



«Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse»

Zielbild / Entwicklungsszenarien

Gemeinde Küsnacht
Herr Matthias Höhener

28. August 2024

Impressum

Brandenberger+Ruosch AG
Emil-Oprecht-Strasse 8
CH-8050 Zürich

Chrysanthi Zachari

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
2 Grundlagen	4
2.1 Grundlagendossier	4
2.2 Zusammenfassung Raumplanerische Rahmenbedingungen	5
2.2.1 Inventar- / Schutzobjekte	6
2.2.2 Kommunalen Richtplan Verkehr	7
2.3 Zusammenfassung Mikro-Lage Analyse	8
3 Zielsetzungen	9
4 Entwicklungsvarianten	10
5 Zwischenfazit / Vertieftes Variantenstudium	11
5.1 Variantenvergleich Projektvarianten 2 und 3	12
6 Weiteres Vorgehen	13

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinde Küsnacht ZH wurde im Dezember 2023 eine von mehreren Stimmberechtigten unterzeichnete Einzelinitiative «Arealentwicklung Parkplatz alte Landstrasse» eingereicht.

Initiativtext

Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für das Areal an der alten Landstrasse, nördliches Grundstück-Nr. 12526, zu erarbeiten. Auf dem Areal sollen entstehen: Laden- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze an attraktiver Lage, Wohnraum (gute Durchmischung, v. a. Mietwohnungen für den Mittelstand) und ein unterirdisches Parkhaus für genügend Parkplätze (mind. Bestandesgarantie). Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals kann der Perimeter erweitert werden.

Der Gemeinderat hat das Begehren für gültig erklärt und möchte die Initiative an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 behandeln. Das vorliegende Dokument beinhaltet die wesentlichen Grundlagen sowie potenzielle Entwicklungsszenarien und dient somit als Grundlage zur Behandlung der Initiative.



Luftbild mit dem Parkplatz Alte Landstrasse

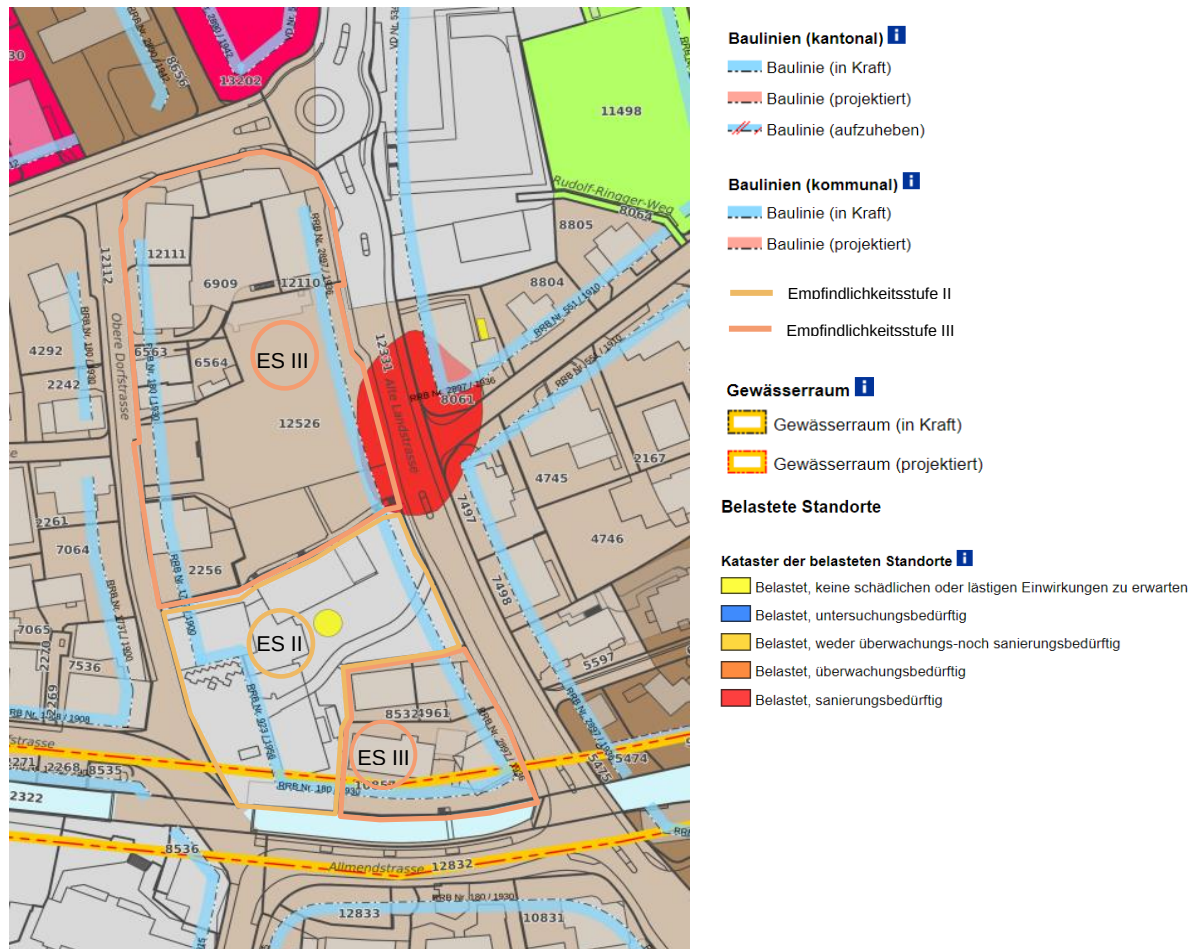
2 Grundlagen

2.1 Grundlagendossier

In das Dokument „Grundlagendossier“ sind alle relevanten Planungs- und Rahmenbedingungen sowie eine Analyse des Areals eingeflossen. Das Dokument findet sich als Anlage 1 in diesem Zielbild. Im folgenden Kapitel erfolgt eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse aus dem Grundlagendossier.

2.2 Zusammenfassung Raumplanerische Rahmenbedingungen

Der folgende Übersichtsplan präsentiert eine Zusammenfassung der vorliegenden Informationen zu den Themen Grundnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Kataster der belasteten Standorte, Baulinie und Abstand zum Gewässerraum.



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

Zusammenfassung Grundlagen des Areals

Grundnutzung	Kernzone 3-geschossig (K3) / Zone für öffentliche Bauten (OeB)
Empfindlichkeitsstufe (ES)	ES II und ES III
Belastete Standorte	Beim Areal sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
ÖV-Güteklasse	B und C (gute bis mittelmässige Erschliessung).
Erschliessung	Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in ca. 100 Meter Distanz.
Lageklasse	3
Eigentum	Gemeinde Küsnacht / Swiss Re Investments AG / AXA Anlagengestiftung / privat (vgl. auch § 3.3.3)

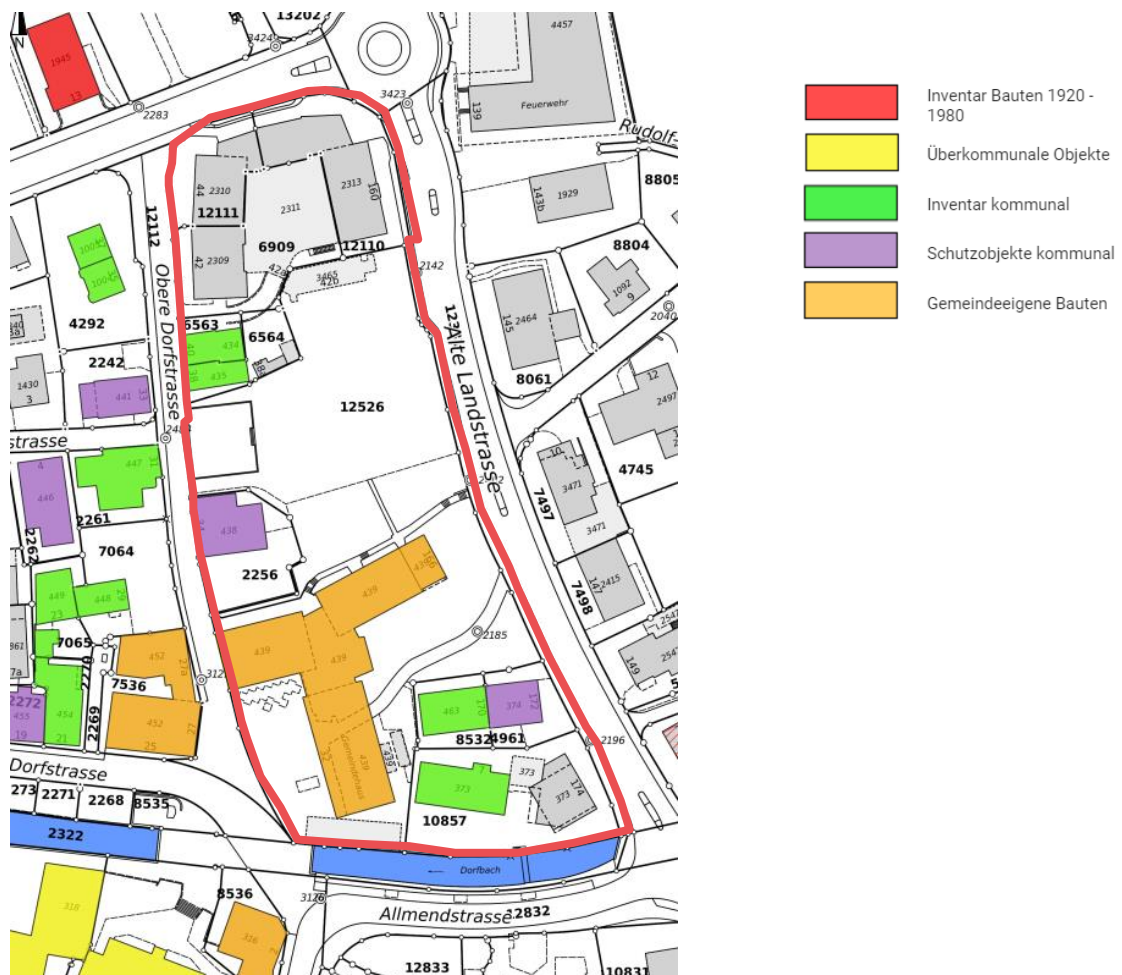
Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Küsnacht in Kernzone 3-geschossig (K3 – heutiger Parkplatz) und in der Zone für öffentliche Bauten (OeB – heutiges Gemeindehaus).

Kernzone 3-geschossig (K3)

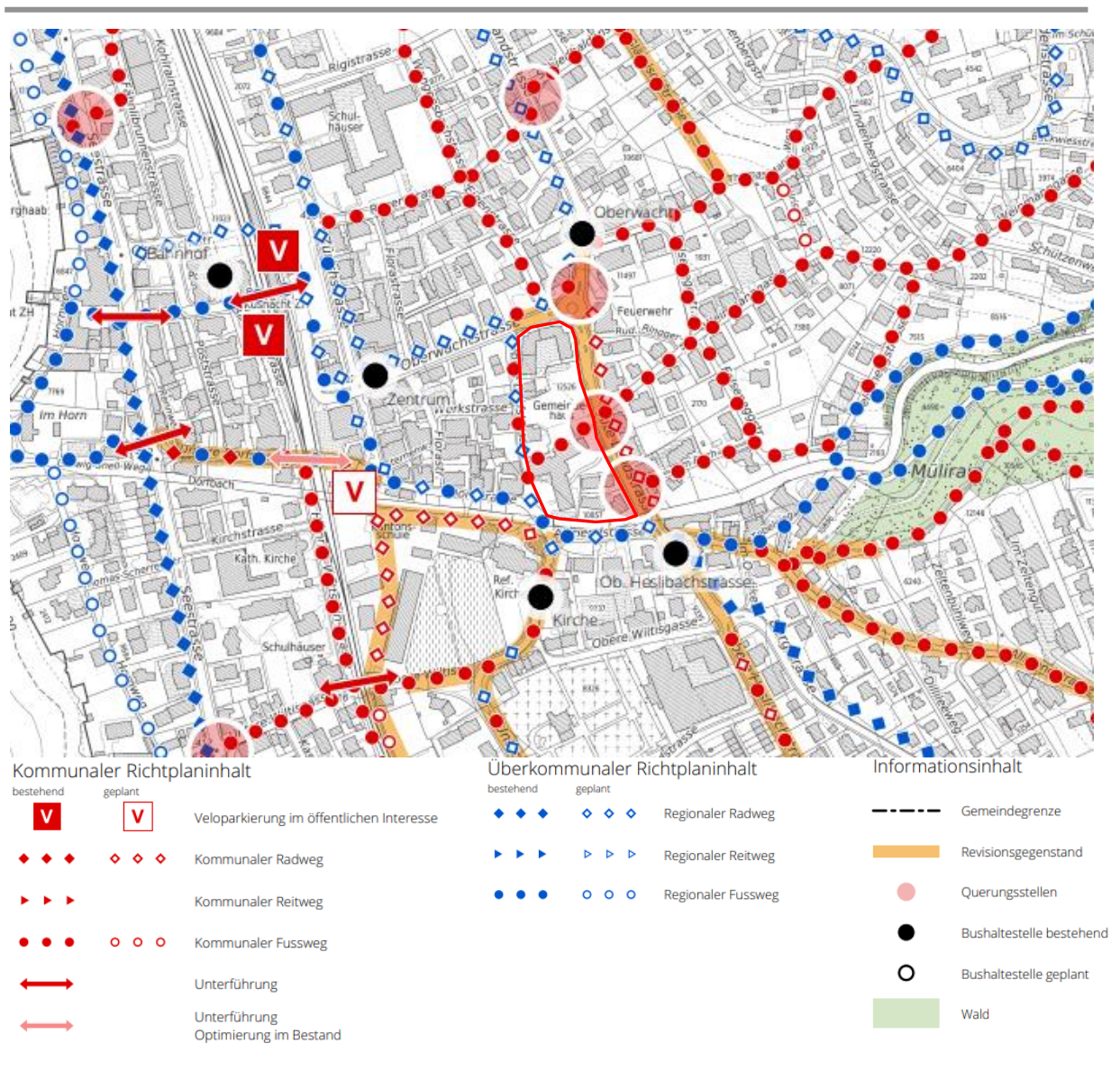
Geschosse	3 (VG), 1 (DG), 1 (UG)
Gebäudehöhe	9,0 m
Gesamtlänge (geschlossener Überbauung)	40,0 m

2.2.1 Inventar- / Schutzobjekte

Für die kommunalen Inventar- und Schutzobjekte sind weitere Schutzabklärungen erforderlich. Das Gemeindehaus KTN 12526 ist eine gemeindeeigene Baute und untersteht der Selbstbindung gemäß § 204 PBG. Der Gesamtkomplex ist ein Inventarobjekt, wobei insbesondere der „Altbau“ als hochgradig schützenswert eingestuft wird. Zur Klärung dieser Frage ist es erforderlich, eine Schutzabklärung durch die Eigentümerschaft einzuleiten.



2.2.2 Kommunalen Richtplan Verkehr



Auszug VERKEHRSPLAN 2, Radwege / Fusswege / Reitwege, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. September 2020

Quelle: www.kuesnacht.ch

2.3 Zusammenfassung Mikro-Lage Analyse

Fazit Mikro-Lage (Quelle FPRE)

Das Areal im Quartier Küsnacht, in der Gemeinde Küsnacht (ZH) handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Verkaufsliegenschaften (3.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und unverbaubare, attraktive Fernsicht.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Passantenlage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 39 % am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30 %, Kinder mit 18 % und junge Personen mit 13 %. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & so-tomo) ist die Oberschicht mit 57 % (62 % in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28 % folgt die Mittelschicht und mit 15 % die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Wohngemeinschaften.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 204 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3.9 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 7 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 4 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Nähe. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 25 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 225 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 97 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 3.2 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 48 und bei Nacht mit 37 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Mikro – Lage Rating

	Wohnen	Verkauf
Mikrolage	Gute Lage	Durchschnittliche Lage
Besonnung	Sehr sonnig	Durchschnittliche Passantenlage
Aussicht	Unverbaubare, attraktive Fernsicht / Seesicht	
Image des Quartiers	Gute Wohneigentumslage	
Dienstleistungen	In Fussdistanz	In Fussdistanz
Freizeit/Erholung	In nächster Nähe	In nächster Nähe
Öffentliche Verkehr	Eingeschränkte Anbindung	Eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	Gute Anbindung	Gute Anbindung
Lärmbelastung	Ruhig	Ruhig

3 Zielsetzungen

Die nachfolgend dargestellten Zielsetzungen basieren auf Thesen der Gemeinde (vgl. Beilage 1), welche sich aus der Beantwortung einer ursprünglichen Frageliste ableiten lassen. Die Frageliste wurde durch Brandenberger+Ruosch erstellt und von der Gemeinde Küsnacht beantwortet (vgl. Beilage 2).

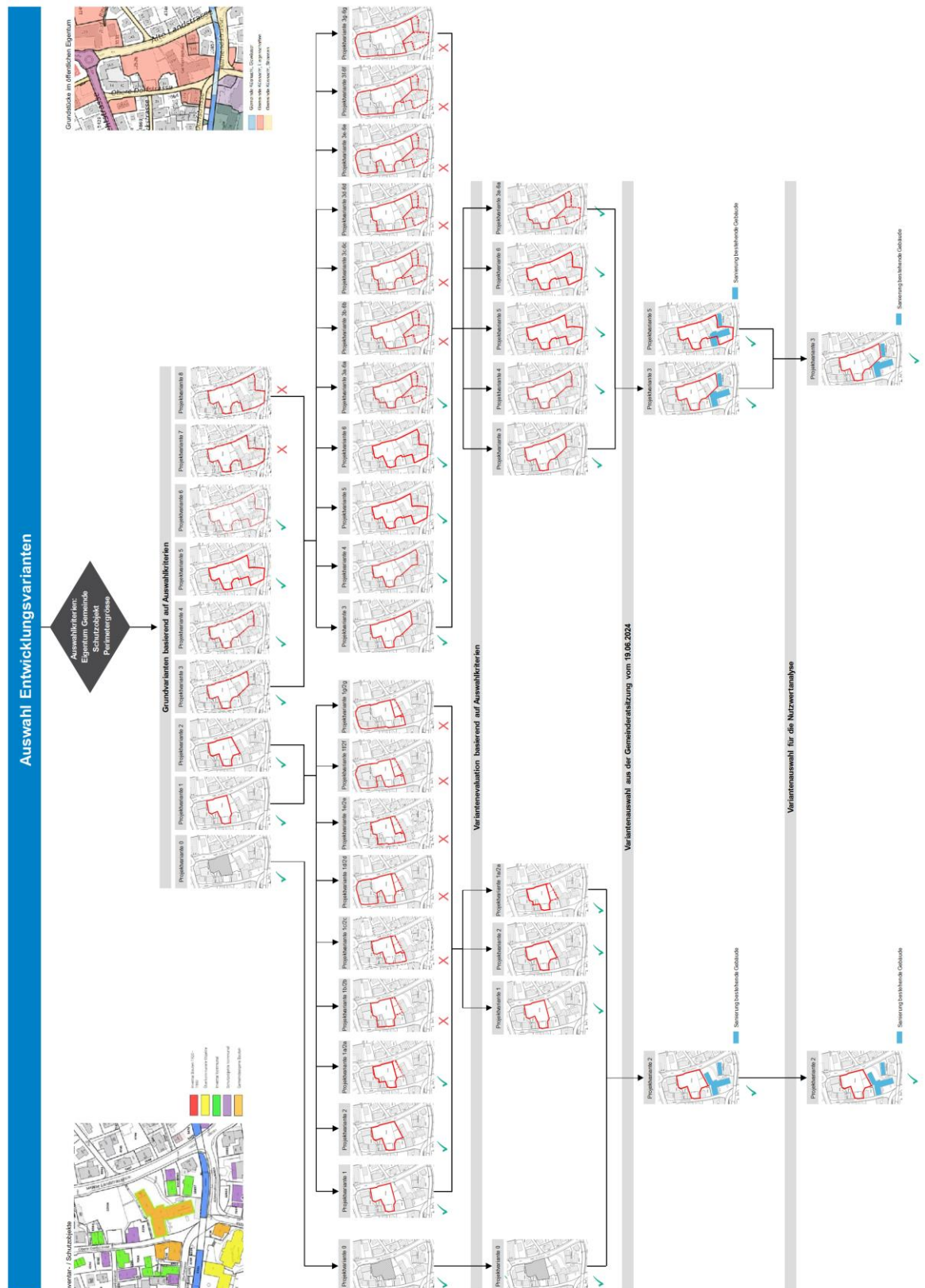
Zielsetzungen «Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse»	
Ziel 1	Bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand mit einer guten Durchmischung der Wohnungsgrössen und effizienten Grundrissen.
Ziel 2	Attraktive Publikumsnutzungen und Attraktivitätssteigerung des Standorts für Gewerbetreibende.
Ziel 3	Unterirdisches Parkgarage mit zusätzlichen Parkplätzen aufgrund der Nutzung, mindestens Bestandsgarantie der heute vorhandenen Parkplätze (74 PP) und möglichst einem weiteren Ausbau.
Ziel 4	Das Areal ist ein Begegnungs- und lebendiger Ort sowohl für die Bewohner als auch für Besucher und ermöglicht die Weiterentwicklung des Dorfkernes.
Ziel 5	Durchdachte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer funktionalen Feinerschliessung für Fussgänger und Velofahrer.
Ziel 6	Das zu entwickelnde Areal bleibt im Besitz der Gemeinde.
Ziel 7	Ein politisch vertretbares Entwicklungsprojekt, das in einem vernünftigen Kostenrahmen bleibt. Eine allfällige Erhöhung der Gesamtkosten für die Gemeinde muss einen Mehrwert bieten und politisch sehr gut begründet werden.
Ziel 8	Entwicklung der insgesamt vorteilhaftesten Projektvariante in einem realistischen Zeithorizont.
Ziel 9	Die Gemeindeverwaltung verbleibt innerhalb des Projektperimeters als Einheit und nicht über das Areal verteilt. Am bestehenden Standort können Anpassungen und Änderungen vorgenommen werden.

Als Ergänzung zu den genannten Zielen gelten folgende gemeindeeigenen Dokumente, welche für die Arealentwicklung berücksichtigt werden sollen:

- Vision 2040 – Kommunale Klima-, Grünraum- und Energiepolitik, Stand 23. Februar 2022
- Politische Richtlinien 2023-2026, Stand März 2023
- Kommunale Planungsziele, Stand 26. Juni 2029 (GR-19-37)

4 Entwicklungsvarianten

Siehe Beilage 3 im Format A3



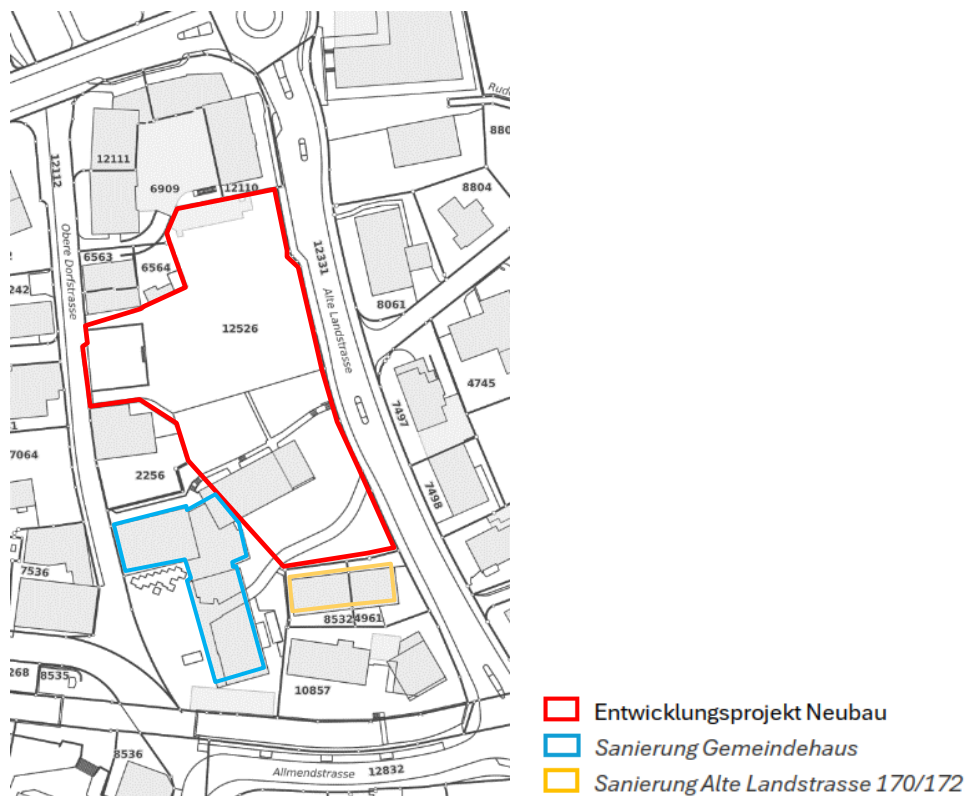
5 Zwischenfazit / Vertieftes Variantenstudium

Im Rahmen der Sitzung des Gemeinderats vom 19. Juni 2024 wurden die möglichen Entwicklungsvarianten erörtert (siehe Kap. 4. Entwicklungsszenarien). Der Gemeinderat hat beschlossen, die Entwicklungsvarianten 2, 3 (inkl. geschützter Gemeindehaus-Teil sowie Alte Landstr. 170/172) und 5 (inkl. geschützter Gemeindehaus-Teil sowie Alte Landstr. 170/172) weiterzuverfolgen (Verweis auf Diskussionsgeschäft 6.01.01.02 vom 19. Juni 2024).

Im Rahmen eines Workshops mit der Gemeinde Küsnacht am 8. Juli 2024 wurde festgelegt, dass die Variante 5, welche im Vergleich zur Variante 3 noch den südlichen Teil des Gemeindehauses beinhaltet, ebenfalls zu Variante 3 führt. Dies begründet sich daraus, dass ein Abbruch dieses Teils aus den vorliegenden Erwägungen und Überlegungen heraus nicht erwünscht ist.

In der Folge wurde eine vertiefte Bearbeitung der Varianten 2 und 3 vorgenommen, um eine fundierte Grundlage für die abschliessende Evaluierung zu schaffen. Das Ziel dieser Evaluierung besteht in der Gegenüberstellung und einem qualitativen Vergleich der beiden Varianten. Im Rahmen der Variantenbewertung wurden darüber hinaus eine Stärken-Schwächen-Analyse sowie eine phasengerechte Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt. Eventuelle Kosten, die aus der Schutzabklärung oder vorhandenen Altlasten resultieren, konnten hierbei nicht berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der Erstellungskosten, der Erträge sowie der Geschossflächen dieser beiden Varianten wurden die Ergebnisse aus Variante 1 in Relation zur jeweiligen Grundstücksgrösse gesetzt. Die Resultate der zuvor beschriebenen Bearbeitung sind in der nachfolgenden Grafik (Variantenauswahl aus der Gemeinderatsitzung vom 19.06.2024) dargestellt.

In der Gemeinderatsitzung vom 14. August 2024 wurde das Dokument präsentiert und diskutiert. Der Beschluss lautete, die Verwendung der Variante 3 des Projektperimeters zur Antragsstellung an die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 wurde zugestimmt (Verweis Auszug aus dem Protokoll 0.04.01, GR-24-67 vom 14. August 2024).



Beschluss: Variante 3

5.1 Variantenvergleich Projektvarianten 2 und 3

Siehe Beilage 4 im Format A3

Variantenauswahl aus der Gemeinderatsitzung vom 19.06.2024		
Projektvarianten	Projektvariante 2	Projektvariante 3
		
Entwicklungsprojekt Neubau Sanierung Gemeindehaus Sanierung Alte Landstrasse 170/172		
Varianten	Entwicklung leicht erweitertes PP-Areal	Entwicklung erheblich erweitertes PP-Areal
Gemeindehaus weitere	Sanieren Sanieren Alte Landstr. 170-172	Sanieren/Abbruch/Neubau Sanieren Alte Landstr. 170-172
Stärken	- Begegnungsort - Mehrwert für das Areal - Anliegen Einzelinitiative befriedigt - Weiterentwicklung des Dorfkerns - Potenzial für ein nachhaltiges Projekt - Schaffung von Wohnungen und Arbeitsplätzen - Potenzial für eine bessere Ausnutzung des heutigen PP-Areals	
	- Geringerer Investitionsbedarf, dadurch grössere Wahrscheinlichkeit das politisch mehrheitsfähig.	- Grössere Anzahl Wohnungen/Verkaufsflächen, dadurch bessere Ausnutzung des Grundstücks. - Grundsätzlich Entwicklungspotenzial der Parzelle 12526 besser ausgeschöpft.
	- Rasch umsetzbar, Realisierung Neubau unabhängig von Sanierung Gemeindehaus möglich.	- Gewünschte Anzahl PP in einem UG realisierbar (bestehende 74 PP sowie zusätzliche PP für Neubau). - Wirtschaftlichere Variante, ermöglicht langfristig höhere Erträge.
Schwächen	Schutzabklärungen für Gebäude Alte Landstrasse 170/272 erforderlich	
	- Gewünschte Anzahl PP nur mit zweitem UG realisierbar (74 bestehende PP sowie zusätzliche PP für Neubau). - Schlechtere Ausnutzung des Grundstücks, dadurch eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten. - Grundsätzlich Entwicklungspotenzial der Parzelle 12526 ist weniger ausgeschöpft. - Erschliessung Neubau anspruchsvoll	- Mehr Angriffsfläche - Höherer Investitionsbedarf - Mehr Unsicherheit bei der Baubewilligung - Schutzabklärungen und Umzonung für östlichen Teil des Verwaltungsgebäude erforderlich. - Voraussichtlich längere Realisierungsdauer, Ausführung Neubau von Sanierung Gemeindehaus (Abbruch Ostflügel) abhängig. - Erschliessung chancenverleitet
Wirtschaftlichkeit		
Entwicklungsprojekt Neubau		
Erstellungskosten +/- 30 %, exkl. MwSt.		
Erstellungskosten +/- 30 %	CHF 25 Mio. (inkl. 2. UG PP)	CHF 35 Mio.
Erträge +/- 30 %, exkl. MwSt.		
Erträge Neubau p. a.	CHF 1 Mio. - CHF 1,5 Mio.	CHF 1,5 Mio. - CHF 2 Mio.
Erträge Neubau in 20 J.	CHF 25 Mio. - CHF 35 Mio.	CHF 30 Mio. - CHF 45 Mio.
Erträge Neubau in 33 J.	CHF 35 Mio. - CHF 50 Mio.	CHF 50 Mio. - CHF 70 Mio.
Grundstückswert		
Grundstückswert Entwicklungsprojekt Neubau	ca. CHF 8 Mio. (ca. 3'000 m ² x CHF 2'500 = abgerundet CHF 8 Mio.)	ca. CHF 11 Mio. (ca. 4'200 m ² x CHF 2'500 = abgerundet CHF 11 Mio.)
Fläche Entwicklungsprojekt Neubau		
Projektperimeter	ca. 3'000 m ²	ca. 4'200 m ²
GF	ca. 8'500 m ²	ca. 12'000 m ²
mögliche Umsetzung	Können allein oder mit Partner (Genossenschaft) realisiert werden	
Zielsetzungen	Beide Varianten weisen eine gute Qualität auf, da die Zielsetzungen mit beiden Varianten erreicht werden können.	
Sanierung Gemeindehaus		
Sanierung Gemeindehaus	CHF 10 Mio. (Angabe der Gemeinde)	CHF 10 Mio. (inkl. Abbruch)
Sanierung Alte Landstrasse 170/172		
Totalsanierung Alte Landstrasse 170/172	CHF 4 Mio. (+/- 30 %, exkl. MwSt.)	
Erträge +/- 30 %, exkl. MwSt.		
Erträge Alte Landstrasse 170/172 p.a.	CHF 200'000 - CHF 250'000 p. a.	
Erträge Alte Landstrasse 170/172 in 20 J.	CHF 3,5 Mio. - 4,5 Mio.	
Erträge Alte Landstrasse 170/172 in 33 J.	CHF 5,5 Mio. - 7,5 Mio.	

Bemerkung: Zur Ermittlung der Erstellungskosten, der Erträge sowie der Geschossflächen, wurden die Ergebnisse aus Variante 1 ins Verhältnis der jeweiligen Grundstücksgrösse gesetzt.

6 Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen verwendet die Variante 3 des Projektperimeters zur Antragsstellung im Rahmen einer Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung.

Nach der politischen Entscheidungsfindung über die weitere Projektentwicklung empfiehlt B+R als nächsten Schritt eine Analyse der Stakeholder durchzuführen.

Eine Stakeholderanalyse hilft, eine rasche Übersicht über die involvierten Interessensgruppen zu erhalten. Eine solche Analyse unterstützt den Aufbau und das Verständnis für verschiedene Sichtweisen, Interessen und Themen. Diese sind für die Abarbeitung im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu priorisieren. Durch die frühe Einbindung aller relevanten Stakeholder gewinnt das Projekt an Akzeptanz und mögliche Risiken können frühzeitig erkannt werden.

Beilagen:

- Beilage 1: Thesen «Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse», Stand 10.06.2024
- Beilage 2: Frageliste B+R mit Beantwortungen der Gemeinde Küsnacht, Stand 24.05.2024
- Beilage 3: Auswahl Entwicklungsvarianten, Stand 11.07.2024
- Beilage 4: Variantenvergleich Projektvarianten 2 und 3, Stand 07.08.2024