

Urnenabstimmung
vom 27. September 2020

Die Akten sind ab sofort unter www.kuesnacht.ch/abstimmungen abrufbar oder können im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden:
Mo bis Fr von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr);
ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).

1 Kunsteisbahn Küsnacht / Projekt «Werterhalt» / Genehmigung Baukredit

4

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Wollen Sie dem Kredit von Fr. 20'265'000.– inkl. MWST (bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10%, zuzüglich Bauteuerung) für das Projekt «Werterhalt KEK» zustimmen, welches verschiedene Sanierungsarbeiten, den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes mit Restaurant und den Neubau einer Homepage für die GCK Lions umfasst?

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Kunsteisbahn Küsnacht (KEK) wurde im Oktober 1962 in Betrieb genommen. Bauherrin und Betreiberin war die «Genossenschaft Kunsteisbahn Küsnacht». Im Sommer 1975 übernahm die Politische Gemeinde die Anlage und führt sie seither als öffentlichen Betrieb. Die Genossenschaft wurde in der Folge aufgelöst.

An der Gemeindeversammlung vom März 1988 unterbreitete der Gemeinderat eine Neubauvorlage. Gegen den zustimmenden Beschluss wurde das Referendum ergriffen, und an der Urnenabstimmung vom Juni 1988 wurde die Vorlage abgelehnt. In der Folge gründeten die Eissportvereine erneut eine Genossenschaft mit dem Ziel, die Anlage mit Unterstützung der Politischen und der Schulgemeinde neu zu bauen und zu erweitern. Im Juni 1991 gewährte der Souverän der Genossenschaft ein unentgeltliches und bis Ende Juni 2022 befristetes Baurecht für die Erstellung einer neuen Eissportanlage. Diese umfasst seither eine Eishalle, ein offenes Eisfeld, eine Vierrink-Curlinghalle sowie eine Unterflurgarage und oberirdische Parkplätze. Insgesamt investierte die Genossenschaft bis heute rund 18 Millionen Franken in die Anlage. Davon übernahmen Politische und Schulgemeinde 7 Millionen Franken. Rund 11 Millionen Franken wurden durch die Herausgabe von Anteilscheinen finanziert, welche Private zeichneten. Das Anteilscheinkapital wird nach Ablauf des Baurechts durch die Gemeinde an die Anteilscheineigner zurückerstattet.

Die KEK ist eine wichtige Küsnachter Sportstätte und im Kantonalen Sportanlagenkonzept als Anlage von regionaler Bedeutung verzeichnet. Sie bietet einer breiten Öffentlichkeit und Schulklassen der Region die Möglichkeit, verschiedene Eissportarten zu betreiben. Auf der KEK trainieren und spielen unter anderem die Aktiv- und Juniorenmannschaften des Schlittschuhclubs Küsnacht und der GCK Lions. Ausserdem ist die KEK Trainings- und Wettkampfstätte des Eislaufclubs Küsnacht, des Curlingclubs Küsnacht, der Curling Sektion des Grasshopper Club Zürich sowie des Eisstockclubs Zollikon-Küsnacht. Im Weiteren ist die KEK Heimstätte verschiedener Plauschhockeyclubs der Region.

Jetzt sind umfassende Sanierungsarbeiten erforderlich, um weiterhin einen sicheren, energetisch verbesserten und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Betrieb zu gewährleisten. Die Kältetechnik stammt beispielsweise noch aus den 60er-Jahren, und die Ersatzteilversorgung ist nicht mehr garantiert. Auch die übrige Haustechnik ist in die Jahre gekommen und zu ersetzen. Weiter sind verschiedene Auflagen des Brandschutzes zu erfüllen. Insbesondere betrifft dies die Fluchtwege und Türbreiten. Weiter ist auch der behindertengerechte Zugang zu verschiedenen Anlageteilen zu ermöglichen bzw. zu verbessern. Zusätzlich ist seeseits der Eishalle der Anbau einer «Homepage» für die GCK Lions geplant, welche von Privaten finanziert wird.

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag bewilligte die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 einen Projektierungskredit von Fr. 650'000.– (bisher aufgelaufene Kosten Fr. 818'070.–).

Das vorliegende Bauprojekt umfasst neben den erwähnten Sanierungs- und Anpassungsarbeiten und dem von Privaten finanzierten Neubau der Homepage auch den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes mit Restaurant. Im Verlauf der Projektierung zeigte sich, dass ein Neubau über einen längeren Zeitraum betrachtet die wirtschaftlich sinnvollere Lösung ist als die ursprünglich vorgesehene Sanierung des Gebäudes.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 20'265'000.– inkl. MWST, davon entfallen rund 3.1 Mio. Franken auf die privat finanzierte Homepage. Weiter ist ein Beitrag aus dem Sportfonds zu erwarten, welcher aus Swisslos-Geldern gespiesen wird. Der Kredit beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/- 10% und erhöht sich um die Mehrkosten, welche allenfalls aufgrund der Bauteuerung seit der Erstellung des Kostenvoranschlags entstehen.

1. Ausgangslage

In der Umgebung Zumiker- und Johannisburgstrasse sowie Eichelacker sind mehrere Sportstätten der Gemeinde Küsnacht beheimatet: die KEK mit einer Eishalle und einem Ausseneisfeld sowie einer Vierrink-Curlinghalle, der Sportplatz Fallacher mit zwei normgerechten und einem kleinen Kunst-rasenspielfeld sowie fünf Tennisplätze des TC Itschnach.



Abb.: Luftbild der Küsnachter Sportstätten in Itschnach. Die KEK mit der Eishalle und dem Ausseneisfeld befindet sich im südlichen Bereich.

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 18. Juni 2018 für die Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Werterhalt der KEK einen Projektierungskredit von Fr. 650'000.-. Grundlage für diesen Projektierungskredit war eine Studie, welche bei einem Genauigkeitsgrad von +/-25% mit Gesamtkosten inkl. Homepage von rund Fr. 15'350'000.- rechnete. Im Verlauf der Projektierung erwiesen sich verschiedene Massnahmen und Eingriffe aufgrund von gesetzlichen Vorschriften als zusätzlich erforderlich bzw. als aufwändiger und entsprechend kostenintensiver als angenommen.

2. Bauprojekt

Das Betriebsgebäude im nordwestlichen Bereich des KEK-Areals wird bis auf das Untergeschoss abgebrochen und als Holzelementbau neu erstellt. Das Ausseneisfeld, die Curlinghalle und die Eishalle bleiben nahezu unverändert bestehen. Einzelne Bauteile werden erneuert. In der Eishalle finden innere Umbauten statt. Zusätzlich werden die Sitzplätze auf den Zuschauertribünen ersetzt. Südlich an die Eishalle wird ein neues Garderobengebäude, die sogenannte Homepage der GCK Lions, ebenfalls als Holzelementbau angebaut. Für eine sichere Eisaufbereitung muss die aus den 1960er-Jahren stammende Kältetechnik komplett erneuert werden. Die bestehende Pistenverrohrung bleibt jedoch erhalten.

Mit der 2018 vorliegenden Studie war beim Betriebsgebäude nur geplant, die Fassade energetisch zu sanieren. Im Restaurant war lediglich der Ersatz des Mobiliars eingerechnet. Ergänzend sollten marginale Eingriffe im Kassenbereich, beim Schlittschuhverleih und im Eingangsbereich diese Zonen kundenfreundlich aufwerten. Im Verlauf der Projektierung erwiesen sich zusätzliche Massnahmen für die behindertengerechte Zugänglichkeit sowie für die Brandschutzsicherheit als unumgänglich. Der nun geplante Neubau des Betriebsgebäudes baut auf den bestehenden Räumen des Untergeschosses auf. Darin ist heute wie auch künftig die gesamte Haus- und Kältetechnik untergebracht. Die ursprünglich geplanten Eingriffe zur Sanierung des Betriebsgebäudes erwiesen sich bei näherer Betrachtung im Vergleich zu einem Neubau sowohl aus betrieblichen wie auch finanziellen Gründen als unverhältnismässig. Der Neubau bringt nicht nur betriebliche Vorteile mit sich, sondern ist mit Blick auf die längere Nutzungsdauer auch die wirtschaftlich und ökologisch sinnvollere Lösung.

Die übrigen Massnahmen, welche in der Studie von 2018 nicht enthalten waren, summieren sich auf rund 1.2 Millionen Franken. Dazu gehören Brandschutzertüchtigungen und Betonsanierungsarbeiten bei den bestehenden Gebäuden, statische Massnahmen im baulich kaum veränderten Untergeschoss des Betriebsgebäudes und der Eishalle sowie die Sanierung der bestehenden Kanalisation.

Die Homepage für die Eishockeyorganisation der GCK Lions umfasst neben drei Garderoben mit zugehörigen Nassräumen auch einen Massageraum, Räume für die Trainer, einen Raum für das Torschusstraining sowie Technik- und Nebenräume. Dank der zusätzlichen Garderoben wird die heute kritische Garderobensituation unterhalb der Zuschauertribünen deutlich entschärft. Für Betrieb und Unterhalt dieser zusätzlichen Räume entstehen der Gemeinde keine betrieblichen Mehrkosten, da diese durch private Investoren getragen werden.

Das Projekt wurde am 12. Mai 2020 baurechtlich bewilligt. Die Bewilligung ist rechtskräftig.

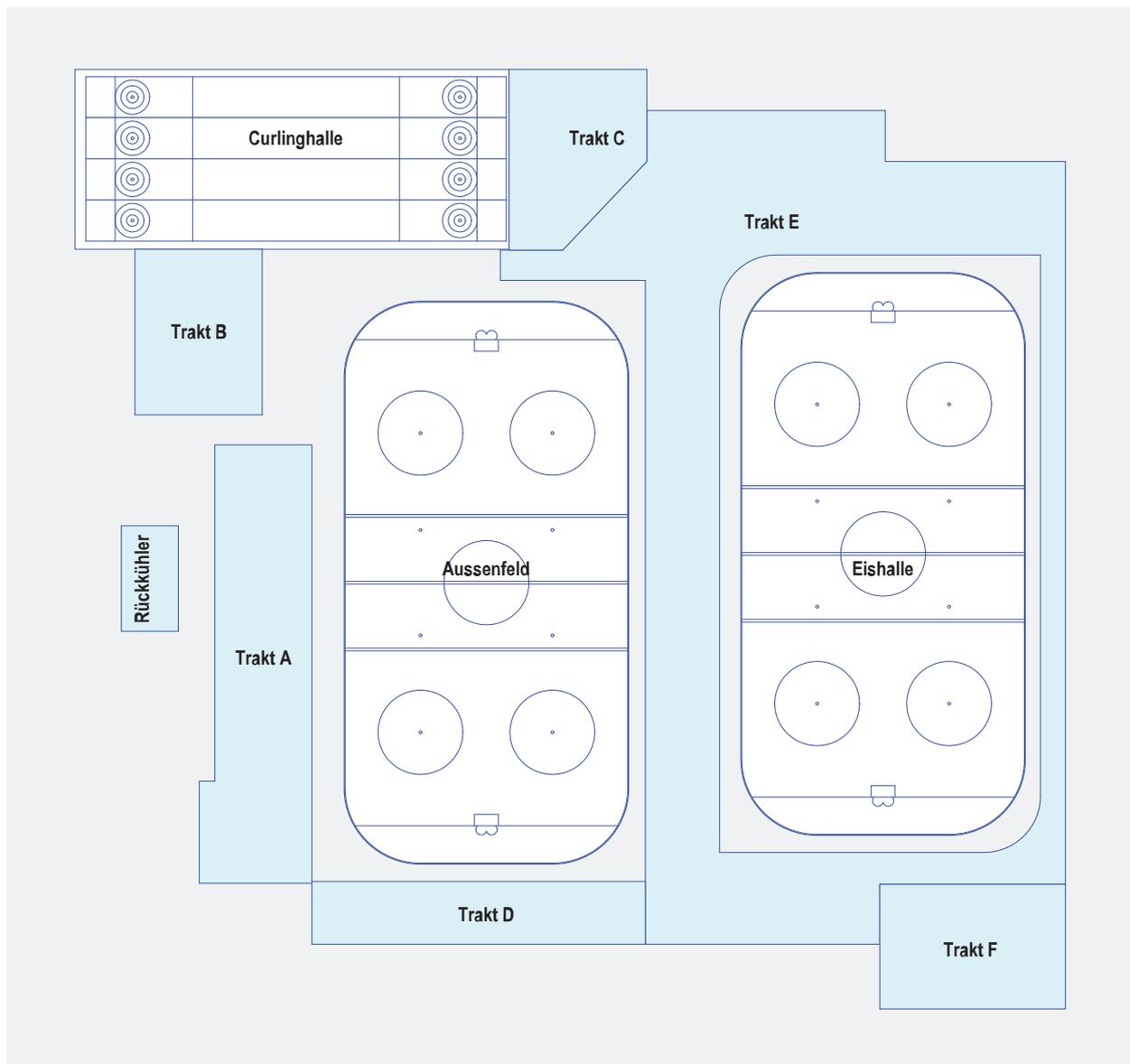


Abb.: Schematische Übersicht der baulichen Massnahmen.

Trakt A

- Restaurant
- Schlittschuh Vermietung
- Garderobe Allgemein
- 3 Garderoben für Athleten
- Allgemeine WC-Anlagen
- Lager für Betrieb
- Technikräume

Trakt D

- Matchkasse
- Technikräume
- Lager für Betrieb

Trakt B

- Betriebsräume
- Lager für Betrieb
- Technikräume
- 2 Garderoben für Athleten
- Allgemeine WC-Anlagen

Trakt E

- Bistro Stadion
- Kiosk
- Tribüne Eishalle
- Tribüne Presse
- Büroemeister
- Lager für Betrieb
- Technikräume

Trakt C

- Restaurant Curling
- Zuschauer Tribüne Curling
- Betriebsräume
- 2 Garderoben für Athleten
- Allgemeine WC-Anlagen
- Lager für Curling/Restaurant
- Technikräume

Trakt F

- 5 Garderoben für Athleten
- 2 Garderoben für Coaches
- Schussraum
- Allgemeine WC-Anlagen
- Lager Verein/Hauswart
- Technikräume

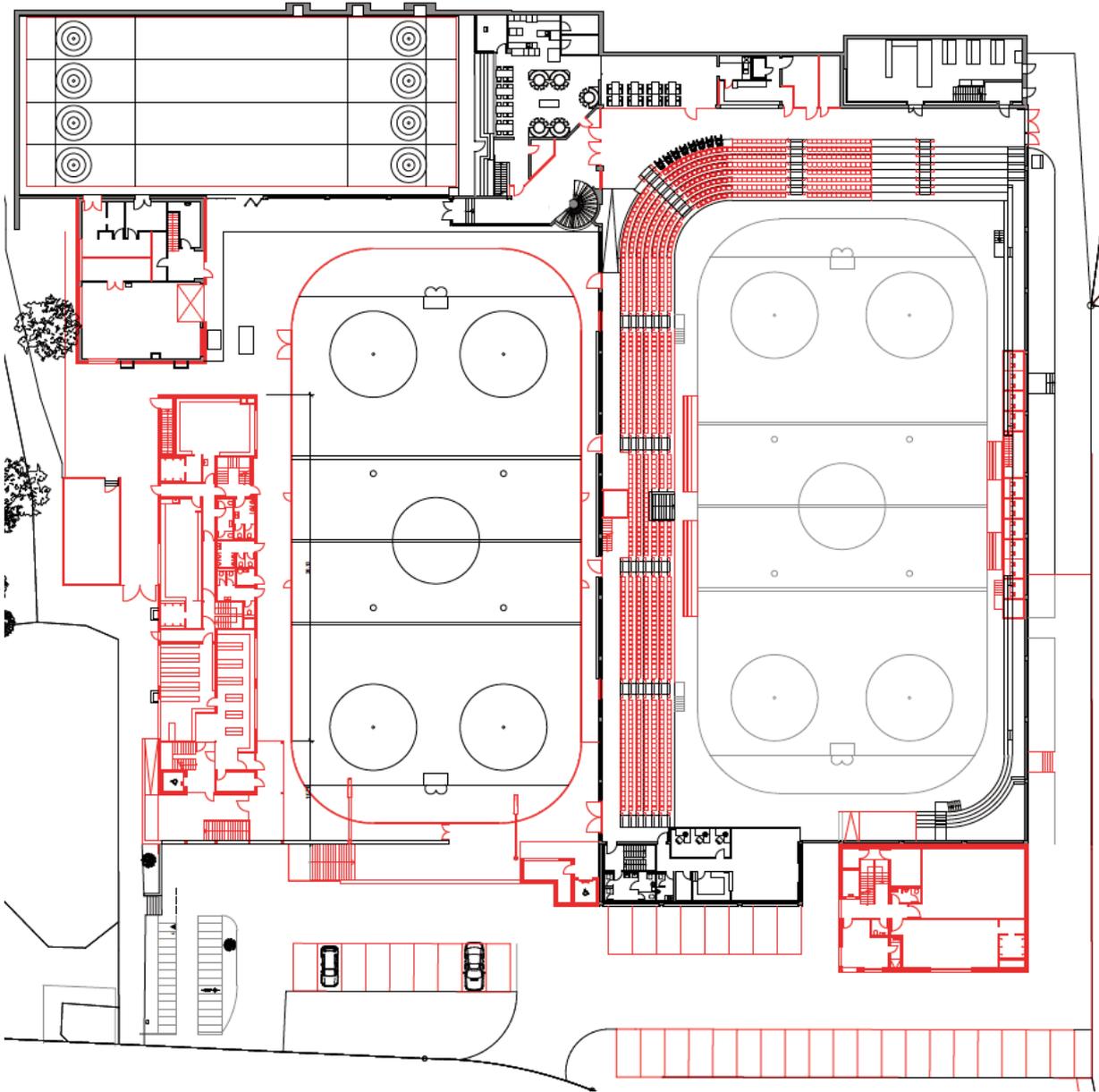
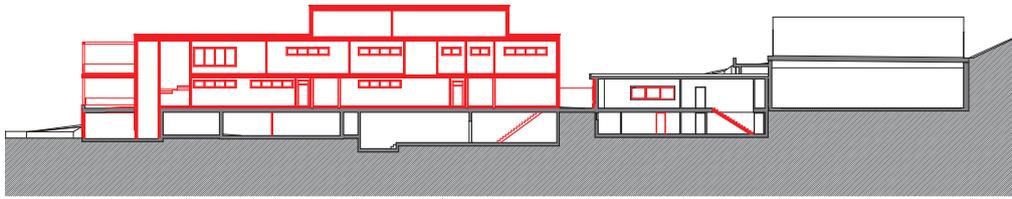
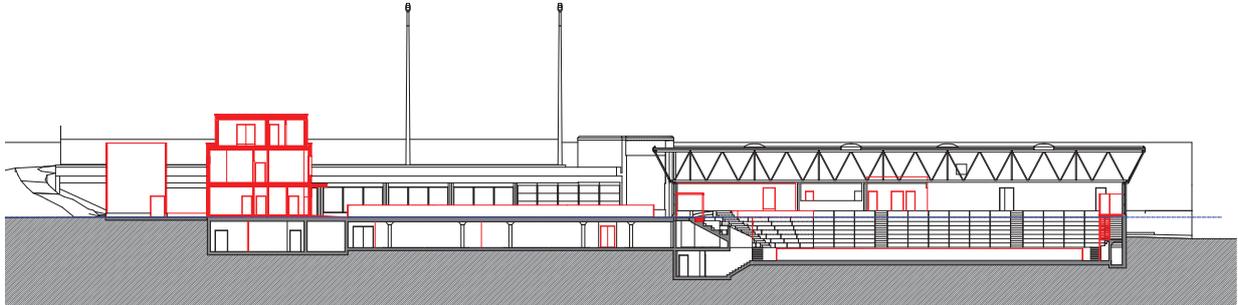


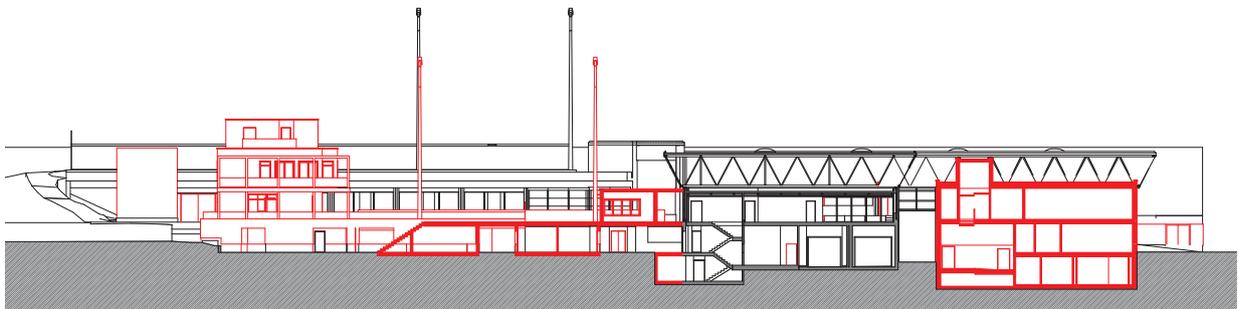
Abb.: Grundriss des Erdgeschosses und Umgebung



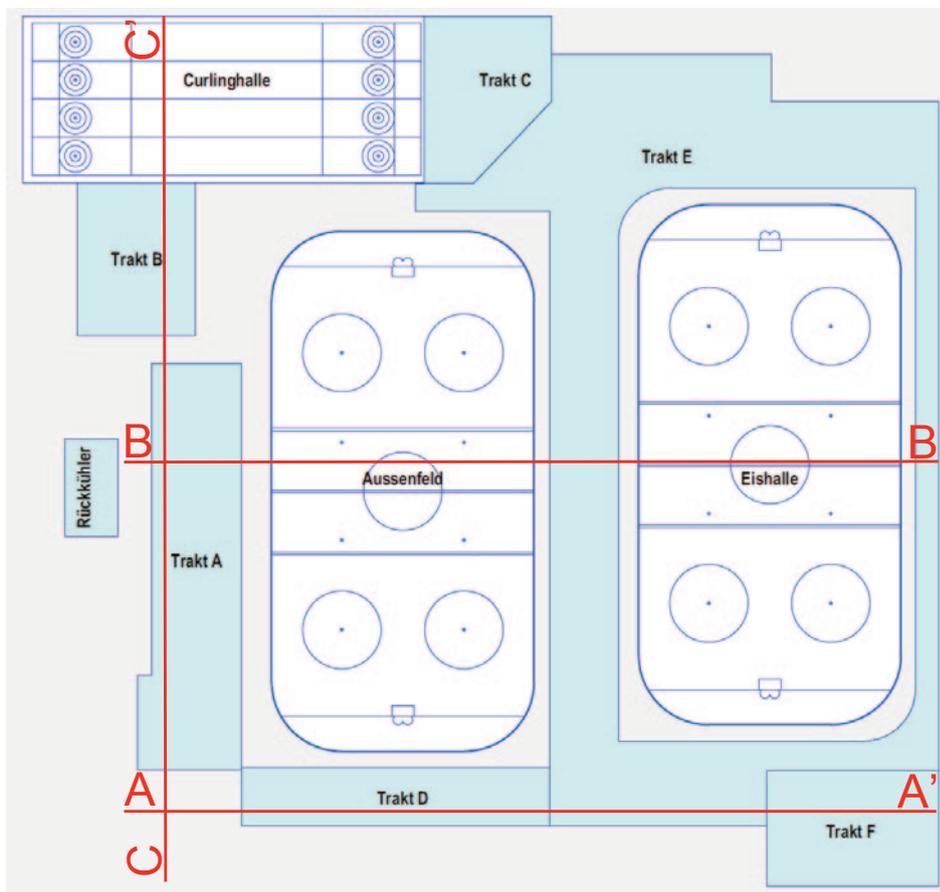
Schnitt C-C

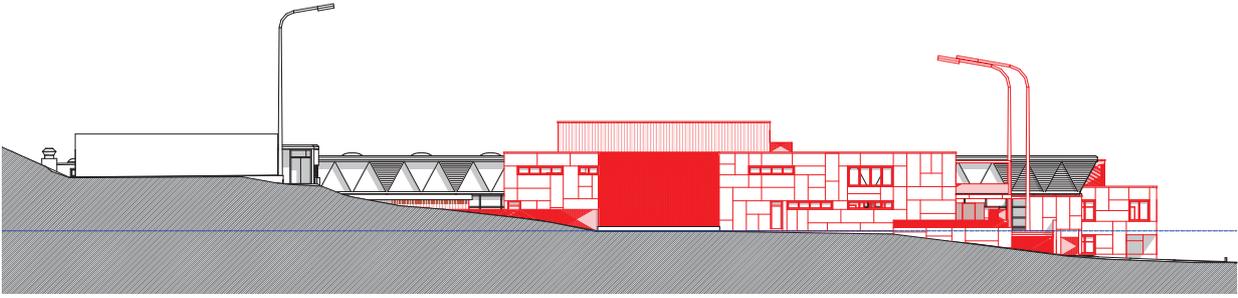


Schnitt B-B

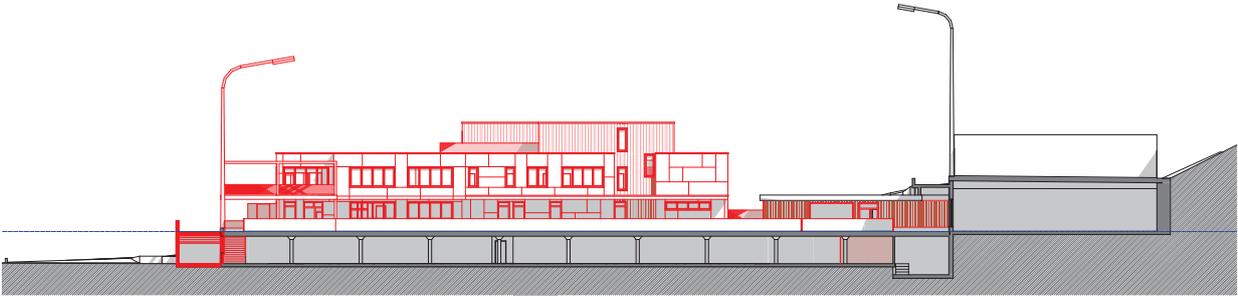


Schnitt A-A

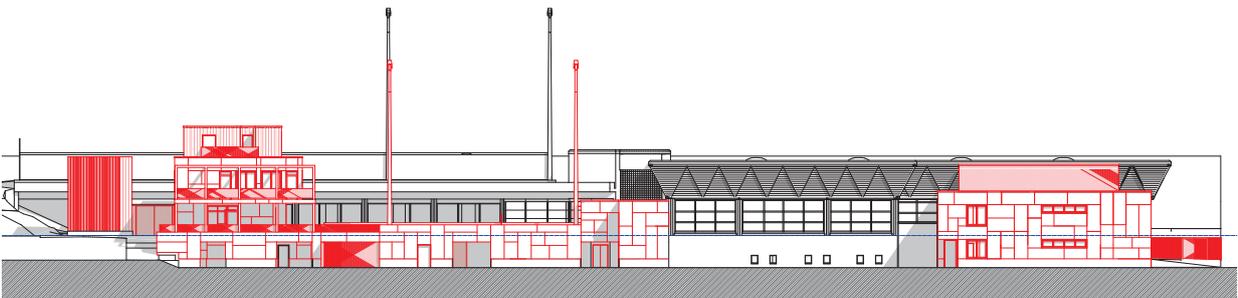




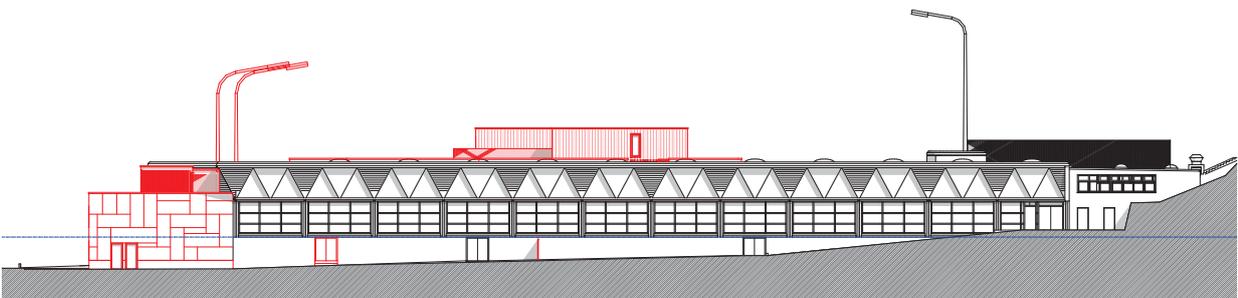
Westfassade Trakt A



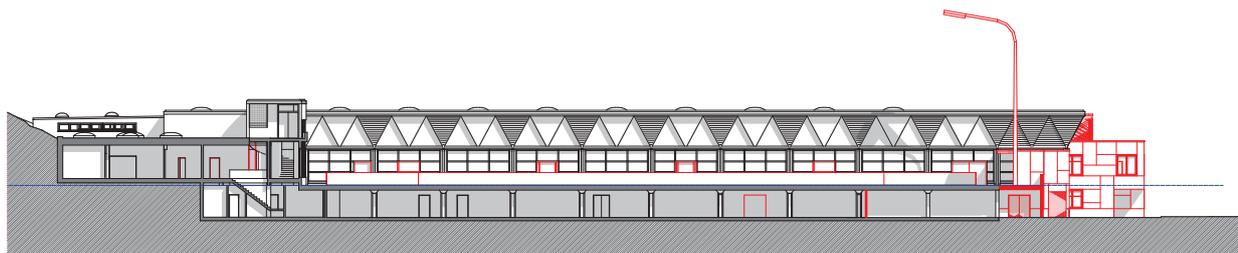
Ostfassade Trakt A



Südfassade



Ostfassade Halle



Westfassade Halle

3. Baukosten

Die Gesamtbaukosten betragen gerundet Fr. 20'265'000.– inklusive MWST bei einem Genauigkeitsgrad von +/- 10 %. Die Kosten gliedern sich wie folgt:

Gesamtplanerhonorar	Fr.	3'415'040.–
Betriebsgebäude	Fr.	5'785'361.–
Curling	Fr.	414'090.–
Einstellhalle und Aussenfeld	Fr.	1'016'390.–
Eishalle	Fr.	3'601'311.–
Homebase	Fr.	3'089'838.–
Zentralen (Kälte, Lüftung, Klima, Heizung)	Fr.	2'837'470.–
Entwässerung	Fr.	105'500.–
Total	Fr.	20'265'000.–

Wie erwähnt werden die Kosten von rund Fr. 3.1 Mio. für die Homebase privat finanziert. Weiter wird ein Beitrag aus dem Sportfonds erwartet, welcher aus Swisslos-Geldern gespiesen wird. Da der genaue Beitrag Dritter letztlich von den Baukosten abhängt und derjenige aus dem Sportfonds ebenfalls noch nicht bekannt sind, hat die Kreditbewilligung brutto zu erfolgen.

Kostenstand / Teuerung

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Indexstand vom 12. Juni 2019. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt +/- 10% der Gesamtbaukosten. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbereinigten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags und der Bauvollendung entstehen. Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex Region Zürich.

Vorinvestitionen

Die bisherigen Projektierungskosten betragen Fr. 818'070.10, bei bewilligten Krediten von total Fr. 885'000.– (vom Gemeinderat am 22. Mai 2013 bewilligter Kredit für Studienauftrag sowie an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 bewilligter Projektierungskredit).

4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gestützt auf die kantonale Gemeindeverordnung ausgewiesen. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen nach dem Mindeststandard gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) berechnet worden. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.25% gerechnet (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kosten in Fr.	Abschreibung/ Jahr in Fr.
Hochbauten	33	10'100'000.—	306'060.60
Hochbauten, Erneuerungsunterhalts- investitionen	20	8'900'000.—	445'000.—
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge, Ausstattungen	8	1'265'000.—	158'125.—
Total Abschreibungen		20'265'000.—	909'185.60
Kalkulatorische Verzinsung (1.25% der Investitionssumme)			253'312.50
Total Kapitalfolgekosten (pro Betriebsjahr)			1'162'498.10

Bereits heute wird der Betrieb der KEK über Steuergelder finanziert. Die Nettoaufwendungen betragen für die Jahre 2015 bis 2019 jährlich durchschnittlich Fr. 821'322.– (ohne Aufwand Abschreibungen und Verzinsung). Unverändert bleiben gemäss den Erwartungen die Personalkosten, da die exklusiv genutzten Räume, insbesondere diejenigen in der Homepage, durch die nutzenden Vereine zu reinigen sind. Die weiteren betrieblichen Folgekosten sowie die bestehenden Erträge werden gemäss den Erwartungen im bisherigen Rahmen bleiben. Die Höhe der Mehrerträge (insbesondere durch zusätzliche Eismiete) kann noch nicht abgeschätzt werden.

5. Termine

Es ist geplant, mit den Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2022 zu beginnen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass zwei Eishockeysaisons beeinträchtigt werden. Die Saison 2021/22 würde früher beendet und die darauffolgende Saison 2022/23 später beginnen. Im Rahmen der Detailprojektierung wird geprüft, wie die Einschränkungen möglichst gering gehalten werden können.

6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 18. Juni 2018 einen Projektierungskredit von Fr. 650'000 für das Projekt «Werterhalt KEK». Das Projekt wurde am 12. Mai 2020 baurechtlich bewilligt. Die Bewilligung ist rechtskräftig.

Der Gemeinderat beantragt nun den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, einen Kredit von Fr. 20'265'000 inkl. MWST (bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10%, zuzüglich Bauteuerung) für das Projekt «Werterhalt KEK» zuzustimmen. Dieser umfasst verschiedene Sanierungsarbeiten, den Ersatzneubau des Betriebsgebäudes mit Restaurant und den Neubau einer Homebase für die GCK Lions.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das obgenannte Geschäft kontrolliert und behandelt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

Die RPK stimmt dem Antrag des Gemeinderats und der Weisung zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 zu und empfiehlt, das Geschäft anzunehmen.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit für die Gesamt-sanierung der Kunsteisbahn zu bewilligen. Die Gesamtsanierung garantiert einen energetisch verbesserten und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Betrieb für den Eissport.

Damit haben eine breite Öffentlichkeit, Schulen und viele Vereine – wie bereits seit rund sechzig Jahren – die Möglichkeit, auch künftig verschiedene Eissportarten an ihrem Wohnort bzw. in der Region auszuüben.

Küsnacht, im Juni 2020

Für den Gemeinderat

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.

