



Gemeinde Küsnacht ZH

Urnen- abstimmungen

vom 29. November 2009

Die Akten können ab sofort, von Montag bis Freitag von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr), bei der **Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus**, 2. Stock, eingesehen werden. Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon 044 913 11 33) zwischen 07.00 und 19.00 Uhr.

Urnenabstimmungen vom 29. November 2009

		Seite
1	Erwerb Liegenschaft Alte Landstrasse 135/137 / Kreditbewilligung	4
2	Neubau Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde / Projektierung / Kreditbewilligung	8

1

Erwerb Liegenschaft Alte Landstrasse 135/137 / Kreditbewilligung

ANTRAG

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Dem Erwerb der Liegenschaft Alte Landstrasse 135/137 (Kat.-Nr. 11'497) zum Preis von 5.2 Millionen Franken wird zugestimmt.

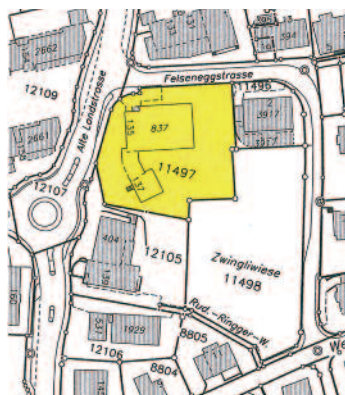
WEISUNG

1. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde hat bereits 2001 ihr Interesse am Erwerb der Liegenschaft Alte Landstrasse 135/137 («Swisscom-Gebäude») angemeldet. Die heutige Eigentümerin (Rosetabor XI SA, Genf, vertreten durch die REInvest SA) unterbreitete im August 2008 ein Kaufangebot in der Höhe von Fr. 7.7 Mio. Nach intensiven Verhandlungen ist sie jetzt bereit, der Gemeinde die Gewerbeliegenschaft inklusive separatem 6-Zimmer-Einfamilienhaus zum Preis von Fr. 5.2 Mio. zu verkaufen.

2. Kurzbeschreibung der Liegenschaft Alte Landstrasse 135/137

Die in der Zone Öffentliche Bauten (OEB) liegende Gewerbeliegenschaft umfasst neben Gewerberäumen eine 4¹/₂-Zimmer-Einliegerwohnung sowie ein separates 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage und Aussenparkplätzen. Die Grundstücksfläche beträgt 2'149 m².



Die Liegenschaft liegt sehr zentral beim Kreisel Oberwacht-/Alte Landstrasse und grenzt unmittelbar an die Gemeindeliegenschaften Alte Landstrasse 139 (Feuerwehrgebäude, ebenfalls Zone OEB) sowie die «Zwingliwiese», welche der Freihaltezone zugeteilt ist.

3. Objekt- und Baubeschrieb

Sowohl das Gewerbehau (6'102 m³ umbauter Raum; Baujahr 1896) wie auch das separate Einfamilienhaus (954 m³ umbauter Raum; Baujahr 1940) sind in Massivbauweise erstellt. Beide Gebäude sind bestens unterhalten und wirken gepflegt. Zwischen den 70er und anfangs der 90er Jahre wurden umfangreiche Sanierungs- und Ausbaurbeiten durchgeführt. Sofern die Nutzung mehrheitlich unverändert bleibt, sind weder kurz- noch mittelfristig grössere Investitionen zu erwarten.

Im Unter- und auf zwei Obergeschossen sind gut 1'100 m² Lager- und Gewerbeflächen angeordnet. Im 3. Obergeschoss befindet sich eine gut ausgestattete 4^{1/2}-Zimmer-Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 190 m². Die Geschosse sind über ein zentrales Treppenhaus und einen Warenlift erschlossen. Auf dem Steildach betreibt die Swisscom Mobile eine Mobilfunkanlage, und in einigen Räumen befinden sich Installationen der Swisscom für die Küsnachter Festnetzanschlüsse. Das Recht, die Anlagen weiterhin zu betreiben, ist im Grundbuch eingetragen. Grösstenteils sind die Gewerbe-, Lager- und Abstellflächen heute nicht genutzt und die Räume stehen leer.



Gewerbehau Alte Landstrasse 135



Einfamilienhaus Alte Landstrasse 137

4. Verkehrswert

Den Verkehrswert haben zwei Immobilienschätzer und die Liegenschaftskommission ermittelt. Die Schätzungen zeigen Werte zwischen rund Fr. 4.3 und Fr. 5.2 Mio. Die Unterschiede begründen sich mit dem Umstand, dass die mit der Zuteilung zur Zone Öffentliche Bauten verbundenen Einschränkungen verschieden gewichtet werden.

5. Mögliche Nutzungen

In erster Linie ist der Erwerb als strategisch bedeutend zu betrachten, weil die Liegenschaft sehr zentral liegt und unmittelbar an andere Gemeindeliegenschaften angrenzt. Deshalb rechtfertigt sich auch ein Kaufpreis, der am oberen

Ende der Verkehrswertschätzungen liegt. Generell sind in der Zone Öffentliche Bauten nur Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Neben der Nutzung durch die Swisscom wird beispielsweise ein gemeinsamer Posten der Gemeinde- und Kantonspolizei geprüft oder es können dort andere, heute noch nicht bekannte öffentliche Nutzungen untergebracht werden.

Gestützt auf das gemeinderätliche Liegenschaftenkonzept passt die Liegenschaft Alte Landstrasse 135 und 137 sehr gut in das Immobilienportefeuille der Politischen Gemeinde.

6. Investitionsfolgekosten und -erträge

Als Folge der Zuteilung zur Zone Öffentliche Bauten, den damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und den angedachten künftigen Nutzungen der Gebäude ist die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen einzustellen und gestützt auf die Bestimmungen des Finanzhaushaltsgesetzes abzuschreiben. Die Laufende Rechnung der Politischen Gemeinde wird jährlich wiederkehrend mit rund Fr. 270'000.– belastet.

- Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) = 10 %
der Nettoinvestition von Fr. 5.2 Mio. Fr. 520'000.–
- Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) = 2 %
der Bruttoanlagekosten ohne Landerwerb;
Annahme: Landwert Fr. 2.2 Mio.; Gebäudewerte Fr. 3.0 Mio. Fr. 60'000.–
- Total Folgekosten Fr. 580'000.–
- Abzüglich Folgerträge (jährliche Mietzinseinnahmen,
Stand 31.08.2009) Fr. 310'000.–
- Investitionsfolgekosten netto Fr. 270'000.–

Einmalig werden anteilige Notariats- und Grundbuchkosten von ca. Fr. 7'000.– anfallen.

EMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen. Die Gemeinde sichert sich mit dem Kauf der «Swisscom-Gebäude» eine Liegenschaft an zentraler und strategisch wichtiger Lage.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission lehnt den Antrag des Gemeinderates für den Erwerb der Liegenschaften Alte Landstrasse 135/137 ab.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates überprüft. Eine strategisch klare Absicht bezüglich der Nutzung der Liegenschaft fehlt. Vor dem Hintergrund, dass in wenigen Jahren das Werkgebäude ebenfalls für die Nutzung durch die Gemeinde zur Verfügung stehen wird, erachtet die Rechnungsprüfungskommission den Kauf nicht als gerechtfertigt. Als reine Reserveinvestition würde die Rechnungsprüfungskommission die Umnutzung bzw. den Verkauf eines anderen Gebäudes erwarten. Der Gemeinderat hat sich diesbezüglich jedoch nicht festgelegt. Aus diesen Gründen empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission, den Kauf der Liegenschaft aus finanzplanerischen Gründen abzulehnen, obwohl der Kaufpreis aufgrund der Abklärungen gerechtfertigt wäre.

2

Neubau Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde / Projektierung / Kreditbewilligung

ANTRAG

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Dem Kredit von 5.1 Millionen Franken für die Projektierung des Neubaus des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde wird zugestimmt.

WEISUNG

Das Wichtigste in Kürze

Das Alterswohnheim Tägerhalde erfüllt die heutigen Bedingungen an die Pflege und Betreuung von betagten Menschen nicht mehr. Die Gemeindeversammlung bewilligte deshalb am 8. Dezember 2008 einen Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes für ein neues Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde. Für den Ersatzneubau wurde ein Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Zusätzlich wurden Abklärungen für ein notwendiges Provisorium für die Bewohnenden während der Bauzeit getroffen.

Der Projektierungskredit von 5.1 Millionen Franken für das Projekt «Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde» umfasst die Planungsleistung des Vor- und Bauprojektes mit Kostenschätzung und das Bewilligungsverfahren für das im Architekturwettbewerb siegreiche Projekt «belvédère» von Bob Gysin + Partner, Zürich. Ebenso im Projektierungskredit berücksichtigt sind die planerischen Vorleistungen für das Provisorium beim Pflegeheim am See.

Es ist geplant, den Baukredit für das Alters- und Gesundheitszentrum sowie das Provisorium den Stimmberechtigten im Frühling 2011 zur Genehmigung zu unterbreiten. Gerechnet wird mit einem Investitionsvolumen von 45 bis 50 Millionen Franken.

1. Ausgangslage

Das in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre als Alterswohnheim konzipierte und in der ersten Hälfte der 1970er Jahre erstellte Heim Tägerhalde bietet Platz für 88 Seniorinnen und Senioren. Während das Heim anfänglich als typisches Alterswohnheim genutzt wurde, nahm im Verlauf der Zeit die Zahl der betreuungs- und pflegebedürftigen Betagten markant zu, so dass der heutige Betrieb die Funktion eines Alters- und Pflegeheims hat.

Das Heim Tägerhalde entspricht mit dem derzeitigen Raumangebot weder den heutigen Anforderungen an ein Alters- und Pflegeheim noch den Ansprüchen an ein zukunftsgerichtetes Alters- und Gesundheitszentrum mit zeitgemässer Betreuung. Die Gemeindeversammlung bewilligte deshalb am 8. Dezember 2008 einen Kredit von Fr. 430'000.– für einen Architekturwettbewerb für den Neubau eines Alters- und Gesundheitszentrums. Der Architekturwettbewerb wurde in der Zeit vom Januar bis August 2009 im selektiven Verfahren durchgeführt.

2. Angebot Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde

Die geplanten baulichen Massnahmen umfassen im Wesentlichen einen Ersatzneubau für ein neues Alters- und Gesundheitszentrum mit folgendem Angebot:

- 88 Betten in vier Wohneinheiten
- Von den vier Wohneinheiten ist eine als geschützte Einheit für Menschen mit dementiellen Erkrankungen konzipiert
- Option für eine Erweiterung um eine Abteilung mit 22 Betten
- Tages- und Nachthem
- Externe Dienstleistungen

3. Architekturwettbewerb

Zur Begleitung des Verfahrens und Beurteilung der eingegangenen Wettbewerbsprojekte setzte der Gemeinderat ein Preisgericht ein. Dieses bestand aus zwei Gemeinderäten, Fachleuten aus Altersbetreuung und Pflege, Bewohner-Vertreterinnen, Architekten und Baufachleuten.

Auf die Ausschreibung bewarben sich 85 Architekturbüros, davon 20 Nachwuchsbüros, um eine Teilnahme. Das Preisgericht wählte aus den Bewerbern auf Grund der publizierten Eignungskriterien 16 Büros aus, davon zwei Nachwuchsbüros. Diese Büros wurden eingeladen, ein Wettbewerbsprojekt einzureichen.

Um die mit dem Architekturwettbewerb verbundenen hohen Erwartungen zu erfüllen, mussten die Wettbewerbsprojekte die folgenden Ziele erfüllen:

- Angenehmes Wohnumfeld für die betagten Bewohnenden
- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Bauten
- Optimale Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, niedrige Erstellungskosten, kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die mindestens den Minergie-Standard erreichen

3.1 Beurteilung Wettbewerbsprojekte

Die durch die Teilnehmer eingereichten Arbeiten wurden durch das Preisgericht geprüft und bewertet. Das Preisgericht beurteilte die folgenden Kriterien bei den Wettbewerbsprojekten:

- Gestaltung (Städtebau, Architektur und Aussenraum)
- Funktionalität (Gebrauchswert der Anlage, Flexibilität der Gebäudestruktur)
- Investitionskosten / Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit
- Gesamtwertung

3.2 Empfehlung Preisgericht

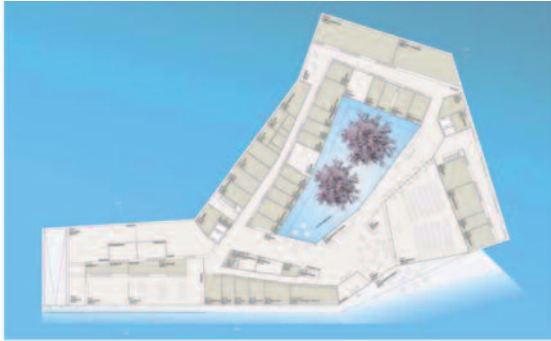
Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde Küsnacht einstimmig, das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekt «belvédère» der Bob Gysin + Partner BGP, Architekten ETH SIA BSA, Zürich, bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

Das Preisgericht ist der Überzeugung, dass das Projekt «belvédère» eine ausgezeichnete Basis für die Lösung der gestellten Bauaufgabe darstellt.

3.3 Erläuterungen des Preisgerichts zum Siegerprojekt «belvédère»



«Zwei Gebäudekörper, in der Form an «Bumerange» erinnernd, fügen sich so in den Hang ein, dass sie zusammen einen Zwischenraum aufspannen, der im Erdgeschoss als zusammenhängender Sockel den allgemeinen Nutzungen dient, im 1. Obergeschoss eine erste Entkoppelung erfährt und schliesslich in den weiteren Obergeschossen zu individuellen Gebäudevolumen mutiert, die in einer spannungsvollen Beziehung zueinander stehen. Zwar gräbt sich der eine Baukörper weit in den Hang hinein, nutzt aber den so entstandenen talseitigen Raum geschickt für das Eingangsgeschoss mit all seinen öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen.



Das Eingangsgeschoss ist als kleines Dorf konzipiert, gewährt verschiedene Durch- und Einblicke und schafft Zonen, die dem Verweilen, sich Treffen und Spazieren dienen. Ein witterungsoffener Innenhof sorgt für interessante Lichtverhältnisse. Rund um den Innenhof sind alle wichtigen Nutzungen angeordnet.



Das Geschoss darüber bildet noch einen zusammenhängenden Baukörper. Hier sind das Tages- und Nachtheim und die Kleinwohnungen zusammengefasst. Sie sind durch eine lineare attraktive Innenschliessung, die sich weitet und verengt und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche ausscheidet, und einen gemeinsamen Terrassenbereich miteinander verbunden. Nutzungen wie Physiotherapie-, Gymnastikraum etc. können in diesem Geschoss gemeinsam genutzt werden und weisen genügend Öffentlichkeit auf, um auch von den anderen Wohneinheiten beansprucht zu werden.



Die Geschosse darüber dienen ausschliesslich den Wohneinheiten, die nun volumetrisch eigenständige Baukörper bilden und die Zimmereinheiten in unterschiedliche Himmelsrichtungen ausrichten. Eine Terrasse verbindet dabei im unteren Geschoss die Volumen. Die Wohneinheiten sind bewährt zweispännig und funktional gut organisiert. Auch hier sind jeweils an den Enden und im Knick die gemeinschaftlichen Aufenthaltsräume angeordnet. Eine Balkonschicht ist allen Zimmern und Aufenthaltsräumen vorgelagert.



Die Zimmer haben eine gute Proportion und sind sehr flexibel im Nasszellenbereich zusammenleg- und unterteilbar. Die Balkone sind durch eine Schrankschicht unterteilt und schützen die individuellen Bereiche. Die Materialisierung der Fassaden ist in Holz und Glas vorgesehen.

Es gelingt dem Verfassersteam, das geforderte Volumen städtebaulich geschickt in den nachbarschaftlichen Bestand zu setzen, ohne dabei Fronten zu schaffen. Das Projekt überzeugt mit einem sehr stimmigen Konzept und erzeugt spannende und abwechslungsreiche Raumabfolgen, die für die Bewohnenden auch einen kleinen Spaziergang interessant machen.» (Zitat aus dem Bericht Preisgericht vom 9. Juli 2009)

4. Provisorium während der Bauzeit

Während der Bauzeit wird die Mehrheit der Bewohnenden und Mitarbeitenden von der Tägerhalde in das Pflegeheim am See umziehen. Dafür sind bauliche Massnahmen notwendig, damit sich die Bewohnenden während der rund dreieinhalb Jahre am Provisoriumsstandort wohl fühlen können. Es ist geplant, dass drei Gebäude zur Verfügung stehen. Nebst dem Pflegeheim werden nach dem Umbau etwa 20 Bewohnerinnen und Bewohner im Personalhaus wohnen. Weiter ist ein Provisoriumsbau für 40 Bewohnende zwischen dem bestehenden Pflegeheim und dem Personalhaus seeseits geplant. Weitere Bewohnende aus der Tägerhalde können nach Bedarf durch die Institution Bethesda in Küsnacht aufgenommen.



Situation Provisorium Pflegeheim am See

5. Weiteres Vorgehen

5.1 Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde

Auf der Grundlage des Wettbewerbsprojektes «belvédère» wird vom Verfasser des Siegerprojektes und den Fachplanern das Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Anschliessend wird das Baubewilligungsgesuch eingereicht. Um den Terminplan einzuhalten, sollen im Rahmen des Projektierungskredits von den Planern auch Leistungen aus der Ausschreibungsphase erbracht werden. Dies führt zu einer Leistungs- und Kostenverschiebung vom

Bau- zum Projektierungskredit. Dadurch kann das Planungsteam bis zur Genehmigung des Baukredits weiterarbeiten, um einen möglichst frühen Baubeginn sicherzustellen.

5.2 Provisorium Pflegeheim am See

Auf der Basis des baurechtlichen Vorentscheids für den Provisoriumsbaus wird voraussichtlich eine Totalunternehmersubmission vorbereitet und durchgeführt. Für die bestehenden Bauten wird ein Vor- und Bauprojekt zur Umnutzung für den Provisoriumsbetrieb erstellt. Danach wird das Baubewilligungsgesuch für alle drei Gebäude eingereicht. Um nach der Genehmigung des Baukredits unverzüglich mit der Realisierung beginnen zu können, werden im Rahmen des Projektierungskredits die provisorische Ausführungsplanung und einzelne Ausschreibungen für die Realisierungsphase bereits vorgenommen.

6. Kosten

6.1 Investitionsvolumen

Für den Neubau des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde inkl. Provisorien beim Pflegeheim am See wird mit Gesamtkosten von 45 bis 50 Millionen Franken gerechnet. Es ist vorgesehen, den Stimmberechtigten im Frühling 2011 den Baukredit zur Genehmigung zu unterbreiten.

Der von der Gemeindeversammlung bewilligte Kredit von Fr. 430'000.– für die Vorbereitung und Durchführung des Architekturwettbewerbs sowie die vom Gemeinderat vorgängig freigegebenen Kredite über insgesamt Fr. 137'000.– für die Machbarkeitsstudie werden separat abgerechnet. Die Abrechnungen werden den zuständigen Instanzen zur Genehmigung vorgelegt.

6.2 Projektierungskredit

Teilprojekt 1: Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde	Fr.
Architekturleistung	1'900'000
Fachingenieurleistungen, Spezialisten und Berater	1'050'000
Bauherrenvertreter	250'000
Gebühren, Bewilligungen, Kopien, Verschiedenes	800'000
Teilprojekt 2: Provisoriumsnutzung Pflegeheim am See	
Architekturleistung	500'000
Fachingenieurleistungen, Spezialisten und Berater	350'000
Bauherrenvertreter	70'000
Gebühren, Bewilligungen, Kopien, Verschiedenes	180'000
Total Projektierungskredit (inkl. 7,6% MWSt)	5'100'000

Dieser Kredit erhöht oder vermindert sich um allfällige Mehr-/Minderkosten, welche infolge Bauteuerung zwischen September 2009 und dem Abschluss der Projektierungsarbeiten entstehen.

6.3 Investitionsfolgekosten

Für den Projektierungskredit ist mit 10 % Investitionsfolgekosten für die Abschreibung und Verzinsung zu rechnen. Dies sind Fr. 510'000.– pro Jahr.

EMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen. Damit wird es möglich, als Ersatz für das nicht mehr zeitgemässe Alterswohnheim Tägerhalde ein zukunftsgerichtetes Alters- und Gesundheitszentrum zu projektieren.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

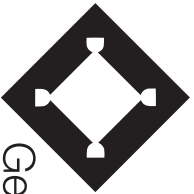
Die Rechnungsprüfungskommission stimmt dem Antrag des Gemeinderates und der Weisung zu Handen der Urnenabstimmung vom 29. November 2009 zu.

Küsnacht, 2. Oktober 2009

Für den Gemeinderat

Max Baumgartner
Gemeindepräsident

Peter Wettstein
Gemeindeschreiber



Gemeinde Küsnacht ZH



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.