
Alterswohnen / Projektwettbewerb mit Weiterbearbeitung / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Durchführung von zwei Architekturwettbewerben im selektiven Verfahren

- "Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9'464" und

- "Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12'477"

mit anschliessender Planung beider Vorprojekte (Phase 31 nach SIA 102) inkl. Kostenschätzungen mit einer Genauigkeit von +/-15% wird ein Kredit von Fr. 1'750'000.– inkl. MWST bewilligt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die demografische Entwicklung in Küsnacht steigert zunehmend die Nachfrage nach bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot. Der Wunsch, möglichst lange selbständig in der eigenen Wohnung zu leben, wird immer grösser. Für ältere Einwohnerinnen und Einwohner bestehen heute mehrheitlich die zwei Möglichkeiten Privates Wohnen mit extern zugezogenen Dienstleistungen oder eine Alters- und Pflegeheim-Lösung.

Deshalb entwickelte die Gemeinde Küsnacht in den letzten Jahren ein Alterskonzept. Daraus ging die "Integrierte Altersversorgung Küsnacht" hervor, für welche ein Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen im Umfang von etwa 80 neuen Wohnungen ermittelt wurde. Mit einer Investition in Alterswohnungen sollen die Ausgaben im Bereich der Pflegekosten reduziert werden.

Zur Schliessung dieser Bedarfslücke wurde mittels Machbarkeitsstudie geprüft, wie viele Wohnungen auf den Arealen Tägermoos und Wangensbach realisiert werden könnten. Beide Areale werden bereits heute für einen ähnlichen Zweck genutzt und weisen zudem Synergien zu bestehenden Infrastrukturen der Altersversorgung auf. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die angestrebte Anzahl an Alterswohnungen realisierbar und die Kosten betriebswirtschaftlich

vertretbar sind. Ebenso wird in dieser Studie die Etappierung dargestellt, damit bis 2030 das Wohnungsangebot realisiert werden kann.

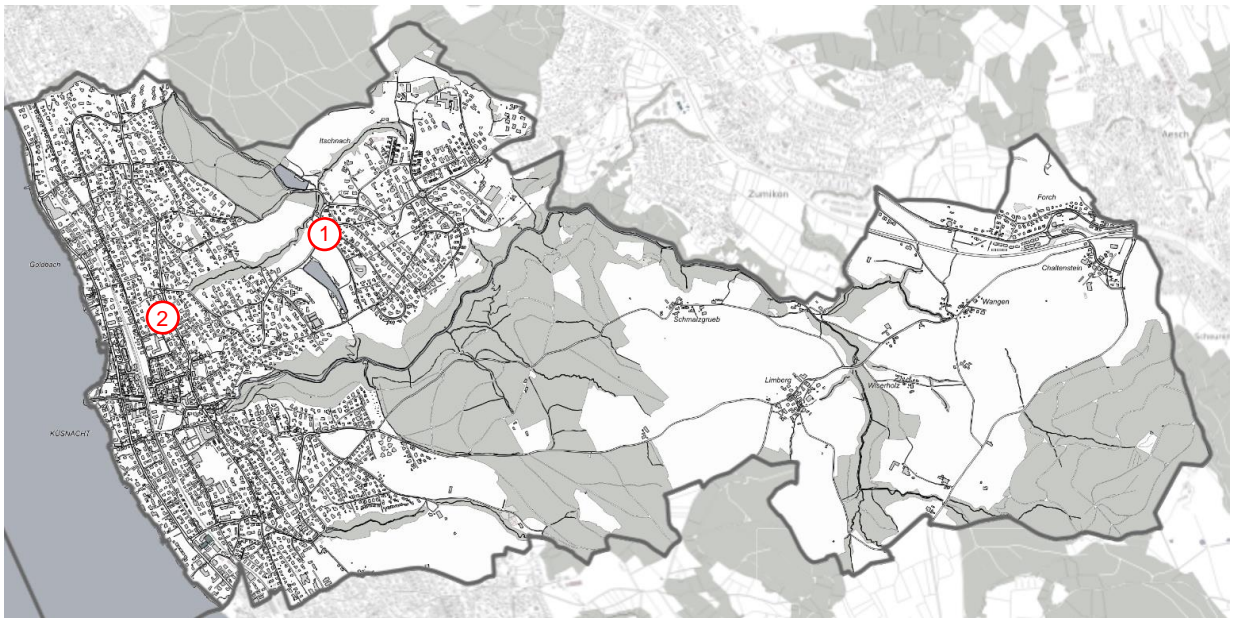
Für das weitere Vorgehen ist ein zweistufiges Abstimmungsverfahren vorgesehen. Mit dem vorliegenden Geschäft wird ein Kredit für die Durchführung der Projektwettbewerbe mit Präqualifikation und die Präzisierung der Siegerprojekte in einem Vorprojekt beantragt. Nach Vorliegen der Vorprojekte für die Areale Tägermoos und Wangensbach wird ein Baukredit für die Realisierung der beiden Neubauvorhaben an der Urne beantragt. Dieses Vorgehen sichert einen fokussierten Planungsverlauf bei gleichzeitiger Kosteneffizienz.

Die Kosten der Wettbewerbe inkl. der Erarbeitung Vorprojekte und Kostenschätzungen betragen für beide Areale Fr. 1'750'000.–. Durch die beantragten Projektierungskredite wird eine qualitative Weiterentwicklung der beiden Standorte sichergestellt.

1. Ausgangslage

Die demografische Entwicklung in Küsnacht steigert zunehmend die Nachfrage nach bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot. Statistisch wird die Bevölkerung immer älter und der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu verbleiben, immer grösser. Dies wiederum ruft den Bedarf an geeigneten Wohnformen hervor. Für ältere Einwohnerinnen und Einwohner bestehen heute, abgesehen von den 15 Wohnungen mit Serviceleistungen in den Alters- und Gesundheitszentren im mittleren Preissegment, mehrheitlich die zwei Möglichkeiten Privates Wohnen mit extern zugezogenen Dienstleistungen oder eine Alters- und Pflegeheim-Lösung. Wohnstrukturen für das Alter nach heutigem Verständnis mit direkt angegliederten Dienstleistungen und Betreuungsangeboten sowie erweiterten Pflegeleistungen dank Zusatzverträgen mit den Krankenkassen fehlen. Davon sind hauptsächlich einkommensschwächere Einwohnende betroffen. Im übergeordneten Alterskonzept von 2014 der Gemeinde Küsnacht wurde das Teilprojekt "Integrierte Altersversorgung Küsnacht" strategisch definiert. Es soll die bestehende Angebotsunterdeckung bei gleichzeitiger Reduktion von Kosten im Bereich der Ergänzungsleistungen entschärfen. Ein Ausbau der stationären Pflegeplätze könnte verhindert und somit der Kostenanstieg der Pflegekosten zu Lasten der Gemeinde gebremst werden. Basierend auf verschiedenen Studien wurde ein Bedarf von insgesamt 75 bis 80 neuen Alterswohnungen ermittelt.

Für detailliertere Abklärungen wurden das Areal Tägermoos (1), der Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht (GAK) Kat. Nr. 9464 sowie das Areal Wangensbach (2), Kat. Nr. 12477, bestimmt. Beide Grundstücke gehören der Gemeinde Küsnacht. Auf dem Areal Tägermoos besitzt die GAK ein Baurecht, welches Ende 2028 ausläuft. Der GAK wie auch der Gemeinde ist es ein Anliegen, die notwendige Entwicklung des Areals koordiniert zu gestalten. Deshalb laufen aktuell Gespräche für eine vorzeitige Auflösung des Baurechts. Die erwähnten Grundstücke sind in der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, welche betreutes Wohnen im Alter zulässt. Die sich auf diesen Grundstücken befindenden Bauten dienen bereits heute in ähnlicher Form diesem Nutzungszweck.



Verortung der Areale Tägermoos (1) und Wangensbach (2) auf dem Gemeindegebiet Küsnacht

- Die Parzelle Tägermoos profitiert ihrerseits von der unmittelbaren Nähe des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde und dessen spezifischen Angeboten sowie einem attraktiven Naherholungsgebiet. Direkt neben den geplanten Alterswohnungen befindet sich die Bushaltestelle "Tägermoos". Sie bietet Anschluss ins Dorfzentrum Küsnacht, nach Zürich oder Richtung Zumikon. Das Areal Wangensbach liegt in Zentrumsnähe und profitiert von gut zu erreichenden Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sowie Anschlüssen an Bus und Bahn in Gehdistanz (500m).

2. Erkenntnisse und Resultate aus der Machbarkeitsstudie

2.1 Grundsatzentscheid Bebaubarkeit und Nutzungskonzept

Die Firma arc Consulting, Zürich, wurde mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Dabei wurden die beiden Grundstücke Tägermoos und Wangensbach bezüglich der angedachten Nutzungskonzepte und der Bebaubarkeit im erwünschten Umfang überprüft. In einem iterativen Prozess wurden Anforderungen mit den Abteilungen Liegenschaften und Gesundheit für die weitere Planung präzisiert. Ebenso wurden Erweiterungs-, Um- und Neubauszenarien geprüft und bewertet.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass mit Neubauten die ermittelte Anzahl Wohnungen sowie Räumlichkeiten für die Spitex, die Beratung des Gesundheitsnetzes Küsnacht (ehemals Fachstelle Alter und Gesundheit), Administration, Betreuung etc. realisierbar sind. Die Kostenberechnungen ergaben mehrheitlich Wohnungsmieten, die auch für Bezüger von Ergänzungsleistungen erschwinglich sind. Ein kleiner Anteil der Wohnungen ist für gehobeneren Ansprüche vorgesehen.

Beide Projekte dienen übergeordnet derselben Nutzung. Sie sind jedoch als eigenständige Bauvorhaben zu verstehen. Spezifische Besonderheiten bezüglich Areallage, unterschiedlichen

Ansprüche an die Planungsparameter sowie eine etappierte Realisierung erfordern eine unterschiedliche Herangehensweise.

2.2 Generelles Raumprogramm

Die Vorgaben des Raumprogramms wurden durch die Abteilung Gesundheit erarbeitet und in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Es sind neben Alterswohnungen Räumlichkeiten für den sozialen Austausch sowie Infrastrukturen zur Betreuung und Begleitung der Mietende vorgesehen. Grosser Wert wird ebenfalls auf den Aussenraum gelegt. Da aus Erfahrung zukünftige Bewohnende tendenziell kein eigenes Auto mehr besitzen, werden im Hinblick auf einen kosteneffizienten Bau die Parkierungsmöglichkeiten reduziert. Bei beiden Arealen sind die Nachhaltigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Land wichtige Ziele.

2.3 Projekt «Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9464»

Auf dem Areal Tägermoos soll ein Alterswohncentrum mit etwa 50 bis 55 Wohnungen entwickelt werden. Das in unmittelbarer Nähe liegende Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde bietet sich als ideale Ergänzung zum geplanten Wohnzentrum an. An diesem Standort sind mehrheitlich Wohnungen und nur ein minimaler Gemeinschaftsbereich vorgesehen, da das vielfältige, bereits im Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde bestehende Angebot mitgenutzt und in Anspruch genommen werden soll.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind an diesem Standort wesentlich einfacher. Der Bauperimeter erstreckt sich unter Einhaltung der Grenzabstände auf das ganze Grundstück.



Grundstück = Projektperimeter Tägermoos



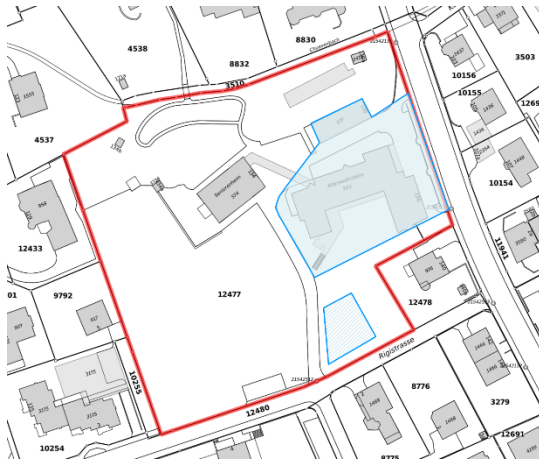
Luftaufnahme von 2020

2.4 Projekt «Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12477»

Auf dem Areal Wangensbach ist ein zentrumsnahes Begegnungs- und Alterswohncentrum mit rund 27 bis 30 betreuten Wohnungen möglich, davon fünf Wohnungen im heute bestehenden, denkmalgeschützten Landhaus (Alte Landstrasse 134). Ein Bistro als Treffpunkt / Quartiertreff für Mieterinnen und Mieter sowie Externe, ein Mehrzweckraum, sowie Räumlichkeiten für das

Gesundheitsnetz Küssnacht für Beratung und den Spitexstützpunkt vervollständigen das Angebot.

Die Parzelle Kat. Nr. 12477 weist eine Fläche von rund 13'700 m² auf. Das Landhaus und das Ökonomiegebäude (Alte Landstrasse 132) sowie die Umgebung stehen unter Denkmalschutz. Daraus ergeben sich baurechtliche Einschränkungen, wodurch nur noch ein reduzierter Perimeter bebaubar ist. Die Bebauung des Areals bedarf deshalb einer planerisch und architektonisch sorgfältigen und intensiven Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Herausforderungen.



Grundstück und möglicher Projektperimeter (blau)



Luftaufnahme von 2020

3. Weiteres Vorgehen

Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Für die Entwicklung der beiden Standorte «Tägermoos» und «Wangensbach» sind je ein Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchzuführen. Ziel dieser selektiven Projektwettbewerbe ist die Ermittlung von zwei Planungsteams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros. Diese sollen einerseits für die Entwicklung von zwei architektonisch und ortsbaulich überzeugenden Bauvorhaben an den beiden Standorten qualifiziert sein und andererseits deren Realisierung in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben garantieren können.

Beim selektiven Projektwettbewerb dürfen sich alle interessierten Architekturbüros und -gemeinschaften für die Teilnahme bewerben. Mittels Präqualifikation werden je 10 bis 12 Büros für die beiden Standorte «Tägermoos» und «Wangensbach» für die Weiterbearbeitung bestimmt. Dieses Vorgehen wird in Zürcher Gemeinden bevorzugt angewendet. Dadurch wird eine ausreichend gute Auswahl an qualitativollen Projektbeiträgen sichergestellt.

Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung

Im Anschluss an die Jurierung der Wettbewerbe sollen die jeweiligen Siegerprojekte mittels Vorprojekt mit Kostenschätzung weiterbearbeitet werden. Die Gemeinde erhält damit eine fundierte Planungsgrundlage mit erweiterter Kostensicherheit, die es erlaubt, einen Rahmenkredit über beide Projekte zu beantragen.

Der Rahmenkredit beinhaltet die weitere Projektierung ab Phase Bauprojekt (Phase 32 nach SIA 102) bis und mit Realisierung der Wohnungen. Damit die nachgefragte Anzahl an Alterswohnungen bis zum Jahr 2030 zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Bewilligung eines Rahmenkredits für beide Areale erforderlich.

4. Kosten

4.1 Anlagekosten und angestrebte Mietzinse

Die heutigen planungsrechtlichen Kenntnisse der beiden Areale erlauben eine grobe Einschätzung der Projektkosten, wobei diese mit einer Genauigkeit von +/-30% zu verstehen sind. Sie wurden basierend auf fiktiven Skizzenprojekten abgeleitet. Die Mietzinse sind weiter auf einem Referenzzinssatz von 1.25% und einer Betriebskostenquote von 2.75% abgestützt. Analog zum an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 bewilligten Projekt «Neubau Wohnhaus Freihofstrasse» wird der einzurechnende Landpreis mit 2'500.–/m² festgelegt. Das entspricht einem unteren Marktwert an diesen Lagen.

Anlagekosten

Anlagekostenübersicht	Tägermoos	Wangensbach	Total
Erstellungskosten Alterswohnungen (+/-30%)	26'500'000	18'300'000	44'800'000
Erstellungskosten Umbau Ökonomiegebäude (+/-30%)	-	2'375'000	2'375'000
Anteilige Landkosten 2'500.–/m ² , bei 4'535m ² resp. 2'875m ²	11'337'500	7'187'500	18'525'000
Total Anlagekosten für beide Projekte	37'837'500	27'862'500	65'700'000

Angestrebte Mietzinse

Für die Alterswohnungen werden Mieten angestrebt, die auch Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen tragen können. Abhängig vom Standort und der Wohnungsgrösse variieren die Wohnungsmieten pro Monat zwischen etwa Fr. 1'350.– und Fr. 1'800.–. Serviceleistungen und weiter angebotene Dienste sind hierbei nicht berücksichtigt. Somit werden die Zielvorgaben der Wohnungsmieten für Ergänzungsleistungsbezügerinnen und -bezüger aus heutiger Sicht erfüllt und liegen leicht unter den Schwellenwerten von maximal Fr. 1'540.– pro Monat für Alleinstehende und Fr. 1'870.– pro Monat für Mehrpersonenhaushalte. Dies ist mitunter der angestrebten, schlanken Raumstruktur zu verdanken. Ein kleiner Teil der Wohnungen soll etwas grosszügiger sein. Der abschliessende Wohnungsmix und die entsprechenden Mietzinse werden erst aus den überarbeiteten Wettbewerbsprojekten hervorgehen. Nachfolgend sind informativ die aus der Machbarkeitsstudie berechneten Mietzinse aufgeführt:

Mietobjektübersicht	Stk.	Tägermoos	Stk.	Wangensbach	Durchschnitt
Alterswohnung 2 Zi, schlank, ca.50m ² , ca. Mietzins/mtl.	14	1'370	4	1'450	1'410
Alterswohnung 2.5 Zi, ca.60m ² ca. Mietzins/mtl.	27	1'650	14	1'740	1'695
Alterswohnung 3 Zi, ca.70m ² ca. Mietzins/mtl.	13	1'920	6	2'030	1'975
Alterswohnung 4 Zi, ca.100m ² ca. Mietzins/mtl.	1	2'740	1	2'890	2'815

4.2 Projektierungskosten

Projektwettbewerb

Für die Erarbeitung der beiden selektiven Projektwettbewerbe, deren Auslobung, Begleitung und Jurierung sind Kosten von rund Fr. 940'000.– zu erwarten. Es liegen entsprechende Aufwandschätzungen vor.

Selektive Wettbewerbe mit je 10-12 Teams	Tägermoos	Wangensbach	Total
Honorare, Wettbewerbsorganisation, Expertenzuzug, Preisrichter	194'000	199'000	393'000
Preisgelder (Basis SIA Wegleitung) & Modellvorlagen	144'000	134'000	278'000
Nebenkosten (Raummieten, Jurierung, Kopien usw.)	26'000	26'000	52'000
Vorleistungen (geolog. Gutachten, Gebäudeschadstoffprüfung)	35'000	35'000	70'000
Reserve ca.10%	39'000	39'000	78'000
Rundungsbeträge		1795	
Total	438'000	434'795	872'795
MWST 7.7%	33'726	33'479	67'205
Total inkl. MWST (gerundet)	471'730	468'270	940'000

Erarbeitung Vorprojekt

Die Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte mit Vorprojekt und Kostenschätzung beträgt zusätzlich Fr. 810'000.–. Die Kosten gehen aus der Honorarberechnung nach SIA 102 (2017) hervor. Aufwendung der Fachplaner sind geschätzt und mit Vergleichszahlen anderer Projekte abgeglichen.

Vorprojekt u. Kostenschätzung	Tägermoos	Wangensbach	Total
31 Studium v. Lösungsmöglichkeiten, Grobkostenschätzung (+/-15%), SIA Teilleistung 3%	86'400	78'500	164'900
31 Vorprojekt und Kostenschätzung, SIA Teilleistung 6%	172'700	157'000	329'700
Annahme zusätzl. Anteil Fachplaner, SIA Teilleistung div.	139'000	112'000	251'000
Rundungsbetrag	3'244	3'244	6'488
Total	401'344	350'744	752'088
MWST 7.7%	30'903	27'007	57'911
Total inkl. MWST (gerundet)	432'250	377'750	810'000

Somit belaufen sich die Projektierungskosten insgesamt auf Fr. 1'750'000.– für die beiden Projekte «Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9464» und «Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12477».

Wettbewerbe und Vorprojekte	Tägermoos	Wangensbach	Total
Wettbewerbe	471'730	468'270	940'000
Vorprojekte	432'250	377'750	810'000
Total inkl. MWST, Wettbewerb & Vorprojekt (gerundet)	903'980	846'020	1'750'000

5. Planungs- und Realisationstermine

Bei einem optimalen Planungs- und Realisierungsverlauf ergibt sich folgender Terminplan:

Gemeindeversammlung mit Projektierungskredit	7. Dezember 2021
Vorbereitung, Durchführung und Jurierung Wettbewerbe	2022
Ausarbeitung Vorprojekte und Kostenschätzungen	2023
Urnenabstimmung Rahmenkredite	2023
Parallele Erarbeitung Bauprojekt und Baubewilligung	2023–2024
Ausführungsplanung, etappiert und projektspezifisch	bis 2027

Realisierung Bauvorhaben Tägermoos
Realisierung Bauvorhaben Wangensbach

2025–2027
2027–2029

Empfehlung

Qualitätsvolles Wohnen im Alter ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen. Mit der Erstellung von zwei Neubauten mit etwa 75 bis 80 Wohnungen auf den Arealen "Tägermoos" und "Wangensbach" kann der aus dem Altersleitbild Küsnacht ermittelte Bedarf an betreuten Wohnungen für die Küsnachter Bevölkerung gedeckt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem Vorgehen zuzustimmen und den Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.– zu bewilligen.