



Beleuchtender Bericht Vogteiwiese / Offenlegung Büelhältlibach / Umgebungsgestaltung

Aktueller Stand gemäss Medienbericht vom 18. August 2021

Vorgeschichte



Vor 100 Jahren standen unterhalb der Vogtei auch Obstbäume (Foto Walter Mittelholzer 1923)

Antrag

Dem Kredit von 3.6 Mio. Franken (inkl. MWST) für die Offenlegung des Büelhältlibachs mit Neu- und Umgestaltung inkl. Vorplatz Trotte und Spielplatz wird zugestimmt.

Der Kredit erhöht oder vermindert sich um die Teuerung gemäss Baukostenindex (Basis Kostenvorschlag vom 12. April 2021).



Die Gemeinde konnte 1997 die Parzelle 6241 von 4'500 m² für 4.95 Mio. Franken erwerben. 2010 kam das Grundstück 6056 dazu. Diese Fläche von 10'234 m² konnte für 38 Mio. Franken gekauft werden. Der Ja-Stimmenanteil bei der Urnenabstimmung betrug 77 %. Es galt jeweils das Motto "Schlüsselland für später sichern". Das Grundstück 6240 (5'669 m²) ist in Privatbesitz.

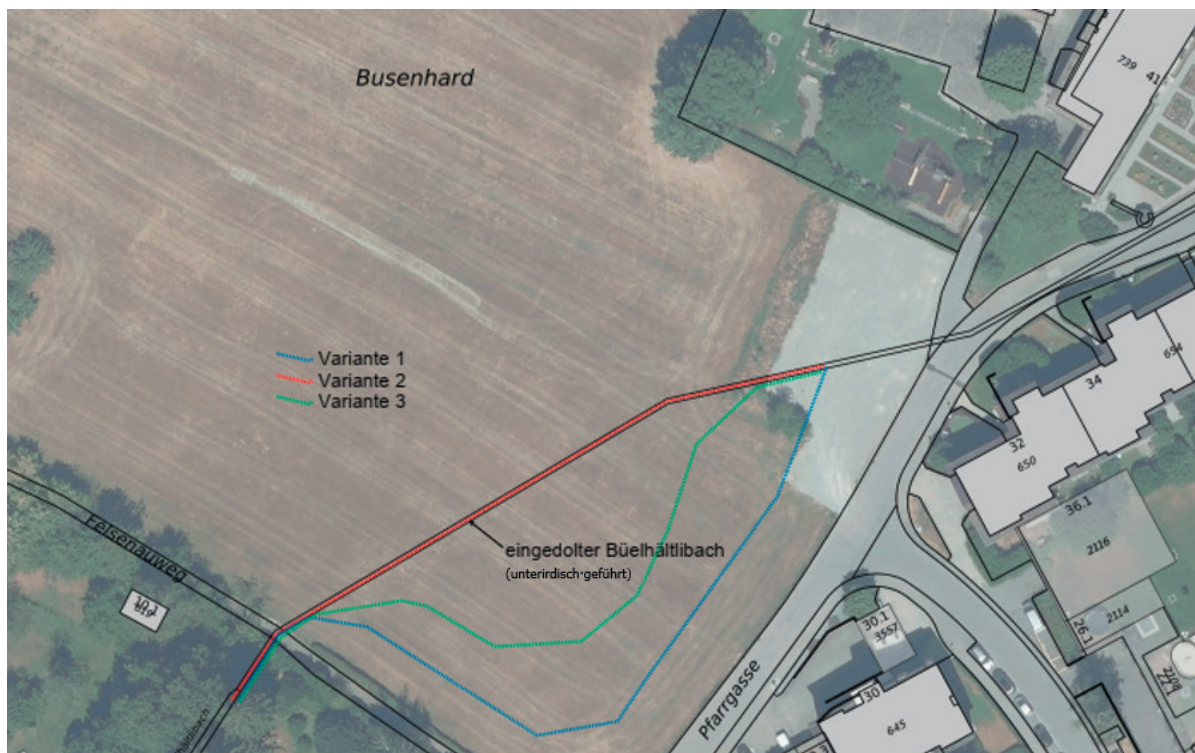
Ausgangslage

Basierend auf der Entwicklungsstrategie 2030 ergab sich das Legislaturziel Nummer 5 (2018-2022):

"Der **Büelhältlibach** wird im Bereich der Vogteiwiese als Teil des Grünkorridors revitalisiert."

Grundlagen

Planerische und gesetzliche Bestimmungen führten zu diesem Legislaturziel bzw. Projekt. Diese Öffnung und Revitalisierung ist im Massnahmenplan Naturgefahren der Gemeinde und in der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons als prioritäre Massnahme enthalten. Gemäss kommunalem Richtplan (Siedlungs- und Landschaftsplan) wird ein parkartig gestalteter Grünraum entlang des Büelhältlibachs angestrebt (rechtliche Pflicht bis 2035). Ideal ist es, wenn eine siedlungsökologisch hochwertig gestaltete Fläche realisiert werden kann, ohne die Gesamtüberbaumungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Eine Idee mit einer Flächenumlagerung Baugebiet Vogteiwiese-Freihaltezone Schützenmur war an der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2017 gescheitert (Richtplan).



Varianten

Untersucht wurden verschiedene Varianten für einen offenen Bachverlauf: Entlang der Pfarrgasse und dem Felsenauweg (Variante 1) sowie in der bestehenden Linienführung (Variante 2). Die Variante 1 wurde verworfen. Diese hätte auf Seite der Pfarrgasse weniger Raum für die Erholung zugelassen. Da der Zugang von der Pfarrgasse her erfolgt, wird der Bereich für die Naherholung bewusst auf dieser Seite des Bachs platziert. Zur Optimierung des Platzbedarfs und weiteren Anforderungen (Freiraum und Spielplatz für die Öffentlichkeit, Aussichtsschutz der Vogtei, Erneuerung Spielplatz Vogtei, Anforderungen seitens Kanton) wurde Variante 3 bevorzugt, welche zwischen der Pfarrgasse und der jetzigen Bachleitung zu liegen kommt.

Projekt

Im Verlauf der Planung wurden Synergien aus dem Erneuerungsbedarf beim Spielplatz unterhalb der Trotte festgestellt. Durch die Verbindung der Vogtei mit der Vogteiwiese kann ein Mehrwert für die NutzerInnen des Spielplatzes und der Vogtei sowie für alle EinwohnerInnen geschaffen werden. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, ein **Gesamtprojekt** auszuarbeiten. Es war zudem immer ein Ziel, das Areal direkt unterhalb der Vogtei soweit möglich freizuhalten. Dies war einer der Hauptgründe für den erwähnten Kauf des unteren Teils der Vogteiwiese.

Mit der Öffnung des Büelhältlibachs wird ein neuer Raum geschaffen, der für die Erholungssuchenden eine grosse Aufwertung darstellt. Die Vogtei als überkommunales Denkmalschutzobjekt kommt besser zur Geltung. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst dieses Projekt ausdrücklich. Zusätzlich wird die Biodiversität verbessert. Die Nutzungsintensität nimmt von der Vogtei ausgehend Richtung Bachraum kontinuierlich ab.

Neugestaltung Umgebung Vorplatz Trotte



(Plan kann auf der Website eingesehen werden)

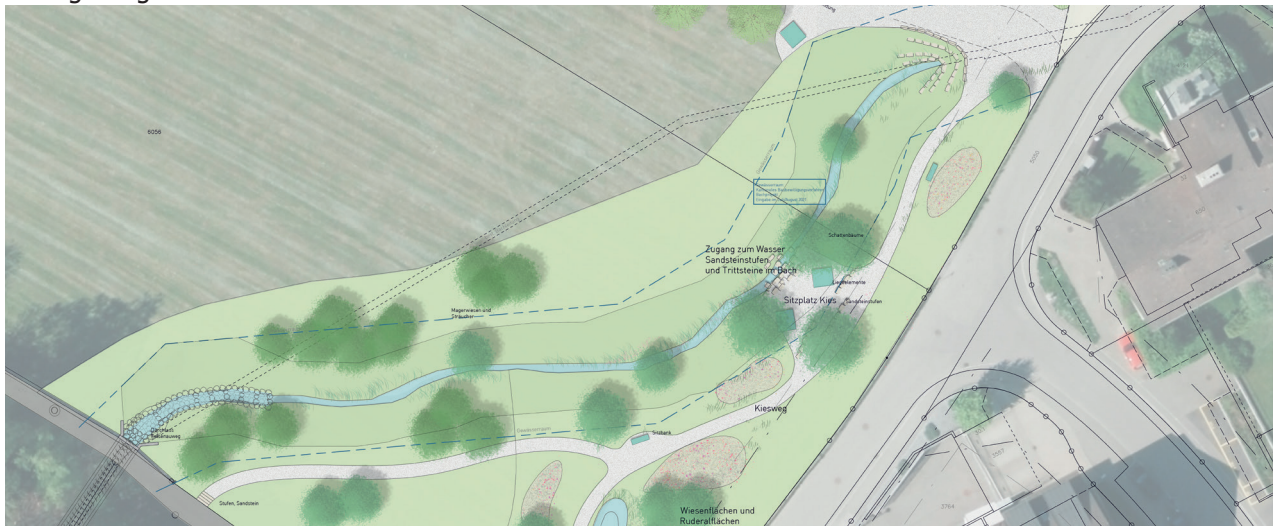
Projektidee

Der hofartige Charakter der Umgebung soll erhalten bleiben, wobei eine Anbindung an den Erholungsraum "Bach" angestrebt wird. Die bestehenden terrassenartigen Strukturen werden aufgenommen und akzentuiert. Vor allem wird die Sichtachse Richtung See verbessert. Vorhandene Materialien und die aktuelle Vegetation fließen in die Gestaltung ein. Das Thema Obstbau prägte die Umgebung der Vogtei (siehe Flugaufnahme Titelseite). Die verschiedenen Ebenen werden durch Treppenläufe aus Sandstein verbunden. Auf den Terrassen entstehen unterschiedliche Nutzungsräume: Plätze mit Wildpflasterungen für Veranstaltungen verschiedenster Art, z. B. Konzerte oder Theateraufführungen usw., Kiesflächen für Boule-Spiele oder Sitzgelegenheiten sowie Grünflächen mit einer für den Ort prägenden Bepflanzung (z. B. Apfelbäume und Blumenrasenflächen). Peripher gliedern sich individuelle Spielräume an. Der alte Spielturn wird ersetzt. Hängematten bieten sich zum Schaukeln und Ausruhen an. Insgesamt werden die Flächen zum Spielen grösser.

Im Übergang vom gestalteten und intensiver genutzten Teil der Vogtei zum Bach soll eine Kiesfläche mit einem natürlich gestalteten Spielraum zum Thema Wasser geschaffen werden. Mit einer Handpumpe und beweglichen Materialien können die Kinder stauen und das Wasser verschieden leiten. Entlang des Kieswegs befinden sich verschiedene Verweilmöglichkeiten. Die Zugänge zur Vogteiwiese und die Wegverbindungen im Bereich des Bachs werden hindernisfrei und rollstuhlgängig gestaltet. Auch der Zugang für die Bewirtschaftung durch den Pächter der Vogteiwiese bleibt gewährleistet. Es ist geplant, dass der

Pächter die Vogteiwiese als Magerwiese bewirtschaftet, was ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet ergeben wird.

Der Zehntensaal und die anschliessende Parzelle 6241 der Vogteiwiese befinden sich in einer archäologischen Zone. Würden beim Bau solche Elemente entdeckt, könnte dies zu Projektänderungen und -verzögerungen führen.



(Plan kann auf der Website eingesehen werden)

Bachöffnung

Die 1939 vom Kanton bewilligte Eindolung des Büelhältlibachs wird Geschichte. Im Bereich der Vogteiwiese wird der Bach offengelegt und ein naturnahes Gerinne mit flachen Böschungen erstellt. Zur Verhinderung der Eintiefung und Abtragung der Gerinnesohle wird die Bachsohle punktuell mit Steinen befestigt. Im untersten Bereich wird der Durchlass unter dem Felsenauweg vergrößert. Dadurch wird zudem die Hochwassergefährdung behoben.

Eine naturnahe, strukturreiche Gestaltung der Sohle und der Ufer soll Lebensraum für Kleinstlebewesen im Wasser schaffen sowie standorttypische Pflanzen fördern. Ein Zugang zum Bach mit einer Quermöglichkeit im mittleren Teil lädt zum Spielen und Beobachten ein. Das Naturerlebnis mit vielen Sitz- und Liegegelegenheiten steht im Vordergrund. Magerwiesen, kiesige Ruderalflächen, Wildhecken und einzelne kleinere Weidenarten sowie schattenspendende Einzelbäume prägen den Bachraum. Die Biodiversität wird gefördert. Die kiesigen Ruderalflächen sind mit attraktiven, einheimischen Blütenstauden bepflanzt. Die Bereiche westlich des Baches, sowie die an den Felsenauweg angrenzenden Bereiche sollen weitgehend störungsfrei sein und können folglich nicht begangen werden.

Die neue Bachparzelle von rund 1'150 m² ist dem Kanton abzutreten.

Finanzen

Die Vogteiwiese ist im Finanzvermögen bilanziert, wie auch der grösste Teil des aktuellen Spielplatzes. Der bergseitige Bereich mit Vorplatz, Zehntensaal und Wohnhaus Vogtei ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Aus diesem Grund wurde geprüft, ob die aktuellen Grenzen anzupassen sind. Gemäss GG § 121 umfasst das **Finanzvermögen (FV)** jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können, das **Verwaltungsvermögen (VV)** jene, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Die Abklärungen haben ergeben, dass eine Umwandlung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen nicht notwendig ist und auch kaum verständlich wäre. Die Ausnützung geht durch das Projekt nicht verloren. Die Anlagen im neu geschaffenen Grünraumkorridor würden mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit gesichert. Somit würde hier ein Teil der bei einer allfälligen späteren Überbauung auf der Vogteiwiese nötigen Umgebungsgestaltung inkl. Spielplätzen bereits heute realisiert und der Bereich würde öffentlich zugänglich bleiben. Diese bilanztechnischen Anforderungen werden als erfüllt betrachtet. An der Bilanzzuteilung wird nichts geändert.

Gesamtkosten

Pos.	Beschreibung	Franken inkl. MWST
	Genauigkeit +/- 10 %	
1	Revitalisierung Bach, Ausbau Durchlass Felsenauweg	1'000'000
2	Zusätzliche Umgebungsgestaltung Vogteiwiese	440'000
3	Neugestaltung Umgebung Vorplatz Trotte	830'000
4	Abschreibung Land für Freilegung Bach	1'150'000
5	Unvorhergesehenes	180'000
	Total inkl. Projektierung, Bauleitung, Baunebenkosten und Reserven	3'600'000

Pos. 1 umfasst die Bachöffnung auf einer Länge von rund 110 m, die Gestaltung des Gewässerraums (Bepflanzung und Begrünung), die Erosionssicherung (Tosbecken, Sohl- und Böschungssicherung), die Terrainanpassungen oberhalb des Bachs sowie die Neuerstellung des Durchlasses Felsenauweg (Länge rund 15 m). Es werden Subventionen von Bund/Kanton von 260'000 Franken erwartet.

Pos. 2 umfasst die Gestaltung und naturnahe Bepflanzung in der Vogteiwiese ausserhalb des Gewässerraums, die Elemente der Erholungs- und Freizeitnutzung (Spielgeräte, Sitz- und Liegegelegenheiten), Treppen und Wege.

Pos. 3 beinhaltet die Umgestaltung, Bepflanzung und Begrünung des Vorplatzes der Trotte, die Spielgeräte, Sitz- und Liegegelegenheiten, den Brunnen sowie die Treppen und Wege in diesem Bereich.

Pos. 4 beinhaltet die Abschreibung der abzutretenden Landfläche von rund 1'150 m², wobei nur rund 1/3 zu berechnen ist, weil der Wert der Ausnützung, welche bei der Gemeinde verbleibt mit 2/3 angerechnet werden kann, was demgemäss rund 1'150'000 Franken ergeben wird. Die Gemeinde geht von Subventionen für das Land von 670'000 Franken aus. Für den Kredit ist jedoch das Bruttoprinzip zu beachten. Eine gebundene Ausgabe liegt nicht vor, weil verschiedene Bachführungen möglich wären.

Folgekosten

Folgekosten sind künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Kosten aufgrund von Investitionsvorhaben. Die Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten in Zukunft als gebundene Ausgaben. Zu den Folgekosten zählen die **Kapitalkosten** durch die jährliche, lineare Abschreibung der Baukosten (vorliegend über 30 Jahre = Franken 120'000/Jahr) sowie die Verzinsung (Richtwert für übrige Tiefbauten 1 % = Franken 36'000/Jahr). Der gesamte **Unterhalt** des umgestalteten Bereichs wird weiterhin durch die Gemeinde oder Dritte sichergestellt. Die Unterhaltskosten fallen in den ersten zwei Jahren höher aus (Erstellungspflege).

Bereich	Erstellungspflege für 2 Jahre (Franken/Jahr)	Regulärer Unterhalt (Franken/Jahr)
Bach und Durchlass Felsenauweg	9'000	5'000
Umgebung Bach / Vogteiwiese	13'000	10'000
Umgebung Vorplatz Trotte (Mehrkosten)	6'000	4'000
Jährliche Unterhaltskosten	28'000	19'000

Initiative

Eine am 30. Juni 2021 an der Gemeindeversammlung eingereichte Einzelinitiative von Antonia Baumann und Walter Wittmer regte an:

"Der Gemeinderat soll in dem von ihm vorgesehenen Projekt (Renaturierung des Büelhältlibachs) auf den Abbruch des Spielplatzes und dessen Neubau bez. Verlegung sowie auf die zusätzliche Wegverbindung mit Freitreppe zum Vorplatz der Trotte Vogtei Zehntenscheune Vogtei verzichten".

Der Gemeinderat hat diese Initiative am 13. Juli für ungültig erklärt. Aus rechtlichen Gründen kann eine Initiative nicht verlangen, dass ein Gemeinderat einen solchen Antrag vorlegen muss, weil dafür der Gemeinderat alleine zuständig ist. In diesem Sinne entspricht die Initiative einer Petition im Sinne einer negativen Abstimmungsempfehlung.

Die Argumente für die Vorlage des Gemeinderats sind bereits erwähnt. Anzumerken ist, dass einzelne Anliegen, z. B. die Verwendung der Findlinge oder die Detailgestaltung des Spielplatzes in der Detailplanung teilweise noch berücksichtigt werden können. Zudem ist die Zugänglichkeit für ältere Menschen gewährleistet.

Zeitplan

Ende 2021	Erarbeitung Bauprojekt und Bewilligung Wasserbauprojekt
Januar 2022	Öffentliche Planauflage
Mai 2022	Baustart
Herbst 2022	Abschluss Bauarbeiten
Frühling 2023	Einweihung

Schlussfolgerungen

Der Antrag setzt die Vorgaben des Richtplans um, erfüllt die gesetzliche Pflicht, die Gewässer soweit möglich und sinnvoll wieder auszdolen bzw. zu revitalisieren und verfolgt ein altes Ziel, die unmittelbare Umgebung der Vogtei schöner zu gestalten. Gelegenheiten für Begegnungen werden immer wieder

gesucht und hier an einem idealen Standort ermöglicht. Zwischen den Alterswohnungen, dem Alters- und Pflegeheim, dem Schulareal und in der Umgebung des Kulturzentrums Vogtei sind alle Generationen und Bevölkerungsschichten anzutreffen. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst dieses Projekt ausdrücklich. Die Vogteiwiese als Landreserve bleibt, abzüglich die 1'150 m², welche dem Kanton als Bachparzelle abgetreten werden müssen, ohne Wertverlust im Finanzvermögen erhalten und bleibt «als Schlüsselareal für später» bestehen. Der Gemeinderat freut sich auf viele Begegnungen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Gemeinderat Herrliberg

Präsident Schreiber
Gaudenz Schwitter Pius Rüdिसüli

13. Juli 2021

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Dem Antrag des Gemeinderates wird zugestimmt.

Präsident Aktuar
Michael Lüscher Hans Schori

23. Juli 2021

