

Erlibacherhof, Grundsatzabstimmung über die künftige Nutzung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 folgende Grundsatzfrage:

1. Soll das Grundstück des heutigen Erlibacherhofs zukünftig genutzt werden für:
 - a. einen Gemeindesaal, Proberäume, Restaurations-, Seminar- und Hotelbetrieb, oder
 - b. neues Feuerwehrdepot, neuer Stützpunkt Rettungsdienst, neuer Werkhof, Gemeindesaal, Proberäume, Restaurationsbetrieb und weitere zonenkonforme Nutzungen wie z.B. Alters- oder Sozialwohnungen oder sonstige kulturelle Einrichtungen
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Der Hotel- und Restaurationsbetrieb des 1961 erstellten Erlibacherhofs wurde 2018 eingestellt. Nach einer Teilsanierung werden seit Januar 2020 noch der Gemeindesaal und seit April 2020 das Restaurant betrieben. Die Gemeinde plante zwischen Oktober 2020 und Juli 2021 als Ersatz für den Gemeindesaal und den stillgelegten Erlibacherhof den Bau eines «Neuen Erlibacherhofs» mit Gemeindesaal, Proberäumen, Restaurations-, Seminar- und Hotelbetrieb. Basierend auf der damals bereits erarbeiteten Machbarkeitsstudie sollten mittels Architekturwettbewerb die entwickelten Konzepte weiter konkretisiert werden. Dafür wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. September 2020 ein Wettbewerbskredit genehmigt.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde die Zonenkonformität eines Projektes mit Hotelbetrieb in Frage gestellt; eine hierfür notwendige Umzonung würde zudem zusätzliche Kosten und zeitliche Verzögerungen verursachen. Auch aufgrund anderer Faktoren (Nutzen, Wirtschaftlichkeit) erachtete der Gemeinderat das Hotelprojekt als nicht mehr opportun. Stattdessen sollte das Grundstück des Erlibacherhofs künftig als Standort für gemeindeeigene Aufgaben dienen. Im neuen Erlibacherhof sollen künftig das neue Feuerwehrdepot, ein neuer Stützpunkt für den Rettungsdienst, ein Werkhof für den Strassendienst, der Gemeindesaal, Proberäume, ein Restaurationsbetrieb und weitere zonenkonforme Nutzungen wie z.B. Alters- oder Sozialwohnungen oder sonstige kulturelle Einrichtungen Platz finden. Hierdurch werden auch bisher durch die Feuerwehr oder den Werkhof belegte Flächen für andere Nutzungen frei.

Die Gemeindeversammlung ist eingeladen, im Rahmen einer Grundsatzfrage über die Zukunft des Erlibacherhofs zu befinden.

A. Ausgangslage

Das Objekt Erlibacherhof befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. 5331. Das Gebäude befindet sich im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Erlenbach.

Die Gemeindeversammlung vom November 2018 stimmte der Teilsanierung und Instandsetzung des Hotels Erlibacherhof zum vorläufigen Weiterbetrieb des Restaurants und des Gemeindesaals zu. Sie entschied, den Hotelbetrieb des 1961 erstellten Erlibacherhofs einzustellen. Für die Teilsanierung und Instandsetzung wurde ein Kredit von CHF 2.26 Mio. genehmigt. Die Sanierungsarbeiten des Saals wurden Ende 2019, die Arbeiten am Restaurant Ende März 2020 abgeschlossen.

Das Restaurant und der Gemeindesaal sind aktuell bis 2027 verpachtet. Zusätzlich mietet eine Betreibergesellschaft im Sinne einer Zwischennutzung den gesamten Hoteltrakt zwecks Zimmervermietung. Während des vorläufigen Weiterbetriebs sollen die Planungen für eine Nachfolgelösung des Grundstücks Erlibacherhof fortgesetzt werden.

Zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neuen Erlibacherhof mit einem Gemeindesaal, Proberäumen, Restaurations-, Seminar- und Hotelbetrieb, genehmigte die Gemeindeversammlung im September 2020 einen entsprechenden Kredit. Zwischen Oktober 2020 und Juli 2021 wurde das Wettbewerbsverfahren unter der Leitung der Fanzun AG Architekten Ingenieure Berater, Zürich, und der Steuergruppe Erlibacherhof durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden zehn geeignete Teams, bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros, ausgewählt. Diese hatten danach drei Monate Zeit ihre Beiträge auszuarbeiten, die anonymisiert an zwei Jurytagen durch das Preisgericht beurteilt und rangiert wurden.

Bei der Jurierung der eingereichten Projekte wurde die Zonenkonformität eines Projektes mit Hotelbetrieb in Frage gestellt: die Parzellen im Projektperimeter 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. Deshalb beantragte die Steuerungsgruppe dem Gemeinderat, den Wettbewerb zu überarbeiten, einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten und einen Betreiber zu suchen. Im 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. Der Kreditantrag für die Betreibersuche wurde zurückgewiesen.

Im November 2022 stoppte der neu konstituierte Gemeinderat sämtliche Arbeiten am bisherigen Projekt mit einer Hotelnutzung. Hintergrund dieser Entscheidung waren die Risiken hinsichtlich einer Umzonung und die vielen Unklarheiten einer Weiterführung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb.

Im Juni 2024 lud der Gemeinderat zu einem Informationsanlass über die Entwicklung des Erlibacherhofs ein. Der Bevölkerung wurden dabei die aktuellen Überlegungen des

Gemeinderats zum Projekt präsentiert und eine offene Diskussion geführt. Der Gemeinderat erklärte, dass er eine Hotelnutzung aus verschiedenen Gründen als nicht mehr sinnvoll (Zonenkonformität, Nutzen, Wirtschaftlichkeit) erachtet. Vielmehr sprach er sich für ein zonenkonformes und nachhaltiges Projekt aus, mit gemeinschaftsorientierter Nutzung und vielseitig nutzbarem Gemeindesaal, mit Unterbringung der Feuerwehr und des momentan dezentralisierten Tiefbau / Werkhof und weiteren Nutzungen wie einem Restaurant und beispielsweise Alterswohnungen.

Aufgrund der positiven Rückmeldungen während des Informationsanlasses genehmigte die Liegenschaftenkommission im August 2024 einen Kredit für die Ausschreibung und Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs.

Die Gemeindeversammlung soll nun im Grundsatz darüber befinden, ob am ursprünglichen Hotelprojekt mit der Nutzung Gemeindesaal, Proberäume, Restaurations-, Seminar- und Hotelbetrieb festgehalten wird – oder ob ein Feuerwehrdepot, ein zentralisierter Tiefbau / Werkhof für den Strassendienst, ein neuer Stützpunkt für den Rettungsdienst, der Gemeindesaal, Proberäume, ein Restaurationsbetrieb und weitere zonenkonforme Nutzungen wie z.B. Alters- oder Sozialwohnungen oder sonstige kulturellen Einrichtungen an diesem Standort realisiert werden sollen.

B. Bisheriges Projekt: AVEN («Hotelprojekt»)

Der Gemeinderat hatte 2019 eine Steuergruppe berufen, die Zukunft des Erlibacherhofs nach Ablauf des laufenden Pachtvertrages zu planen. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs zwischen Oktober 2020 und Juli 2021 wurde ein modernes Ensemble, das sowohl einen Gemeindesaal als auch Hotel- und Gastronomiebetriebe umfasst, vorgeschlagen.

Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs trägt den Namen «AVEN» und stammt vom Atelier ba.le aus Basel. Es sieht zwei miteinander verbundene Baukörper vor: einen vierstöckigen Bau an der Seestrasse für Hotel und Gastronomie sowie einen dahinterliegenden flacheren Bau für den Gemeindesaal und Proberäume. Ein markanter, zweigeschossiger Sockel mit Betonstützen verbindet die beiden Strukturen und fügt sich dadurch in den Massstab des Erlenbacher Ortskerns ein.



Abbildung 1: Schwarzplan bisheriges Projekt AVEN

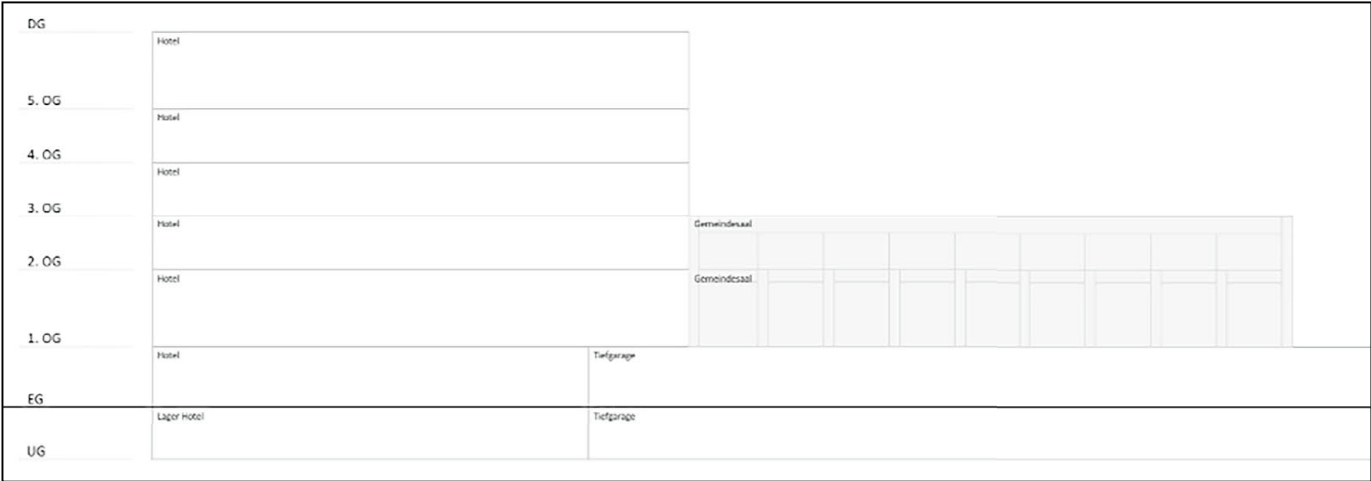


Abbildung 2: Schichtenmodell bisheriges Projekt AVEN

C. Schwierigkeiten des Projekts «AVEN»

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Gemäss §60 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) können «in einer Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, die von deren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.». Ein Hotel ist ein kommerzieller Beherbergungsbetrieb. Es gehört nicht zu den Aufgaben einer Gemeinde, ein Hotel zu betreiben oder finanziell zu unterstützen.

Die Projektkosten wurden damals auf rund CHF 30 Mio. geschätzt, was heute mit Berücksichtigung der Teuerung und der Umzonungskosten rund CHF 33 Mio. (+/-30%) entspricht. Eine mögliche Erfolgsrechnung aus der Informationsveranstaltung vom 18. Juni 2024 bilanziert denn auch ein jährliches Defizit zu Lasten der Gemeinde Erlenbach von rund CHF 1.4 Mio. (Betriebsertrag rund CHF 5.6 Mio., Betriebsaufwand von rund CHF 4.8 Mio., Abschreibungen rund CHF 1.3 Mio. und Kapitalkosten der Liegenschaft von rund CHF 0.9 Mio.)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat in ihrem Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung vom September 2020 den Kreditantrag für den Architekturwettbewerb aus vielerlei Gründen zur Ablehnung empfohlen. Prominent sticht dabei die Haltung der RPK heraus, dass zuerst ein Wettbewerb resp. eine Grundsatzdiskussion über die Nutzung des Areals (Wohnungen, Gewerbe, Restauration?) stattfinden soll, bevor dieser Entscheid durch einen Architekturwettbewerb «Hotel» bereits vorweggenommen wird.

D. Neues Projekt: Mehrzweckgebäude

Die Gemeinde benötigt Raum für gemeindeeigene Aufgaben. Zum einen ist das aktuelle Feuerwehrgebäude zu klein, denn die neue Fahrzeuggeneration passt von der Grösse her nicht mehr in die alten Garagen. Die Anforderungen an die Feuerwehr sind gewachsen. Gleichwohl muss die Feuerwehr in der Mitte der Gemeinde stationiert werden, um die vorgeschriebenen kurzen Anfahrtszeiten zu gewährleisten. Zweitens stellt ein neuer Stützpunkt des Rettungsdienstes kürzere Anfahrzeiten für die Gemeinde Erlenbach sicher. Drittens ist der Strassendienst aktuell an 13 verschiedenen Standorten in der Gemeinde untergebracht. Dies führt zu Effizienzverlusten und zu erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten. Bei einer Zentralisierung würden diese Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Viertens besteht Bedarf an Servicewohnungen für ältere Menschen. Letztlich sind ein Restaurationsbetrieb und der Gemeindesaal an dieser Stelle wünschenswert. Der Gemeinderat hat daher die Nutzung nochmals hinterfragt und ist zum Schluss gekommen, dass auf dem Grundstück des heutigen Erlibacherhofs eine für die Gemeindebelange sinnvolle Nutzung am ehesten in Frage kommt.

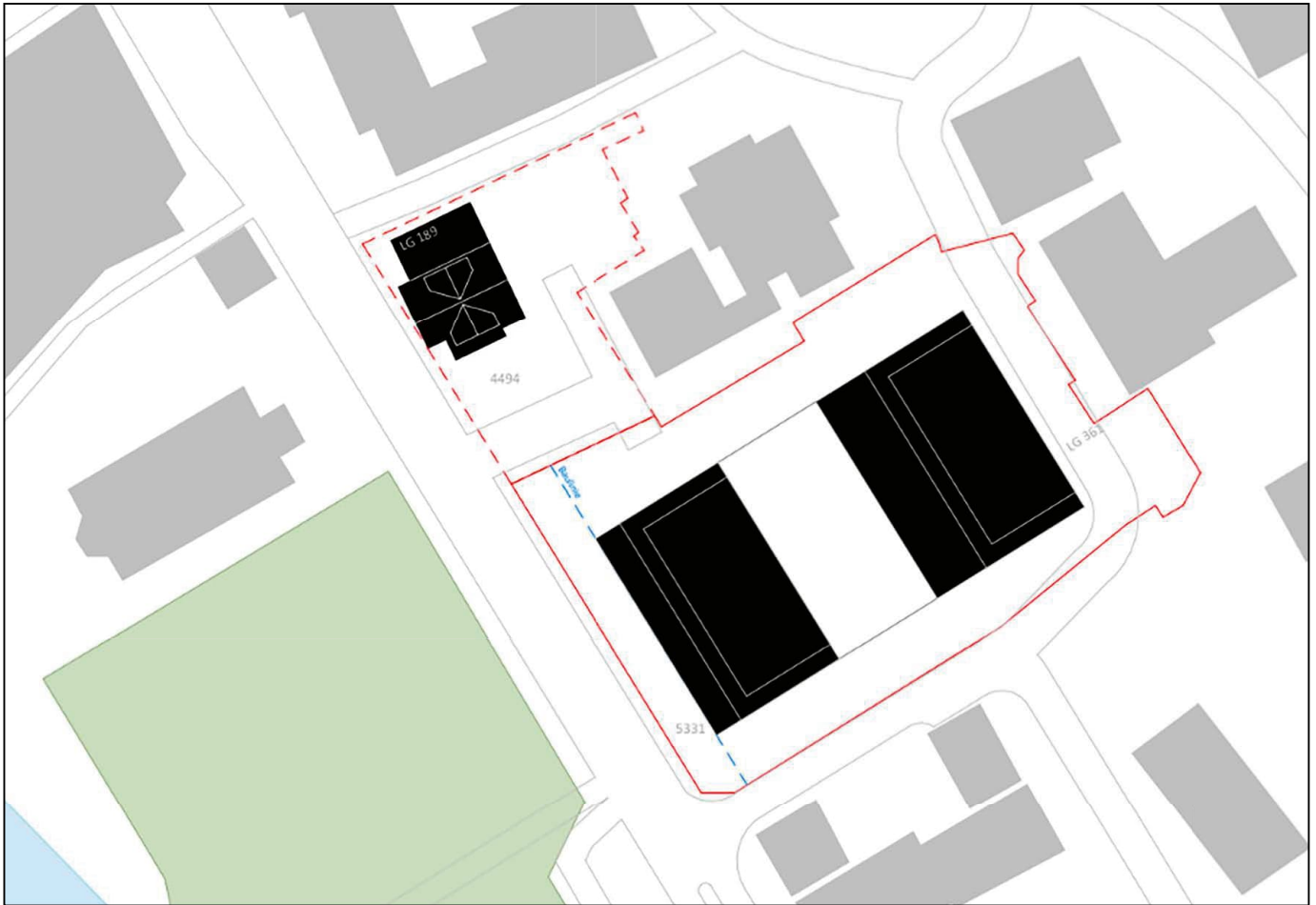


Abbildung 3: Möglicher, konzeptioneller Schwarzplan neues Projekt vor Gesamtleistungsstudie

Das bestehende Gebäude soll dabei zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Hierfür sind folgende, zonenkonforme Nutzungen vorzusehen:

- Feuerwehrgebäude für sechs Einsatzfahrzeuge mit Einsatzzentrale, Büro, Waschplatz (auch für den Werkhof), Retablierung, Mannschaftsräume, Lager, Sitzungszimmer und Mehrzweckraum, Notstromversorgung, etc.
- Neuer Stützpunkt Rettungsdienst
- Sitzungsräume Gemeindeführungsorgan
- Werkhof mit Büros, Lager, Fahrzeughalle, Werkstatt, Mannschaftsräume, Materialdepots, Umschlagplatz, Streusalzsilo etc.
- Gemeindesaal für ca. 350-400 Sitzplätzen mit Bühne und Proberäumen für Musikvereine
- Service-Wohneinheiten / Alterswohnungen
- Gastronomie mit Produktionsküche
- Energiezentrale

Ein besonderer Fokus des neuen Projekts liegt auf der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

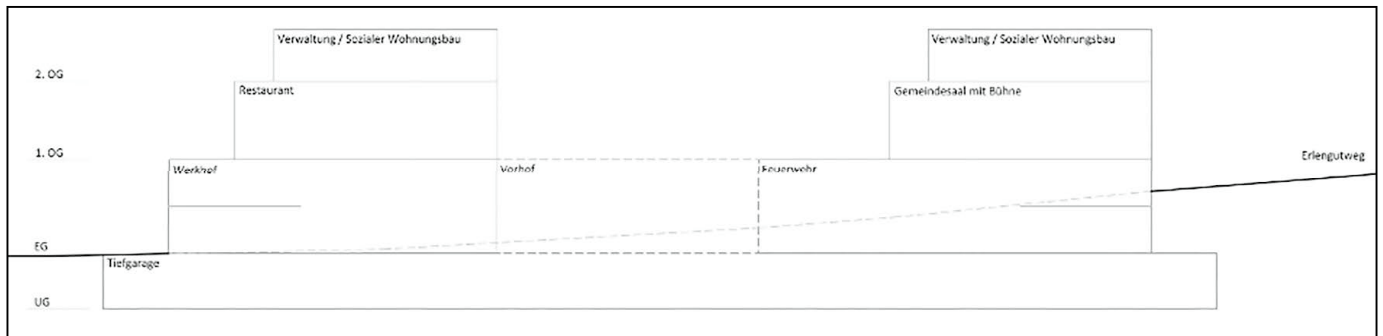


Abbildung 4: Mögliches, konzeptionelles Schichtenmodell neues Projekt vor Gesamtleistungsstudie

E. Vor- und Nachteile der beiden Nutzungen

Bestehendes Projekt: AVEN («Hotelprojekt»)

Vorteile:

- Das Hotel- und Gastronomieangebot belebt das Zentrum und stärkt den Standort Erlenbach als attraktiven Treffpunkt.
- Die Architektur aus dem Architekturwettbewerb fügt sich mit einem zweigeschossigen Sockel und einem abgestuften Gebäude gut in die Umgebung ein.
- Das Hotel bietet neue Übernachtungsmöglichkeiten, die Besuchern und der Wirtschaft zugutekommen.
- Klare Abgrenzung der Nutzungen (Hotel, Gastronomie, Gemeindesaal, Proberäume) sorgt für eine übersichtliche Struktur.

Nachteile:

- Feuerwehr, Werkhof und Alterswohnungen sind nicht integriert, sodass weiterhin dezentrale Lösungen nötig sind.
- Hohe Investition ohne direkte öffentliche Funktion: Der Neubau dient vorrangig touristischen und kommerziellen Zwecken, nicht der öffentlichen Infrastruktur.
- Das Hotel benötigt eine baurechtliche Umzonung, mit entsprechenden Kosten und einem Zeitverlust.

Neues Projekt: Mehrzweckgebäude

Vorteile:

- Zentrale Bündelung öffentlicher Infrastruktur: Feuerwehr, Werkhof und Tiefbau an einem Standort erleichtern Verwaltung und Betrieb.
- Alterswohnungen an zentraler Lage ermöglichen eine bessere Anbindung an Dienstleistungen.
- Ein multifunktionaler Bau könnte Synergien schaffen (z. B. kombinierte Nutzung von Räumen für Musikproben, Veranstaltungen und Feuerwehrs Schulungen).
- Keine Hotelabhängigkeit bedeutet weniger wirtschaftliche Unsicherheiten.
- Feuerwehr und Werkhof haben gezielte Einsätze, während ein Hotel stetigen Verkehr generiert.

- Der Gastronomiebetrieb könnte zu einem attraktiven Gemeindetreffpunkt mit Seeblick werden.
- Es werden auch bisher durch die Feuerwehr oder den Werkhof belegte Flächen für andere Nutzungen frei

Nachteile:

- Ein Feuerwehr- und Werkhofgebäude benötigt grosse Flächen für Einsatzfahrzeuge und Lager. Diese Flächen sind wegen festgelegter Interventionszeiten für Feuerwehr- und Schneeräumungseinsätze dringend an zentraler Lage auf dem Gemeindegebiet anzusiedeln.

Fazit:

Das Wettbewerbsprojekt AVEN stärkt den Ortskern touristisch und wirtschaftlich, vernachlässigt aber die öffentliche Infrastruktur. Ein alternatives, neues Projekt soll der öffentlichen Versorgung und der Belebung des Zentrums dienen. Die geplante Kombilösung mit Gastronomie, Gemeindesaal, Alterswohnungen, Feuerwehr und Werkhof in einem durchdachten Konzept könnte Synergien nutzen.

F. Kostenfolgen für beide Projekte

Eine grobe Kostenbeurteilung +/- 30% beider Projekte zeigt folgendes Bild:

Siegerprojekt AVEN:

• Hotelprojekt damals geschätzt	CHF 30 Mio.
• Teuerung und Umzonungskosten	CHF 3 Mio
Total	CHF 33 Mio.

Alternatives Projekt «Mehrzweckgebäude»:

Basis Schweizerischer Baupreisindex bei 116.6 (Oktober 2024) und Kenn- / Erfahrungswerten aus Objektdatenbank:

• Neues Projekt	CHF 50 Mio.
Total	CHF 50 Mio.

G. Weiteres Vorgehen

Gemäss §12 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich (GG, LS 131.1) kann der Gemeinderat der Gemeindeversammlung eine Grundsatzfrage zur Abstimmung unterbreiten. Stimmen die Stimmberechtigten der Grundsatzfrage zu und erteilen damit dem Gemeinderat einen Auftrag, gilt für die Vorlage einer Umsetzungsvorlage eine Frist von 18 Monaten (§12 Abs. 3 GG i.V.m. §154 Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Zürich, GPR, LS 161).

Falls weiterhin am Hotelprojekt festgehalten wird, kann auf Basis des Siegerprojekts aus dem Jahr 2021 weitergearbeitet werden. Für den Fall, dass ein alternatives Projekt

weiterverfolgt werden soll, müsste die Genehmigung der Preisgelder und die Kosten des Projektierungskredits für eine neue Gesamtleistungsstudie mit Dialog an der nächstmöglichen Gemeindeversammlung erfolgen.

Die Durchführung der Gesamtleistungsstudie mit Dialog erfolgt im zweistufigen Verfahren (Präqualifikation und Angebotsphase) und soll im 2026 / 2027 erfolgen. Der Baukredit soll im 2027 / 2028 an der Urne zur Abstimmung gebracht werden.

Bis zum Baubeginn eines Neubaus wird die Zwischennutzung der Liegenschaft gemäss separatem Antrag weitergeführt.

H. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, das neue Nutzungskonzept gemäss Frage b zu genehmigen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der Legislatur 2018-2022 hat in ihrem Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung vom September 2020 den Kreditantrag für den Architekturwettbewerb zur Ablehnung empfohlen.

Die Gemeinde unterbreitet, wie von der RPK 2018-2022 empfohlen, der Gemeindeversammlung vorliegend zwei mögliche Nutzungsmöglichkeiten des Areals i.S. einer Grundsatzfrage. Die RPK unterstützt von den beiden möglichen Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich jenes eines Mehrzweckgebäudes, das auch zur Erfüllung der Kernaufgaben (z.B. Feuerwehr, Werke) der Gemeinde dient. Die finanziellen Aspekte der Nutzungsmöglichkeiten wird die RPK anlässlich der konkreten Umsetzungsvorlage prüfen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, den Vorschlag der Nutzung des Areals Erlibacherhofs für die Erstellung eines Mehrzweckgebäudes anzunehmen und die Gemeinde mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage zu beauftragen.

Erlenbach, 15. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar