekannt sind und die Projektierung mit den Anbietenden als aktiver Prozess verstanden wird.

Die Aufgabenstellung und die Lösungsansätze können während des Verfahrens im Dialog zwischen der Gemeinde Erlenbach als Bauherrschaft und den Teilnehmenden präzisiert, geschärft und dem Stand der Technik entsprechend definiert werden. Auch kann die Bewilligungs- und Realisierungsfähigkeit während der Bearbeitung überprüft werden.

Die dazu notwendigen Raumbücher der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Werkhofs wurden im Rahmen von mehreren Workshops zusammen mit den entsprechenden Fachstellen bzw. Abteilungen erarbeitet und spiegeln deren Anforderungen und Bedürfnisse an das zukünftige Objekt wider.

Querschnittthemen wie die Anforderungen an das Projekt aus Sicht des Gemeinderats, des Facility Managements wie auch die Anforderungen der Abteilung Gesellschaft und Soziales sowie der Abteilung Tiefbau und Umwelt sind in die Ausschreibungsdokumente eingeflossen.

Mit den Werken am Zürichsee (WaZ) fand im 2025 des Weiteren ein Workshop zum Thema Seewassernutzung für das Heizen und Kühlen des Neubaus statt. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls die Machbarkeit eines Fernwärmenetzes diskutiert. Die WaZ klärt die Machbarkeit einer Seewassernutzung für das Projekt Neuer Erlibacherhof und die Möglichkeiten eines Fernwärmenetzes ab und wird zu gegebener Zeit Rückmeldung an die Abteilung Liegenschaften geben.

Ablauf Beschaffung:
Die Leistungsofferten werden im selektiven Verfahren beschafft. Dies ist ein zweistufiges Verfahren.

Nach Eingang der Bewerbungen im Rahmen der Präqualifikationsphase erfolgte im September 2025 anhand der definierten Eignungskriterien im Programm «Gesamtleistungsstudienauftrag; Selektives Verfahren» die Zulassung für fünf Teams.

Die Eignungskriterien dienen der Überprüfung der grundsätzlichen Eignung eines Anbietenden im Hinblick auf die zu beschaffende Leistung. Sie sind für die Beschaffung sachbezogen formuliert und sind auf die zu beschaffende Planungsleistung notwendigen wirtschaftlichen, fachlichen und technischen Voraussetzungen der Anbietenden bezogen.

Die Anzahl Teilnehmenden nach der Präqualifikation zur Zulassung der Beschaffungsstufe 1 (Projekt) wurde aus verfahrensökonomischen Gründen auf fünf Teams beschränkt.

Die Anzahl zur Zulassung der Beschaffungsstufe 2 (Pauschalangebot Planung sowie die Realisierung) soll hierbei aus verfahrensökonomischen Gründen auf zwei bis drei Teams beschränkt werden.

Mit der Eröffnung des Resultats aus der Präqualifikation und der Genehmigung der Preisgelder und des Projektierungskredits aus der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 würde die Verfahrensphase, in der die zugelassenen Teilnehmenden eine Gesamtleistungsstudie erarbeiten, beginnen.

Die anschliessende Vergabe zur Lösungserarbeitung in zwei Stufen erfolgt auf Grund von zwei zusammengehörenden, verbindlichen Angeboten zu Qualität des Projektvorschlags (Beschaffungsstufe 1) und zum Preis (Beschaffungsstufe 2) als Gesamtangebot:

- das eine Angebot ist für die Planungsleistungen,
- das komplementäre Angebot ist für die Bauleistungen.

Das Beurteilungsgremium entscheidet aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Zuschlagskriterien, welches Gesamtangebot den Zuschlag zur Weiterbearbeitung erhält.

Die dort definierten Zuschlagskriterien dienen der Bewertung der Angebote der für die Ausführung der Leistungen geeigneten Anbietenden. Das bestbewertete und damit vorteilhafteste Angebot erhält den Zuschlag. Die Gewichtung des Kriteriums «Preis» (Gesamtangebot) liegt gemäss Bundesgerichtspraxis bei mindestens 20% (BGE 143 II 553 E. 6.4). In vorliegender Ausschreibung soll die Wirtschaftlichkeit mit 40% beurteilt werden, aufgeteilt nach Gesamtangebotspreis mit 20% und 20% für die Life-Cycle-Costs.

Die wirtschaftliche Betrachtung des Bauprojekts ist wichtig und wird durch einen Kostenexperten begleitet und in den jeweiligen Beurteilungsstufen geprüft.

Beurteilungsgremium:
Gemäss SIA 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Art.10 Abs.1 ist ein Beurteilungsgremium einzusetzen: «Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind dem Auftraggeber und den Teilnehmern gegenüber dafür verantwortlich, dass der Studienauftrag ordnungsgemäss durchgeführt wird.»

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden stimmberechtigten Mitgliedern zusammen:

a. Qualifizierte Fachleute, die aus den massgeblichen Fachgebieten stammen, in denen der Studienauftrag ausgeschrieben wurde. Die Fachleute sollen in ihrem Fachgebiet mindestens über gleichwertige Qualifikationen, welche von den Teilnehmern gefordert werden, verfügen.
b. Weitere vom Auftraggeber frei bestimmte Personen.

Bei Studienaufträgen mit Folgeauftrag, wie in vorliegendem Fall, besteht die Mehrheit der Mitglieder des Beurteilungsgremiums aus Fachleuten entsprechend der Aufgabenstellung, und mindestens die Hälfte davon muss vom Auftraggeber unabhängig sein.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind zur Einhaltung der Ordnung SIA 143 verpflichtet. Sie stellen die Transparenz während der Durchführung sowie die Gleichbehandlung der Teilnehmenden sicher. Sie sorgen für die Einhaltung des Programms und der Fragenbeantwortung sowie der Empfehlungen aus den Protokollen der Zwischenbesprechungen des Studienauftrags.

Das Beurteilungsgremium soll aus sieben stimmberechtigten Personen bestehen. Vorgesehen sind vier Fachpreisrichter und drei Gemeinderäte als Sachpreisrichter. Ergänzt wird das Gremium durch acht Experten/Berater ohne Stimmrecht.

Freiwerdende Liegenschaften
Zu gegebener Zeit werden die durch die Zentralisierung der Abteilung Tiefbau und Feuerwehr im Neuen Erlibacherhof freiwerdenden Liegenschaften einer neuen, noch zu definierenden, Nutzung zugeführt (separate Projekte).

Kostengrobschätzung +/- 25% inkl. MwSt. für den Neuen Erlibacherhof
Die Kostengrobschätzung wurde von Drees & Sommer AG vom 27. Februar 2025 aufgrund der möglichen Ausnutzung des Grundstücks sowie aufgrund von Erfahrungswerten berechnet und zeigt folgendes Bild:

Kostengrobschätzung +/- 25%

Zusammenstellung		
BKP	Gewerk	Kosten inkl. MwSt. 8.1%
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**1'917'455**
2	**Gebäude**	**29'622'059**
3	**Betriebseinrichtungen**	**378'350**
4	**Umgebung**	**213'390**
5	**Baunebenkosten**	**2'750'931**
	Total Baukosten	**34'882'185**
6	**Honorare**	**8'398'689**
8	**Offene Reserven** (5% von BKP 1, 2, 3, 4) und Rundung	**1'453'695**
9	**Ausstattung**	**1'000'000**
	Unschärfe +/-25%, davon ca. 1/2 / Rundung	**4'265'430**
	Gesamtbaukosten inkl offene Reserven	**50'000'000**

Tabelle 1: Grobkostenschätzung neuer Erlibacherhof.

Die aufwandbestimmende Summe beträgt hierbei rund CHF 35 Mio. inkl. MwSt. (rund CHF 32.5 Mio. exkl. MwSt.).

C. Preisgelder und Projektierungskosten

Die Gegenleistung der Gemeinde Erlenbach für die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und die Gesamtangebote besteht aus einer pauschalen Entschädigung für alle zugelassenen Teilnehmenden, welche ein Projekt erarbeiten sowie dem Auftrag für die Planungsleistungen und dem Zuschlag für die Bauleistungen für das Gewinnerteam. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Jedes zugelassene Team erhält für die vollständige und termingerechte Ablieferung einer den Programmvorgaben entsprechenden Arbeit (Vorprojekt-Stadium), sowie der Teilnahme an der Startveranstaltung, den Zwischenbesprechungen/Workshops sowie der Schlussbesprechung eine pauschale Entschädigung, welche wie folgt festgelegt (Maximalbeträge) wurde, von:

- Stufe 1 in Höhe von CHF 150‘000 inkl. MwSt.
- Stufe 2 in Höhe von CHF 120‘000 inkl. MwSt.

Preisgelder total CHF 1‘260’000:

- Beschaffungsstufe 1: CHF 450‘000
- (bei maximal fünf zugelassenen Teams, mindestens deren zwei und maximal drei, für die Beschaffungsstufe 2)
- Beschaffungsstufe 2: CHF 810‘000
- wobei der Sieger die Entschädigung für die Gesamtleistungsstudie als 1. Akontozahlung auf den gesamten Werkpreis anzurechnen hat.

Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie den dazugehörenden Abklärungen und Dokumentenaufbereitungen sind CHF 150‘000 vorgesehen.

Die Honorare der Fachpreisrichter als Teil des Beurteilungsgremiums und die externe Begleitung der Gesamtleistungsstudie mit Dialog wird mit CHF 300’000 vorgesehen.

Für die juristische Begleitung der öffentlichen Ausschreibung werden CHF 50‘000 vorgesehen.

Für die Projektierung bis und mit Baubewilligung (bis SIA LHO 102 Phase 33) werden CHF 1‘490‘000 vorgesehen.

Der Kostenvoranschlag +/-10% zeigt demzufolge folgendes Bild:

Kostenvoranschlag +/- 10%

Zusammenstellung		
BKP	Gewerk	Kosten inkl. MwSt. 8.1%
501	**Wettbewerbe** (Gesamtleistungsstudie mit Dialog)	**1'260'000**
502	**Ausschreibungsunterlagen**	**150'000**
503	**Honorare Fachpreisrichter**	**300'000**
567	**Anwaltskosten (Begleitung Wettbewerb)**	**50'000**
291	**Honorare Projektierung bis Baubewilligung**	**1'490'000**
	Beantragte Preisgelder und Projektierungskredit	**3'250'000**

(die Beträge können innerhalb der einzelnen BKP-Positionen Verschiebungen erfahren)

Tabelle 2: Kostenvoranschlag Preisgelder und Projektierungskredit.

Budgetsituation

Für die Preisgelder und die Projektierungskosten sind im Budget der Investitionsrechnung 2025 CHF 3‘000’000 unter der Konto-Nr. 0290.5040.54 eingestellt. CHF 250‘000 werden im Budget 2027 eingestellt.

D. Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Preisgelder und Projektierung setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenstelle	0290.5040.54		
Kreditbetrag einmalig	**CHF**	**3'250'000**	**inkl. MwSt.**
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 33 J.	CHF	98'485.00	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	65'000.00	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):2%	CHF	0.00	
Personelle Folgekosten	CHF -.-		
Total Folgekosten	**CHF 163'485.00**		
Zuständig	Urnenabstimmung		
Artikel Gemeindeordnung	Art. 9		
Ausgabe im Budget-Voranschlag enthalten	Ja		2025 und 2027

Tabelle 3: Folgekosten

E. Termine

Bei Annahme des Antrags für die Preisgelder und Projektierungskosten kann ab Dezember 2025 mit der Umsetzung des eigentlichen Gesamtstudienauftrags begonnen werden. Die Termine sind grobe Annahmen, da je nach Projektsieger die eigentliche Projektierung zeitlich unterschiedlich ausfallen wird:

- Präqualifikationsphase — Juli 2025 bis November 2025
- Jurierung / Bestimmung Siegerprojekt — ca. bis Herbst 2026
- Projektierung — ca. bis Frühling 2027
- Urnenabstimmung Projekt und Baukredit — Herbst 2027 / Frühling 2028
- Realisierung — ab ca. Sommer 2028

F. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Urnenabstimmung

Gemäss Art 9 Abs. 2 lit. 3 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 ist der Urnenabstimmung die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als CHF 3 Mio. für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben von mehr als Fr. 300'000 für einen bestimmten Zweck zu unterbreiten. Mit Gesamtanlagekosten von CHF 3'250'000 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

G. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Basierend auf dem Grundsatzentscheid der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, den Neuen Erlibacherhof einer neuen Nutzung als

- neues Feuerwehrdepot
- neuer Stützpunkt Rettungsdienst
- neuer Werkhof
- Gemeindesaal
- Proberäume
- Restaurationsbetrieb, soweit zonenkonform
- weitere zonenkonforme Nutzungen wie z.B. Alters- oder Sozialwohnungen oder sonstige kulturelle Einrichtungen

zuzuführen, empfiehlt der Gemeinderat die Preisgelder und die Kosten für die Projektierung des Neuen Erlibacherhof zu genehmigen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Neuer Erlibacherhof, Projektierungskredit und Preisgelder, Verabschiedung zuhanden Urnenabstimmung» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen. Im Hinblick auf die Urnenabstimmung wäre es hilfreich aufzuzeigen, was die Pläne der Gemeinde mit den freiwerdenden Liegenschaften bei Annahme des Projektierungskredites sind.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Urnenabstimmung vom 30. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, die Preisgelder und den Projektierungskredit in Höhe von total CHF 3’250’000 inkl. MwSt. für die Umsetzung des Gesamtstudienauftrags und die anschliessende Projektierung, zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.