

Erlibacherhof, Zwischennutzung, Kreditgenehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 folgenden Antrag:

1. Die wiederkehrenden Kosten für den Betrieb der Unterkunft in der Liegenschaft «Erlibacherhof», Seestrasse 83, in Höhe von CHF 281'168 pro Jahr werden genehmigt.
2. Die Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Das Objekt «Erlibacherhof», Seestrasse 83, Erlenbach befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Aktuell wird das Objekt im Rahmen einer Zwischennutzung für befristete Zimmervermietungen durch einen Drittanbieter genutzt. Diese Nutzung entspricht einer Ausnahmeregelung, da sie nicht zonenkonform ist.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten für das Neubauprojekt Erlibacherhof soll das demodierte Objekt nun wieder einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Dies soll mittels Zwischennutzung der Liegenschaft zu Asylzwecken und Obdachgewährung vollzogen werden. Hiermit wird dem Bedürfnis der Gemeinde nach zusätzlichem Wohnraum für diese Bereiche Rechnung getragen. Für diese Nutzung sind bauliche Ertüchtigungen des Objekts nötig. Der Gemeinderat hat den hierfür notwendigen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 185'000 bereits in eigener Kompetenz bewilligt.

Im Rahmen der Nutzung für Asylzwecke und Obdachgewährung würden die Räumlichkeiten weiterhin durch einen Drittbetreiber auf Kosten der Gemeinde Erlenbach betrieben und unterhalten werden. Die Kosten hierfür betragen gut CHF 280'000 pro Jahr, weswegen die Gemeindeversammlung über die Zwischennutzung befinden muss.

A. Ausgangslage

Das Objekt «Erlibacherhof», Seestrasse 83, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. 5331. Die Gemeinde Erlenbach hat das stillgelegte Hotel an die KNHeasy GmbH zur eigenständigen Zwischennutzung der Zimmervermietung befristet vermietet. Der befristete Geschäftsmietvertrag mit KNHeasy GmbH (bis 31. Dezember 2024) konnte mittels einer Vereinbarung bis am 30. Juni 2025 erstreckt werden.

Bis zum Baubeginn des Neubaus soll ab 1. Oktober 2025 das ehemalige Hotel Erlibacherhof einer weiteren Zwischennutzung zugeführt werden. Hierfür ist eine bauliche Ertüchtigung der Räume notwendig; hierfür werden rund drei Monate veranschlagt (Juli-September 2025). Das Budget für die bauliche Ertüchtigung wurde an der Gemeindeversammlung vom November 2024 im Rahmen der Budgetgenehmigung angenommen und vom Gemeinderat mit einem entsprechenden Beschluss in eigener Kompetenz genehmigt. Die Mindestbetriebsdauer mit KNHeasy GmbH würde für die Zwischennutzung drei Jahre betragen.

Die Abteilung Gesellschaft und Soziales hat aufgrund der Anhebung der Asylquote Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Des Weiteren benötigen sie auch Wohnraum für die Obdachgewährung. Die Abteilung Gesellschaft und Soziales wird anfangs mindestens das 1. Obergeschoss mit rund acht Zimmern komplett belegen können. Die weiteren Zimmer stehen der Gemeinde Erlenbach und bei Bedarf auch den Nachbargemeinden – diesen gegen Entgelt – zur Verfügung.

Parallel wird in einem separaten Projekt ein Wettbewerb mit Dialog für den neuen Erlibacherhof ausgeschrieben. Frühestens ab Juli 2028 könnte mit einem Neubau des Erlibacherhofs begonnen werden.

Die rechtlichen Abklärungen bezüglich Zonenkonformität der vorgesehenen Nutzung ergab, dass es ständiger Lehre und Gerichtspraxis entspricht, dass Asylunterkünfte typischerweise in einer Bauzone gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) zu realisieren sind und dabei in der Zone für öffentliche Bauten – in Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe – ohne Weiteres als zonenkonform gelten. Ein Anfang 2024 erfolgtes Urteil des Zürcher Baurekursgericht (BRG) hat diese Aussage integral geschützt, wobei sich das BRG darauf beschränkt hat zu betonen, dass es bei der Unterbringung von Asylbewerbenden um eine öffentliche Aufgabe handle. Insofern erachtet der Rechtsberater der Gemeinde Erlenbach den Aspekt der Zonenkonformität als grundsätzlich unproblematisch (die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach (SRGE 700.1) enthält hierzu keine spezielle Regelung), was wohl gleichermassen für die Sicherung von Obdach (Leistungsauftrag) gelten muss.

Für diese Nutzungsänderung müsste – jedenfalls bezüglich der Unterbringung von Asylsuchenden – ein entsprechendes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

B. Das Projekt

Die KNHeasy GmbH unterbreitete zum Betreiben eines solchen Modells folgendes Angebot:

- Auf Kosten der KNHeasy GmbH werden die ehemaligen Hotelzimmer für den Betrieb von Unterkunftszimmern für sozial schwächere Personen als Zwischenlösung für die nächsten mindestens drei Jahre bereitgestellt. Der Betrieb erfolgt ebenfalls durch die KNHeasy GmbH.
- Das Gebäude wird derart in Stand gestellt, dass ca. 25 Personen darin leben könnten.
- Die Bereitstellung beinhaltet die Sanierung von Böden, Wänden und Decken.
- Die Elektroinstallationen werden grösstenteils erneuert. Zwei robuste Küchen werden eingebaut, im Keller werden drei Waschmaschinen sowie ein Entfeuchtungsgerät zum Wäschetrocknen montiert.
- Mit diversen Sanitär-, Baumeister-, Schreiner- und Malerarbeiten werden die Installationen und die Innenräume ertüchtigt.
- Die brandschutztechnische Ertüchtigung erfolgt auf Kosten der Gemeinde Erlenbach, die restlichen Kosten für die bauliche Bereitstellung, die Mobilien und die Betriebskosten sind über den Mietpreis finanziert.
- Die Firma KNHeasy GmbH übernimmt die Instandstellungsarbeiten und betreibt die Zimmer für mindestens drei Jahre.

In der Monatsmiete sind weiter folgende Mobilien enthalten (Bereitstellung und Unterhalt):

Zimmer klein:

- Bettgestell mit Schublade 90 × 200 cm 1 Stk.
- Kleiderschrank mit Schiebetüren 117 × 176 cm 1 Stk.
- Regalrahmen 60 × 40 × 60 cm 1 Stk.
- Tisch 100 × 60 cm 1 Stk.
- Stühle 2 Stk.
- Induktionskochfeld
- Kühlschrank ca. 80L 1 Stk

Zimmer gross:

- Bettgestell mit Schublade 160 × 200 cm 1 Stk.
- Regalrahmen 60 × 40 × 60 cm 1 Stk.
- Tisch 100 × 60 cm 1 Stk.
- Stühle 2 Stk.
- Induktionskochfeld
- Kühlschrank ca. 80L 1 Stk.

Aufenthaltsraum:

- Sofa 1 Stk.
- Esstisch ca. 180 x 90 cm 1 Stk.
- Stühle 6 Stk.
- TV ca. 80 cm Diagonale mit Wandhalterung

Küche:

- Spültisch mit Abwaschbecken 1 Stk.
- Arbeitsschrank mit Arbeitsfläche 1 Stk.
- Kochfeld mit Backofen 2 Stk.
- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter 2 Stk.

Die Zimmer inkl. Aufenthaltsräume werden als ganzes Objekt möbliert an eine oder mehrere Abteilungen der Gemeinde Erlenbach vermietet.

Die Allgemeinräume werden durch den Betreiber dreimal wöchentlich gereinigt.

Die Zimmerreinigung müssen die Bewohnenden übernehmen. Die Firma KNHeasy GmbH sorgt für Ordnung, Sauberkeit und Instandhaltung.

C. Kosten

Die Kosten in Höhe von CHF 185'000 für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Liegenschaft hat der Gemeinderat bereits in eigener Kompetenz genehmigt. Die Kosten für den Betrieb des Gebäudes zeigt folgendes Bild:

Betriebskosten	CHF 22'593/Monat	CHF 271'115/Jahr
Feste Nebenkosten (Internet, TV-Abo, Strom, Müllabfuhr)		CHF 10'053/Jahr
Kosten Wasser, Heizung (Ohnehinkosten), ca.		CHF 71'000/Jahr
Total:		CHF 352'168/Jahr

Die Kosten für Heizung und Wasser fallen in jedem Fall an und sind deshalb nicht Teil des beantragten Kredits. Die Gemeindeversammlung befindet sich deshalb über den Mietzins und die festen Nebenkosten in einer Gesamthöhe von CHF 281'168 pro Jahr.

Die folgenden Leistungen sind in den Betriebskosten enthalten:

- Übernachtungszimmer inkl. Mobiliar
- Aufenthaltsräume inkl. Mobiliar und TV
- Küche ausgestattet mit Mobiliar und Geräten
- Waschküche inkl. Waschmaschinen und Secomat
- WLAN mit Verteiler in den Korridoren
- Reinigung der Allgemeinräume 3x wöchentlich
- Hauswartung innen

Budgetsituation

Die Kosten für den Betrieb der Unterkunft sind in der Erfolgsrechnung 2025 mit CHF 276'000 unter dem Konto-Nr. 963026.3439.40 budgetiert.

D. Termine

Bei Annahme des Antrags kann, vorbehältlich der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung, zwischen Juli und September 2025 die Ertüchtigung und Herrichtung der Räume erfolgen. Für die Arbeiten werden drei Monate veranschlagt. Ohne Einsprachen und Verzögerungen könnte die Betriebsaufnahme ab 1. Oktober 2025 erfolgen.

- | | |
|---|-------------------|
| • Zuschlag, Verträge mit KNHeasy GmbH | ab 17. Juni 2025 |
| • Sanierungen / Ertüchtigungen / Möblierungen | Juli-September 25 |
| • Start Betrieb | 1. Oktober 2025 |

E. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, 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 den wiederkehrenden Kosten für den Betrieb der Unterkunft in Höhe von CHF 281'168 pro Jahr fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, die Zwischennutzung zu Asyl- und Sozialzwecke, betrieben durch die KNHeasy GmbH, bis zum Baubeginn des Ersatzneubaus zu bewilligen.

Die Vorteile sind unter anderem:

- Chance der zonenkonformen Nutzung der Bestandsliegenschaft
- Kein leerstehendes Gebäude ab 1. Juli 2025 und dadurch kein Risiko von Hausbesetzungen
- Kein Abbruch des Gebäudes auf Vorrat nötig
- Der Drittanbieter KNHeasy GmbH kennt das Gebäude aus dem jetzigen Betrieb und weiss, was bezüglich Betrieb und Unterhalt auf ihn zukommt.
- Geringster Kapitalaufwand für die Gemeinde Erlenbach und dadurch geringste Kapitalbindung sowie keine wesentlichen Sofort-Abschreiber zum Zeitpunkt des Gebäudeabbruchs, ausser die Brandschutzaufwendungen.
- Schaffung Reservewohnräume zu Gunsten der Abteilung Gesellschaft und Soziales, um auch weitere Erhöhungen der Asylquote puffern zu können

Die Abteilung Gesellschaft und Soziales stellt sicher, dass die künftigen Bewohnenden (Asyl / Obdach) im beschriebenen Betreibermodell nicht automatisch eine Wohnsitznahme in Erlenbach erlangen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der vorgeschlagenen Zwischennutzung zuzustimmen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag zur Zwischennutzung des Erlibacherhofs geprüft und die zur Verfügung gestellten Unterlagen analysiert.

Die RPK unterstützt grundsätzlich die Bemühungen der Gemeinde, den Erlibacherhof einer Zwischennutzung zuzuführen und notwendige Investitionen in die Infrastruktur (Brandschutz) zu tätigen. Ebenfalls unterstützt die RPK die Bemühungen, genügend Kapazität für die kurzfristige Unterbringung von Einwohnern der Gemeinde, insbesondere im Bereich Soziales zu schaffen.

Die RPK findet jedoch das vorgeschlagene Modell zu teuer und die Aufteilung der Risiken hinsichtlich des Unterhalts des Gebäudes zu einseitig zu Lasten der Gemeinde. Zudem hat der vorgeschlagene Dienstleister keine Erfahrung in der Verwaltung und dem Unterhalt von Liegenschaften im Asyl- und Sozialbereich.

Die RPK schlägt vor, das Geschäft abzulehnen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, den Antrag zur Zwischennutzung des Erlibacherhofs an die Gemeinde abzulehnen.

Erlenbach, 30. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar