

**Protokollauszug des Gemeinderates
Sitzung vom 3. Juni 2025**

Titel	Konzeptentwicklung Siedlung Eichberg, nachhaltige Siedlungsentwicklung
Beschluss-Nr.	153
Reg.-Nr.	4.03.2 Kommunale Planung
Versand	11. Juni 2025

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage:

Hombrechtikon verfügt über mehrere Grosssiedlungen. Sie sind Zeitzeugen der 70er-Jahre und tragen massgeblich zur Vielseitigkeit der Gemeinde bei. Alter, Qualität, moderne Wohnansprüche und manchmal auch sozialräumliche Probleme führen hier in den nächsten 5 bis 15 Jahren zu einem Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf. Dieser absehbare Handlungsdruck bietet die Möglichkeit, um mittels Richt- und Nutzungsplanung einen Anreiz zum Erhalt der Bausubstanz unter gleichzeitiger Aufwertung der Siedlungsqualitäten einzuführen: Mit der Weiterentwicklung des Bestands ergibt sich die Chance, Wohnqualität und -angebot sowie soziale Durchmischung zu verbessern und die verbaute graue Energie sowie bestehende soziale Strukturen zu bewahren.

Möglichen Handlungsansätze wurden am Beispiel der Grosssiedlung Eichberg im Rahmen der Quartieranalyse skizzenhaft aufgezeigt.

Finanzen und Folgekosten

Investitionsrechnung

Investitionsnummer:	NEU
Investitionsbezeichnung:	Siedlung Eichberg - nachhaltige Siedlungsentwicklung
Kontonummer:	7900.5290.00
Kontobezeichnung:	Übrige immaterielle Anlagen
Anlagennummer:	NEU
Bruttokreditbetrag inkl. MwSt.:	CHF 70'000.00 (2025) (CHF 280'000.00 im 2025-2027)
Einnahmen:	CHF 5'000.00 (CHF 245'000.00 2025-2027)
Bruttobetrag im Budget:	CHF 0.00
Einnahmen im Budget:	CHF 0.00
Rechnungsjahr(e):	2025 (2025-2027)
Inbetriebnahme (Ab dann laufen die Abschreibungen):	2027 (Jahr der Inbetriebnahme.)
Kreditart:	Nicht gebundene Ausgabe
Dauer der Abschreibung gem. Mindeststandard:	8 Jahre
Abschreibungsquote pro Jahr (Nettoinvestition / Abschreibungsdauer)	CHF 4'400.00
Durchschnittlicher Zinssatz (gem. Tabelle Laufwerk O):	3.00%

Durchschnittliche Verzinsung (Nettoinvestition / 2 * Durchschnittlicher Zinssatz):	CHF 500.00
Weitere jährliche Folgekosten (Unterhalt, Service, Personalaufwand, etc.)	CHF 0.00
Detail zu Folgekosten	CHF 0.00

Der Gemeinderat hat darüber zu befinden.

Erwägungen:

Mit dem Förderprogramm «Modellvorhaben – Nachhaltige Raumentwicklung 2025-2030» vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) besteht nun die Möglichkeit diese skizzenhaften Ideen auszuarbeiten, zur prüfen und konkrete Konzepte zu entwickeln.

Ziel des Förderprogramms ist es, innovative Ansätze und Methoden zu fördern, mit denen lokale, regionale und kantonale Akteure konkrete Lösungen in ausgewählten Schwerpunktthemen entwickeln und erproben können. Die in das Förderprogramm aufgenommenen Projekte werden vom Bund mit 50% der Kosten (maximal CHF 200'000.00) unterstützt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen auch als Vorbild für weitere Projekte dienen.

Der Gemeinderat möchten dieses Förderprogramm nutzen, um die Grosssiedlung Eichberg mit ihren vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten aus den 1970er Jahren weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit Grundeigentümer möchten der Gemeinderat eine zukunftsweisende, ganzheitliche Entwicklung anstossen. Ein zentrales Element wird dabei die Ausarbeitung von Verdichtungskonzepten sein, die eine effizientere Nutzung des Bestands ermöglichen. Diese müssen mit Aufwertung des Freiraums einhergehen. Nur auf diese Weise wird die Qualität der Grosssiedlung gesamthaft erhöht und eine Chance zur Verbesserung der sozialräumlichen Herausforderungen erreicht.

Die Chancen, die sich durch das Förderprogramm ‚Modellvorhaben für die Entwicklung der Grosssiedlung Eichberg‘ ergeben, liegen einerseits in der Steigerung der Attraktivität der Gemeinde und andererseits in der Vorbereitung der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO):

Diese Punkte stehen im Interesse der Gemeinde, ihre Wohnqualität und Attraktivität für heutige und zukünftige Generationen zu stärken:

- Stärkung des sozialen Zusammenhalts und des Verständnisses der Grosssiedlung als gemeinschaftlich gelebter Raum – sowohl aus Sicht der Bewohnerschaft als auch der Grundeigentümerschaft.
- Vermeidung einer schleichenden Abwertung des Gebiets durch mangelnden Unterhalt und fehlende Investitionen, die das Image und die Lebensqualität beeinträchtigen würden.

Diese Punkte sind Teil der gesetzlich vorgesehenen Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dienen der konkreten Vorbereitung – einerseits lokal für das Gebiet Eichberg, andererseits zur Ableitung auf weitere, ähnliche Siedlungsstrukturen:

- Vermeidung baurechtlicher Blockaden, welche die Umsetzung künftiger planerischer Massnahmen behindern könnten.
- Schaffung von Anreizen und Handlungsmöglichkeiten für eine städtebauliche Weiterentwicklung im Zuge der anstehenden Nutzungsplanung – als Pilotprojekt mit Übertragbarkeit auf andere Areale.

Modellvorhaben – Zusammenarbeit, Vorgehen und Finanzierung

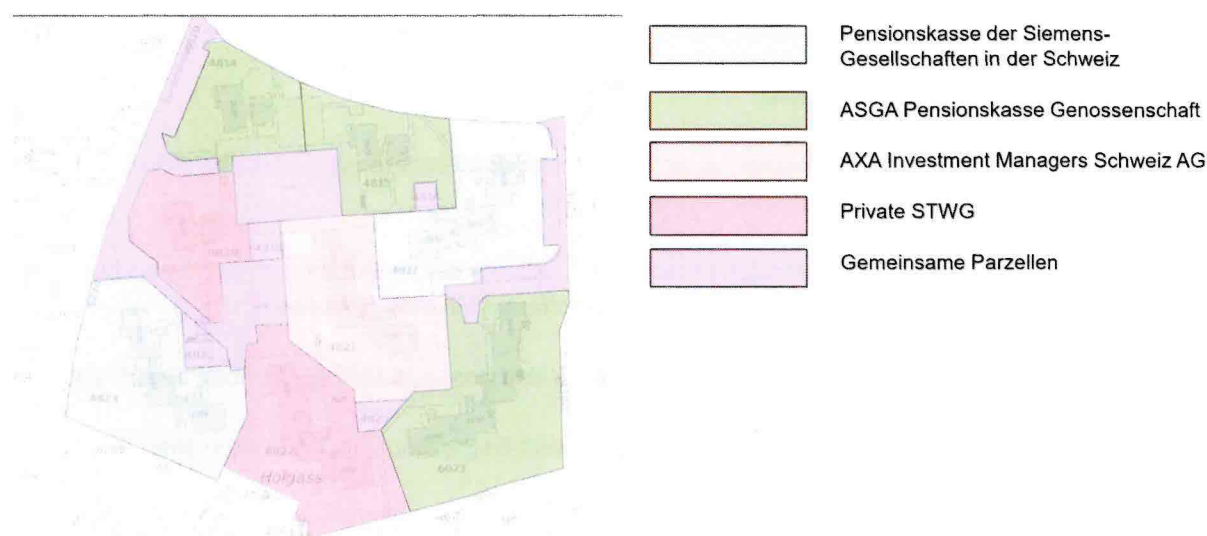
Das geplante Modellvorhaben soll in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Die Projektleitung übernimmt die Metron AG, die bereits erfolgreich die Quartieranalyse Hombrechtikon durchgeführt hat und über umfassende Erfahrung in diesem Bereich verfügt.

Weiteres Vorgehen und Finanzierung

Phase 0: Vorbereitung und Antragstellung (bis Ende Juni 2025)

In einem ersten Schritt werden gemeinsam mit den drei grössten Grundeigentümern – der Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften in der Schweiz, der AXA Investment Managers Schweiz AG sowie der ASGA Pensionskasse Genossenschaft – die Zielsetzungen des Modellvorhabens formuliert und die Eckwerte für den Förderantrag abgestimmt. Gleichzeitig werden die Grundzüge der Zusammenarbeit und der Kostenaufteilung festgelegt. Diese Vereinbarungen fliessen in ein «Memorandum of Understanding» ein, das sowohl von der Gemeinde als auch von den Grundeigentümern als Grundlage der weiteren Zusammenarbeit unterzeichnet wird. Die Einbindung der Stockwerkeigentümer ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Die Kosten dieser Vorbereitungsphase betragen rund CHF 10'000.00 und werden zu gleichen Teilen von der Gemeinde Hombrechtikon und der Metron AG getragen. Die Eingabe des Projektantrags beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erfolgt bis zum 20. Juni 2025.



Grundeigentumsverhältnisse, Quelle Metron AG

Projektfortsetzung nur bei Förderzusage

Das Projekt wird nur fortgeführt, sofern der Antrag vom ARE angenommen und die Fördergelder bewilligt werden. Bei einer Absage wird das Projekt eingestellt.

Phase 1: Erkundung und Vertiefung (bis August/September 2025)

Nach erfolgreicher Bewilligung folgt die vertiefte Erkundungsphase gemeinsam mit den Grundeigentümern. In dieser Phase werden die Inhalte und Zielsetzungen des Modellvorhabens konkretisiert, die Projektorganisation weiterentwickelt und das «Memorandum of Understanding» gegebenenfalls präzisiert. Der Kostenrahmen für Phase 1 liegt bei ca. CHF 40'000.00.

Phase 2: Erarbeitung des Richtkonzepts (bis Oktober 2026)

In einem strukturierten Workshopverfahren mit den Grundeigentümern wird in Phase 2 das Richtkonzept erarbeitet. Die Phase endet voraussichtlich im Oktober 2026. Die Kosten betragen rund CHF 205'000.00.

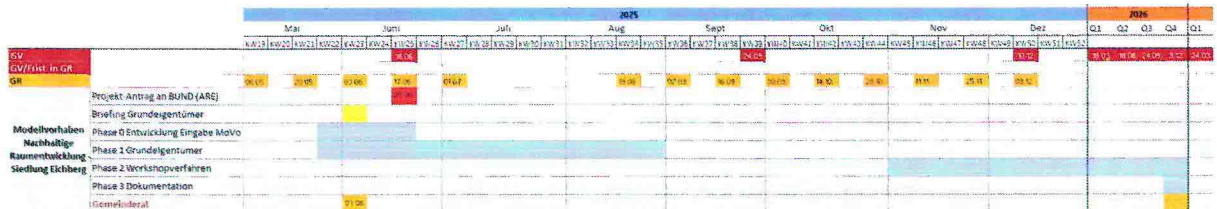
Phase 3: Abschluss und Reflexion (bis Januar 2027)

Das Projekt wird mit der Dokumentation und Reflexion in Phase 3 abgeschlossen. Diese Phase endet im Dezember 2026 oder Januar 2027. Die Abschlusskosten belaufen sich auf etwa CHF 18'000.00.

Finanzierung und Kostenverteilung

Die Projektkosten werden von der Gemeinde Hombrechtikon vorfinanziert. Jährlich im September erfolgt eine Zwischenabrechnung mit den Grundeigentümern sowie dem ARE. Dadurch wird ein grosser Teil der Projektkosten rückfinanziert.

Ausgehend von einer Förderquote von 50 % sowie einer Kostenverteilung zwischen der Gemeinde und den drei grossen Grundeigentümern, belaufen sich die effektiven Nettokosten für die Gemeinde im Zeitraum von Mai 2025 bis Januar 2027 auf rund **CHF 35'000.00**.




Projektplan

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Teilnahme am Modellvorhaben im Rahmen des Förderprogramms des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) wird zugestimmt.
2. Die Gemeinde Hombrechtikon beteiligt sich aktiv an der Ausarbeitung und Umsetzung des Modellvorhabens in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern.
3. Die Metron AG wird mit der Projektleitung für das gesamte Modellvorhaben beauftragt.
4. Die Metron AG übernimmt die Koordination und Begleitung des Projekts in allen Phasen.
5. Die Durchführung der Vorbereitungsphase (Phase 0) zur Erarbeitung des Förderantrags wird genehmigt.
6. Die Kosten in Höhe von ca. CHF 10'000.00 für die Phase 0 werden zu gleichen Teilen von der Gemeinde Hombrechtikon und der Metron AG getragen (Anteil Gemeinde: CHF 5'000.00).
7. Der Nachtragskredit zum Budget 2025 für die Phase 0 wird genehmigt:
8. Der Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften, Thomas Wirth, wird beauftragt, das «Memorandum of Understanding», welches als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit und Kostenbeteiligung mit den beteiligten Grundeigentümern dient, zu unterzeichnen.
9. Die Fortsetzung des Projekts in den Phasen 1 bis 3 erfolgt ausschliesslich unter der Bedingung, dass der Förderantrag vom ARE genehmigt und Fördermittel gesprochen werden.
10. Die Gemeinde Hombrechtikon übernimmt die Vorfinanzierung der Projektkosten.
11. Protokollauszug an:
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Rainer Odermatt, Gemeindepräsident (Pixas)
 - Arbnora Tafa, Gemeindegeschreiberin (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Martin Hofer, AL Finanzen+Steuern (Pixas)
 - Ina Müller, BL Hochbau (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin