

Urnenabstimmung

vom 13. Juni 2021

- **Totalrevision Gemeindeordnung**
- **Kredit Gesamtsanierung Bahnhofstrasse 18
(Dienerhaus)**

Inhaltsverzeichnis

Totalrevision Gemeindeordnung 4

Kredit Gesamtanierung Bahnhofstrasse 18 (Dienerhaus) 7

Totalrevision Gemeindeordnung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Totalrevision der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Erlenbach.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Am 1. Januar 2018 ist das neue Gemeindegesetz des Kantons Zürich in Kraft getreten. Durch die Neuerungen entsprechen einzelne Bestimmungen der Erlenbacher Gemeindeordnung nicht mehr dem übergeordneten Recht und müssen angepasst werden. Der Gemeinderat hat die Erarbeitung der neuen Gemeindeordnung als ein Legislatorschwerpunkt in der Amtsperiode 2018-2022 festgelegt. Die Gemeindeordnung wurde totalrevidiert und basiert auf dem Muster des kantonalen Gemeindeamtes sowie den Rückmeldungen aus der Vernehmlassung und der Informationsveranstaltung. Wichtige Änderungen sind

- Moderate Erhöhung der Finanzkompetenzen des Gemeinderats
- Die Liegenschaftenkommission wird neu dem Gemeinderat unterstellt und die Mitglieder nicht mehr durch das Volk gewählt
- Die Interessenbindungen von Behördenmitgliedern werden offengelegt
- Möglichkeit der Aufgaben- und Kompetenzübertragung an Gemeindegestellte
- Eine Präambel formuliert die allgemeinen Leitgedanken

Mit der neuen Gemeindeordnung erhält die Gemeinde Erlenbach ein zeitgemässes, transparentes, dem übergeordneten Recht entsprechendes Führungsinstrument. Darauf aufbauend können die Behörden und Kommissionen zusammen mit der Verwaltung die politischen Ziele und Aufgaben ressourcenorientiert und effizient umsetzen. Die Behördenämter können weiterhin als Milizämter mit einem vertretbaren Zeitaufwand erfüllt werden.

Ausgangslage

Auf den 1. Januar 2018 wurde das neue kantonale Gemeindegesetz in Kraft gesetzt, welches die Grundzüge der Organisation und des Finanzhaushaltes der politischen Gemeinden regelt. Innerhalb dieses neuen Gesetzes ordnen die Gemeinden ihre Angelegenheiten selbstständig. Die Gemeinden müssen ihre Gemeindeordnungen bis Ende 2021 den neuen übergeordneten Bestimmungen anpassen. Die Änderung der Gemeindeordnung untersteht dem obligatorischen Referendum und somit entscheiden die Stimmberechtigten an der Urne.

Die aktuell gültige Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach wurde vor 20 Jahren erlassen. In der Zwischenzeit erfuhr die Gemeindeordnung verschiedene Teilanpassungen.

Die neue Gemeindeordnung wurde in mehreren Schritten vom Gemeinderat erarbeitet. Nach der Fertigstellung des Entwurfs lancierte der Gemeinderat ein Vernehmlassungsverfahren. Zur Vernehmlassung eingeladen wurden Behörden, Ortsparteien sowie die Einwohnerinnen und Einwohner von Erlenbach. Um den Entwurf der neuen Gemeindeordnung der Bevölkerung näher zu bringen und offene Fragen zu klären, organisierte die Gemeinde eine Informationsveranstaltung. Nach Ende der Vernehmlassungsfrist wur-

den die eingegangenen Stellungnahmen zur neuen Gemeindeordnung geprüft und die Gemeindeordnung nochmals überarbeitet.

Die wesentlichen Züge der neuen Gemeindeordnung

1. Möglichkeit der Delegation von Kompetenzen an Ausschüsse, Kommissionen und Verwaltungs-personal

Durch Delegationen ist eine Organisation weniger starr und kann flexibler gestaltet werden. Die Zusammenarbeit zwischen Exekutive und Verwaltung wird dadurch verbessert. Das Einsetzen von Ausschüssen und Kommissionen und somit die Delegation von Kompetenzen wird einfacher. Das neue Gemeindegesetz gibt vor, dass die Übertragung von Kompetenzen massvoll und stufengerecht erfolgen muss. Die Übertragung an Kommissionen und Angestellte muss zudem in einem Erlass erfolgen.

2. Kommissionen

Die Zusammensetzung, die Aufgaben und die Kompetenzen einer (unterstellten) Kommission werden separat in einem Gemeinderaterlass geregelt und nicht mehr in der Gemeindeordnung bestimmt. Ausser der Schulpflege und der Bau- und Planungskommission sieht die neue Gemeindeordnung von Erlenbach keine weiteren selbständigen Kommissionen vor. Früher wurden diese Kommissionen als „Kommissionen mit selbständigen Verwaltungsbefugnissen“ bezeichnet. Die Liegenschaftskommission soll als unterstellte Kommission weitergeführt werden.

Im Sinne eines effizienten Projektmanagements und dem Einsetzen von geeigneten Personen für bestimmte Aufgaben, kommen fortan unterstellten Kommissionen und Ausschüssen eine stärkere Rolle zu.

Solche Gremien werden mit klarer Zielsetzung, Aufgaben und Kompetenzen eingesetzt.

3. Finanzielle Kompetenzen

Die Möglichkeiten des Gemeinderats im Rahmen des Budgets für Ausgaben wurden gegenüber dem Stand der GO von 2001 (teuerungsbedingt) erhöht. Auch im Hinblick auf vergleichbare Gemeinden ist diese Anpassung angemessen. Die finanziellen Kompetenzen des Gemeinderats bei Liegenschaftskäufen und -verkäufen wurden nach der Vernehmlassung nach unten angepasst.

4. Weitere Anpassungen

Die Mitglieder von Behörden haben im Rahmen der Interessensbildung u.a. Auskunft über ihre beruflichen Tätigkeiten, ihre Mitgliedschaften und wesentlichen Organstellungen zu geben.

Der Gemeinderat hat sich gegen die Einsetzung einer Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (GRPK) ausgesprochen, womit die Aufgaben der Rechnungsprüfungskommission (RPK) wie bisher beibehalten werden. Die Rechnungsprüfungskommission prüft die Finanzen nach finanzpolitischen Gesichtspunkten wie beispielsweise finanzieller Tragbarkeit für die Gemeinde. Die finanztechnische Prüfung, d.h. ob alles korrekt verbucht wurde und alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten wurden, wird wie bis anhin von einer spezialisierten externen Revisionsstelle geprüft. Gemäss der neuen Gemeindeordnung kann die RPK auch externe finanztechnische Studien oder Gutachten in Auftrag geben.

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich hat die neue Gemeindeordnung von Erlenbach vorgeprüft. Die Vorprüfung war erfolgreich und es ergaben sich lediglich vereinzelte formelle Anpassungen.

Die neue Gemeindeordnung ist als Beilage bei den Abstimmungsunterlagen. Weitere Informationen und eine Gegenüberstellung der alten mit der neuen Gemeindeordnung ist auf der Webpage der Gemeinde aufgeschaltet.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der neuen Gemeindeordnung eine neue «Gemeindeverfassung» zu schaffen, welche die Grundlagen für eine zukunftsgerichtete Gemeindeorganisation und -führung bildet.

Zuständigkeit der Urnenabstimmung

Gemäss Art. 8 lit. a Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach entscheidet die Urnenabstimmung über den Erlass und die Änderung der Gemeindeordnung.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Totalrevision der Gemeindeordnung zustimmen?

Empfehlung

Der Gemeinderat ersucht die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der vorliegenden Gemeindeordnung zuzustimmen.

Erlenbach, 2. März 2021

Für den Gemeinderat

Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Empfehlung

Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die neue Gemeindeordnung anzunehmen.

Erlenbach, 15. April 2021

Für die Rechnungsprüfungskommission

Erika Brandenberger, Präsidentin
Jochen Rechberger, Aktuar

Kredit Gesamtsanierung Bahnhofstrasse 18 (Dienerhaus)

Antrag

Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat unterbreiten der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 folgenden Antrag:

1. Für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18, Dienerhaus, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Rahmenkredit von CHF 5'300'000.00 bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Kostenschätzung (Preisstand April 2019) und der Bauausführung ergibt.
3. Der Wohnhausteil soll weiterhin zu Wohnzwecken und der Gewerbeteil weiterhin gewerblich genutzt und vermietet werden.
4. Mit dem Vollzug wird die Liegenschaftenkommission beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das Geschäft in Kürze

Die Gemeinde überprüft regelmässig ihr Liegenschaftenportfolio. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 18, bekannt unter dem Namen Dienerhaus, ist zur Bahnhofstrasse zurückversetzt und grenzt an die Gleisanlage der SBB. Das Dienerhaus wird als Wohnhaus und Brockenstube genutzt. Es befindet sich im regionalen Inventar für Schutzobjekte. Das historische Gebäude weist grössere Schäden auf und muss dringend saniert werden. Liegenschaftenkommission und Gemeinderat empfehlen, die Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 zu sanieren. Nach einer Machbarkeitsstudie

und der Durchführung eines Planerwahlverfahrens beantragen sie dem Souverän den dafür notwendigen Rahmenkredit zu sprechen.



Ansicht Fassade Südwest, Vorprojekt 2019, König Architekten AG



Ansicht Fassade Nordost, Vorprojekt 2019, König Architekten AG

Ausgangslage

Die Liegenschaftenkommission ist bestrebt, das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach laufend zu prüfen. Dabei werden die Verwendungszwecke, die Gebäudezustände, die damit verbundenen Unterhaltskosten und die Rentabilität der Finanzliegenschaften kritisch beurteilt. Gestützt auf eine Nutzungsstudie und dem Vorprojekt des Architekturbüros Koenig Architekten AG aus Zürich vom 2. Juli 2020 sowie dem Immobilienbewirtschaftungsinstrument Stratus, welches die Gebäudezustände und den Sanierungsbedarf offenlegt, entschieden die Liegenschaftenkommission mit Beschluss vom 10. März 2021 und der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. März 2021, der

Urnenabstimmung einen Rahmenkredit für die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 zu beantragen.

Dienerhaus

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 wurde im Jahr 1897 im Auftrag des Weinhändlers Johannes Diener erbaut. Sie diente diesem als Wohnhaus und als Weinhandlung und ist in einen südlichen Wohn- und einen nördlichen Geweretrakt unterteilt. Das Dienerhaus ist seit vielen Jahren im Finanzvermögen der Gemeinde Erlenbach und im regionalen Inventar für Denkmalschutzobjekte. Die Liegenschaft befindet sich weitgehend im historischen Originalzustand. Die Grünflächen im Süden und im Westen des Grundstücks bilden zusammen mit dem Garten der angrenzenden Liegenschaft Bahnhofstrasse 12 eine grüne Insel mit altem Baubestand.

Noch heute wird der Wohnteil zu Wohnzwecken und der Geweretrakt gewerblich genutzt. Im Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss eine 1½- und eine 3½-Zimmer-Wohnung, im 1. Obergeschoss eine 4-Zimmer Wohnung und im Dachgeschoss eine 3-Zimmer. Der Ökonomietrakt umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Die Liegenschaft weist zwar teilweise massive Schäden auf, und der Innenausbau entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, doch können durch die geplante Renovation die Qualitäten des Objekts mit vertretbarem Aufwand wieder zur Geltung gebracht werden.

Vorbereitungsarbeiten

Das Architekturbüro Koenig Architekten AG aus Zürich wurde beauftragt, eine Nutzungsstudie und ein Vorprojekt mit vertieften Abklärungen durchzuführen unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Gutachtens der AD&AD aus Cevio vom 1. November 2017. Das Vorprojekt wurde in der Erfolgsrechnung 2019 mit

Total CHF 132'948.70 abgerechnet. Die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung des Ökonomieteils wurde im Rahmen des Vorprojekts verworfen, da bereits heute ein Überangebot an öffentlich nutzbaren Räumen wie Singsaal, Aula, Ankerstube, Turm- und Erlengut besteht. In der Folge wurde entschieden, den Ökonomietrakt weiterhin gewerblich zu nutzen und zu vermieten.

Das Vorprojekt der Koenig Architekten AG aus Zürich bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Gebäudehülle

Die Fassade und das Dach werden saniert oder erneuert, die Dachfläche zusätzlich gedämmt. Fassade und Zugänge werden im Originalzustand wiederhergestellt.

Wohntrakt

Küchen und Nasszellen werden saniert und modernisiert, Wandtäfer, Gipsdecken und Holzwerk werden aufgefrischt und in ihren Originalzustand zurückversetzt. Die neuen Installationen der Heizung werden weiterhin auf Putz geführt. In den Nassräumen und im Korridor werden für die neuen Installationen heruntergehängte Gipsdecken montiert. In den Korridorwänden sollen die Elektroleitungen unter Putz eingeschlitzt und in die angrenzenden Zimmer geführt werden. Geplant sind eine 1½-Zimmer-Wohnung und eine 3½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und je eine 4½-Zimmer-Wohnung im Ober- und im Dachgeschoss.

Ökonomietrakt

Um eine unabhängige Nutzung der beiden Gebäudehälften zu ermöglichen, ist im Ökonomietrakt ein eigenes Treppenhaus mit Lift geplant. Die Erschliessung wird bis ins Unterge-

schoß weitergeführt, da die notwendigen Technikräume nicht im Erdgeschoss untergebracht werden können. Das Erdgeschoss bietet eine Fläche von 195 m², das Obergeschoss eine Fläche von 135 m². In beiden Geschossen sind die für einen zeitgenössischen Betrieb notwendigen Nebenräume wie Treppen, Lift und WC-Anlagen geplant. Die Grossräume können je nach Bedarf frei unterteilt werden.

Untergeschoss

Der bauliche Eingriff im Untergeschoss bleibt minimal. Es werden lediglich das neue Treppenhaus und der Technikraum eingebaut. Damit bleiben die zwei grossen Kellerräume frei, was einen grossen Spielraum für zukünftige Nutzungen offenlässt.

Die prognostizierten Baukosten betragen CHF 5,3 Mio. +/- 15%. Die jährlich wiederkehrenden Kapitalkosten für Verzinsung, Abschreibung und Be-

trieb sollen durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden.

Planerwahlverfahren

Unter Beachtung der Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens haben die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat die Architekturleistungen auf der Basis des Vorprojekts öffentlich ausgeschrieben. Nach einem Planerwahlverfahren und mit Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2020 wurde das Architekturbüro *Hull Inoue Radlinsky Architekten ETH GmbH* aus Zürich mit der Weiterführung des Projekts beauftragt.

Rahmenkredit

Die Weiterarbeit erfordert die Genehmigung eines Kredits. Da bereits ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% vorliegt, beantragen die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat dem Souverän die Genehmigung der weiteren Projektierungs- und Ausführungskosten im Sinne eines ganzheitlichen Rahmenkredits. Dieser beläuft sich auf CHF 5,3 Mio. und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP			
0	Grundstück		-
1	Vorbereitung	CHF	175'000.00
2	Gebäude	CHF	4'470'000.00
3	Betriebseinrichtung		-
4	Umgebung	CHF	80'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	183'000.00
6	Reserve / Unvorhergesehenes		-
9	Ausstattung		-
*	Kostenschätzung der Koenig Architekten AG	CHF	4'908'000.00
Ergänzungen BKP 1:			
**	Planerwahlverfahren	CHF	18'890.90
**	Gebäudeaufnahmen	CHF	10'500.00
**	Einarbeitung Hull Inoue Radlinsky GmbH	CHF	43'000.00
Ergänzungen BKP 6:			
	Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 6 %)	CHF	300'000.00
	Rundung	CHF	19'609.10
Gesamtbaukosten inkl. MwSt. / Rahmenkredit			CHF 5'300'000.00

* Inklusive Vorprojektleistung König Architekten AG, CHF 132'948.70

** Abgerechnet zulasten Erfolgsrechnung 2021

Termine

Bei Annahme des Rahmenkredits kann im Juli 2021 mit den Bauprojektarbeiten begonnen werden. Die Baueingabe ist auf Ende 2021 geplant, der Baubeginn auf Herbst 2022. Ohne allfällige baurechtliche Verzögerungen wird die Bauvollendung auf Ende 2023 prognostiziert.

Zuständigkeit der Urnenabstimmung

Gemäss Art. 8 lit. b Gemeindeordnung der Gemeinde Erlenbach entscheidet die Urnenabstimmung über neue einmalige Ausgaben und Zusatzkredite für die Erhöhung von einmaligen Ausgaben von mehr als CHF 3 Mio. Demzufolge fällt die Genehmigung des Rahmenkredits in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

Stellungnahme der Liegenschaftenkommission

Das Dienerhaus weist grössere Schäden auf und ist dringend sanierungsbedürftig. Die Bausubstanz muss unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben saniert und erneuert werden, wobei der originale Charakter so weit als möglich bewahrt werden soll. Es gilt, den Anliegen der Denkmalpflege und den Anforderungen betreffend Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz und energetische Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Die Liegenschaftenkommission beantragt der Urnenabstimmung, den Rahmenkredit für die Sanierung dieses wichtigen Zeitzeugs gutzuheissen.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Rahmenkredit von CHF 5'300'000.00 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 (Dienerhaus) bewilligen?

Empfehlung

Der Gemeinderat ersucht die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Rahmenkredit von CHF 5'300'000.00 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 (Dienerhaus) zuzustimmen.

Erlenbach, 16. März 2021

Für den Gemeinderat

Dr.iur. Sascha Patak, Gemeindepräsident
Daniel Keibach, Gemeindeschreiber

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten den Rahmenkredit zur Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 zu genehmigen.

Erlenbach, 8. April 2021

Für die Rechnungsprüfungskommission

Erika Brandenberger, Präsidentin
Jochen Rechberger, Aktuar