



Gemeinde Küsnacht ZH

Gemeinde- versammlung

Montag, 12. Dezember 2011
20.00 Uhr
in der Heslihalle

Für die **Politische Gemeinde** können die Akten 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 (T 044 913 11 35) zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr.

Pro Haushaltung wird ein Exemplar der Broschüre mit der Zusammenfassung des Voranschlags und der Kurzfassung des Finanzplans zugestellt. Weitere Exemplare sowie ein detaillierter Voranschlag und/oder ein Gesamtbericht des Finanzplans können im Gemeindebüro bezogen werden (T 044 913 11 11; info@kuesnacht.ch).

Für die **Schulgemeindeversammlung** können die Akten ab sofort, am Montag von 09.00 bis 12.00 Uhr und von Dienstag bis Freitag von 09.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr, beim **Schulsekretariat, Heinrich Wettstein-Strasse 18**, eingesehen werden.

Gemeindeversammlung von Montag, 12. Dezember 2011

Traktanden

A	Politische Gemeinde	Seite
1	Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2012	5
2	Alte Landstrasse 135 / Umnutzung / Kreditbewilligung	5
3	Bau- und Zonenordnung / Teilrevision / Kreditbewilligung	11
B	Schulgemeinde	
1	Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2012	14

A Politische Gemeinde

1

Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2012

ANTRAG

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Voranschlag 2012 für das Politische Gut wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss 2012 für das Politische Gut wird auf 30% Prozent festgesetzt.

Zu diesem Geschäft siehe separate Broschüre "Voranschläge / Finanzplan".

2

Alte Landstrasse 135 / Umnutzung / Kreditbewilligung

ANTRAG

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Für die räumliche Zusammenlegung der Kantons- und Gemeindepolizeiposten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 135 ("Swisscom-Gebäude") wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 4'533'000.– (inkl. MWSt) bewilligt.
2. Der Kredit erhöht sich um allfällige Mehrkosten, die infolge Bauteuerung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (September 2011) und der Ausführung bzw. Bauvollendung entstehen.

WEISUNG

Das Wichtigste in Kürze

An der Urne vom 29. November 2009 stimmten die Stimmberechtigten dem Erwerb der Liegenschaft Alte Landstrasse 135 ("Swisscom-Gebäude") inklusive angebautem Einfamilienhaus (Alte Landstrasse 137) zu und bewilligten hierfür einen Kredit von Fr. 5.2 Mio. Die Liegenschaften liegen in der Zone für öffentliche Bauten und sind im Verwaltungsvermögen der Politischen Gemeinde eingestellt. Bereits in der damaligen Weisung wurde, als eine von möglichen Nutzungen, die räumliche Zusammenlegung der Kantons- und Gemeindepolizeiposten genannt.

Die Kantonspolizei plant, ihre Posten Küsnacht, Erlenbach und Zollikon an einem Standort zu konzentrieren. Auch die Gemeindepolizei benötigt einen neuen Standort, da ihre Räumlichkeiten im Gemeindehaus für den heutigen Bestand zu knapp bemessen sind. Mit der Unterbringung der Kantons- und Gemeindepolizeiposten im selben Gebäude wird eine zentrale Anlaufstelle geschaffen und die Dienstleistungen für die Bevölkerung können markant verbessert werden.

Nach Beurteilung beider Polizeikorps eignet sich das "Swisscom-Gebäude" sehr gut für eine gemeinsame Nutzung. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuss gut erreichbar.

Damit das Gebäude gemeinsam genutzt werden kann, muss das Innere des Gebäudes umgebaut und es muss ein Garagentrakt für die Polizeifahrzeuge erstellt werden. Gleichzeitig wird das Gebäude energetisch saniert, und mit dem Einbau einer Wärmepumpenheizung wird ein Beitrag geleistet zur Reduktion des CO₂-Ausstosses.

Ausgangslage

Die Gemeindepolizei mit derzeit sechs Mitarbeitenden hat ihren Posten im Parterre des Gemeindehauses. Die Räumlichkeiten sind zu knapp bemessen. Es besteht Handlungsbedarf, welcher mit der Anstellung eines weiteren Polizisten akut geworden ist.

Der Küsnachter Posten der Kantonspolizei befindet sich an der Poststrasse 12. Zur Effizienzsteigerung plant die Kantonspolizei, die Polizeiposten Küsnacht, Erlenbach und Zollikon mit insgesamt fünfzehn Mitarbeitenden möglichst rasch an einem Standort zu vereinen.

Bereits seit vielen Jahren besteht der Wunsch, die Posten der Kantons- und Gemeindepolizei an einem Standort zu konzentrieren. Mit der Unterbringung der Kantons- und Gemeindepolizeiposten im selben Gebäude lässt sich eine

zentrale Anlaufstelle schaffen, die Erreichbarkeit der Polizei kann dadurch besser gewährleistet und das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung gestärkt werden.

Für eine Zusammenlegung eignen sich die im "Swisscom-Gebäude" zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten gut. Das Mietverhältnis über die 4½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss wurde im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung gekündigt. Die Swisscom ist Mieterin der restlichen Liegenschaft. Sie hat sich bereit erklärt, einen Teil der Räume für die Bedürfnisse der Polizeikorps frei zu geben. Die Festnetz-Telefonie wird im Laufe der nächsten Jahre (in Küssnacht voraussichtlich 2018) auf Internettelefonie umgestellt. Danach sollten alle technischen Installationen der Swisscom (mit Ausnahme der Mobilfunk-Anlage im Dachgeschoss) ins Untergeschoss des Gebäudes gezügelt werden können, wodurch zusätzlicher Raum frei wird. Der Umbau der Räumlichkeiten für die beiden Polizeikorps wird deshalb in zwei Etappen erfolgen.

Offen ist zurzeit, wie die jetzigen Büros der Gemeindepolizei künftig genutzt werden. Dies wird im Rahmen der geplanten Gesamtanierung des Gemeindehauses geprüft.



Liegenschaft Alte Landstrasse 135

Projekt

Allgemeines

Das Gebäude wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften respektive nach Minergie®-Standard wärmegeklämt. Der Eingangsbereich wird umgestaltet, damit auch Behinderte Zugang zu den Polizeiposten und den Büros haben.

Die Ölzentralheizung aus dem Jahre 1997 wird durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt. Dadurch reduziert sich der CO₂-Ausstoss markant, was der Umwelt zugutekommt und den Zielen der Energiestadt Küssnacht entspricht.

Erdgeschoss

Der überwiegende Teil der Flächen bleibt der Swisscom überlassen. Im südlichen Teil werden WC-Anlagen, Garderoben, Duschen und Lagerräume eingebaut, welche von beiden Polizeikorps genutzt werden. Auf der Ostseite des Gebäudes werden Garagen für sechs Polizeifahrzeuge erstellt (vier Kantonspolizei, zwei Gemeindepolizei). Auf der Nordseite sind neun Parkplätze für Besucher und Pikettfahrzeuge der Swisscom angeordnet.

1. Obergeschoss

Hier befindet sich der Empfang mit Schalterraum und es werden Büros für je fünf Mitarbeitende der Kantons- und der Gemeindepolizei mit den erforderlichen Material-, Kopier- und Serverräumen angeordnet. Im 1. Obergeschoss sind für Arrestanten zwei "Abstandsräume" mit einer WC-Anlage eingebaut.

Im östlichen Teil bleiben rund 65 m² vorläufig der Swisscom vermietet. Voraussichtlich ab 2018 werden die provisorisch im Dachgeschoss eingebauten Arbeitsplätze hierhin gezügelt.

2. Obergeschoss

Die bestehende 4½-Zimmer-Wohnung lässt sich ohne wesentliche bauliche Änderungen neu für die Zwecke der Polizeikorps nutzen. In den Zimmern werden fünf Büroarbeitsplätze für die Kantonspolizei sowie Archiv-, Lager-, Putzräume und das "Einvernahmezimmer" für die Gemeindepolizei eingerichtet. Wohnzimmer und Küche dienen als Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden beider Korps.

Dachgeschoss

Im Endausbau wird der Dachraum als Rapport- und Einsatzraum mit rund 24 Sitzplätzen genutzt. Der Raum steht auch Küssnachter Behörden für Sitzungen zur Verfügung. Einstweilen sind hier fünf Arbeitsplätze für die Kantonspolizei vorgesehen. Um die gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf die Belichtung des Raumes einzuhalten, sind neben dem bestehenden Fenster auf der Ostseite sechs Dachflächenfenster einzubauen.

Untergeschoss

Im Untergeschoss sind keine wesentlichen Änderungen geplant, da die Räume mehrheitlich von der Swisscom genutzt sind bzw. bleiben.

Kosten

Investitionen

Vorbereitungsarbeiten (Bestandesaufnahmen, Baustelleneinrichtung usw.)	Fr. 81'000.–
Gebäude (inkl. Honorare Architekt und Fachplaner)	Fr. 3'711'000.–
Betriebseinrichtungen (6 Arbeitsplätze Gemeindepolizei à Fr. 13'000.–)	Fr. 78'000.–
Umgebung (inkl. Garagenboxen, Besucherparkplätze usw.)	Fr. 314'000.–
Baunebenkosten (Gebühren, Reserve für Unvorhergesehenes usw.)	Fr. 349'000.–
Total Investitionskosten	Fr. 4'533'000.–

Basis: Kostenvoranschlag der Moos, Giuliani, Herrmann, Architekten, datiert 9. September 2011, Genauigkeitsgrad nach SIA +/- 10%; alle Preise inkl. MWSt.

Hinweis: Es können Förderbeiträge Gebäudeprogramm von ca. Fr. 60'000.– und Minergie® von ca. Fr. 70'000.– erwartet werden.

Folgekosten

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung): 10% der Netto-Investition	Fr. 453'300.–
Betriebliche Folgekosten 2% der Netto-Investition	Fr. 90'660.–
Investitionsfolgeerträge bzw. Mehraufwendungen – Mietzinseinnahmen Swisscom und Wohnung inkl. Parkplätze bisher Fr. 287'952.– – Mietzinseinnahmen Swisscom neu Fr. - 60'160.– – Mietzinseinnahmen Kantonspolizei Fr. -170'100.–	Fr. 57'692.–
Investitionsfolgekosten jährlich netto	Fr. 601'652.–

Berechnung gemäss § 37 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt.

Hinweis: Swisscom und Kantonspolizei bezahlen marktübliche Mietzinse. Im Vergleich zu heute fallen keine zusätzlichen personellen oder indirekten Kosten an. Für die von der Gemeindepolizei genutzten Räumlichkeiten werden intern keine Mieten verrechnet.

Die Investitionsfolgekosten von Fr. 601'652.– pro Jahr belasten die Laufende Rechnung der Politischen Gemeinde.

Termine

Umbau 1. Etappe: ab April 2012 bis ca. März 2013.

Umbau 2. Etappe: ab 2018 bzw. sobald die Swisscom die technischen Installationen ins Untergeschoss verlegt hat.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und den für den Umbau erforderlichen Kredit zu bewilligen.