



Gemeindeversammlung

Montag	16. Juni 2025
Dienstag	17. Juni 2025
Reservetermin	18. Juni 2025

Beginn jeweils um 19.00 Uhr

**in der Sporthalle Allmendli
Im Allmendli 1
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 16. Juni 2025

oder auf diesem Link:

<https://www.erlenbach.ch/de/gemeindeversammlungen/gemeindeversammlung-20/>

oder mit diesem QR-Code



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung am

Montag, 16. Juni 2025 und Dienstag, 17. Juni 2025, sowie als Reservetermin am Mittwoch, 18. Juni 2025, jeweils um 19.00 Uhr

in der **Sporthalle Allmendli**, Im Allmendli 1, 8703 Erlenbach

Folgende Geschäfte werden behandelt:	Seite
1. Genehmigung Jahresrechnung 2024 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)	4
2. Genehmigung Jahresrechnung 2024 und Sonderrechnungen 2024 Politische Gemeinde Erlenbach	8
3. Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung	11
4. Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung; Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»	19
5. Teilrevision privater Gestaltungsplan Sigst Süd	29
6. Einzelinitiative Daniel Westermann, «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)»	35
7. Erlibacherhof, Grundsatzabstimmung über die künftige Nutzung	42
8. Erlibacherhof, Zwischennutzung, Kreditgenehmigung	52
9. IT-Zusammenarbeit mit Meilen, Genehmigung	58
10. Sanierung 300m Kugelfang, Kreditgenehmigung	65
11. LED-Umrüstung Oberer und Unterer Hitzberg, Kreditgenehmigung	71
12. Allfällige Anfragen nach §17 Gemeindegesetz	

Die Akten können ab Montag, 2. Juni 2025, auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach oder im Gemeindehaus in der Gemeinderatskanzlei (3. Obergeschoss) eingesehen werden.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung am zweiten Abend offeriert die Gemeinde einen Apéro. Sie sind herzlich dazu eingeladen.

Aufgrund der beschränkten Parkplatzanzahl an der Schulanlage wird dringend empfohlen, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuss zur Gemeindeversammlung zu kommen.

Geschäft 1

Genehmigung Jahresrechnung 2024

Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag der Sekundarschulkommission:

- 1. Die Jahresrechnung 2024 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg wird genehmigt.
- 2. Vorbehalten bleibt die gleichlautende Zustimmung der Gemeinde Herrliberg.

Beleuchtender Bericht

Die Jahresrechnung 2024 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH) weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	4'564'968.13
	Gesamtertrag	CHF	116'587.90
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-4'448'380.23
	Anteil Gemeinde Erlenbach		2'055'151.65
	Anteil Gemeinde Herrliberg		2'393'228.58
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	71'831.10
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-71'831.10
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0.00

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

A. Erfolgsrechnung

Die Jahresrechnung 2024 des Zweckverbands weist Aufwendungen von CHF 4'564'968.13 (budgetiert CHF 4'640'500) und Erträge von CHF 116'587.90 (budgetiert CHF 136'500) aus. Der Aufwandüberschuss von CHF 4'448'380.23 (budgetiert CHF 4'504'000) wird durch die Trägergemeinden Erlenbach und Herrliberg getragen. Die Aufteilung erfolgt nach einem jährlich gemäss den Zweckverbandsstatuten aktualisierten Kostenteiler. Für 2024 beträgt der Anteil der Gemeinde Erlenbach 46.2% resp. CHF 2'055'151.65 (budgetiert mit Kostenteiler 45.5%: CHF 2'049'500).

Obschon insgesamt ein Minderaufwand von CHF 55'619.77 resultiert, stieg der Erlenbacher Anteil aufgrund der Kostenteiler-Veränderung (+0.7%) gegenüber dem Budget um CHF 5'651.65. Durch eine weitere Integration von Schülerinnen und Schülern (SuS) mit Deutsch als Zweitsprache (DaZ) in die Regelklassen konnte der DaZ-Unterricht reduziert werden. Minderaufwand resultierte bei der Anschaffung von Lehrmitteln und beim IT-Support. Mehraufwand entstand durch höhere Lohnkosten infolge unvorhergesehener Stellvertretungen. Kosten zweier Beschaffungsprojekte liefen nicht wie budgetiert über die Investitionsrechnung, sondern führten zu nicht budgetiertem Aufwand für Leasing (CHF 7'683.75) und Hardware-Beschaffung (CHF 6'291.00 und CHF 45'526.30) zu Lasten der Erfolgsrechnung (siehe auch Kommentar zur Investitionsrechnung).

B. Investitionen

Auf Beginn des Schuljahres 2024/2025 wurde von der direkten Beschaffung von SuS-Geräten (budgetiert CHF 67'000) auf ein Leasingmodell gewechselt, dessen Kosten über die Erfolgsrechnung laufen. Die Ausgaben für den Ersatz von Mobiliar in einem Schulzimmer fielen mit CHF 71'831.10 leicht tiefer aus als budgetiert (CHF 75'000). Die Erneuerung des WLANs fiel mit CHF 45'526.30 ebenfalls günstiger aus als budgetiert (CHF 50'000), erreichte die Aktivierungsgrenze nicht und wurde folglich in der Erfolgsrechnung verbucht.

C. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, die Rechnung 2024 der Gemeinsamen Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg gemäss Antrag zu genehmigen.

Erlenbach, 10. März 2025

Für die Schulpflege

Tabea Giger, Schulpräsidentin

Barbara Rusterholz, Abteilungsleiterin Bildung

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission GSEH

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2024 des Zweckverbands «Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg» (GSEH) geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Gemeindeversammlungen der Verbandsgemeinden, die Jahresrechnung des Zweckverbands GSEH entsprechend dem Antrag der Sekundarschulkommission zu genehmigen.

Herrliberg, 12. März 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission GSEH

Christian Fischer, Präsident

Valérie Blanc, Aktuarin

Jahresrechnung 2024 Gemeinsame Sekundarschule Erlenbach-Herrliberg (GSEH)

		Rechnung 2024		Budget 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zusammenzug nach Aufgabenbereich					
0110	Legislative	3'302.50		4'000	
2130	Sekundarstufe	2'938'676.50	115'443.15	2'993'000	135'000
2170	Schulliegenschaften	974'160.00		974'000	
2180	Tagesbetreuung	43'882.60		47'000	
2190	Schulleitung	205'557.95		214'000	
2191	Schulverwaltung	236'963.33		241'000	
2192	Volksschule Sonstiges	161'899.90	760.00	166'000	1'000
2300	Berufliche Grundbildung	525.35		500	
9710	Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe		354.75		500
Aufwandüberschuss		4'448'380.23		4'504'000	
davon Anteil Erlenbach		2'055'151.65		2'049'500	
davon Anteil Herrliberg		2'393'228.58		2'454'500	
Zusammenzug nach Sachgruppen					
Aufwand					
30	Personalaufwand	668'109.10		735'500	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'551'975.51		1'585'000	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	68'666.12		104'500	
36	Transferaufwand	2'276'217.40		2'215'500	
<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>		<i>4'564'968.13</i>		<i>4'640'500</i>	
Ertrag					
42	Entgelte		28'086.70		46'000
46	Transferertrag		88'501.20		90'500
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>			<i>116'587.90</i>		<i>136'500</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-4'448'380.23		-4'504'000	

Genehmigung Jahresrechnung und Sonderrechnungen 2024
Politische Gemeinde Erlenbach

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag des Gemeinderats:

- 1. Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Erlenbach werden genehmigt.
- 2. Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 150'636'481.30.

Beleuchtender Bericht

Die Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde Erlenbach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	106'392'988.18
	Gesamtertrag	CHF	111'100'092.91
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	4'707'092.91
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	3'253'333.63
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	390'150.76
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	2'863'182.87
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	191'829.55
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	191'829.55
Bilanz	Bilanzsumme	CHF	299'628'183.71

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 zu genehmigen.

A. Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung der Politischen Gemeinde Erlenbach schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 4,71 Mio. Franken ab und übertrifft damit das Budget um 6,94 Mio. Franken deutlich. Im Budget 2024 wurde von einem Aufwandüberschuss über 2,24 Mio. Franken ausgegangen.

Zum besseren Ergebnis haben vor allem der wiederum höhere Steuerertrag geführt, welcher gegenüber dem Budget um rund 7,80 Mio. Franken höher ausgefallen ist. Durch die höheren Steuereinnahmen steigt der Finanzausgleich um 5,22 Mio. Franken auf 54,95 Mio. Franken. Die Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern tragen mit insgesamt 9,06 Mio. Franken zusätzlich zum positiven Ergebnis bei. Zusätzlich konnten durch die weiteren Anhebungen der Leitzinsen durch die SNB deutlich höhere

Kapitalzinsen verbucht werden. Aufwandseitig wurde das Budget sehr gut eingehalten. Der Bereich Asyl schliesst gegenüber dem Budget um 1,36 Mio. Franken besser ab und die Bildung hat das Kostenbudget um 0,58 Mio. Franken unterschritten.

Der Selbstfinanzierungsgrad liegt bei 321 Prozent im Vergleich zum Budget mit 31 Prozent klar besser. Dies bedeutet, dass die im Jahr 2024 getätigten Investitionen vollumfänglich aus den im Rechnungsjahr erwirtschafteten Mitteln finanziert werden konnten. Umgekehrt bedeutet dies auch, dass nicht alle budgetierten Investitionen getätigt wurden, was sich bei der eher tiefen Realisierungsquote zeigt. Dies ist auf Sistierungen, Neuprojektierungen und Rekurse einiger Bauvorhaben zurückzuführen.

B. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen belaufen sich auf 2,86 Mio. Franken (Budget 6,80 Mio. Franken), was einer tiefen Realisierungsquote von 42,1 Prozent entspricht. Die im Verwaltungsvermögen resultierenden Abschreibungen betragen insgesamt 5,18 Mio. Franken.

C. Bilanz

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je 299,63 Mio. Franken aus. Das Finanzvermögen beträgt 188,23 Mio. Franken.

Das Verwaltungsvermögen weist per Ende Rechnungsjahr einen Stand von 111,40 Mio. Franken aus. Das Fremdkapital beträgt 144,83 Mio. Franken. Das gesamte Eigenkapital steigt auf 154,05 Mio. Franken. Das der Gemeinde zur Verfügung stehende zweckfreie Eigenkapital beträgt neu 150,64 Mio. Franken.

Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) erhöht sich auf 42,65 Mio. Franken. Bei einem Stand von 5'550 Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember 2024 ergibt sich somit ein Nettovermögen von 7'686 Franken pro EinwohnerIn (im Vorjahr 6'496 Franken).

Die finanzielle Situation der Gemeinde Erlenbach ist nach wie vor hervorragend. Dies ermöglicht, dass die laufenden Investitionen auch längerfristig durch eigene Mittel finanziert werden können. Der in den letzten Jahren deutlich gestiegene Steuerertrag trägt zum Grossteil zur Stabilität und hohen Liquidität bei.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das erfreuliche Rechnungsergebnis keine Selbstverständlichkeit ist. Die weltpolitische Lage und die Folgen wie beispielsweise die Flüchtlingssituation, politische und kriegsähnliche Unruhen und Verknappung von Ressourcen sind auch für die Gemeinden ungewiss. Eine nachhaltige Finanzpolitik und ein sparsamer Umgang mit Steuergeldern hat für den Gemeinderat unabhängig der sehr guten Finanzlage hohe Priorität.

D. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Erlenbach gemäss Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

Für alle weiteren Einzelheiten wird auf die detaillierte Jahresrechnung 2024 inkl. Abweichungsbegründungen verwiesen. Diese ist auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach (www.erlenbach.ch / Politik / Gemeindeversammlungen / Versammlungen und Resultate / Gemeindeversammlung 16. Juni 2025) und per beiliegendem QR-Code abrufbar.



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Erlenbach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 18. März 2025 geprüft.

Basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den stichprobenmässig gemachten Analysen und Erhebungen stellt die Rechnungsprüfungskommission fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Erlenbach finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Erlenbach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Erlenbach, 25. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Teilrevision der Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung

Antrag

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

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit den folgenden Bestandteilen:
 - Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 4. März 2025
 - Anpassung Zonenplan 1:5'000 vom 4. März 2025
 - Anpassung Kernzonenpläne EP 1.1 - 1.5 1:2000 vom 4. März 2025
 - Anpassung / Aktualisierung Waldabstandslinienpläne EP 2.1 – 2.6 1:500 vom 4. März 2025
 - Aktualisierung Gewässerabstandslinienplan EP 3.1 1:500 vom 4. März 2025
 - Aktualisierung Reduktionsgebiete Motorfahrzeug-Abstellplätze EP 4.1 1:5'000 vom 4. März 2025

wird gestützt auf §88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

2. Der Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025 wird gestützt auf §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden Geschäft in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Dementsprechend werden die neuen Begriffe in der vorliegenden Teilrevision der BZO umgesetzt.

Die gleiche Frist gilt für die Regelung für den kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen die zu planerischen Mehrwerten infolge von Auf- und Umzonungen führen. Der Abgabesatz soll auf 20% und die Freifläche auf 2'000m² festgelegt werden. Der Kanton erhebt bei Einzonungen ebenfalls einen Abgabesatz von 20%. Mit der vorliegenden Revision werden keine planerischen Mehrwerte geschaffen, die zu einer kommunalen Abgabe führen würden.

Zudem gilt es die neuen Anforderungen gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne (DVNP) umzusetzen. Der Zonenplan wurde deshalb entsprechend den Vorschriften auf einer aktuellen Plangrundlage neu gezeichnet. Ebenfalls wurden die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Waldabstandslinienpläne, Gewässerabstandslinienplan, Plan mit Reduktionsgebieten für Motorfahrzeugabstellplätze) auf neuen Plangrundlagen aktualisiert. Die Waldabstandslinien wurden zudem an die aktualisierte Waldfeststellung des Kantons angepasst.

Inhaltliche Revisionsthemen wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen sollen in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen werden. Die vorliegende Revision hat demzufolge weitgehend einen technischen Charakter und setzt die gesetzlichen Vorgaben um.

A. Ausgangslage

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis 28. Februar 2025 anzupassen.

Darüber hinaus haben sich seit 2013 zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016).
- Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) ist die BZO mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen (in Kraft seit 1. Januar 2021).
- Umsetzung neue Waldfeststellung des Kantons, Verfügung ARE vom 18. Januar 2024

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung handelt es sich somit um eine technische Revision mit dem Ziel, die gesetzlich verlangten Anpassungen vorzunehmen.

Alle anderen Revisionsthemen wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen sollen in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen werden. Auch soll auf möglichen Handlungsbedarf durch weitere übergeordnete Veränderungen von Rechtsgrundlagen oder kommunale Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt eingegangen werden.

Parallel zur vorliegenden Revision wird eine Teilrevision aufgrund der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse», welche fordert den öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse aufzuheben und die zugehörigen Richt- und Nutzungsplanungsrevision vom 25. Juni 2012 rückgängig zu machen, durchgeführt.

B. Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis 1. März 2025 anzupassen.

Darüber hinaus haben sich seit 2013 zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016).
- Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) ist die BZO mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen (in Kraft seit 1. Januar 2021).
- Umsetzung neue Waldfeststellung des Kantons, Verfügung ARE vom 18. Januar 2024

C. Zielsetzungen und Vorgehen bei der Überarbeitung

Die vorliegende Teilrevision befasst sich lediglich mit der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), der neuen Darstellungsverordnung (VDNP) technische Anpassungen aufgrund der aktualisierten Waldfeststellung durch den Kanton und die Aktualisierung der Plangrundlagen verschiedener Ergänzungspläne. Es geht somit im Kern darum, die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. Sachthemen bezogene Änderungen, wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen und die Überprüfung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sollen in einer nachgelagerten Revision der Richt- und Nutzungsplanung an die Hand genommen werden. Es soll auch auf weiteren möglichen Handlungsbedarf durch zusätzliche übergeordnete Veränderungen von Rechtsgrundlagen oder kommunalen Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt eingegangen werden.

Der bisherige Ablauf des Verfahrens präsentiert sich wie folgt:

- Erarbeitung Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Ergänzungspläne, Bericht nach Art. 47 RPV
- Beratung Revisionsentwurf mit Bau- und Planungskommission (BPK)
- Überarbeitung Revisionsentwurf
- Anpassung Revisionsentwurf aufgrund Beratung mit BPK
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPP
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch das ARE sowie das Anhörungsverfahren

- Auswertung Einwendungen aus der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sowie Auswertung der Vorprüfung durch das ARE
- Bereinigung Revisionsentwurf, Beratung mit BPK und Antragsstellung an Gemeinderat
- Verabschiedung durch Gemeinderat zuhänden Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch Gemeindeversammlung

D. Die Änderungen im Detail

Bau- und Zonenordnung / IVHB:

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird mit der vorliegenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 vollzogen und somit ein gesetzlicher Auftrag erfüllt.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden mit der Festlegung der entsprechenden Eckwerte in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Kantonaler Mehrwertausgleich:

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen verschiedene Einzonungen bisher nicht zonierter Strassenflächen und anderen Flächen der Eisenbahnanlage. Einzonungen von Strassen sind nicht mehrwertabgabepflichtig, weil sie baulich nicht genutzt werden können. Dennoch sind sie auszuweisen.

Kommunaler Mehrwertausgleich:

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Mit dem Art. 3a BZO wird ein neuer Artikel zur kommunalen Mehrwertabgabe eingefügt. Demgemäss werden als Freifläche 2'000 m² festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwerts. Der Mehrwertausgleich ist erst anzuwenden, wenn er in der BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Die aktuell geplanten Umzonungen, in Form von technischen Bereinigungen, unterstehen noch nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig erfolgen. Somit unterstehen erst künftig geplante Auf- und Umzonungen dem kommunalen Mehrwertausgleich. Mit der Einführung wird einer weiteren gesetzlichen Anforderung entsprochen.

Zonenplan:

Der Zonenplan ist auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie auf die Festsetzung der statischen Waldgrenzen abgestimmt und entspricht der neuen kantonalen Darstellungsverordnung (VDPN). Damit wird ein weiterer gesetzlicher Auftrag umgesetzt. Es erfolgten keine Auf- oder Umzonungen.

Ergänzungspläne:

Der bestehende Ergänzungsplan im Massstab 1:5000 ist in der heutigen Form aufgrund der Fülle an Informationen unübersichtlich geworden. Mit den zahlreichen Informationsinhalten hat er eher den Charakter eines Übersichtsplans. Die heutigen verbindlichen Festlegungen sollen in einen benutzerfreundlichen Massstab überführt werden. Die bisherigen Inhalte werden in entsprechende Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Aussichtsschutzpläne und Waldabstandslinienpläne) auf aktuelle Plangrundlagen in den Massstäben von 1:500, 1:1'000 oder 1:2'000 überführt.

Folgende Ergänzungspläne (EP) wurden aktualisiert:

- EP 1.1 Kernzonen Widen, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.2 Kernzone Rankstrasse und Aussichtsschutz Hanggaessli, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.3 Kernzone Dorf und Aussichtsschutz Schulhaus, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.4 Aussichtsschutz Stalden, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.5 Kernzonen Aussichtsschutz Winkel, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 2.1 Waldabstandslinien Wallental Hitzberg, 1:500,
(neue Plangrundlage und Ergänzung Waldabstandslinie)
- EP 2.2 Waldabstandslinien Bergli Choerbler Hanggiessen, 1:500,
(neue Plangrundlage und teilweiser Aufhebung Waldabstandslinie in der Freihaltezone)
- EP 2.3 Waldabstandslinien Hanggiessen Chappeli, 1:500,
(neue Plangrundlage ohne materielle Änderungen)
- EP 2.4 Waldabstandslinien Bruppach, 1:500,
(neue Plangrundlage und Ergänzung Waldabstandslinie)
- EP 2.5 Waldabstandslinie Ifang, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 2.6 Waldabstandslinien Tobel, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 3.1 Gewässerabstandslinien, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 4.1 Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze, 1:5000
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)

E. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 30.8.2024 bis 28.10.2024 während 60 Tagen gemäss §7 PBG öffentlich aufgelegt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Einwendungen/Mitwirkung:

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt gingen 52 Einwendungen, Hinweise und Thesen beim Gemeinderat ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss §7 PBG sind alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung abgelehnter Anliegen wurde begründet.

Zahlreiche Einwendungen betrafen Sachgegenstände der nachgelagerten Revision der Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung). Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Revision der Ortsplanung geprüft bzw. beurteilt werden.

Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Das ARE hat mit Bericht vom 6.12.2024 zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zusammenfassend wie Stellung genommen: «Die Harmonisierung der Baubegriffe wird weitgehend korrekt umgesetzt. Bei der Vorschrift zur Dachgestaltung ist noch eine Anpassung der BZO notwendig, da die Gemeinden keine Regelungskompetenz zur Definition des Attikageschosses haben. Ebenfalls sind die weiteren Anpassungen am Zonenplan grösstenteils nachvollziehbar. Bei den Zonenplanänderungen der Gewässer sind noch kleine Anpassungen notwendig.»

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Vorprüfung vorgenommen:

- Der bisherige Art. 38 Abs. 3 BZO (Attikageschossregelung) musste aufgrund der neu fehlenden Regelungskompetenz im PBG ersatzlos gestrichen werden. Es gilt die neue Definition gemäss §275 Abs. 4 PBG abschliessend.
- Es wurde neu eine Bestimmung in der BZO zur Verankerung der Naturgefahrenkarte aufgenommen.
- Im Zonenplan wurden die Gewässer entgegen der bisherigen Praxis des Kantons nicht als Bauzonen dargestellt, sondern als Gewässer und in der Legende im Informationsinhalt aufgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen hat das ARE eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

F. Mögliche Finanzfolgen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat keine unmittelbaren Finanzfolgen.

G. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme der Teilrevision der Nutzungsplanung.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

Alle Unterlagen zu diesem Geschäft, inkl. der unter 1. aufgeführten Dokumente, sind auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach abrufbar. Sie liegen zudem während der Auflagefrist in der Kanzlei öffentlich auf.



**Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung;
Umsetzung Einzelinitiative
«Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»**

Antrag

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

1. Der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» mit den folgenden Bestandteilen
 - Anpassung Richtplankarte 1:2'500 (Verkehrsplan) vom 4. März 2025
 - Anpassung Richtplantext vom 4. März 2025
 - Anpassung Zonenplan 1:2'500 vom 4. März 2025
 - Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 4. März 2025
 - Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500 vom 25. Juni 2012, Bestimmungen vom 25. Juni 2012, Bericht zu den Einwendungen vom 25. Juni 2012)

wird gestützt auf §§32 und 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

2. Der Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025 wird gestützt auf §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden Geschäft in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Durch die Annahme der Einzelinitiative von Christiane Brasseur mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 wurde der Gemeinderat beauftragt eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten. Der Gemeinderat unterbreitet Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 die entsprechenden Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung und die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes.

Bei der Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage hat sich der Gemeinderat so wortgetreu wie möglich an die Vorgaben der Initiative gehalten und auf weiterführende Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder der damit verbundenen Vorschriften verzichtet. Wo die Initiative klare Bestimmungen enthielt, wurden diese im Rahmen der Vorlage umgesetzt. Wo die Initiative Unklarheiten beinhaltete oder wo Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans tangiert waren, welche nicht Teil der damaligen öffentlichen Diskussion waren, hat der Gemeinderat den Austausch mit den Initianten gesucht. Darüber hinaus konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Umsetzungsvorlage äussern und Einwände anbringen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat der Gemeinde schriftlich mitgeteilt, dass die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nur genehmigt werden kann, wenn gleichzeitig die Anpassung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» zur Genehmigung eingereicht wird. Die Anpassung des privaten Gestaltungsplanes wird notwendig, weil mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» ein Regelungsdefizit entsteht. Der private Gestaltungsplan referenziert nämlich in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss darum zwingend behoben werden.

Stimmt die Gemeindeversammlung der vorliegenden Vorlage zu, muss sie entsprechend auch über die Anpassung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» befinden. Gemäss dem ARE muss dann auch die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» zwingend von der Versammlung angenommen werden, da sonst eine Rechtslücke entsteht. Lehnt die Gemeindeversammlung die vorliegende Vorlage ab, bleibt der öffentliche Gestaltungsplan in seiner bisherigen Form bestehen. Eine Abstimmung über den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» ist dann nicht mehr notwendig, weil das Regelungsdefizit nicht entsteht.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die vorliegende Vorlage anzunehmen. Er weist aber darauf hin, dass bei einer Annahme die finanziellen Folgen für die Gemeinde aktuell nicht absehbar sind.

A. Ausgangslage

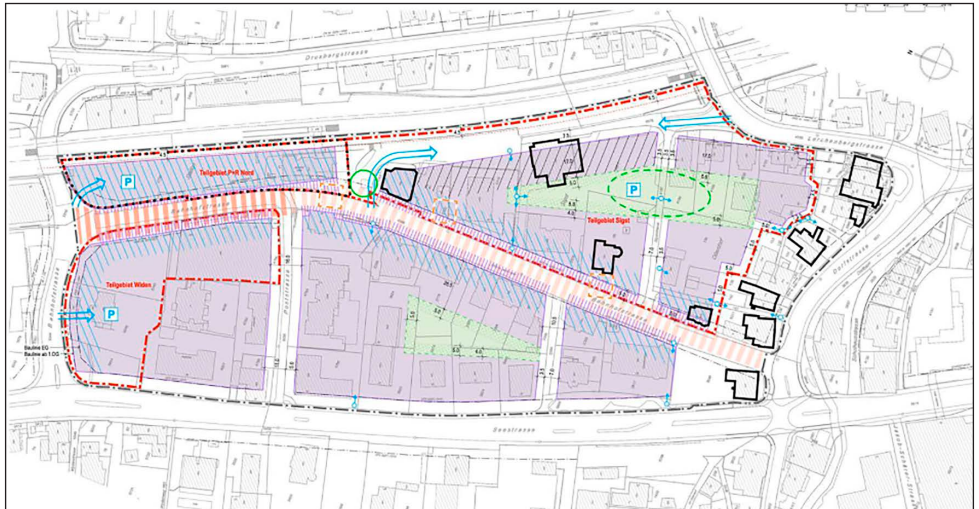


Abbildung 1: Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur die allgemein-anregende Einzelinitiative mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» eingereicht. Die Initiative verlangt, den öffentlichen Gestaltungsplan aufzuheben sowie die zugehörige Richt- und Nutzungsplanungsrevision rückgängig zu machen. An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 nahm eine Mehrheit der 389 anwesenden Stimmberechtigten die Initiative an. Weil jedoch mehr als ein Drittel der Anwesenden das fakultative Referendum unterstützte, wurde die Initiative der Urnenabstimmung unterstellt. Diese fand am 19. November 2023 statt. Bei einer Stimmbeteiligung von 55.25% stimmte eine deutliche Mehrheit von 75.8% der Initiative zu.

In der Folge musste der Gemeinderat gestützt auf den Urnengang eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten. Diese umfasst die im Antrag aufgeführten Bestandteile. Vor der Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage hat im März 2024 eine Aussprache zwischen der Gemeinde und den Initianten stattgefunden. In Abweichung zum Inhalt der Initiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» wurden für die Umsetzung der Initiative verschiedene Anliegen an der Aussprache zwischen dem Vertreter der Initianten und den Gemeindevertretern seitens der Initianten vorgetragen und besprochen. Bei der Aussprache kam zum Ausdruck, dass die mündlich vorgetragenen Anliegen und die schriftlich abgegebenen Anliegen weitgehend deckungsgleich waren. Die geringfügigen Differenzen konnten an der Sitzung vom März 2024 geklärt werden. Die möglichen Ergänzungen flossen dann in die vorliegende Umsetzungsvorlage ein. Die Ergänzungen sind im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) kommentiert.

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse entsteht für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd», welcher sich in einem Teilbereich des Gebietes befindet, ein Regelungsdefizit. Der private Gestaltungsplan verweist in ver-

schiedenen Punkten nämlich auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert werden muss. Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) weist als Genehmigungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt werden kann, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind. Deshalb wird an der Gemeindeversammlung auch über die Anpassungen des Gestaltungsplanes befunden.

B. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der am 19. November 2023 an der Urne angenommenen Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» handelt es sich um eine allgemein-anregende Initiative nach den Bestimmungen von §146 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR, LS 161). Eine Einzelinitiative kann grundsätzlich als allgemeine Anregung oder als ausgearbeiteter Entwurf konzipiert sein (vgl. Art. 25 Kantonsverfassung, KV, LS 101). Bei der Bestimmung, ob es sich um eine allgemein-anregende oder einen ausgearbeiteten Entwurf handelt ist der Text der Initiative entscheidend. Eine Initiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs ist ein in allen Teilen konkret formulierter Beschlussentwurf in seiner endgültigen, vollziehbaren Form (§120 Abs. 2 GPR). Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Initiative zwar konkrete Forderungen beinhaltet, jedoch nicht in allen Bereichen einen Beschluss in vollziehbarer Form darstellt. Entsprechend ist die Initiative als allgemein-anregende Initiative mit einem hohen Konkretisierungsgrad zu behandeln. Der Gemeinderat war nach der Annahme der Initiative entsprechend verpflichtet, innert 18 Monaten eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten (§154 GPR), über welche an der Gemeindeversammlung zu befinden ist. Diese legt er hiermit vor. Stimmt die Versammlung der Umsetzungsvorlage zu, gilt diese als entsprechend angenommen und umgesetzt. Lehnt die Versammlung die Umsetzungsvorlage ab, gilt die Initiative als Ganzes als abgeschrieben bzw. erledigt. Der Gemeinderat ist nicht verpflichtet, eine neue oder abgeänderte Umsetzungsvorlage vorzulegen.

Im Rahmen der Abklärungen für die Erarbeitung der Umsetzungsvorlage wurde auch geprüft, ob durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» der Grundsatz der Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) verletzt wird. Der Gemeinderat hat hierfür eine juristische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans aufgrund der neuen Bedürfnisse und der schon lange Zeit ungenutzten Möglichkeiten des Gestaltungsplans gegenüber den privaten Interessen an der Erhaltung des Gestaltungsplans überwiegen. Das ARE hat diese Schlussfolgerungen im Vorprüfbericht ebenfalls bestätigt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die sich mit der Umsetzung der Initiative ergebenden Rückzonung ein Entschädigungsanspruch seitens der betroffenen Grundeigentümer gestellt wird (siehe Abschnitt F).

C. Zielsetzungen und Vorgehen bei der Überarbeitung

Der Gemeinderat und alle übrigen Verfahrensbeteiligten waren bestrebt eine korrekte Umsetzungsvorlage im Sinne der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» auszuarbeiten und das sich daraus ergebende Regelungsdefizit für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zu schliessen. Auf weiterführende Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder weiterführender Dokumente, welche nicht im Rahmen der Umsetzung der Initiative rechtlich oder inhaltlich notwendig waren, wurde verzichtet.

Der Gemeinderat legt somit eine schlanke Umsetzungsvorlage vor, welche sich auf die Pflichtteile beschränkt. Eine weiterführende Revision der BZO bedarf eines anderen Prozesses, welcher auch zeitlich in den zur Verfügung stehenden 18 Monaten und aufgrund der komplexen Verbindung mit dem privaten Gestaltungsplan aktuell nicht machbar war. Erst wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen im Gebiet rund um den Bahnhof geklärt sind, kann die Frage angegangen werden, welche Art der Entwicklung in diesem Gebiet denk- und wünschbar ist. Diesen Prozess will der Gemeinderat nicht überstürzt angehen, soll doch mit einer derartigen BZO-Revision eine beständige Situation für mindestens ein Jahrzehnt erreicht werden. Entsprechend werden diese Teile der Revision in einem nächsten Schritt angegangen werden, wenn über die vorliegende und die damit verbundenen Vorlagen befunden wurde.

Die vorliegende Vorlage wurde in den nachfolgenden Prozessschritten erarbeitet:

- Aussprache zwischen Vertretern der Gemeinde und den Initianten zur Klärung von Detailpunkten
- Entwurf Umsetzungsvorlage und Beratung mit ARE
- Beratung der Umsetzungsvorlage in der Bau- und Planungskommission, inklusive Bereinigung
- Beratung und Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP (Regionalplanung)
- Informationsveranstaltung zu Beginn der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung sowie Bereinigung der Umsetzungsvorlage
- Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der GV
- Gemeindeversammlung (GV)

D. Die Änderungen im Detail

Richtplanung:

Aufgrund der Umsetzung der Initiative ergeben sich folgende Änderungen des kommunalen Verkehrsrichtplanes:

- a) Kommunale Fusswege
 - Schulhausstrasse – Dorfstrasse – Stichstrasse geplant Oberdorf – Sigststrasse – Bahnhof Erlenbach
 - Sigststrasse
- b) Kommunale öffentliche Parkieranlagen
 - Parkieranlage Sigst (neue Position)
 - Parkieranlage P+R Nord (neue Position)
 - Parkieranlage Widen (aufgehoben)

Der regionale Richtplan wurde seit der letzten Revision des kommunalen Verkehrsrichtplanes angepasst.

Folgende geänderten übergeordneten Festlegungen im Umfeld der Bahnhofstrasse sind daher zu übernehmen:

- Fuss- und Wanderweg: Dorfstrasse – Lerchenbergstrasse – bis Bahnüberführung Lerchenbergstrasse (aufgehoben)
- Veloweg: Dorfstrasse (bestehend)
- Veloweg: Seestrasse (bestehend)
- Veloweg: Drusbergstrasse – Wiesenstrasse (geplant)
- Umgestaltung Strassenraum: Seestrasse (geplant)
- Parkieranlage: Bahnhof Erlenbach (P+R aufgehoben)

Zudem wurde der Richtplantext entsprechend angepasst.

Zonenplan:

Aufgrund der Umsetzung der Initiative ergeben sich folgende Änderungen des Zonenplanes:

- Aufhebung von Gestaltungsplanverpflichtungen
- Wiedereinführung ehemaliger Gestaltungsplanverpflichtung gemäss Zonenplan im Stand vor 2012 und Ergänzungen
- Aufhebung Informationsinhalt zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Die überlagernden Festlegungen zu den Gestaltungsplanverpflichtungen werden wie folgt verändert und dem Stand vor der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse angepasst:

- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung Sigst
- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung P+R Nord

- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung Widen
- Wiedereinführung Gestaltungsplanverpflichtung Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB

Bau- und Zonenordnung:

Aufgrund der Umsetzung der Initiative ergeben sich folgende Änderungen der Bau- und Zonenordnung:

- Streichung von Art. 24 Absatz 3 bis 5 BZO
- Neufassung und Ergänzung von damaligem Art. 24 Absatz 3 BZO
- Gebietsspezifische Ergänzung (Art.18 Abs.4 BZO) der Bestimmungen zur Zone WG4/70 als flankierende Massnahmen

Zusätzlich forderte das ARE mit Vorprüfungsbericht vom 5.12.2024, dass die Anforderungen an das Gestaltungsplanpflichtgebiet für das Areal Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach mit der Sicherstellung für den Hochwasserschutz ergänzt wird.

Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse:

Der am 8. Januar 2013 durch die Baudirektion genehmigte öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» (ARE/8/2013) mit folgenden Bestandteilen wird aufgehoben:

- Situation 1:500, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2012
- Bestimmungen, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2012
- Bericht zu den Einwendungen, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2012

E. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 30.8.2024 bis 28.10.2024 während 60 Tagen gemäss §7 PBG öffentlich aufgelegt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Einwendungen/Mitwirkung:

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt gingen 4 Einwendungen und zwei Hinweise beim Gemeinderat ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Die beiden Hinweise der Regionalplanungsgruppe ZPP und der SBB wurden berücksichtigt. Die 4 Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss §7 PBG sind alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung der abgelehnten Anliegen begründet.

Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Das ARE hat mit Bericht vom 5.12.2024 zur vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse Stellung genommen. Materiell muss die Vorlage einzig durch eine Ergänzung in der BZO für den Hochwasserschutz im Gestaltungsplanpflichtgebiet für das Areal Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach ergänzt werden.

Formell weist das ARE nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur dann genehmigt werden kann, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind.

Aus Sicht des ARE wird zudem der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht verletzt, weshalb unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen eine Genehmigung der Revisionsvorlage vom ARE in Aussicht gestellt wird. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

F. Mögliche Finanzfolgen

Für sich alleine genommen, hat die Anpassung der Bau- und Zonenordnung sowie der dazugehörigen Dokumente als Folge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» keine direkten Finanzfolgen für die Gemeinde Erlenbach. Allerdings wird die zulässige Ausnutzung im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» von heute 110% auf neu 70% festgelegt, also auf den Zustand vor Einführung des öffentlichen Gestaltungsplans. Genau dies war eine der Kernforderungen der Initiative. Für die betroffenen Grundeigentümer bedeutet dies indes eine Reduktion der möglichen Ausnutzung ihrer Grundstücke um 36%. Ein solcher Ausnutzungsverlust könnte als entschädigungspflichtige materielle Enteignung angesehen werden. Liegt eine materielle Enteignung vor, so ist der Wertverlust der Liegenschaft vollständig zu entschädigen.

Ob die Gemeinde bei Annahme der Vorlage entschädigungspflichtig gegenüber den Grundeigentümern wird, lässt sich aktuell nicht mit Bestimmtheit sagen. So hat das Bundesgericht festgehalten, dass wenn eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung erhalten bleibt, eine Abzonung keinen schweren, entschädigungspflichtigen Eingriff darstellt. Das Bundesgericht lehnt es ab, die Grenze zwischen entschädigungspflichtiger Auszonung und entschädigungsloser Abzonung schematisch anhand eines festen Prozentsatzes der Wertminderung zu ziehen. Vielmehr verlangt es jeweils eine Gesamtbetrachtung über die Frage, ob dem Betroffenen eine bestimmungsmässige, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung erhalten bleibt. Allerdings hielt das Zürcher Verwaltungsgericht fest, dass für die Annahme einer materiellen Enteignung die erforderliche Eingriffsintensität bei einem Baulandverlust von 35-45% in der Regel erreicht ist, was eben doch einem Festmachen am Prozentsatz des Ausnutzungsverlustes entspricht.

Im vorliegenden Fall wäre, wenn überhaupt nur der Entzug einer Nutzung, die sehr wahrscheinlich hätte realisiert werden können, entschädigungspflichtig. In denen Gebieten, wo Detailgestaltungspläne vor einer Überbauung ausgearbeitet werden müssten (P+R Nord, Widen und Sigst (ohne Sigst Süd)), ist eine Entschädigung deshalb rechtlich nicht zu erwarten. Angesichts der Rechtssprechung des Bundesgerichts und der durch das kantonale Verwaltungsgericht definierten Bandbreiten, lässt sich tendenziell sagen, dass die Gemeinde wohl eher nicht entschädigungspflichtig wird. Eine Garantie hierfür gibt es aber nicht.

G. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Vorlage anzunehmen. Er weist aber darauf hin, dass bei einer Annahme die finanziellen Folgen für die Gemeinde aktuell nicht absehbar sind.

Erlenbach, 18. März 2025

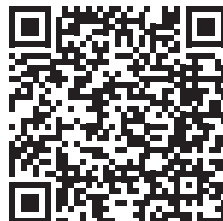
Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

Alle Unterlagen zu diesem Geschäft, inkl. der unter 1. aufgeführten Dokumente, sind auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach abrufbar. Sie liegen zudem während der Auflagefrist in der Kanzlei öffentlich auf.



Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

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

Die RPK verfügt nicht über die erforderlichen Informationen, um sich über die Auswirkungen einer Annahme der teilrevidierten Richt- und Nutzungsplanung aufgrund der Umsetzung der «Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» in finanzpolitischer Hinsicht zu äussern. Es ist insbesondere unklar, wie sich die betroffenen Grundeigentümer bei einer Annahme verhalten werden und wie sich dieses Verhalten finanziell auf die Gemeinde auswirken könnte. Die RPK verzichtet daher auf eine Stellungnahme.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission verzichtet auf eine Stellungnahme Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung / Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung öff. Gestaltungsplan Bahnhofstrasse».

Erlenbach, 15. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

Teilrevision privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Antrag

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

1. Der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans Sigst Süd, bestehend aus
 - Bestimmungen vom 4. März 2025
 - Situationsplan im Massstab 1: 500 vom 4. März 2025

wird zugestimmt und als allgemeinverbindlich im Sinne von §85 Abs. 2 PBG erklärt.

2. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025 wird Kenntnis genommen.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Der am 31. August 2019 rechtsgültig gewordene private Gestaltungsplan «Sigst Süd» ist bei Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» an verschiedenen Stellen anzupassen, damit die aus der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» entstehenden Regelungsdefizite behoben werden können.

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) weist als Genehmigungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt wird, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Sollte der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» von der Gemeindeversammlung nicht aufgehoben werden, erübrigt sich eine Abstimmung über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd». Dann bleibt dieser in seiner rechtskräftigen Form unverändert bestehen.

A. Ausgangslage

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» entsteht für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» ein Regelungsdefizit. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans. So wird auf die massgebenden Grundmasse im öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» verwiesen. Dazu gehören z.B. die maximal zulässige Ausnützung, die zulässigen Geschosshöhen, die zulässige Gebäudehöhe, die maximal zulässige Gebäudelänge oder die minimal einzuhaltende Freiflächenziffer. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert oder ebenfalls aufgehoben werden muss. Bei einer Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» müssten alle Grundeigentümer zustimmen, was nicht der Fall ist.

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) weist als Genehmigungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt wird, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind. Deshalb wird an der Gemeindeversammlung auch über die Anpassungen des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» befunden.

B. Planungsrechtliche Grundlagen, Zielsetzungen und Vorgehen

Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 26. März 2019 dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zu. Er wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0552/19 vom 2. Juli 2019 genehmigt. Die Publikation der Genehmigung erfolgte am 30. August 2019, am Tag darauf trat der private Gestaltungsplan Sigst Süd in Kraft.

Seinerzeit genügte die Zustimmung des Gemeinderates, weil der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nicht vom öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» abwich. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» gelten künftig wieder die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/70. Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» liegt innerhalb dieses Zonenregimes und weicht folglich künftig von der Grundordnung ab, weshalb die aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» in den Gestaltungsplan «Sigst Süd» überführten Grundmasse nun der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung Bedarf.

Ziel der Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» ist die Schliessung der durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» entstehenden Regelungslücken zu schliessen, weshalb nur diese Inhalte in der Teilrevision enthalten sind. Damit werden auch die Voraussetzungen für die Genehmigung zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» geschaffen. Der Gestaltungsplan kann gemäss §85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Das notwendige Flächenquorum

ist erreicht und soweit ersichtlich wird kein schutzwürdiges Interesse der anderen Grundeigentümer verletzt. Die Voraussetzungen für eine Allgemeinverbindlicherklärung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» sind somit erfüllt.

Sollte der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» von der Gemeindeversammlung nicht aufgehoben werden, erübrigt sich eine Abstimmung über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd». Dann bleibt dieser in seiner rechtskräftigen Form unverändert bestehen.

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat unter Beizug der Bau- und Planungskommission und des Ortsplaners vorbereitet.

Der bisherige Ablauf des Verfahrens präsentiert sich wie folgt:

- Entwurf Umsetzungsvorlage und Beratung mit ARE
- Beratung der Umsetzungsvorlage in der erweiterten Bau- und Planungskommission, inklusive Bereinigung
- Information der betroffenen Grundeigentümer innerhalb des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» über den Revisionsinhalt und das Vorgehen
- Beratung und Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP
- Informationsveranstaltung im Verlauf der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung sowie Bereinigung der Revisionsvorlage in der erweiterten Bau- und Planungskommission plus
- Verabschiedung der Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat
- Gemeindeversammlung

C. Änderungen Gestaltungsplan «Sigst Süd» im Detail

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» ist gemäss Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» ein Detailgestaltungsplan, welcher auf dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» aufbaut und auf verschiedene Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» referenziert.

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» muss bei einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes revidiert werden, um die Inhalte, auf welche verwiesen wird, direkt in den Bestimmungen zu verankern.

A. Änderungen Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» verweist in den Bestimmungen auf folgende Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse»:

- Zielsetzung Gestaltungsplan gemäss Art. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Zweckumschreibung ergänzen
- Detailgestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Detailgestaltungspflicht streichen
- Wo nichts anderes geregelt ist, gilt der GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verweis streichen
- Klarstellung das IVHB-Begriffe nicht angewendet werden
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Neuformulierung zur Klarstellung
- Sichtschutz gemäss Art. 7 Abs. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 3 Abs. 4 GP Sigst Süd > Sichtschutz ergänzen
- Grundmasse gemäss Art. 4 Abs 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Grundmasse ergänzen
- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 4 Abs 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verzicht Mehrlängenzuschlag ergänzen
- Hofraumlinien gemäss Art. 4 Abs. 5 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 10 GP Sigst Süd > Hofraumlinien ergänzen
- Nutzweise festlegen gemäss Art. 5 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 1 GP Sigst Süd > Nutzweise ergänzen
- Ausschluss von Grossläden gemäss Art. 5 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 2 GP Sigst Süd > Ausschluss von Grossläden ergänzen
- Freiflächenübertragung gemäss Art. 4 Abs. 7 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 6 GP Sigst Süd > Freiflächenübertragungen ergänzen
- Anrechenbarkeit Freiraum gemäss Art. 7 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 6 Abs. 2 GP Sigst Süd > Anrechenbarkeit Freiraum an Spiel- und Ruheflächen ergänzen
- Aufhebung Einschränkung Sigststrasse
Verweis in Art. 7 Abs. 4 GP Sigst Süd > infolge Wegfall durchgehender Freiraum streichen
- Aufhebung öffentliche Fusswegverbindung Art. 6 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 7 Abs. 8 GP Sigst Süd > infolge Aufhebung im Verkehrsrichtplan ersatzlos streichen
- Regelung Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 8 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
- Verweis in Art. 8 Abs. 2 GP Sigst Süd > *massgebende Empfindlichkeitsstufe ergänzen*

B. Änderungen Situationsplan zum Gestaltungsplan

Im Situationsplan ergaben sich folgende Anpassungen:

- Reduktion Freiraum bis an die Südgrenze der Sigststrasse
- Streichung öffentliche Fusswege
- Verzicht Einschränkung Sigststrasse für den motorisierten Individualverkehr
- Streichung der Zu- und Wegfahrt ab der Lerchenbergstrasse
- Streichung Informationsinhalte mit Bezug zum öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse»
- Streichung Anordnungsbereich für Vordächer

Sämtliche Anpassungen können im Detail den Revisionsakten, die auf der Gemeindeverwaltung aufliegen oder auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

D. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» wurde vom 11.10.2024 bis 10.12.2024 während 60 Tagen gemäss §7 PBG öffentlich aufgelegt.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Nach- und Nebengeordnete Planungsträger

Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern gab nur die ZPP eine Stellungnahme ab. Die ZPP unterstützt den Entscheid der Grundeigentümerschaft zur Teilrevision des bestehenden privaten Gestaltungsplans.

Einwendungen/Mitwirkung:

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt gingen 37 Einwendungen und zwei Hinweise beim Gemeinderat ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Die beiden Hinweise der Regionalplanungsgruppe ZPP und der SBB wurden berücksichtigt. Zudem wurden 3 Einwendungen ganz oder teilweise berücksichtigt. Die übrigen 34 Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden, weil diese den Rahmen der vorliegenden Teilrevision sprengen und nicht im Einklang mit den Zielsetzungen stehen. Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplans, um die Regelungslücken infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» zu schliessen. Es konnten deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen des Gestaltungsplans. Dieser Grundsatz führte dazu, dass die meisten Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss §7 PBG sind alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung der abgelehnten Anliegen begründet. Der Bericht zu den Einwendungen liegt ebenfalls auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf oder er kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29.12.2024 Auskunft. Die Hinweise des ARE wurden in der vorliegenden Revisionsvorlage umgesetzt (Abstimmung Zweckartikel bezüglich öffentlichen Fusswegverbindungen mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan und Ergänzung Vorschriften zur Festlegung der Empfindlichkeitsstufe).

Formell weist das ARE nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur dann genehmigt werden kann, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

E. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Sollte die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden, empfiehlt der Gemeinderat die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» wie beantragt anzunehmen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

Alle Unterlagen zu diesem Geschäft, inkl. der unter 1. aufgeführten Dokumente, sind auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach abrufbar. Sie liegen zudem während der Auflagefrist in der Kanzlei öffentlich auf.



Einzelnitiative Daniel Westermann, «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)»

Antrag

Gestützt auf §151 Abs.1 des Gesetzes über die politischen Rechte des Kantons Zürich (GPR, LS 161) beantragt der Einzelinitiant Daniel Westermann gemeinsam mit 181 Mitunterzeichnern der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Einzelinitiative mit folgendem Wortlaut wird zugestimmt:
«Die Gemeinde Erlenbach unterstützt die Martin Stiftung zusätzlich mit CHF 700'000 zur Deckung der Baukosten des Neubaus des Heimes Rütibühl.»
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Gestützt auf §151 Abs.2 des Gesetzes über die politischen Rechte des Kantons Zürich unterbreitet der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgenden Gegenvorschlag zur Einzelinitiative:

1. Dem Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut wird zugestimmt:
Die Gemeinde Erlenbach bietet der Martin Stiftung ein Darlehen in Höhe von CHF 700'000 an, rückzahlbar innert fünfzehn Jahren mit einem Zinssatz von 0,5%.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zum Abschluss des entsprechenden Darlehensvertrages samt Finanzfolgen ermächtigt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Die Martin Stiftung hat mit dem Neubauprojekt «Rütibühl» ein Betreuungsangebot für Menschen mit Beeinträchtigungen in Form von 32 Wohn- und Tagesstrukturplätzen geschaffen. Sie hat dabei mit Unterstützung durch Spenden von Privatpersonen, Stiftungen, Firmen und Gemeinden in der Höhe von CHF 7'700'000 gerechnet. Das Spendenziel wurde jedoch um CHF 2'300'000 verfehlt. Die Gemeinde Erlenbach hat sich 2021 und 2024 mit jeweils CHF 150'000, also insgesamt CHF 300'000, an den Baukosten beteiligt.

Am 11. Juli 2024 reichte Daniel Westermann mit weiteren Unterzeichnern eine Einzelinitiative ein. Diese verlangt, dass sich die Gemeinde Erlenbach mit weiteren CHF 700'000 an den Baukosten beteiligt, um die finanziellen Lasten der Martin Stiftung zu lindern. Der Gemeinderat stellt der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber: Die Gemeinde bietet der Martin Stiftung ein Darlehen zu einem Vorzugszins an, rückzahlbar innert 15 Jahren. Die Gemeindeversammlung kann über Initiative bzw. Gegenvorschlag befinden.

A. Ausgangslage

Am 11. Juli 2024 reichte Daniel Westermann, Kappelstrasse 10, gemeinsam mit 181 Mitunterzeichnern eine Einzelinitiative gestützt auf §146 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR, LS 161) bei der Gemeindeverwaltung ein. Die Einzelinitiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs trägt den Titel «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)» und enthält folgenden Initiativtext:

«Die Gemeinde Erlenbach unterstützt die Martin Stiftung zusätzlich mit CHF 700'000 zur Deckung der Baukosten des Neubaus des Heimes Rütibühl.»

Mit Beschluss vom 3. September 2024 hat der Gemeinderat die Initiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs für gültig erklärt. Sie wird den Stimmberechtigten im Einklang mit §151 GPR mit einem Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Beschlussfassung unterbreitet.

B. Begründung der Initiative durch den Initianten

«Die Martin Stiftung ist bemüht die Aufnahme von Hypotheken möglichst gering zu halten, um die Betriebskosten nicht über Gebühr zu belasten. Sie hat deshalb mit einer Unterstützung durch Spenden von Privatpersonen, Stiftungen, Firmen und Gemeinden von CHF 7'700'000 gerechnet. Das Spendenziel wurde bisher um CHF 2'300'000 verfehlt. Auch der Kantonsbeitrag ist kleiner als erwartet ausgefallen, weil nicht alle Investitionen und Einrichtungen, gemäss den zurzeit gültigen Gesetzen, subventionsberechtigt sind. Die Bauabrechnung schliesst mit einer Kostenüberschreitung von 1.2%, welche dank professionellem Baumanagement und Einsparungen wesentlich unter der Bauteuerung liegt. Nach dem jetzigen Spendenstand muss die Martin Stiftung eine Hypothek von ca. CHF 7'000'000 aufnehmen, welche die Betriebsrechnung jährlich mit ca. CHF 150'000 Zinsaufwendungen belastet. Weil der Kanton (die vom Bund gesetzlich vorgegebenen) Entschädigungen zukünftig vermehrt als Subjekt- und nicht mehr als Objektfinanzierung leistet, führt dies zu grossen finanziellen Unsicherheiten. Die zusätzliche Unterstützung durch die Gemeinde würde die Risiken und Lasten substantiell reduzieren.

Die Gemeinde Erlenbach hat bereits einen Baukostenbeitrag von CHF 300'000 geleistet. Aus den oben genannten Gründen wünschen wir, dass die Standortsgemeinde Erlenbach mit dem zusätzlichen Beitrag die finanziellen Lasten der Martin Stiftung merklich lindert.»

C. Erwägungen des Gemeinderats

Ausgangslage

Die Martin Stiftung bietet in Erlenbach, Herrliberg und Stäfa rund 170 Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen an. Sie ist zudem mit über 200 Mitarbeitenden die grösste Arbeitgeberin in Erlenbach und leistet einen wichtigen Beitrag zugunsten der Gesellschaft und für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Eines der Wohnhäuser der Institution, das Wohnhaus Rütibühl, lag an ruhiger Lage oberhalb von Herrliberg am Waldrand. Das Haus wurde vor rund 70 Jahre vom ehemaligen Verein Rütibühl als Wohnheim exklusiv für Frauen mit kognitiver Beeinträchtigung

betrieben. Es gehört seit 2016 zur Martin Stiftung. Der Standort war indes nur für Angebote einer sozialen Institution nutzbar. Die bestehenden Gebäude wurden schon länger kaum noch unterhalten und waren in einem schlechten Zustand. Die Martin Stiftung beschloss deshalb einen Ersatzbau mit 32 Wohn- und Tagesstrukturplätzen. Der Neubau konnte im Mai 2024 mit einem Tag der offenen Tür eröffnet werden.

Vor Beginn des Neubauprojekts gelangte die Martin Stiftung im Jahr 2021 an den Gemeinderat mit dem Ersuchen, sich am Neubauprojekt zu beteiligen. Dieses wurde auf Gesamtkosten von CHF 26 Mio. veranschlagt, von denen knapp ein Drittel, also gut CHF 7.7 Mio. durch die Martin Stiftung mit Spenden zu finanzieren sind. Der Gemeinderat Erlenbach beschloss 2021 die Gewährung eines Beitrages von CHF 150'000 zugunsten des Neubaus.

Trotz Spendenerfolgen bei Privaten und Stiftungen sowie den Gemeindebeiträgen fiel es der Martin Stiftung schwer, die benötigte Gesamtsumme zu erreichen. Entsprechend fanden im Verlauf des Jahres 2023 Gespräche zwischen den Vertretern der Gemeinde Erlenbach und der Martin Stiftung statt. Dabei erklärten die Vertreter der Martin Stiftung, dass die Baukosten gestiegen seien und der Beitrag des Kantons tiefer ausfiel als erwartet. In den Gesprächen betonten Vertreter der Gemeinde Erlenbach, dass sie an einer gemeinsamen Lösung interessiert sind und forderten die Martin Stiftung auf, Vorschläge für mögliche Gegenleistungen einzubringen. Ebenfalls diskutiert wurde die Möglichkeit eines Darlehens. Im Dezember 2023 stellte die Martin Stiftung dem Gemeinderat Erlenbach ein Beitragsgesuch in Höhe von CHF 1 Mio. für den Neubau Rütibühl.

Begründet wurde das Gesuch mit gestiegenen Kosten für Baumaterialien und steigenden Baukosten wie auch einem härteren Fundraising-Umfeld. Zeitgleich wurde im Baugesuch die Bedeutung der Martin Stiftung für Menschen mit Behinderungen und für das Dorfleben in Erlenbach betont.

Im März 2024 entschied der Gemeinderat, der Martin Stiftung einen erneuten Beitrag von CHF 150'000 zu gewähren, womit der Gesamtbeitrag der Gemeinde Erlenbach bei CHF 300'000 liegt. Dies entspricht der Ausgabenkompetenz des Gemeinderats; in gleicher Höhe beteiligt sich auch die Gemeinde Herrliberg.

Am 11. Juli 2024 reichte Daniel Westermann die vorliegende Initiative ein, mittels welcher er die Gewährung eines Beitrages von zusätzlichen CHF 700'000 beantragt.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat anerkennt die Bedeutung der Martin Stiftung, sowohl für die Gemeinde Erlenbach wie auch angesichts der Dienstleistungen, welche die Stiftung für Menschen mit Beeinträchtigungen erbringt. Der Gemeinderat hat deshalb sowohl im November 2021 wie auch im März 2024 für das Projekt Neubau des Wohnhauses «Rütibühl» einen Unterstützungsbeitrag von jeweils CHF 150'000 gesprochen. Obschon gemäss Bewohnerspiegel nur wenige Erlenbacher bei der Martin Stiftung untergebracht sind, ist sich die Gemeinde ihrer Verantwortung als Standortgemeinde der Stiftung bewusst und bereit, das Projekt in einem angemessenen Rahmen zu unterstützen.

Die Gewährung eines weiteren Unterstützungsbeitrags erachtet der Gemeinderat aber als nicht zielführend. Zum einen entspricht der bereits gewährte Beitrag in seiner Höhe von CHF 300'000 dem Betrag, mit welchem sich auch die Standortgemeinde Herrliberg am Neubau beteiligt. Des Weiteren verfügt die Martin Stiftung über ein ausreichendes Eigenkapital und Liegenschaften, die es ihr problemlos erlauben würden, Darlehen auf dem freien Markt zu beschaffen. Dass die Konditionen auf dem Kapitalmarkt als nicht vorteilhaft angesehen werden und die Martin Stiftung bemüht ist, die Belastung durch Hypotheken gering zu halten, kann der Gemeinderat nachvollziehen.

Der Gemeinderat ist deshalb der Meinung, dass ein Darlehen zu günstigen Konditionen der Martin Stiftung entgegenkommen würde. Durch den tiefen Zinssatz von 0,5% – welcher gut ein Prozentpunkt unter dem marktüblichen Darlehenszinssatz liegt – und eine Laufzeit von 15 Jahren wäre die Belastung der Betriebsrechnung pro Jahr gering. Allfällige Liquiditätsengpässe zum jetzigen Zeitpunkt könnten mit dem Beitrag behoben oder verhindert werden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten deshalb, dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §147 Abs.1 GPR können in Versammlungsgemeinden Einzelinitiativen nur Gegenstände betreffen, die der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung unterstehen. Die Initiative verlangt einen Beitrag von CHF 700'000 und untersteht daher der Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung nach Art. 15 Abs. 4 der Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE 100.1).

Die vorliegende Einzelinitiative hat die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs (gemäss §120 Abs.3 GPR). Sie weist einen Konkretisierungsgrad auf, welcher ohne jegliche Ergänzungen und Korrekturen in der vorliegenden Form umgesetzt werden kann. Entsprechend wird die Initiative bei einer Annahme durch die Gemeindeversammlung wirksam; eine Umsetzungsvorlage ist nicht notwendig.

Bei einer Annahme des Gegenvorschlags würde der Gemeinderat der Martin Stiftung ein entsprechendes Angebot mit den genannten Rahmenbedingungen unterbreiten. Die Details wären Gegenstand von entsprechenden Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Stiftung. Die finanzrechtlichen Konsequenzen hängen dabei von der konkreten Ausgestaltung des Darlehensvertrages ab.

D. Stellungnahme des Initianten Daniel Westermann

«Martin Stiftung ist eine seit über 130 Jahren bestehende und in Erlenbach fest verwurzelte Institution. Sie zählt zu den ältesten Institutionen im Kanton Zürich. Mit über 200 Angestellten hat sie für die Gemeinde Erlenbach und die Region eine grosse Bedeutung. Die Institution bietet rund 170 erwachsenen Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung differenzierte Wohn- und Arbeitsplätze. Junge bis alte Erwachsene finden ein geborgenes und sicheres Zuhause sowie eine geeignete

Tagesstruktur, auf Wunsch und nach Möglichkeit bis an ihr Lebensende. Eine der Kernkompetenzen der Martin Stiftung ist die Betreuung und Begleitung älterer Menschen mit Behinderung.

Seit 2016 gehört das Areal Rütibühl zur Martin Stiftung. Es liegt an ruhiger Lage am Waldrand oberhalb von Herrliberg. Das bestehende Wohnhaus wurde während rund 70 Jahren vom ehemaligen Verein Rütibühl als Wohnheim ausschliesslich für Frauen mit kognitiver Beeinträchtigung betrieben. Der Standort ist lediglich für Angebote einer sozialen Institution nutzbar. Aufgrund ihres schlechten Zustands wurden die bestehenden Gebäude im Februar 2022 abgerissen, um einem Ersatzneubau für 32 Wohn- und Tagesstrukturplätze realisieren zu können. Im Mai 2024 eröffnete die Martin Stiftung den Neubau Rütibühl für Menschen, die heute wegen unzureichender Infrastruktur und entsprechend hohem Betreuungsbedarf oft keinen Wohnplatz finden.

Viele ältere Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung erleben eine demenzielle Entwicklung. Diese Menschen finden sich in den bestehenden Strukturen nicht mehr zurecht, gefährden sich selbst und oft auch ihr Umfeld, was die Betreuung äusserst aufwändig macht. Für diese Menschen bietet der Neubau Rütibühl einen Lebensort mit allen notwendigen Einrichtungen für die Betreuung und Pflege sowie Teilhabe an den verschiedenen Aktivitäten der Martin Stiftung.

Den Neubau Rütibühl bewohnen auch Menschen mit Behinderung und zusätzlich herausforderndem Verhalten. Dabei handelt es sich u.a. um Menschen mit einer schweren Autismus-Spektrum-Störung (ASS). Diese Menschen können sich oft kaum artikulieren und haben Mühe, Beziehungen aufzubauen. Wenn sie sich ohnmächtig und unverstanden fühlen, reagieren sie nicht selten mit Gewaltausbrüchen. Der Neubau bietet die nötigen Sicherheitsvorkehrungen. Gleichförmige, ritualisierte Abläufe in überschaubarer und reizarmer Umgebung wirken entlastend. In einer normalen Wohngruppe ist ein solches Verhalten nicht tragbar.

Für den CHF 26'300'000 teuren Neubau Rütibühl rechnete die Martin Stiftung mit Spenden von Privatpersonen, Stiftungen, Firmen und Gemeinden von gesamthaft CHF 7'700'000. Dieses Ziel wurde leider, Stand März 2025, um rund 1,6 Mio. verfehlt. Zusätzlich fiel der Kantonsbeitrag kleiner aus als erwartet, dies weil die aktuelle Gesetzgebung noch nicht den heutigen Gegebenheiten entspricht und deshalb leider nicht alle erstellten, für den Betrieb aber zwingend notwendigen Einrichtungen subventionsberechtigt sind. Die der Martin Stiftung unter Berücksichtigung ihrer Eigenmittel, des Staatsbeitrags, der gewährten Gemeindebeiträge und der Spenden verbleibende Finanzierungslücke beträgt CHF 6'700'000. Sie muss durch eine Hypothek gedeckt werden, was die Betriebsrechnung zusätzlich mit jährlich rund CHF 150'000 belastet. Der mit der Initiative beantragte zusätzliche Baubetrag der Gemeinde Erlenbach von CHF 700'000 würde die finanzielle Belastung der Martin Stiftung dauernd substanziell reduzieren.

An den Neubau Rütibühl beschloss der Gemeinderat Erlenbach im Rahmen seiner Finanzkompetenz bereits einen Baukostenbeitrag von gesamthaft CHF 300'000,

wofür ihm die Martin Stiftung auch sehr dankbar ist. Ich beantrage nun aber, dass die Gemeinde Erlenbach als Standortgemeinde der Martin Stiftung für diesen Neubau einen markant höheren Beitrag leistet. Erlenbach hat in der Vergangenheit die Martin-Stiftung bei all ihren Bauprojekten finanziell immer grosszügig unterstützt. Und dies nicht zuletzt aufgrund der langjährigen Verbundenheit mit ihr sowie im Bewusstsein um ihre wichtige Funktion in unserer Region.

Die mit der Initiative begehrten zusätzlichen und nicht rückzahlbaren CHF 700'000 sind aufgrund der aktuellen finanziellen Situation der Gemeinde sowohl vertret- als auch verkraftbar. Für die Martin Stiftung, eine gesellschaftlich und sozial bedeutsame Erlenbacher Institution, bedeutet dieser zusätzliche Baubeitrag eine nachhaltige finanzielle Entlastung. Bei Gutheissung des gemeinderätlichen Gegenvorschlags würde die Institution zwar ebenfalls zusätzlich profitieren, im Gegensatz zur Initiative wäre die Entlastung aber kleiner und zudem zeitlich befristet.

Ich ersuche deshalb die Erlenbacher Stimmberechtigten, der Gewährung eines zusätzlichen nicht rückzahlbaren Baubeitrags an die Martin Stiftung mit der Gutheissung meiner Initiative zuzustimmen. Ganz herzlichen Dank dafür!

Daniel Westermann, Initiant»

E. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des Gegenvorschlags.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Einzelinitiative von Daniel Westermann, «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)» im Umfang von CHF 700'000 und den Gegenvorschlag des Gemeinderates hinsichtlich Gewährung eines Darlehens in Höhe von CHF 700'000, rückzahlbar innert fünfzehn Jahren mit einem Zinssatz von 0,5%, geprüft.

Die Martin Stiftung stellt für die Gemeinde und den Bezirk eine wichtige Institution dar. Es ist von grosser Bedeutung, dass diese Institution mit Sitz in Erlenbach über eine nachhaltige Finanzierung verfügt. Sowohl die Einzelinitiative als auch der Gegenvorschlag ermöglichen einen finanziell nachhaltigen Betrieb. Die ökonomischen Aspekte, welche die Gemeinde bei ihrem Gegenvorschlag ins Feld führt, sind richtig und nachvollziehbar.

Die RPK bevorzugt jedoch den Vorschlag der Einzelinitiative und sieht diesen als die zielführendere Lösung, um die nachhaltige finanzielle Basis der Martin Stiftung und damit auch die zahlreichen Arbeitsplätze im Bezirk zu gewährleisten. Die RPK unterstützt die Einzelinitiative von Daniel Westermann vom 11. Juli 2024, «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)» im Umfang von CHF 700'000 und beantragt, diese zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, die Einzelinitiative von Daniel Westermann, «Unterstützung Baukosten Heim Rütibühl (Martin Stiftung)» im Umfang von CHF 700'000 zu bewilligen.

Erlenbach, 08. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident
Benjamin Vetterli, Aktuar

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

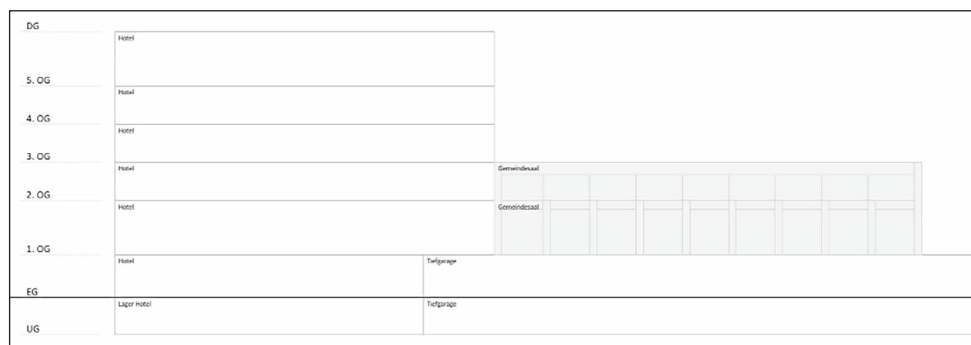


Abbildung 2: Schichtenmodell bisheriges Projekt AVEN

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 zuhänden 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, Streusalzsilos 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.

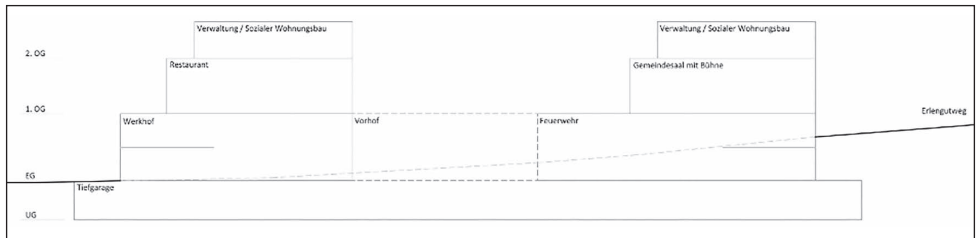


Abbildung 4: Mögliches, konzeptionelles Schichtenmodell neues Projekt vor Gesamtleistungsstudie

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 Feuerwehrschulungen).
- 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 Gesamleistungsstudie mit Dialog an der nächstmöglichen Gemeindeversammlung erfolgen.

Die Durchführung der Gesamleistungsstudie 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

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 Asylbewerbern 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 × 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 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

IT-Zusammenarbeit mit Meilen, Genehmigung

Antrag

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

1. Der Anschlussvertrag betreffend die Übernahme von Aufgaben und Betreuung der IKT-Infrastruktur der Gemeinde Erlenbach durch die Gemeinde Meilen wird genehmigt.
2. Die gleichlautende Zustimmung der Gemeindeversammlung Meilen bleibt vorbehalten.
3. Die Kosten für die Umsetzung des Anschlussvertrages bestehend aus Projekt- und künftigen Betriebskosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Die Gemeinde Erlenbach ist für die Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine funktionierende Informatik- und Kommunikations-Infrastruktur angewiesen. Die infrastrukturellen und betrieblichen Bedürfnisse werden mit dem Fortschritt der Digitalisierung immer weitreichender und komplexer; die Anforderungen an den Datenschutz steigen und die cyberkriminellen Aktivitäten gegen Gemeindeverwaltungen nehmen zu. Hierfür muss die Gemeinde gewappnet sein.

Die Gemeindeverwaltung verfügt über einen Angestellten im Bereich Informatik- und Kommunikationstechnologie (IKT), während die Mehrheit der IKT-Dienstleistungen durch externe Dienstleister erbracht wird, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist. Mit ihrer Grösse ist die Gemeindeverwaltung zu klein, um mehrere IKT-Angestellte zu beschäftigen; gleichzeitig ist sie zu gross, um auf eigene IKT-Angestellte vollständig zu verzichten.

Synergien ergeben sich, wenn die IKT-Infrastruktur der Gemeinde Erlenbach an IKT-Organisation der Gemeinde Meilen angeschlossen wird. Durch die grössere Informatik-Organisation wird beispielsweise die Verhandlungsstärke gegenüber Drittanbietern erhöht und die Kosten für die Beschaffung von Soft- und Hardware können durch Skaleneffekte gesenkt werden. Auch profitieren die Gemeinden von besseren Bezugsoptionen und Synergien durch ein gemeinsames IKT-Team. Die Kosten für den IKT-Support des externen Dienstleisters können gesenkt werden. Der Anschluss wird in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags vollzogen.

A. Ausgangslage

Die Informatik- und Kommunikations-Umgebungen der Gemeindeverwaltungen werden mit dem Fortschritt der Digitalisierung immer weitreichender und komplexer. Eine hohe Stabilität durch einen professionellen Betrieb solcher Systeme ist Voraussetzung, damit die Fachbereiche einer Gemeindeverwaltung ihre Dienstleistungen weiterhin in gewohnter Qualität erbringen können. Die Anforderungen an den Datenschutz sind gewachsen, was nicht zuletzt auf die Zunahme von cyberkriminellen Aktivitäten zurückzuführen ist.

Die Gemeinde Erlenbach verfügt über einen Angestellten im Bereich der Informatik- und Kommunikationstechnologie (IKT), während die Mehrheit der IKT-Dienstleistungen durch externe Dienstleister erbracht wird. Diese Aufteilung hat sich in der Vergangenheit als hinderlich herausgestellt, da insbesondere die personellen Ressourcen des IKT-Supports nicht ausreichen, um neben den alltäglichen Supportanfragen auch strategische Entscheide der zuständigen Behörden vorzubereiten oder zu implementieren. Die Gemeindeverwaltung ist mit ihrer Grösse zu klein, um mehrere IKT-Angestellte zu beschäftigen, andererseits ist sie zu gross, um auf eigene IKT-Angestellte vollständig zu verzichten. Einen Ausweg aus dieser misslichen Lage bietet der Zusammenschluss in einem Bereich mit anderen Gemeinden. Dies wird beispielsweise beim Betreibungsamt mit der Gemeinde Küsnacht praktiziert oder in Form von Zweckverbänden beispielsweise im Bereich der Werke oder der Sekundarschule.

Aus diesem Grund wurden die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit im IKT-Bereich mit Meilen als Bezirkshauptort zu evaluiert und die IKT-Umgebungen in Bezug auf ihre Kongruenz und Funktionsweise miteinander verglichen. Als politische Gemeinden im Kanton Zürich unterstehen sowohl Meilen wie Erlenbach den gleichen gesetzlichen Rahmenbedingungen (beispielsweise im Hinblick auf Datenschutz oder die digitale Archivierung) und erfüllen im Grundsatz die gleichen Aufgaben. Aus diesem Grund bietet sich eine Zusammenarbeit an.

Ein entsprechendes Vorprojekt zeigte, dass die beiden IKT-Umgebungen kompatibel sind und ein Zusammenschluss technisch mit geringem Aufwand machbar wäre. In der Folge wurde mit der Gemeinde Meilen ein Anschlussvertrag ausgearbeitet, welcher der Gemeindeversammlung nun zur Genehmigung vorgelegt wird.

B. Inhalt des Vorhabens

Die IKT-Umgebung der Gemeindeverwaltung Erlenbach soll zukünftig durch die IKT-Organisation der Gemeindeverwaltung Meilen betrieben und unterstützt werden. Dies beinhaltet alle Fachbereiche der IKT wie z.B. die Server- und Netzwerkinfrastruktur, die Benutzerverwaltung, der Benutzersupport wie auch das ganze Thema rund um den Datenschutz und die Datensicherheit.

Beide Gemeindeverwaltungen verfügen heute bereits über Programme, welche in einem externen Rechenzentrum (Cloud) betrieben werden. Diese Betriebsformen werden durch das Projekt nicht verändert. Der heutige interne IKT-Administrator der Gemeinde Erlenbach wird in die IKT-Organisation der Gemeinde Meilen integriert und für die Ablösung des externen IKT-Dienstleisters werden mit dem Zusammenschluss entsprechende Ressourcen intern aufgestockt. Durch die zunehmende Betriebsgrösse als Resultat dieses Prozesses können gewisse IKT-Herausforderungen vermindert werden. Es entstehen Synergien, wenn ähnliche Betriebe wie die einer Gemeindeverwaltung von einer zentralen IKT-Organisation betrieben werden und es führt zu Einsparungen von Kosten. Damit auf die Individualität einer Gemeindeverwaltung zielführend eingegangen werden kann, wird keine Auslagerung an einen grossen IKT-Dienstleister angestrebt, sondern der Zusammenschluss der IKT von zwei ähnlich organisierten Gemeindeverwaltungen.

C. Vorteile des Zusammenschlusses

Der Zusammenschluss der IKT-Infrastruktur der Gemeinden Erlenbach und Meilen bringt folgende Vorteile:

1. Grösse der Informatik-Organisation
Durch eine grössere IKT-Organisation entsteht ein grösseres Mitbestimmungsrecht und Verhandlungsstärke bei Projekten und Anschaffungen mit Lieferanten wie z.B. Abraxas oder dem Kanton Zürich. Zudem können bei einer grösseren Teamgrösse die Stellvertretungen besser abgedeckt wie auch das Fachwissen breiter aufgebaut werden. Es können Aufstiegschancen innerhalb der IKT-Organisation geschaffen werden, um Mitarbeitende länger zu binden.
2. Kosten für Hard- und Software
Durch die Zusammenlegung der beiden IKT-Umgebungen muss in Zukunft im Bereich Server-Hardware weniger angeschafft werden. Dies kommt daher, da ein Teil der Hardware für die Basis-Infrastruktur benötigt wird, welche künftig von beiden Organisationen genutzt werden. Zudem können Programme für die Verwaltung der Umgebungen (z.B. Ticketsystem, Backup, Überwachung der Hardware, etc.) reduziert werden, da nicht jede Organisation diese Programme anschaffen muss. Beide Gemeinden können dadurch Kosten sparen.
3. Bezugsoptionen
Gewisse Bezugsoptionen erfordern eine bestimmte Grösse einer Organisation. So können z.B. bei der Swisscom mit einer grösseren Abo-Anzahl bessere Preise erzielt werden.
4. Synergien in Projekten
Es gibt häufig Projekte, welche von Bund und Kanton auferlegt werden und sehr oft Anschaffungen oder Veränderungen im Bereich IKT-Systemen nach sich ziehen. Auch werden seitens Aufsichtsbehörden oft neue Anforderungen und Massnahmen auferlegt. Diese sind meist für beide Gemeinden gleich und somit muss eine technische Person sich nur einmal mit dem Thema befassen und kann dies für beide Gemeinden einführen und umsetzen.

5. Langfristige Strategie

Ein regionaler Aufbau eines IKT-Teams mit einer begrenzten Anzahl Gemeinden (drei bis vier), würde die oben genannten Vorteile verstärken und dennoch keine Qualitätseinbussen der einzelnen Gemeinden mit sich bringen. Der Schlüssel zum Erfolg wäre die Ähnlichkeit der Gemeinden und deren Applikationen, wie auch die begrenzte Anzahl, damit eine Individualität der Gemeinden noch berücksichtigt werden kann (anders als bei grösseren IKT-Dienstleistern).

D. Grundzüge des Anschlussvertrages

Die Zusammenarbeit wird mittels eines öffentlich-rechtlichen Anschlussvertrages geregelt. Darin sind die Themen des Leistungsauftrags, der Organisation, der Leistungsverrechnung und der Haftung geregelt. Zudem ist ein wichtiger Bestandteil das IKT-Betriebskonzept, in welchem die Dienstleistungen näher beschrieben werden, die Reaktionszeiten geregelt und die Kommunikationswege definiert sind.

Gemäss Anschlussvertrag erbringt die Gemeinde Meilen die IKT-Dienstleistungen für die Gemeinde Erlenbach. Sie stellt den Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Infrastruktur sicher und gewährleistet die Einhaltung der geltenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse. Die Gemeinde Erlenbach gewährleistet den Zugang zu ihrer Infrastruktur

Der Vertrag sieht einen konstanten Dialog im IKT-Bereich zwischen den beiden Gemeinden vor. Die politisch-strategische Führung der IKT Meilen obliegt dem Ressort Präsidiales der Gemeinde Meilen, während für die operative Führung die Abteilung Präsidiales der Gemeinde Meilen zuständig ist. Halbjährlich finden Besprechungen zwischen den Präsidialabteilungen der Gemeinde Erlenbach und der Gemeinde Meilen unter Einbezug der IKT-Leitung statt. Den Gemeindepräsidien, den Gemeindegemeinschaften und den Abteilungsleitenden der beiden Gemeinden werden in geeigneter und ausreichender Art, in datenschutzrechtlich zulässiger Form und vertraulich (Amtsgeheimnis) Daten und Informationen zu Betrieb und Support bei entsprechendem Bedarf zugestellt.

Die Gemeinde Erlenbach beteiligt sich an den Gesamtbetriebskosten der IKT Meilen gemäss dem Anteil der benötigten Stellenprozente am Gesamt-Pensum des IKT-Teams. Wäre der Vertrag im Januar 2025 in Kraft gewesen, wären 175 Stellenprozente des IKT-Teams für die Gemeinde Erlenbach und 715 Stellenprozente für die Gemeinde Meilen bereitzustellen. Erlenbach hätte entsprechend 27.3% der Betriebskosten übernommen. Als Stichtag für die Berechnung der Prozente gilt jeweils der 31. Dezember des zu verrechnenden Jahres. Der Verteilschlüssel wird alle 3 Jahre überprüft und angepasst.

Die Kündigung des Anschlussvertrages ist erstmals nach drei Jahren möglich. Anschliessend sind beide Vertragsgemeinden berechtigt, ihre Teilnahme am Vertrag mit einer zweijährigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die lange Kündigungsfrist ist nötig, damit die Grösse des IKT-Team wieder den veränderten Umständen angepasst werden kann.

E. Kosten

Die Kosten für den Anschluss teilen sich in zwei Bereiche, einerseits die Betriebskosten, andererseits die Kosten für die Umsetzung des Projekts.

Betriebskosten

Die Aufwände für den Betrieb der Informatik beider Gemeindeverwaltungen werden im Budget der Gemeinde Meilen geführt. Es wird zwischen zwei Kostenarten unterschieden. Es handelt sich zum einen um gemeinsame Kosten, welche die Personalkosten, Kosten für Weiterbildung und persönliche Ausrüstung des IKT-Teams wie auch gemeinsam genutzte Soft- und Hardware beinhalten. Zum anderen handelt es sich um Direktkosten, welche einer Gemeindeverwaltung zugeordnet werden können wie Benutzerlizenzen, Notebooks, Netzwerkkomponenten und Drucker. Direktkosten werden den einzelnen Gemeinden gemäss Aufwand verrechnet, wobei hier durch Skaleneffekte Kostenreduktionen zu erwarten sind.

Die gemeinsamen Kosten werden gemäss dem definierten Verteilschlüssel auf die beiden Gemeinden aufgeteilt. Im Rahmen eines Vorprojekts wurden die benötigten zusätzlichen Personal-Ressourcen für die Betreuung der Gemeindeverwaltung Erlenbach berechnet. Diese belaufen sich auf 195 Stellenprozente. Vorgesehen ist die Team-Integration des heutigen IKT-Administrators, welcher heute zu 100 Stellenprozent bei der Gemeinde Erlenbach angestellt ist. Zusätzlich werden 95 Stellenprozente im Rahmen des Projekts seitens Informatik Meilen aufgestockt. Diese Kosten hat die Gemeinde Erlenbach zu tragen. Je nach Qualifikation ist somit mit Mehrausgaben von gut 110'000-130'000 Franken zu rechnen. Dem stehen Einsparungen beim IKT-Support des externen Dienstleisters in etwa gleicher Höhe gegenüber.

Projektkosten

Der Aufwand für die Umsetzung des Projekts wird auf ca. 312 Stunden geschätzt. Der effektive Aufwand wird der Gemeinde Erlenbach mit einem Stundensatz von CHF 125.- in Rechnung gestellt. Basierend auf dieser Schätzung betragen die Projektkosten somit 39'000 Franken.

F. Rechtliche Rahmenbedingungen

Ein Anschluss der Gemeinde Erlenbach an die IKT-Infrastruktur der Gemeinde Meilen ist gemäss §63 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (GG, LS 131.1) durch einen öffentlich-rechtlichen Anschlussvertrag zu regeln. Dabei handelt es sich um Hilfstätigkeiten aus dem Umfeld einer öffentlichen Aufgabe, denn Verwaltungsfunktionen oder hoheitliche Aufgaben werden hierbei keine übertragen.

Beim Abschluss dieses Vertrages kann für die Bestimmung der Zuständigkeit die Höhe der Ausgaben herangezogen werden, die der Vertrag zur Folge hat. Aufgrund der für beide Gemeinden entstehenden Ausgaben ist bei Anwendung dieses Kriteriums bei beiden Gemeinden die Gemeindeversammlung die Gemeindeversammlung für die Genehmigung zuständig.

G. Termine

Genehmigt die Gemeindeversammlung den Anschlussvertrag mit der Gemeinde Meilen soll der Betrieb und die Integration des IKT-Mitarbeiters der Gemeinde Erlenbach in die Strukturen der Gemeinde Meilen ab Juli 2025 umgesetzt werden. Die Vorbereitungen und Massnahmen für die Stabilisierung des IKT-Betriebes wurden im Rahmen des seit Februar 2025 laufenden Vorprojekts bereits initiiert.

Für einen erfolgreichen Zusammenschluss einer komplexen Informatik-Umgebung muss phasenweise vorgegangen werden. Sofern der Souverän beider Gemeinden dem Zusammenschluss zustimmt, werden über mehrere Monate sukzessive immer mehr Informatik-Fachgebiete in die Umgebung der Gemeindeverwaltung Meilen integriert. Diese werden danach von dort betrieben und überwacht.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des Anschlussvertrages.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats, zum Abschluss eines Anschlussvertrages betreffend die Übernahme von Aufgaben und Betreuung der IKT-Infrastruktur der Gemeinde Erlenbach durch die Gemeinde Meilen geprüft und die zur Verfügung gestellten Unterlagen analysiert. Die RPK unterstützt grundsätzlich die Bemühungen der Gemeinde Erlenbach, die Betreuung der IKT-Infrastruktur so effizient und effektiv wie möglich zu gestalten.

Mit dem Abschluss eines Anschlussvertrages begibt sich die kleine Gemeinde Erlenbach jedoch in einem wichtigen Bereich in ein langfristiges Abhängigkeitsverhältnis mit einer viel grösseren Gemeinde. Der Anschluss muss daher besonders gründlich analysiert werden. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen sind lediglich die kurzfristig erforderlichen Investitionen (Personalaufbau) ersichtlich, jedoch nicht welche Kostenersparnisse für die Gemeinde in welchem Zeitraum zu erwarten sind. Ohne klare Projektion der positiven und negativen Kosteneffekte kann die RPK den Abschluss eines Anschlussvertrags nicht unterstützen. Die Gemeinde würde sich in eine Abhängigkeit begeben, ohne klare Vorstellungen über die Folgen zu haben.

Die RPK schlägt vor, das Geschäft abzulehnen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, den Antrag zur Genehmigung des Vertrags zur IKT-Zusammenarbeit mit Meilen an den Gemeinderat abzulehnen.

Erlenbach, 30. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

Sanierung 300m Kugelfang, Kreditgenehmigung

Antrag

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

1. Für die Sanierung des 300m Kugelfang «Ifang» auf Kat. Nr. 3406 wird ein Baukredit in Höhe von CHF 800'000.00 (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 Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Das vorliegende Geschäft in Kürze

In der Gemeinde Erlenbach muss der Kugelfang der stillgelegten 300m-Schiessanlage saniert werden. Die Parzelle ist dem Finanzvermögen zugeordnet und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Kanton Zürich trägt Flächen, auf welchen wegen früheren Nutzungen mit chemisch belastetem Boden zu rechnen ist, in einen «Prüferperimeter für Bodenverschiebungen» (PBV) ein. Dies ist am Standort des Kugelfangs Hinder Trottgatter (Parzellennummer 3406) gegeben. Untersuchungen und Proben der Jäckli Geologie AG weisen eine erhöhte Bleibelastung aufgrund des früheren Schiessbetrieb nach. Folglich müssen der Kugelfang und der darunterliegende Zeigerstand rückgebaut, fachgerecht entsorgt und rekultiviert werden.

Die Kosten in Höhe von insgesamt CHF 800'000 inkl. MwSt. setzen sich dem Honorar für die fachliche Projektbegleitung sowie den Kosten für den Rückbau des Kugelfangs und dem Zeigerstand, der fachgerechten Entsorgung des Materials sowie einer Rekultivierung der Fläche zusammen. Der Gemeinderat beantragt dem Souverän, dem Baukredit für die Sanierung des Kugelfangs zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Die 1869 gegründete Schützengesellschaft Erlenbach ist ein Dorfverein mit einer langen Tradition. Er stellt sicher, dass Bedingungs- wie auch Feldschiessen absolviert werden können und übernimmt die Jungschützenförderung.

Die 300m-Schiessanlage umfasste 16 Zielscheiben mit elektronischer Trefferanzeige.

Am 2. März 2016 brannte das 1958 als Holzständerbau erstellte und durch die Schützengesellschaft Erlenbach genutzte und betriebene Schützenhaus im Ifang aufgrund eines technischen Defekts bis auf die Grundmauern nieder.

Nachdem zunächst ein Wiederaufbau des Schützenhauses angestrebt wurde, lehnte das Stimmvolk an der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018 den Wiederaufbau ab. Die Überreste des Gebäudes wurden im Frühling 2019 vollständig zurückgebaut. Die Schützengesellschaft Erlenbach übt seit der Saison 2020 ihren Sport im Schützenhaus Breitwies in Zumikon aus.

An der Sitzung vom 23. April 2019 entschied der Gemeinderat, mit der Altlastensanierung der 300m-Schiessanlage bis zum Inkrafttreten der Änderungen des Umweltschutzgesetzes (USG, Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, SR 814.01) zuzuwarten.

Seit dem 01. April 2025 gilt das neue Umweltgesetz (USG), was zur Folge hat, dass die Kosten nach Abzug der Bundes- und Kantonsbeiträge an die Sanierung der Schiessanlage, welche die Gemeinde Erlenbach selbst übernehmen müssen, auf rund CHF 330'000 sinken (siehe Ziffer D).

B. Das Bauprojekt

Projektbegleitung

Die Abteilung Liegenschaften wird bei diesem Projekt von der Firma magma AG aus Zürich begleitet. Diese wurde mit der Einholung der Baubewilligung, der Durchführung des offenen Submissionsverfahrens für das Bauprojekt, der Bauleitung sowie der Einreichung des Subventionsgesuch beauftragt. Hierfür wurde durch die Liegenschaftenkommission am 21. August 2024 ein Projektierungskredit in Höhe von CHF 50'000 inklusive MwSt. als Kostendach genehmigt.

Rückbau, Entsorgung und Rekultivierung

Der Kugelfangwall und der Zeigerstand werden im Zuge der Sanierungen komplett beseitigt, alle Belastungen > 200 mg Pb/kg werden entfernt. Folglich werden auf einer Fläche von rund 1'500 m² geschätzte 2'200 m³ Erdreich ausgehoben und fachgerecht gemäss VVEA-Konform entsorgt.

Ziel ist es, die uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit der gesamten Parzelle 3406 wiederherzustellen, so dass sie mittelfristig in die Bewirtschaftung der Nachbarparzellen aufgenommen werden kann.

Pläne

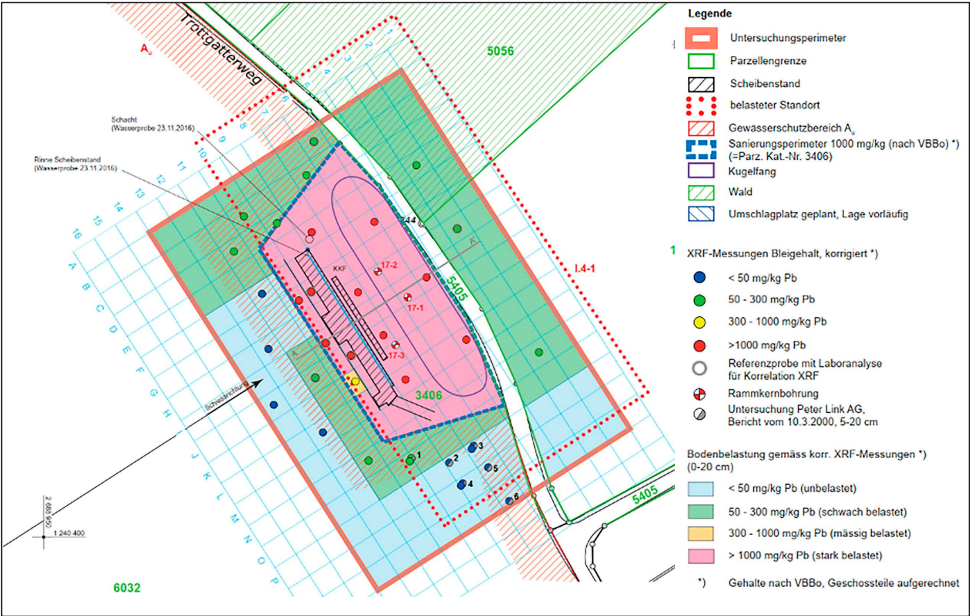


Abb. 1: Übersicht Sanierungsperimeter

C. Baukredit

Basierend auf den eingegangenen Unternehmerangeboten beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 800'000.

Der Kostenvoranschlag (+/-10%) zeigt folgendes Bild:

Kostenvoranschlag		
Tätigkeit	Kosten inkl. MwSt. 8.1%	
Aktualisierung der Untersuchungsberichte	10'000	
Projektbegleitung als Kostendach	50'000	
Rückbau, Entsorgung und Rekultivierung	750'000	
Total Baukosten	810'000	
Reserven	40'000	
Gesamtbaukosten inkl offene Reserven	850'000	
Bereits bewilligt (LiKo 21.08.2024)	50'000	
Beantragter Baukredit (gerundet)	800'000	

Budgetsituation:

Im Budget 2025 wurden CHF 850'000 im Konto 1610.5040.19 in der Investitionsrechnung vorgesehen.

D. Subventionen

Bund und Kanton leisten je einen Beitrag an die Gesamtsanierung. Der Bund unterstützt die Projektierung und Durchführung von Sanierungen bei 300m-Schiessanlagen gemäss bisher gültigen Umweltgesetz mit pauschal CHF 8'000 pro Scheibe. Die bedeutet bei den 16 Scheiben des Kugelfangs Erlenbach CHF 128'000.

Per 01. April 2025 trat das aktualisierte Umweltgesetz (USG) in Kraft. Die Aktualisierung hat zur Folge, dass der Bund pauschal 40% der Kosten für die Kugelfangsanierung bis zu einer Bleikonzentration von 1'000mg/kg übernimmt. Dies führt zu einer Subvention auf Bundesebene von rund CHF 275'000.

Des Weiteren beteiligt sich der Kanton mit 50% der Restkosten, dies entspricht rund CHF 200'000. Die Gemeinde Erlenbach übertrifft das vorgegebene Sanierungsziel der Bleikonzentration von 1'000 mg/kg (Subventionsberechtigung) mit dem Sanierungsziel von 200 mg/kg. Die Unterschreitung der gesetzlichen Obergrenze der Bleikonzentration ist nicht subventionsberechtigt, was zu höheren Ausführungskosten von CHF 100'000 führt, welche durch die Gemeinde Erlenbach zu tragen sind.

Diese Kostenaufteilung zeigt folgendes Bild:

• Baukosten gerundet	CHF 810'000
• abzgl. CHF 100'000.- zus. Ausführungskosten	CHF 710'000
• Bundesbeitrag "VASA" (40% der Ausführungskosten)	CHF 284'000
• Restbetrag abzgl. "VASA" (60%)	CHF 426'000
• 50%-Anteil Gemeinde & Kanton am Restbetrag	CHF 213'000
Gemeinde total zzgl. CHF 100'000.- für <200mg/kg	CHF 313'000

Dies hätte eine Nettoinvestition der Gemeinde Erlenbach in Höhe von rund CHF 300'000 bis 350'000 CHF zur Folge.

Die Kostenanteile von Bund und Kanton basieren auf den prognostizierten, aber bereits mit Offerten unterlegten, Gesamtbaukosten. Die effektiven Beiträge können erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten berechnet werden. Entsprechend hat die Gemeindeversammlung den Gesamtbruttokredit zu genehmigen.

E. Folgekosten

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

Kreditbetrag Total	CHF	800'000	inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 0%.	CHF	0	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	16'000	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):			
- Allgemeine Hochbauten: 2%/a	CHF	0	
Total pro Jahr	CHF	16'000	
(ohne Berücksichtigung Bundes- und Kantonsbeiträge)			

F. Termine

Bei Annahme des Baukredits am 16. Juni 2025 kann im Herbst 2025 mit der Sanierung begonnen werden. Die Sanierungsdauer wurde mit ca. zwei Monaten veranschlagt. Ohne Einsprachen und Verzögerungen wird die Bauvollendung bis ca. Ende Oktober 2025 erwartet.

G. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Artikel 15 Ziffer 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 Gesamtkosten von CHF 800'000. fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Empfehlung des Gemeinderats

Die Gemeinde Erlenbach legt grossen Wert auf eine nachhaltige und umweltgerechte Gemeindepolitik. Blei ist ein giftiges Schwermetall, das schwere gesundheitliche Schäden verursachen kann. Eine Sanierung des Kugelfangs auf weniger als 200 mg/kg Blei im Boden ist wichtig, um gesundheitliche Risiken durch Bleiaufnahme zu minimieren und die Umweltbelastung zu reduzieren. Zudem bringt eine solche Sanierung langfristig landwirtschaftliche und wirtschaftliche Vorteile, da die Flächen wieder uneingeschränkt genutzt werden können und den Anbau von Nahrungspflanzen auf Fruchtfolgeflächen ermöglicht. Die Entfernung der durch den jahrzehntelangen Schiessbetrieb verursachten Altlasten sollte daher ein wichtiges Ziel sein, damit an dieser kostbaren Schnittstelle zwischen Landwirtschaft und Wald der Boden wieder in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt wird.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Baukredit gutzuheissen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag Baukredit in Höhe von CHF 800'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des 300m Kugelfang «Ifang» auf Kat. Nr. 3406 geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 18. März 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Kredit von CHF 800'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des 300m Kugelfang «Ifang» auf Kat. Nr. 3406 zu bewilligen.

Erlenbach, 8. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar

LED-Umrüstung Oberer und Unterer Hitzberg, Kreditgenehmigung

Antrag

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

1. Für die Umrüstung auf eine LED-Beleuchtung in den Schulhäusern Oberer und Unterer Hitzberg wird ein Baukredit in Höhe von CHF 750'000.00 (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 Folge- und Kapitalfolgekosten werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Die bestehenden Leuchtstofflampen im Oberen und Unteren Hitzberg müssen durch neue LED-Lampen ersetzt werden, da die bestehenden Leuchtstofflampen seit 2023 nicht mehr produziert werden und sich die Vorräte zu Ende neigen. Weiterhin sinkt bei LED-Lampen der Stromverbrauch und auch der Aufwand für den Austausch defekter Lampen ist durch die längere Lebensdauer dieser Technologie deutlich reduziert. Von der Umrüstung sind im Oberen Hitzberg 74 und im Unteren Hitzberg 71 Räume betroffen.

Die Kosten in Höhe von insgesamt CHF 750'000 inkl. MwSt. setzen sich aus dem Honorar für eine Fachfirma, welche das Projekt begleitet, der Demontage und fachgerechten Entsorgung der Leuchtstofflampen sowie der Beschaffung und Installation der LED-Lampen zusammen. Der Gemeinderat beantragt dem Souverän, dem Baukredit für den Ersatz der Beleuchtung zuzustimmen.

A. Ausgangslage

Die Objekte Unterer Hitzberg an der Schulhausstrasse 59 und das Schulhaus Oberer Hitzberg an der Schulhausstrasse 61 – 65, befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. 4900. Die 1912 beziehungsweise 1951 errichteten Gebäude befinden im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Erlenbach. Das Objekt ist im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten.

Die bestehenden Leuchtstofflampen im Oberen und Unteren Hitzberg müssen durch neue LED-Lampen ersetzt werden, da die bestehenden Leuchtstofflampen seit

2023 nicht mehr produziert werden und sich die Vorräte zu Ende neigen. Weiterhin sinkt bei LED-Lampen der Stromverbrauch und auch der Aufwand für den Austausch defekter Lampen ist durch die längere Lebensdauer dieser Technologie deutlich reduziert. Von der Umrüstung sind im Oberen Hitzberg 74 und im Unteren Hitzberg 71 Räume betroffen.

B. Das Bauprojekt

Projektbegleitung

Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Submission auf Simap und die Bauleitung wurde ein Elektroingenieur mandatiert.

LED-Umrüstung

Die alte Beleuchtung wird demontiert und fachgerecht entsorgt. Im Zuge der Umrüstung werden im Unteren Hitzberg die Leuchtstoffleuchten in allen Zimmern und im Oberen Hitzberg die Klassenzimmer, Gruppenräume und Spezialzimmer durch LED-Leuchten ersetzt. Seit Frühling 2023 werden im Zuge eines Pilotprojekts in zwei Schulzimmern bereits LED-Leuchten erfolgreich eingesetzt.

C. Baukredit

Basierend auf den u. g. Offerten beläuft sich der nunmehr benötigte Baukredit auf CHF 750'000.

Kostenvoranschlag	
Tätigkeit	Kosten inkl. MwSt. 8.1%
Engineering und Projektbegleitung	75'000
LED-Umrüstung	682'000
Umzüge, Malerarbeiten, Reinigung etc	25'000
Total Baukosten	782'000
Reserven	40'000
Gesamtbauposten inkl offene Reserven	822'000
Bereits bewilligt	75'000
Beantragter Baukredit (gerundet)	750'000

Budgetsituation:

In der Investitionsrechnung 2024 sind für das Projekt «Oberer Hitzberg, Beleuchtungssanierung Klassenzimmer / Gruppenräume» unter der Konto-Nummer 2175.5040.43 für 2024 CHF 350'000 bzw. für das Projekt «Oberer und Unterer Hitzberg, Beleuchtungssanierung Klassenzimmer / Gruppenräume in der Investitionsrechnung 2025 unter der Konto-Nummer 2175.5040.43 CHF 400'000 eingestellt.

Das Investitionsbudget 2024 ist verfallen, weshalb im Budget 2026 CHF 450'000 für die Arbeiten eingestellt werden.

D. Folgekosten

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

Kreditbetrag Total	CHF	750'000	inkl. MwSt.
Folgekosten, jährlich wiederkehrend: (finanziell, betrieblich, personell)			
Kapitalfolgekosten: Abschreibung 20 Jahre.	CHF	37'500	
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 2% (statisch)	CHF	15'000	
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):			
- Allgemeine Hochbauten: 2%/a	CHF	15'000	
Total pro Jahr	CHF	67'500	

E. Termine

Bei Annahme des Baukredits am 16. Juni 2025 werden sind folgende Termine für die LED-Umrüstung geplant:

- LED-Umrüstung Oberer Hitzberg 4 Wochen ab Sommer 2025
- LED-Umrüstung Unterer Hitzberg 4 Wochen ab Frühling 2026

F. 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 Gesamtkosten von CHF 750'000 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Empfehlung des Gemeinderats

Die Gemeinde Erlenbach legt grossen Wert auf eine nachhaltige und umweltgerechte Gemeindepolitik. Die Umrüstung von Leuchtstoffröhren auf eine LED-Beleuchtung ermöglicht eine bessere Lichtsteuerung, senkt den Stromverbrauch und verlängert die Lebensdauer der Beleuchtung. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Baukredit gutzuheissen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag für einen Baukredit in Höhe von CHF 750'000.00 (inkl. MwSt.) für die Umrüstung auf eine LED-Beleuchtung in den Schulhäusern Oberer und Unterer Hitzberg für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 18. März 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, den Baukredit in Höhe von CHF 750'000.00 (inkl. MwSt.) für die Umrüstung auf eine LED-Beleuchtung in den Schulhäusern Oberer und Unterer Hitzberg zu bewilligen.

Erlenbach, 8. April 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.