

Urnenabstimmung
vom 12. Februar 2017



Vorlage 1a: Projekt Zentrumsentwicklung

Urnenabstimmung vom Sonntag, 12. Februar 2017

Vorlage:
Areal Zürichstrasse

Inhaltsverzeichnis	Seite
Anträge	3
Das Wichtigste in Kürze	4
1. Hauptvorlage	5
2. Projekt Zentrumsentwicklung	6
3. Einzelinitiative Parkdeck	15
4. Zusatzvorlage SBB	21
5. Stellungnahme der Initianten	23
6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission	25
7. Empfehlung des Gemeinderates	26

Weitere Infos siehe www.kuesnacht.ch/zentrum.

Akteneinsicht

Die Akten können ab sofort bei der Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus, eingesehen werden:
 Mo bis Fr von 08.00 bis 11.30 und von 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr).
 Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).



Vorlage 1b: Einzelinitiative Parkdeck

Anträge

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgende Anträge zur Abstimmung an der Urne:

Hauptvorlage

Vorlage 1a

Wollen Sie dem Kredit von Fr. 48'290'000.– für das Projekt «Zentrumsentwicklung» zustimmen, welches ein Gebäude für öffentliche Nutzungen, ein Gebäude für Wohnen und Gewerbe, einen Platz sowie eine Tiefgarage auf dem Areal Zürichstrasse beinhaltet?

Vorlage 1b

Wollen Sie dem Kredit von Fr. 16'150'000.– für die Einzelinitiative «Parkdeck» zustimmen, welche ein offenes doppelgeschossiges Parkdeck auf dem Areal Zürichstrasse beinhaltet?

Stichfrage 1c

Welche Vorlage soll in Kraft treten, falls sowohl der Kredit für das Projekt Zentrumsentwicklung als auch der Kredit für die Einzelinitiative Parkdeck angenommen werden?

Zusatzvorlage

Vorlage 2a

Wollen Sie dem Kredit von Fr. 5'216'000.– für die Sanierung und Erweiterung der SBB-Unterführung zustimmen, falls das Projekt Zentrumsentwicklung zur Ausführung gelangt?

Vorlage 2b

Wollen Sie dem Kredit von Fr. 5'216'000.– für die Sanierung und Erweiterung der SBB-Unterführung zustimmen, falls die Einzelinitiative Parkdeck zur Ausführung gelangt?

Das Wichtigste in Kürze

Der Hauptvorlage liegen zwei parallele Planungen für das Areal Zürichstrasse zugrunde:

Die Bevölkerung von Küsnacht wünscht seit langem ein attraktives, einladendes Zentrum. Deshalb formulierten 2009 und 2010 zwischen 80 und 120 Bürgerinnen und Bürger in einem breit angelegten Mitwirkungsverfahren ihre Anforderungen an eine Neugestaltung und übergaben diese als Empfehlungen dem Gemeinderat. Diese Empfehlungen und Wünsche der Bevölkerung bilden eine wesentliche Grundlage des nun vorliegenden **Bauprojektes «Zentrumsentwicklung» (Vorlage 1a)**. Dieses verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und entspricht den vielfältigen Bedürfnissen: Anstelle des unwirtlich anmutenden Parkplatzareals Zürichstrasse soll ein belebter, attraktiver Raum mit einem unverbauten, vielfältig nutzbaren Platz und zwei Neubauten entstehen. Das eine, Richtung Zürich liegende Gebäude steht den Küsnachterinnen und Küsnachtern zur Verfügung. Es beherbergt die neue Gemeinde- und Schulbibliothek, ein Bistro, das Familienzentrum, die Ludothek sowie einen Raum für Aufführungen, Konzerte, Lesungen und weitere Veranstaltungen. Das andere, Richtung Rapperswil liegende Gebäude ist ein Renditeobjekt und umfasst Wohnungen und Gewerberäume. Der öffentliche Platz dient der Bevölkerung als zentraler Aufenthaltsort. Ein unterirdisches Parkhaus ersetzt die heutigen oberirdischen Parkplätze. Die Anzahl Parkplätze wird wegen der vermehrten Nutzung von heute 117 auf 190 (inklusive zehn oberirdische Parkplätze) erhöht. Die Kosten für das gesamte Projekt betragen Fr. 48'290'000.

Im November 2014 wurde für die Bebauung des Areals Zürichstrasse ausserdem eine Einzelinitiative eingereicht. Diese wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2015 angenommen und ein Projektierungskredit über Fr. 420'000 zur Planung eines Parkdecks auf dem Areal Zürichstrasse bewilligt. Das **Bauprojekt «Einzelinitiative Parkdeck» (Vorlage 1b)** sieht vor, zu den heute vorhandenen 117 Autoabstellplätzen auf dem Niveau der Zürichstrasse eine zusätzliche Parkebene zu erstellen. Dadurch stehen insgesamt 176 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Das Areal umfasst eine kleine Grünanlage. Die Kosten für dieses Projekt betragen Fr. 16'150'000.

Abgestimmt wird sowohl über das Projekt Zentrumsentwicklung als auch über die Einzelinitiative Parkdeck. Da sich die Projekte gegenseitig ausschliessen, können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mittels **Stichentscheid (Frage 1c)** bestimmen, welches Projekt zur Ausführung gelangen soll, falls beide angenommen werden.

Die **Zusatzvorlage (2a und 2b)** betrifft die SBB-Personenunterführung: Der heutige Zugang zu den Perrons und die Unterquerung der Gleise ist mühsam und insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen beschwerlich. In beiden Projekten sind deshalb ein Lift, eine Rampe und Treppen vorgesehen, welche vom Areal Zürichstrasse her einen direkten und hindernisfreien Zugang zur Personenunterführung des Bahnhofes gewähren. Mit der Zusatzvorlage können die Stimmberechtigten über einen erweiterten Ausbau der SBB-Unterführung abstimmen, sofern eines der beiden Projekte zur Ausführung gelangt: Im Kredit von Fr. 5'216'000 sind Treppen, Rampen und Lifte auf den Mittelperron und beim seeseitigen Ausgang des Bahnhofes enthalten.

Bei einem Ja der Stimmberechtigten zu einem der Projekte dauert die Realisierungsphase von Februar 2017 bis voraussichtlich Dezember 2020.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen:

Hauptvorlage

Vorlage 1a **ja**
Vorlage 1b **nein**
Stichfrage 1c: **1a**

Zusatzvorlage

Vorlage 2a **ja**
Vorlage 2b **ja**

1. Hauptvorlage

1.1 Ausgangslage

Im Dorfzentrum von Küsnacht befindet sich bergseitig des Bahnhofs Küsnacht das «Areal Zürichstrasse». Eigentlich als Parkplatzprovisorium gedacht, wird die Fläche seit den 60er Jahren als Parkplatz genutzt.

Viele Küsnachterinnen und Küsnachter stören sich an dieser einseitigen Nutzung: Einerseits leidet das Ortsbild und der Parkplatz stellt keine Visitenkarte dar, andererseits ist es auch aus ökonomischen und raumplanerischen Gründen schwer nachvollziehbar, diesen zentralen Ort ausschliesslich für oberirdische Parkplätze zu nutzen. Seit vielen Jahren wird deshalb in Küsnacht über die Gestaltung des Areals diskutiert. Die Herausforderung besteht darin, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Küsnachter Bevölkerung an dieser zentralen Lage gerecht zu werden und eine dauerhafte und auch finanziell tragfähige Lösung zu finden.



Heutiger Parkplatz Zürichstrasse

1.2 Projekt Zentrumsentwicklung

Im Dezember 2007 wurden nach intensiver Diskussion die Gestaltungspläne «Dorfterrasse» und «Bahnhof» abgelehnt. Die Bevölkerung forderte den Gemeinderat damals auf, die Bevölkerung bei der künftigen Planung einzubeziehen, mit dem Ziel, endlich eine Lösung für das seit über 50 Jahren unbefriedigende Provisorium im Zentrum von Küsnacht zu finden. Die Gemeinde nahm 2009 diesen Einwand auf und anierte – gemeinsam mit der Bevölkerung – in einem breit angelegten Mitwirkungsverfahren einen neuen Anlauf. Die Einwände und Anliegen der Küsnachterinnen und Küsnachter konnten so direkt in die Planungsarbeiten einfließen. Daraus entstand das vorliegende Projekt Zentrumsentwicklung. Es umfasst einen grosszügigen Platz mit einem Gebäude für Wohnungen und Gewerbe sowie einem für Kinder, Familien und Kultur. Eine gut erschlossene Tiefgarage mit direktem Zugang zur Migros sowie hindernisfreie Zugänge in die SBB-Personenunterführung und auf den Mittelperron werten das Küsnachter Zentrum auf und stellen eine attraktive Lösung für die kommenden Generationen dar.

Das Projekt Zentrumsentwicklung wurde sorgfältig und stufengerecht mit grösstmöglichem Einbezug der Bevölkerung entwickelt. Der Souverän genehmigte den Projektfortschritt mit vier Zustimmungen an Gemeindeversammlungen und an zwei Urnenabstimmungen. Zuletzt wurde im Mai 2014 an der Urne ein Projektierungskredit von 5,23 Millionen Franken zur Ausarbeitung eines Bauprojekts bewilligt.

1.3 Projekt Einzelinitiative Parkdeck

Im November 2014 reichte ein Initiativkomitee eine Einzelinitiative für die Erstellung eines Parkdecks auf dem Areal Zürichstrasse ein. Die Initiative sah vor, zu den heute vorhandenen 117 Autoabstellplätzen auf dem Niveau der Zürichstrasse eine zusätzliche Parkebene für rund 60 Fahrzeuge zu

erstellen. Dadurch würden insgesamt ca. 180 öffentliche Parkplätze sowie Velo- und Motorrad-Abstellplätze zur Verfügung stehen. Das ganze Areal soll innerhalb und am Rand begrünt werden und eine kleine Grünanlage umfassen.

Die Einzelinitiative wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2015 angenommen und damit ein weiterer Projektierungskredit über Fr. 420'000 zur Planung eines Parkdecks auf dem Areal Zürichstrasse bewilligt. Die Projekte Parkdeck und Zentrumsentwicklung schliessen sich gegenseitig aus.

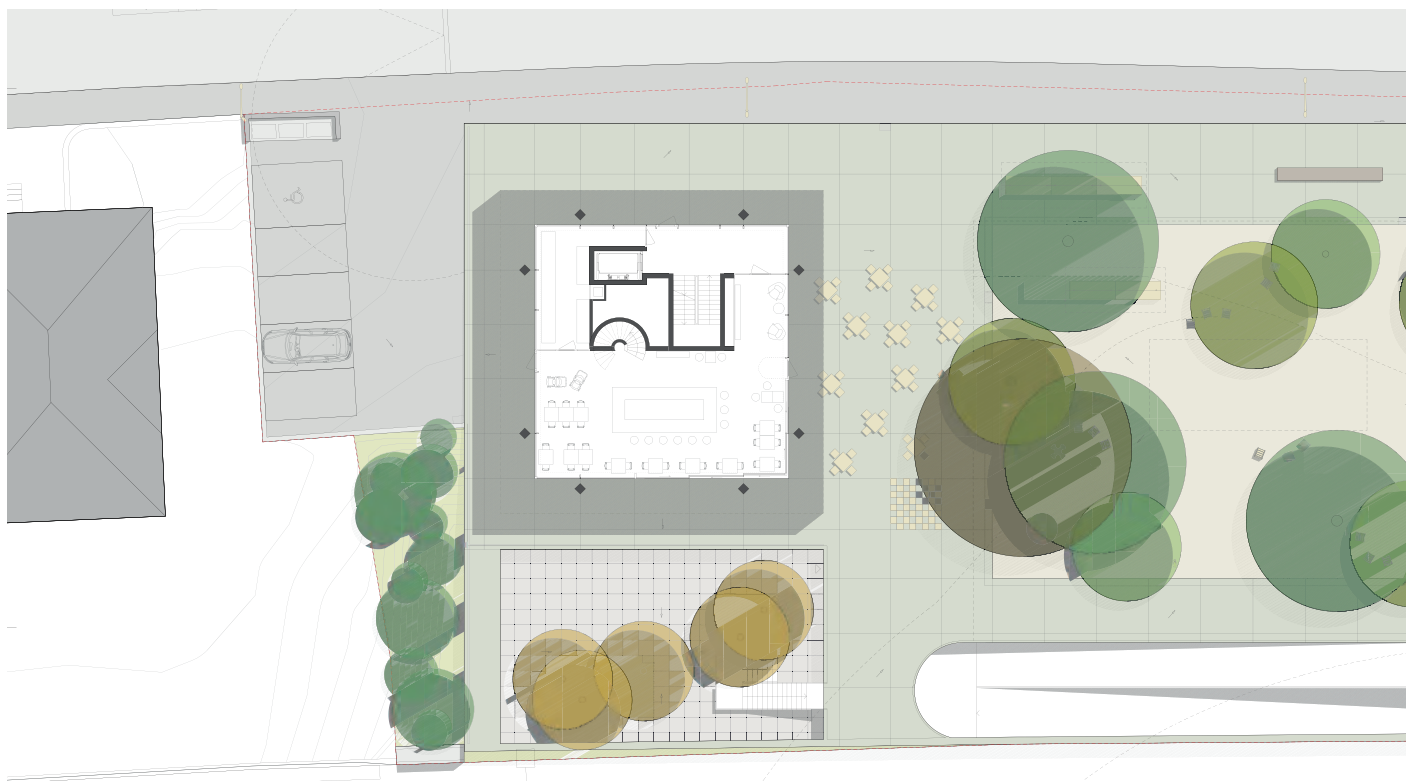
2. Projekt Zentrumsentwicklung (Vorlage 1a)

Bis zum Beginn der Projektierungsarbeiten bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in mehreren Abstimmungen die verschiedenen Schritte des Projekts Zentrumsentwicklung:

März 2009	Gemeindeversammlung	Kreditbewilligung von Fr. 280'000 zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens
März 2011	Gemeindeversammlung	Kreditbewilligung von Fr. 850'000 zur Durchführung eines Studienauftrags auf dem Areal Zürichstrasse
März 2011	Gemeindeversammlung	Kreditbewilligung von Fr. 300'000 zur Durchführung von verkehrsplanerischen Abklärungen
Juni 2012	Urne	Kreditbewilligung von Fr. 4'800'000 zur Umgestaltung der Oberwachtstrasse und Ablehnung eines Tunnelprojekts
September 2013	Gemeindeversammlung	Genehmigung Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung
Mai 2014	Urne	Kreditbewilligung von Fr. 5'230'000 zur Projektierung der Zentrumsentwicklung

Mit der Bewilligung des Projektierungskredits wurde der Auftrag zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts erteilt.

2.1 Projektbeschreibung



Situationsplan des Projekts Zentrumsentwicklung

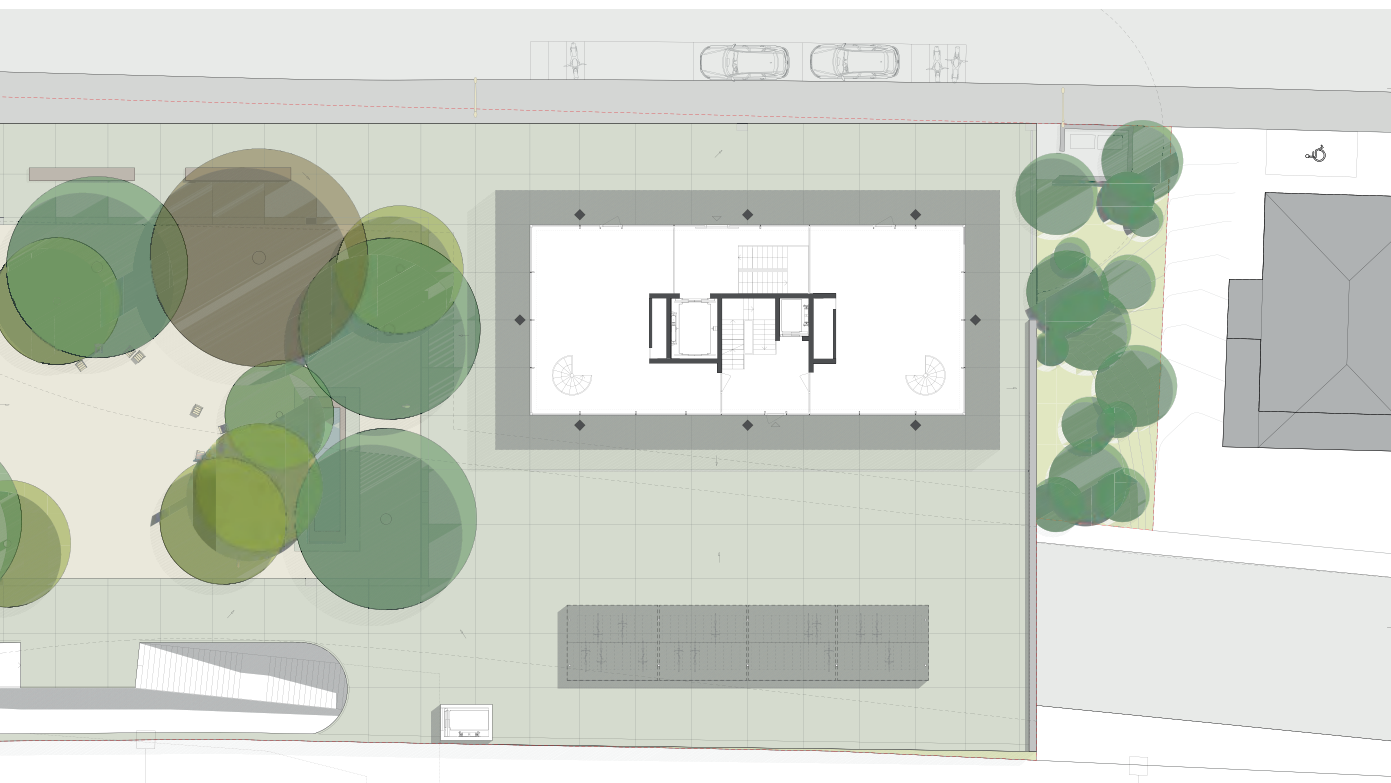


Blick vom Bistro auf den Platz in Richtung Rapperswil

Öffentlicher Platz

Zentraler Ort des Projekts ist ein unverbauter, rund 2'000 m² grosser Platz, auf dessen Seiten sich die beiden Hochbauten befinden. Merkmal des chaussierten Platzes sind die grosskronigen und hochstämmigen Bäume. Diese sind so angeordnet, dass unterschiedliche Nutzungen wie Märkte, Festanlässe und kulturelle Veranstaltungen möglich sind. Der Platz ist auf das Niveau der Zürichstrasse ausgerichtet und mit Spielgeräten für Kinder und einem Wasserspiel ausgestattet. Der Aussenbereich des Bistros beansprucht einen Teil des Platzes.

Vorgesehen sind ausserdem Velo- und Motorradabstellplätze sowie zehn Kurzzeitparkplätze.



Gebäude für Wohnen und Gewerbe

Im viergeschossigen Gebäude auf der Südseite des Platzes sind private Nutzungen untergebracht. Gewerbe und Ladenflächen sind im Erd- und ersten Untergeschoss geplant. Die insgesamt neun Mietwohnungen à 2 ½ bzw. 3 ½ Zimmer im mittleren Preissegment sind mit einer Loggia als Aussenraum ausgestattet und hindernisfrei. Sie eignen sich daher sowohl für jüngere als auch für ältere Personen, welche eine zentrale Wohnlage schätzen.

Gebäude für die Öffentlichkeit

Das Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des Platzes beheimatet öffentliche Nutzungen. Das Bistro im Erdgeschoss steht offen als Treffpunkt für Besucherinnen und Besucher der Bibliothek, Pendler, Einkaufende und alle anderen, die den Platz als Aufenthaltsort benutzen. Es dient auch der Bewirtung des Kultur- und Veranstaltungsraums im ersten Untergeschoss. Dieser Raum mit 120 Sitzplätzen ist für Konzerte, Theater und Ausstellungen, aber auch für Seminare und weitere Veranstaltungen nutzbar. Daran schliesst ein Hofgarten an. Der Raum kann von Privaten gemietet werden.

Die heutige Bibliothek im Höchhus platzt aus allen Nähten und entspricht heutigen Standards nicht mehr. Im neuen Zentrum findet die Bibliothek mit zusätzlich integrierter Schulbibliothek, grosszügigem Lesebereich und Arbeitsplätzen im ersten und zweiten Stock Platz. Das Familienzentrum, welches im Moment an einem provisorischen Standort ohne Aussenraum untergebracht ist, ist zusammen mit der Ludothek und einer Spielgruppe im dritten Obergeschoss angesiedelt. Ein Dachgarten und der grosse Platz bieten den Kindern Orte zum draussen Spielen. Bei der Projektierung wurde grosser Wert darauf gelegt, Synergien zwischen den einzelnen Bereichen zu nutzen.



Der neue Kultur- und Veranstaltungsraum



Beispiel einer Wohnung mit Loggia



Der erste Stock der geplanten Gemeinde- und Schulbibliothek

Tiefgarage

Die Tiefgarage befindet sich unter der Zürichstrasse und dem Platz. 180 Parkplätze in schräger Anordnung sind auf drei Geschossen vorgesehen. Das Parkhaus wird direkt ab einem Kreisell in der Oberwachtunterführung erschlossen. Die Tiefgarage wird hell beleuchtet, die Parkplatzgebühren bewegen sich im ortsüblichen Rahmen. Das Parkhaus verbessert den Komfort für die Pendlerinnen und Pendler, aber auch für die Besucherinnen und Besucher des Dorfcentrums mit seinen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.



Die Tiefgarage

Neben den direkten Aufgängen in die beiden Gebäude wird auch eine unterirdische Verbindung von der Tiefgarage zum Eingang der Migros erstellt. Der hindernisfreie Zugang erfolgt über das zweite und dritte Untergeschoss. Die Liftanlage ist für die Öffentlichkeit 24 Stunden pro Tag zugänglich. Die Migros bezahlt 2.5 Millionen Franken für diese unterirdische Anbindung.



Liftausgang im orange markierten Bereich.

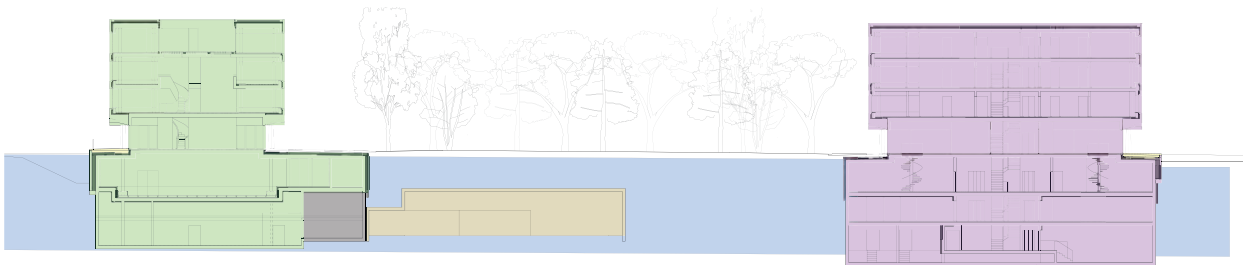
Oberwacht-Unterführung

Die Oberwacht-Unterführung ist Eigentum des Kantons Zürich. Dieser beabsichtigt die schadhafte Unterführung ab 2018 instandzusetzen. Die vorgesehenen Arbeiten werden mit dem Projekt Zentrumsentwicklung koordiniert. Für die Erschliessung der dreigeschossigen unterirdischen Tiefgarage wird in der Oberwachtunterführung ein Kreislauf eingebaut. Dadurch wird die Zu- und Wegfahrt von und aus der Tiefgarage in alle Richtungen möglich. Das Projekt wurde von den kantonalen Fachstellen geprüft und bewilligt.

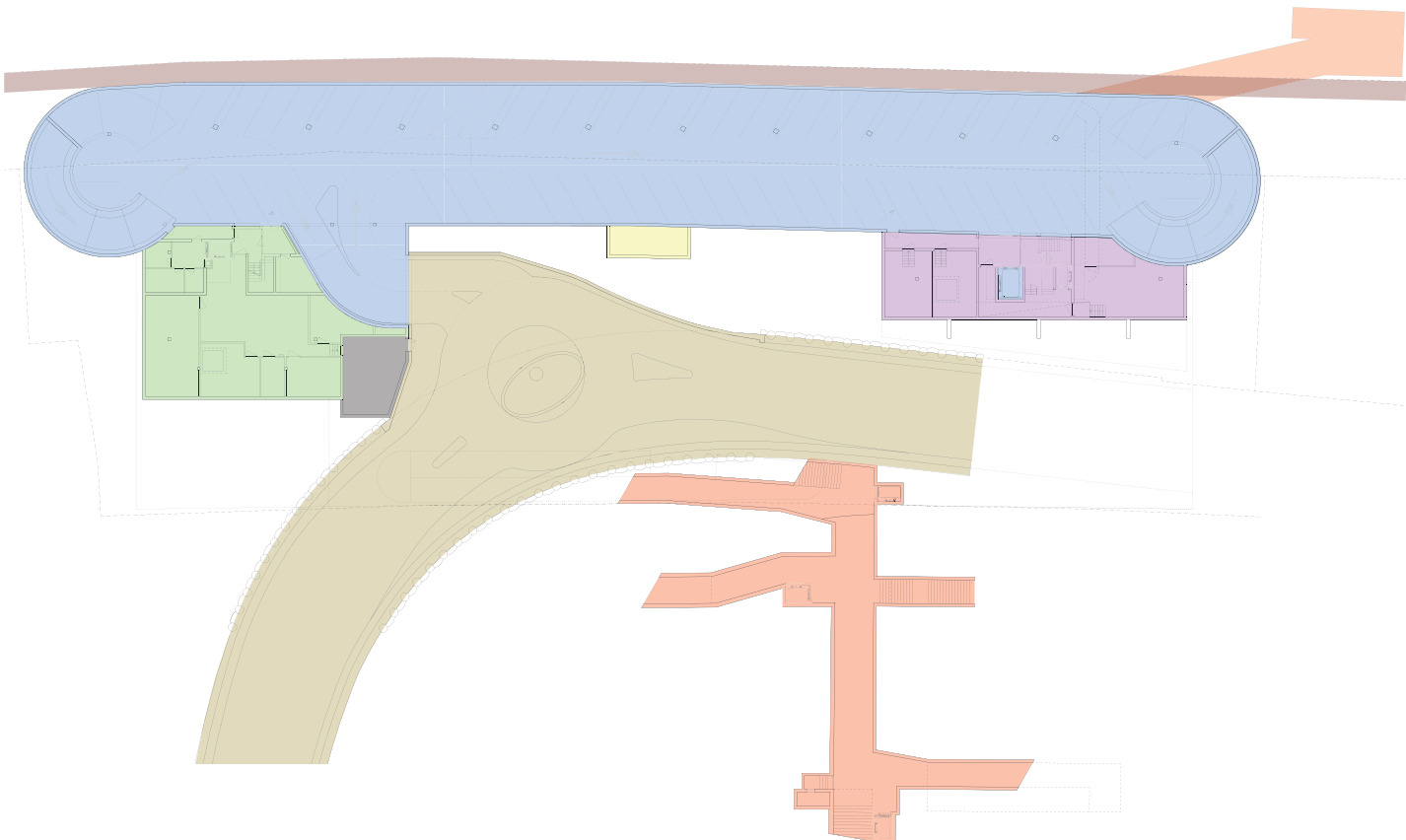
Anbindung an die SBB-Personenunterführung

Der heutige Zugang zu den Perrons und die Unterquerung der Gleise ist mühsam und insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen ein Ärgernis. Vom Platz her besteht mit Lift, Rampe und Treppe ein direkter und hindernisfreier Zugang zur Personenunterführung des Bahnhofes. Dadurch können künftig Kinderwagen, Rollkoffer, Velos oder Ähnliches einfach durch die Unterführung befördert werden.

Der Ausbau der SBB-Unterführung auf den Mittelperron und auf der Seeseite des Bahnhofes ist Bestandteil der Zusatzvorlage (siehe hinten bei Ziffer 4).



Schnitt durch die beiden Gebäude: grün = öffentliche Nutzungen, violett = Wohnungen und Gewerbe



Tiefgarage (blau) mit Ein-/Ausfahrt über den Minikreislauf (beige) sowie dem Migros-Zugang und der Erweiterung der SBB-Personenunterführung (orange)

2.4 Kosten

Investitionskosten

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Kostenschätzung Mai 2014, +/-30%	Kostenvoranschlag Oktober 2016, +/-10%, inkl. Honorare, 8% MWST und 10% Reserve
Hochbauten / Tiefgarage		
Öffentliches Gebäude	9'696'000	14'011'000
Wohn- und Gewerbegebäude	7'821'000	10'965'000
Tiefgarage	15'022'000	15'917'000
Platz und Umgebung	2'429'000	3'290'000
Zwischentotal	34'968'000	44'183'000
Infrastruktur und Grundlagen		
Tief- und Strassenbau ¹⁾	8'900'000	1'270'000
Rampe, Treppe und Lift ²⁾	0	2'837'000
Grundlagen-Erarbeitung ³⁾	3'920'000	0
Baumanagement ³⁾	1'256'000	0
Zwischentotal	14'076'000	4'107'000
Total	49'044'000	48'290'000

Zum Vergleich: Kosten inkl. Zusatzvorlage SBB

SBB-Personenunterführung	15'000'000	5'216'000
Total inkl. SBB-Zusatzvorlage	64'044'000	53'506'000

Grundstückswert (2'995 m ² à Fr. 1'390.- gemäss Lageklasse 3)	4'163'000
Gesamttotal inklusive Landwert	57'669'000

¹⁾ Begründung für tiefere Kosten: Mit der Erarbeitung des Bauprojekts wurde die Generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde Küsnacht überprüft. Es zeigte sich, dass mit der Erstellung eines Staukanals vorgesehene Massnahmen der Abwasserentsorgung nicht realisiert werden müssen. Deshalb ist dieser Betrag nicht mehr im Kostenvoranschlag enthalten. An der Urne bewilligte Nettokosten für die Gestaltung / Anbindung Oberwachtstrasse im Betrag von Fr. 2'800'000 wurden bei der Bausumme abgezogen.

²⁾ Bei der Vorlage vom Mai 2014 in den Kosten der SBB-Personenunterführung eingerechnet.

³⁾ Neu als Position Honorare in den Teilprojekten eingerechnet.

Aufteilung Verwaltungs- und Finanzvermögen

Das Gebäude Süd mit Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten stellt ein Renditeobjekt dar. Die voraussichtliche Bruttorendite beträgt rund 3.3%. Es wird daher dem Finanzvermögen zugeordnet. Die übrigen Gebäudeteile werden dem Verwaltungsvermögen zugeschrieben.

Verwaltungsvermögen	37'325'000
Finanzvermögen, Gebäude Süd	10'965'000

Kostenstand / Teuerung

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Indexstand vom 1. April 2016. 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

Im Kredit sind Vorinvestitionen von Fr. 5'230'000 (an der Urne vom 18. Mai 2014 genehmigter Projektierungskredit) enthalten.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gestützt auf die kantonale Gemeindeverordnung, welche per 1. Januar 2019 in Kraft tritt und für das Projekt anwendbar sein wird, ausgewiesen. Der Vollständigkeit halber sind die Zahlen zusätzlich auch noch nach dem Berechnungsmodell des heute noch geltenden Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt angegeben.

Minderaufwendungen (bisherige Mietkosten Bibliothek / Familienzentrum)	71'000
Erträge aus Mieten Bistro und Kultur-/Veranstaltungsraum	60'000
Erträge aus Parkgebühren ¹⁾	450'000
Erträge aus Mieten Wohnungen und Gewerbe	388'000
Betriebliche Folgekosten (zwischen 1% und 2% der Investitionssumme)	- 755'000
Personelle Folgekosten ²⁾	- 120'000
Ertrag aus dem Betrieb	94'000
Abschreibung auf das Verwaltungsvermögen (Nutzungsdauer 33 Jahre)	1'109'000
Verzinsung (1.5% der Investitionssumme)	724'000
Kapitalfolgekosten	1'833'000
Total Folgekosten ³⁾	1'739'000

¹⁾ Den errechneten Parkgebühren liegt ein durchschnittlicher Tarif von Fr. 1.- / Stunde zugrunde. Da im Gegensatz zum Parkdeck neue Nutzungen (Verkehr Wohnungen, Gewerbe und öffentliches Gebäude) entstehen, wird mit einer etwas höheren Auslastung gerechnet.

²⁾ Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Nutzungen im öffentlichen Gebäude mit zusätzlichen 100 Stellenprozenten abgedeckt werden können. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa Fr. 120'000.

³⁾ Gemäss Kreisschreiben betragen die Kosten Fr. 3'639'000.

Die Bruttorendite über das ganze Projekt beträgt rund 1.9%.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Gemeinderat hat das Projekt Zentrumsentwicklung im Finanz- und Aufgabenplan 2016-2020 berücksichtigt. Es wird – wie auch andere Investitionen vergangener und kommender Jahre – zu einem hohen Anteil aus dem vorhandenen Nettovermögen finanziert. Das per Ende 2016 voraussichtlich vorhandene Nettovermögen (von Politischer und Schulgemeinde, ohne Gebührenhaushalte) wird durch verschiedene Projekte von 79 Millionen Franken bis Ende 2020 auf rund 39 Millionen Franken abgebaut. Das Eigenkapital erhöht sich demgegenüber durch verschiedene Effekte von 214 Millionen Franken auf 225 Millionen Franken.

3. Einzelinitiative Parkdeck (Vorlage 1b)

Im November 2014 reichte ein Komitee gestützt auf § 50 des Gemeindegesetzes eine Einzelinitiative ein. Der bereinigte Initiativtext lautete wie folgt:

1. Die Gemeindeversammlung beschliesst einen Kredit von Fr. 420'000.– für die Projektierung einer Neugestaltung des Parkplatzareals Zürichstrasse (Alternativprojekt).
2. Bei der Ausarbeitung des Alternativprojekts sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:
 - a Auf dem Niveau Zürichstrasse soll eine zusätzliche Parkebene erstellt werden.
 - b Es sollen insgesamt ca. 180 öffentliche Parkplätze sowie eine Anzahl von Velo- und Motorrad-Abstellplätzen bereitgestellt werden.
 - c Das Projekt beinhaltet auch eine Parkanlage für Fussgänger.
 - d Das ganze Areal soll innerhalb und am Rand begrünt werden. Bestehende Bäume sollen wenn möglich erhalten bleiben.

An der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2015 wurde die Einzelinitiative Parkdeck angenommen und der beantragte Projektierungskredit von Fr. 420'000.– bewilligt. In der Zwischenzeit wurde ein Vor- und Bauprojekt erarbeitet, welches die Parkdeckidee der Einzelinitiative umsetzt.

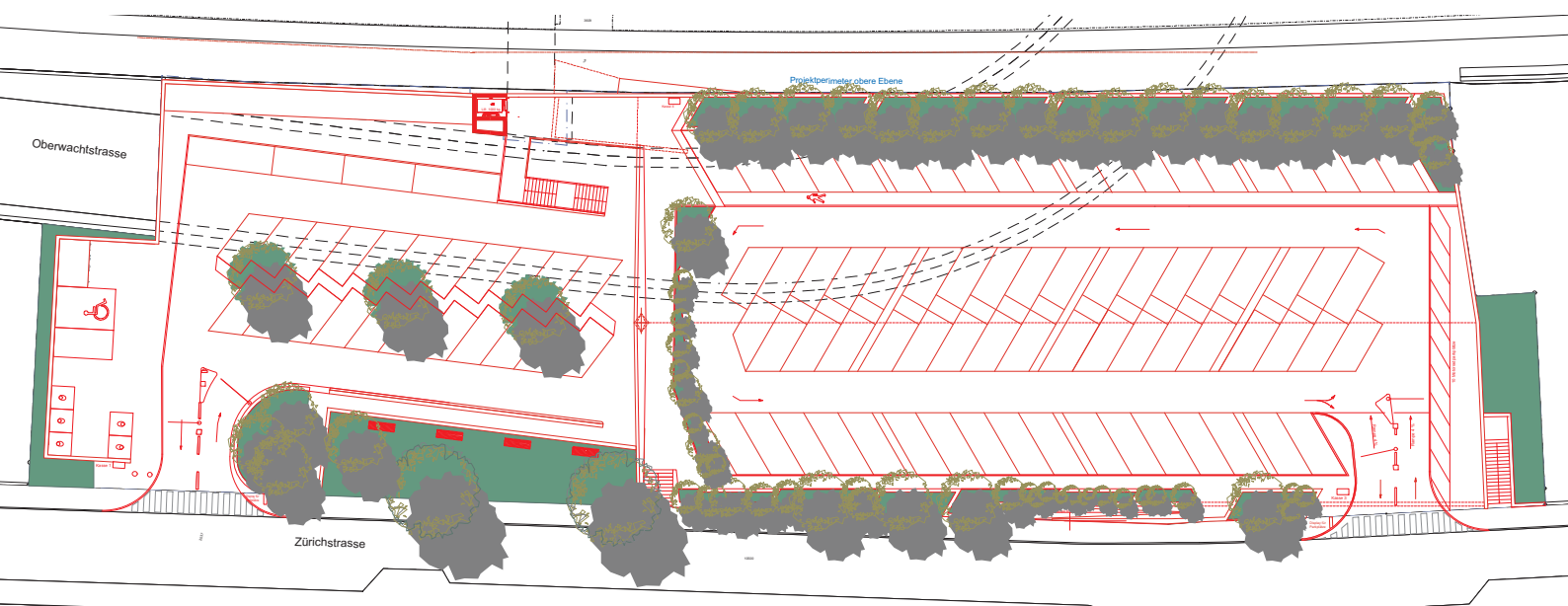
3.1 Projektbeschreibung

Parkebenen

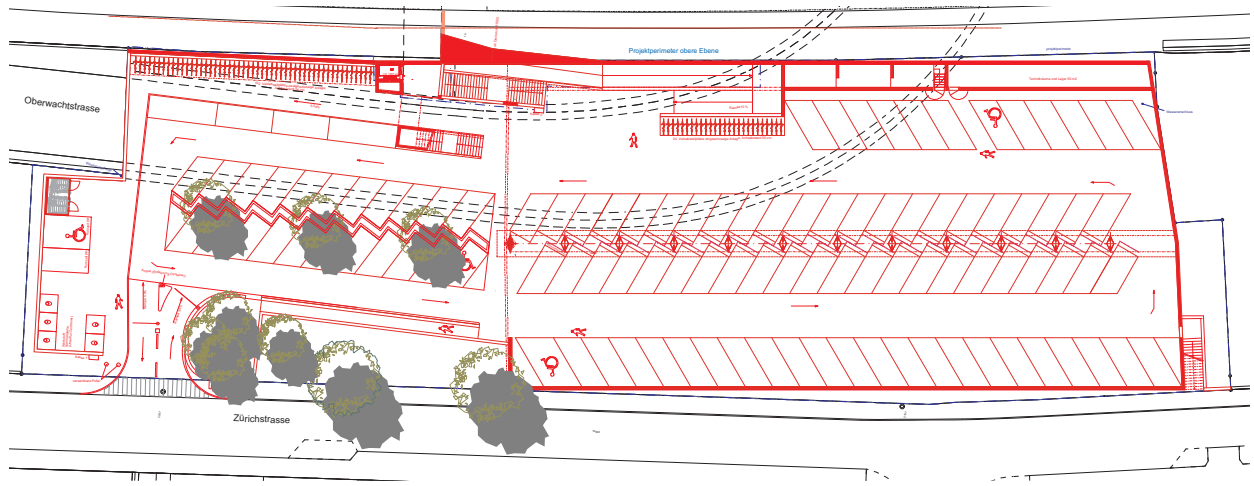
Die Einzelinitiative Parkdeck sieht vor, über einem Teil der heute auf dem bestehenden Niveau schon vorhandenen Parkplätze eine zusätzliche, darüber liegende Parkebene zu erstellen. Die obere Parkebene umfasst 72 Parkplätze und 10 Motorradabstellplätze. Diese Ebene wird ab der Zürichstrasse von der Nordseite des Areals her befahren.

Die Zufahrt zur unteren Parkebene erfolgt wie bereits heute von der Südseite des Areals. Diese bietet Platz für 104 Fahrzeuge und wird hell beleuchtet. Eine kurze Treppe und eine Rampe führen auf die obere Ebene und verbinden die Zürichstrasse mit dem Bahnhof Küssnacht.

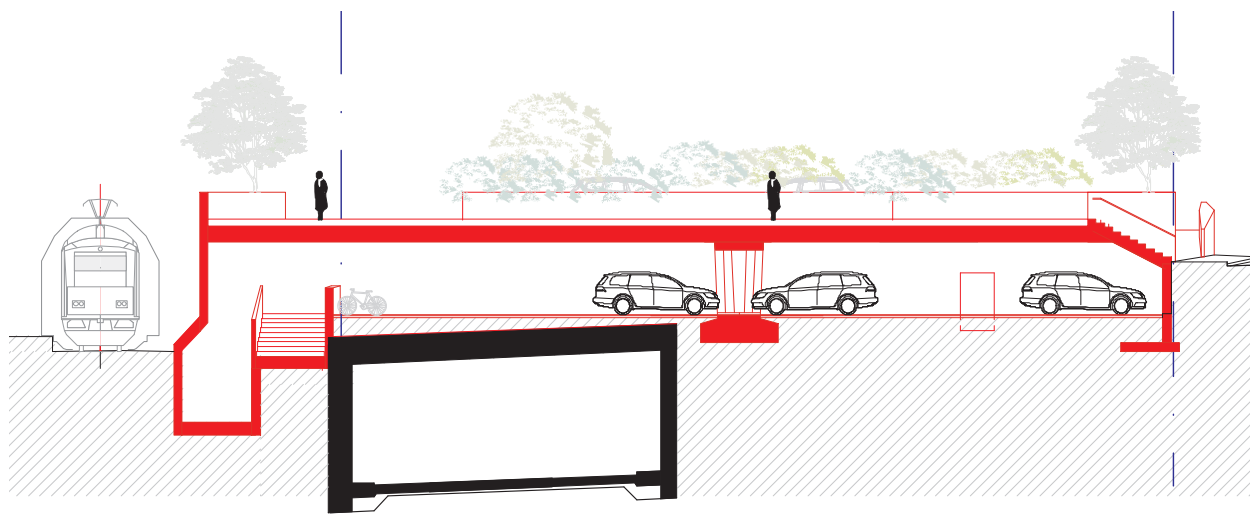
Die Parkgebühren bewegen sich analog dem Projekt Zentrumsentwicklung im ortsüblichen Rahmen.



Situation Oberes Parkdeck



Situation Unteres Parkdeck



Schnitt See-Berg durch das Parkdeck



Blick von der Ecke Rosenstrasse-Zürichstrasse auf das Parkdeck

Ausstattung

In der Nähe der Rampe, des Lifts und der Treppe, welche zu den Perrons führen, befinden sich Velo-abstellplätze. Die Ränder des Parkdecks sind begrünt. Der Weg, welcher über das obere Parkdeck führt, ist durch Pflanzen in Trögen von den Abstellflächen der Fahrzeuge getrennt. Der Aufenthaltsbereich entlang der Zürichstrasse wird mit Sitzbänken bestückt. Neben der Zufahrt zur unteren Park-ebene sind eine Wertstoff-Sammelstelle mit Unterflurcontainern und eine öffentliche WC-Anlage vorgesehen.

SBB-Personenunterführung

In den Kosten ist wie beim Projekt Zentrumsentwicklung die bergseitige direkte und hindernisfreie Anbindung des Parkdecks mittels einer Treppe, einer Rampe und einem Lift an die SBB-Unterführung inbegriffen. Der Ausbau der SBB-Unterführung auf den Mittelperron und auf der Seeseite des Bahn-hofes ist in der Zusatzvorlage enthalten (siehe weiter hinten bei Ziffer 4).



Blick vom zürichseitigen Ende der oberen Parkdeckebene Richtung Rapperswil

3.4 Kosten

Investitionskosten

Die Gesamtkosten in Fr. berechnen sich nach Baukostenplan wie folgt:

	Kostenschätzung Juni 2015, +/-30%	Kostenvoranschlag Oktober 2016, +/-10%
Vorbereitung	1'709'500	1'992'000
Gebäude	5'092'200	8'430'000
Betriebseinrichtung	565'000	452'000
Umgebung	180'000	198'000
Baunebenkosten	443'300	428'000
Ausstattung	10'000	35'000
Reserve 10%	0	1'154'000
Anbindung an die SBB-PU (bergseits)	0	1'875'000
MWST 8%	640'000	1'166'000
Projektierungskredit	0	420'000
Total	8'640'000	16'150'000

Zum Vergleich: Kosten inkl. Zusatzvorlage SBB

SBB-Personenunterführung	5'216'000
Total inkl. SBB-Zusatzvorlage	21'366'000
Grundstückswert (2'995 m ² à Fr. 1'390.- gemäss Lageklasse 3)	4'163'000
Gesamttotal inklusive Landwert	25'529'000

Begründung für höhere Kosten gegenüber der Kostenschätzung der Initianten

Bei der Kostenschätzung der Initianten fehlten verschiedene Positionen, insbesondere die Reserve und die Kosten für die komplexe Anbindung an die SBB-Personenunterführung. Erhebliche Mehrkosten entstanden ausserdem aus statischen Gründen sowie wegen grösseren Kubaturen und Vorgaben der SBB.

Kostenstand / Teuerung / Zuordnung Verwaltungsvermögen

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Indexstand vom 1. April 2016. 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. Das gesamte Projekt wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Vorinvestitionen

Im Kredit sind Vorinvestitionen von Fr. 420'000 (an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2015 genehmigter Projektierungskredit) enthalten.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten in Fr. berechnen sich gemäss Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 wie folgt:

Erträge aus Parkgebühren ¹⁾	300'000
Betriebliche Folgekosten (1% der Investitionssumme)	- 161'502
Ertrag aus dem Betrieb	138'498
Abschreibung auf das Verwaltungsvermögen (Nutzungsdauer 33 Jahre)	489'399
Verzinsung (1.5% der Investitionssumme)	242'253
Kapitalfolgekosten	731'652
Total Folgekosten ²⁾	593'154

¹⁾ Den errechneten Parkgebühren liegt ein durchschnittlicher Tarif von Fr. 1.- / Stunde zugrunde. Da im Gegensatz zur Zentrumsentwicklung keine neuen Nutzungen entstehen, wird mit einer etwas tieferen Auslastung als bei letzterer gerechnet.

²⁾ Gemäss Kreisschreiben betragen die Kosten Fr. 1'477'000.

Die Bruttorendite über das Investitionsvolumen des Projektes Parkdeck beträgt rund 1.5%.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Gemeinderat hat das Projekt Zentrumsentwicklung in der Finanzplanung 2016-2020 berücksichtigt. Mit der Annahme des Projekts Einzelinitiative Parkdeck würden geringere Investitionsbeträge ausgelöst. Dies würde bei der nächsten Überarbeitung des Finanz- und Aufgabenplans im 2017 berücksichtigt.

4. Zusatzvorlage SBB-Unterführung (Vorlagen 2a und 2b)

4.1 Umfang der Erweiterung

Bereits in den Kosten beider Projekte enthalten ist die bergseitige Anbindung des Platzes bzw. des Parkdecks an die SBB-Unterführung durch eine Treppe, eine Rampe und einen Lift (in der Abbildung grün markierter Bereich).

Mit der Zusatzvorlage können die Stimmberechtigten über einen erweiterten Ausbau der SBB-Unterführung abstimmen, sofern eines der beiden Projekte zur Ausführung gelangt (gelb markierter Bereich). Im Kredit von Fr. 5'216'000 sind folgende Zusatzelemente enthalten:

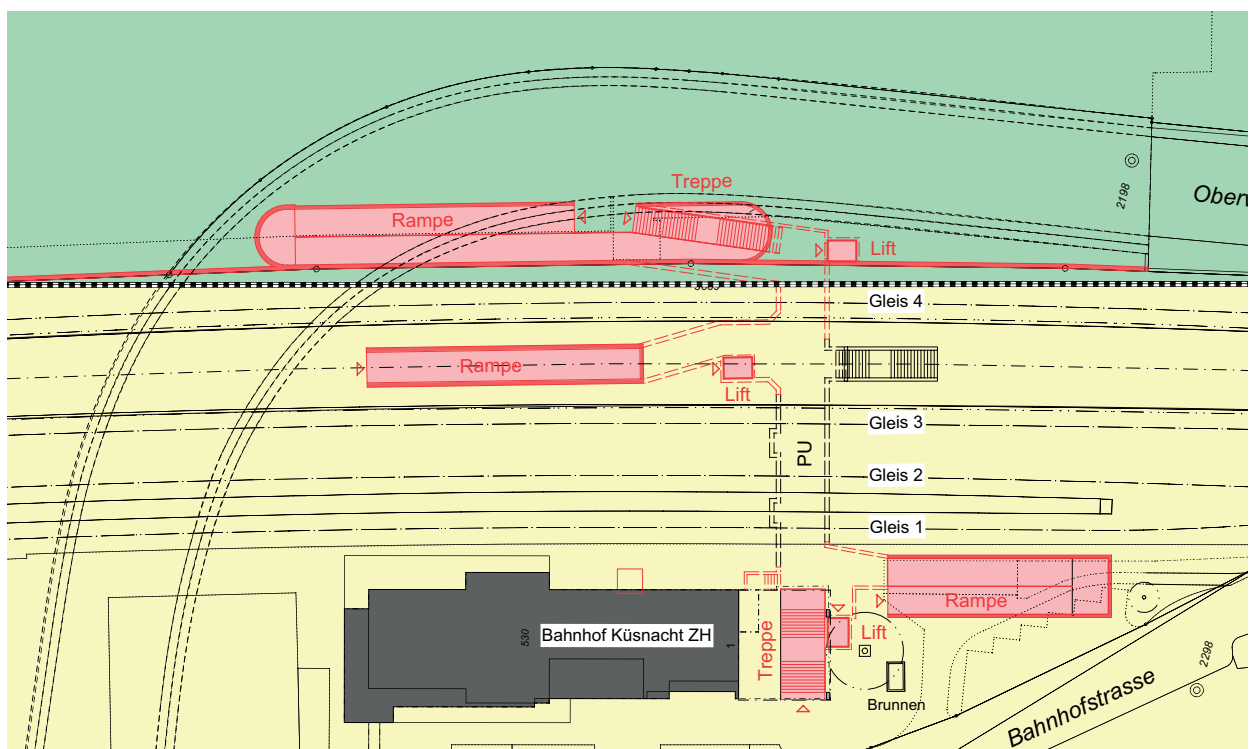
- Rampe und Lift auf den Mittelperron (heute: lediglich zwei Treppen)
- Rampe und Lift beim seeseitigen Ausgang des Bahnhofes (heute: lediglich eine Treppe)

4.2 Kosten

Investitionsvolumen

Die Gesamtkosten in Fr. berechnen sich nach Baukostenplan wie folgt:

Vorbereitung	0
Gebäude	0
Umgebung	5'677'000
Baunebenkosten	425'000
Reserve	1'355'000
MWST 8%	596'000
Zwischentotal	8'053'000
abzüglich Rampe, Treppe und Lift bergseits (bereits in Zentrumsentwicklung / Parkdeck enthalten)	-2'837'000
Total SBB-Personenunterführung	5'216'000



Darstellung der Erweiterung der SBB-Personenunterführung (rot). Im gelben Bereich sind die Erweiterungen der Zusatzvorlage, im grünen Bereich die in den Hauptvorlagen enthaltenen Erweiterungen zu sehen.

Kostenstand / Teuerung / Zuordnung Verwaltungsvermögen

Der Kostenvoranschlag von Oktober 2016 basiert auf dem Indexstand vom 1. April 2016. 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. Das gesamte Projekt wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten in Fr. berechnen sich gemäss Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 wie folgt:

Erträge	0
Betriebliche Folgekosten (1% der Investitionssumme)	52'000
Ertrag aus dem Betrieb	-52'000
Abschreibung (Nutzungsdauer 40 Jahre)	131'000
Verzinsung (1.5% der Investitionssumme)	78'000
Kapitalfolgekosten	209'000
Total Folgekosten ¹⁾	261'000

¹⁾ Gemäss Kreisschreiben betragen die Kosten Fr. 574'000.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Gemeinderat hat die Erweiterung der SBB-Unterführung in der Finanzplanung 2016–2020 berücksichtigt. Das Projekt würde aus dem Nettovermögen finanziert.

5. Stellungnahme der Initianten der Einzelinitiative Parkdeck

Das Projekt Einzelinitiative mit Parkdeck für das Zentrum Küsnacht (ohne Tiefgarage) bietet eine massvolle, praktische und kostengünstige Alternative zum geplanten Grossprojekt Zentrumsentwicklung mit Tiefgarage der Gemeinde. Es kommt mit rund einem Drittel der Kosten und der Hauptbauzeit aus, beschränkt sich auf das Wesentliche, nimmt Rücksicht auf gewachsene Strukturen und hat folgende Ziele:

Bequemes Einkaufen und benutzerfreundlicher Zugang zu Zentrum und Bahn

Auf die im Grossprojekt vorgesehene dreistöckige Tiefgarage, die nur mühsam und zeitaufwändig via Unterführung und unterirdischen Mini-Kreisel erreichbar ist, wird verzichtet. Stattdessen wird der bestehende Parkplatz neugestaltet und um ein Parkdeck über der Hälfte des Areals erweitert. Dieser bietet eine ähnliche Anzahl Parkplätze (178, davon 44% überdeckt) wie die im Grossprojekt vorgesehene Tiefgarage. Alle Parkplätze sind auch mit Einkaufs- und Kinderwagen, Rollkoffer und Rollstuhl ebenerdig bequem erreichbar – dies ohne nötige Benutzung eines Lifts beim Einkauf oder Gang zu den Bahnperrens, wie das bei Realisierung der Tiefgarage der Fall sein wird. Das Projekt mit Parkdeck kommt auch Menschen mit Abneigung gegen Tiefgaragen entgegen. Zusätzlich werden neu 128 oberirdische gedeckte Veloplätze und 10 Motoplätze sowie zwei Toiletten angeboten. Die Wertstoffsammlung bleibt erhalten.

Kein jahrelanger Hindernislauf für die Kundschaft, keine Existenzgefährdung von Detaillisten und Dienstleistern

Die rund dreijährigen, äusserst aufwändigen Tief- und Hochbauarbeiten beim Projekt Zentrumsentwicklung machen eine lange Teilspernung von Zürichstrasse und Oberwachtstrasse nötig. Dies bringt eine erhebliche Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs und des Besucherstroms in Richtung Zentrum. Die Zahlen sind beachtlich: Rund 13'000 Fahrzeuge täglich fahren durch den Tunnel, und 1'000 Autofahrer frequentieren den Parkplatz Zürichstrasse, Tendenz steigend. Transit- und Lokalverkehr werden bei Annahme des Grossprojekts aufeinandertreffen, im Tunnel und auf dem unterirdischen Kreisel. Die lange Bauzeit an neuralgischer Stelle wird der Küsnachter Kundschaft viele Unannehmlichkeiten beschern und sich in gravierender Weise auf die lokalen Detaillisten und Dienstleister auswirken. Erhebliche Umsatzeinbussen, nicht nur im unmittelbaren Umfeld der Baustelle, oder gar Geschäftsschliessungen, werden die Folge sein.

Keine Millionenausgaben für fragwürdige Nutzungen

Im Projekt Zentrumsentwicklung kommen zu den äusserst aufwändigen Tiefbauten noch Hochbauten mit keineswegs überzeugenden Nutzungen. Im Gebäude Nord sollen die Gemeindebibliothek, das Familienzentrum, ein Saal (Kulturraum) und ein Bistro untergebracht werden. Gemeindebibliothek und Familienzentrum haben aber bereits im Höchhuus respektive im Haus am Tobelweg gegenüber der Musikschule ein geeignetes Domizil an bester Lage. Für ein Bistro – bei 13 bereits bestehenden Restaurants – und einen weiteren Saal im Dorf (bei über 22 Sälen in der Umgebung) besteht kein echter Bedarf. Im Haus Süd sind 9 Wohnungen und zwei Ladenlokale vorgesehen (30 Wohnungen wurden und werden im Umkreis von 100m von privat erstellt.) Die extrem hohen Baukosten von 48 Mio. Fr. bei 3 Jahren Hauptbauzeit sind nicht gerechtfertigt. Aufwand und Ertrag stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zueinander und belasten den Steuerhaushalt. Dazu werden durch das Projekt Zentrumsentwicklung die Mittel für andere wirklich nötige Investitionen entzogen.

Ein optimal zugänglicher, offener Platz beim Bahnhof, ein Ort der spontanen Begegnung

Das Projekt Einzelinitiative mit Parkdeck bietet freie Sicht über das ganze Areal. Man sieht sich von weitem, was spontane und zwangslose Begegnung ermöglicht. Die Besucher verschwinden nicht zuerst in unterirdischen Gängen und Liftanlagen. Das ganze Dorf, mit seinem vielfältigen Laden- und Dienstleistungsangebot und seinen 13 Restaurants im Umkreis von 300 Metern bleibt leicht und hindernisarm erreichbar. Die vorgesehenen Grünzonen mit zahlreichen neuen Sitzgelegenheiten laden

zum spontanen Verweilen ohne Konsumationszwang ein. Das neue Parkdeck über der Hälfte des heutigen Parkplatzes lässt sich bei Bedarf temporär für vielseitige Veranstaltungen umnutzen (1800 m² für Chilbi, Märkte, etc.) und lässt die untere Parkebene frei für 104 Autos. Beim Projekt Einzelinitiative bleibt unseren Nachkommen Spielraum für andere Nutzungen und Bedürfnisse erhalten. Es bringt gegenüber dem Istzustand eine erhebliche Verbesserung, verbaut die Zukunft für spätere Generationen aber nicht.

Gegenüberstellung der Argumente aus Sicht der Initianten

**Ja zum Projekt Einzelinitiative mit Parkdeck,
Kredit 16,2 Mio. Fr. (+ 5,2 Mio. für Personen-
unterführung)**

Ja zu einer massvollen Lösung, welche zukünftige Projekte nicht verbaut

Ja zu einer ähnlichen Anzahl Parkplätze wie in der Tiefgarage, davon 44% überdeckt, ebenerdig zugänglich, aber zu rund 1/3 der Kosten und Hauptbauzeit

Ja zur Rücksicht auf Menschen, die nur ungerne Tiefgaragen benutzen

Keine lange Teilspernung von Zürichstrasse und Oberwachtstrasse während der Bauzeit

Ja zu einer einfach und sicher erreichbaren Parkierungsanlage ohne Konflikte mit den im Tunnel zirkulierenden 13'000 Fahrzeugen pro Tag

Ja zu einer zwangslosen, bequemen Begegnungsmöglichkeit für die rund 1'000 Besucher des Zentrums pro Tag beim Parkplatz mit Parkdeck und mit direktem Zugang zu den Geschäften, Dienstleistern und 13 Gaststätten, wie bisher

**Nein zum Projekt Zentrumsentwicklung mit Tiefgarage,
Kredit 48,3 Mio. Fr. (+5,2 Mio. für Personen-
unterführung)**

Nein zu einer mehrjährigen Bauzeit mit Verkehrschaos und Umleitungen infolge nötiger Voll- oder Teilspernung von Zürichstrasse und Oberwachtstrasse

Nein zu einer Lösung mit unterirdischem Mini-Kreisel zur Tiefgarage, der nicht den Bedürfnissen aller beteiligten Verkehrsteilnehmer (Bus, LKW, PW, Velo) entspricht

Nein zu fragwürdiger Megainvestition, welche anderen, wirklich dringenden Investitionen die Mittel wegnimmt

Nein zu Gebäuden, deren Nutzungsangebote andernorts in der Gemeinde bereits bestens abgedeckt sind

Nein zu Parkplätzen mit hohen Bau- und Betriebskosten

Nein zur Liftbenützung beim Einkaufen

Nein zur Existenzgefährdung der Geschäfte und Dienstleister im Zentrum infolge schlechter Erreichbarkeit

Stimmen Sie: Ja zum Projekt Einzelinitiative mit Parkdeck

Nein zum Projekt Zentrumsentwicklung mit Tiefgarage

Stichfrage: 1b

6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Stellungnahme zu Vorlage 1a / Projekt Zentrumsentwicklung

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Zustimmung zur Vorlage 1a.

Begründung:

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Kostenvoranschlag mit Investitionskosten von Fr. 48.3 Mio. und Folgekosten von Fr. 1.7 Mio. geprüft und kommt zum Schluss, dass die Kosten- und Ertragsberechnungen auf korrekten Annahmen beruhen. Mit dem möglichen zusätzlichen Nutzen von zwei Gebäuden, welche in Zukunft sowohl zur Vermietung als auch für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen, ist aus Sicht der RPK der haushälterische Umgang mit den Steuermitteln gegeben.

Stellungnahme zu Vorlage 1b / Einzelinitiative Parkdeck

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Ablehnung der Vorlage 1b.

Begründung:

Die RPK hat den Kostenvoranschlag mit Investitionskosten von Fr. 16.2 Mio. und Folgekosten von Fr. 0.6 Mio. geprüft und kommt zum Schluss, dass die Kosten- und Ertragsberechnungen ebenfalls auf korrekten Annahmen beruhen. Mit dem Bau des Parkdecks wird eine weitergehende Nutzung des Areals Zürichstrasse auf absehbare Zeit ausgeschlossen. Die Kosten sind in Anbetracht des geringen Zusatznutzens gegenüber der heutigen Situation nicht angemessen. Ein haushälterischer Umgang mit Steuermitteln ist damit aus Sicht der RPK nicht gegeben.

Stellungnahme zur Stichfrage

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Vorlage 1a.

Stellungnahme zu den Vorlagen 2a und 2b

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Zustimmung zu den Zusatzvorlagen 2a und 2b.

Begründung:

Die RPK hat auch die Zusatzprojekte geprüft. Eine Erweiterung der SBB-Unterführung ist aus Sicht der RPK vertretbar. Der haushälterische Umgang mit Steuermitteln ist somit gegeben.

7. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, dem **Projekt Zentrumsentwicklung (Vorlage 1a) zuzustimmen** und die Einzelinitiative Parkdeck (Vorlage 1b) abzulehnen. Bei der **Stichfrage** empfiehlt der Gemeinderat, die **Vorlage 1a** anzukreuzen. Ausserdem empfiehlt der Gemeinderat, der Zusatzvorlage SBB-Unterführung in jedem Fall (Vorlagen 2a und 2b) zuzustimmen.

Lohnende Investition

Das Projekt Zentrumsentwicklung ist eine lohnende Investition der heutigen Küsnachterinnen und Küsnachter für kommende Generationen. Entwickelt wurde es zusammen mit der Bevölkerung, welche bereits erhebliche Geldsummen in die Planung investiert hat. So ist ein ausgereiftes und gut durchdachtes Gesamtprojekt entstanden. Es nutzt den wertvollen Raum massvoll, stärkt das Dorfzentrum und verhindert, dass Grossverteiler in die Peripherie abwandern – und dient damit langfristig dem lokalen Gewerbe. Insgesamt trägt die Zentrumsentwicklung massgeblich dazu bei, dass Küsnacht ein lebendiges und attraktives Dorf bleibt. Die Investitionssumme ist gegenüber der Kostenschätzung vom Mai 2015 um rund Fr. 7'737'000 tiefer und für Küsnacht finanziell tragbar.



Blick von der Ecke Rosenstrasse-Zürichstrasse auf den Platz und die Gebäude

Parkdeck nicht sinnvoll

Die Einzelinitiative Parkdeck würde demgegenüber für einen verhältnismässig hohen finanziellen Aufwand keinen Mehrwert für die Gemeinde bringen, da ohne zusätzliche Nutzungen kein Mehrbedarf an Parkplätzen besteht. Die Kosten des Parkdecks entsprechen in etwa den Kosten der Tiefgarage, jedoch ohne dass zusätzlicher oberirdischer Raum geschaffen wird. Auch entspricht das Projekt in keiner Weise den vielfältigen Anforderungen der Bevölkerung aus dem Mitwirkungsverfahren. Schliesslich würde das Areal Zürichstrasse über Jahrzehnte weiterhin ausschliesslich für Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die Zusatzvorlagen zur Sanierung und Erweiterung der SBB-Unterführung entsprechen einem Bedürfnis der Bevölkerung aus dem Mitwirkungsverfahren, weshalb der Gemeinderat sie in jedem Fall zur Zustimmung empfehlen.

7. Dezember 2016

Der Gemeinderat





Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.

