

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 wärmedämmend. 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 Polizeikörpers 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 Polizeikörpers 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 Küsnachter 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.

3

Bau- und Zonenordnung / Teilrevision / Kreditbewilligung

ANTRAG

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird ein Kredit von Fr. 300'000.–
zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

WEISUNG

Das Wichtigste in Kürze

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 1994 wurde letztmals 2004 teilrevidiert. Hauptrevisionspunkte waren im Wesentlichen die Bestimmungen für die zweigeschossigen Wohnzonen W2 in Hanglagen, die Dachgestaltung in allen Wohnzonen und die Terrassenhäuser.

Die vorliegende Teilrevision hat das Ziel, in den drei- und viergeschossigen Gebieten («flache Zonen») mit differenzierten ortsbaulichen Massnahmen eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Dieser Herausforderung will der Gemeinderat mit drei Rahmengestaltungsplänen, einer Quartiererhaltungszone und Änderungen an den BZO-Bestimmungen begegnen. Die Quartierbevölkerung und weitere interessierte Kreise werden im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens einbezogen.

Die Arbeiten können nicht mehr im ursprünglich vom Gemeinderat bewilligten Kostenrahmen bewältigt werden. Die prognostizierten Gesamtkosten für die Ausarbeitung der Revisionsvorlage von Fr. 300'000.– sind deshalb der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ausgangslage

Für die von der Teilrevision 2004 nicht betroffenen drei- und viergeschossigen Gebiete («flache Zonen») beauftragte der Gemeinderat am 3. Juni 2009 die Baukommission, ihm eine detaillierte Analyse sowie einen Antrag betreffend eine allfällig notwendige Teilrevision der BZO zu unterbreiten.

Gestützt auf den Grundlagenbericht "Strukturanalyse und Handlungsfelder" beschloss der Gemeinderat am 4. November 2009, die Arbeiten zur Teilrevision der BZO aufzunehmen. Gleichzeitig bewilligte er einen Kredit von Fr. 236'000.– und es wurden eine Ortsplanungskommission (OPK) sowie dessen

Ausschuss (OPKA) gebildet. Das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG wurde mit den entsprechenden Planungsarbeiten beauftragt. Im Laufe der Bearbeitung der Teilrevision sollten auch die weiteren, bisher noch nicht untersuchten Gemeindegebiete (u.a. auch die Kernzonen, übrige Ortsteile, Küsnachterberg, die öffentlichen Zonen etc.) bezüglich Revisionsbedarf analysiert werden.

Stand der Arbeiten Ende August 2011

An insgesamt acht Sitzungen der OPK und zwölf Sitzungen des OPKA wurden Leitbilder erarbeitet und es wurde die rechtliche Umsetzung der Leitbilder für die Teilquartiere Zürichstrasse, Kusenstrasse sowie Eigenheimstrasse in öffentlichen Rahmengestaltungsplänen, in einer Quartiererhaltungszone und in den BZO-Bestimmungen diskutiert und verabschiedet. Mit diesen differenzierten Massnahmen soll eine geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Durchgrünung, Qualität und Identität der Wohnquartiere erhalten bleiben.

In einer Kurzanalyse wurden die eingereichten Anträge für Änderungen der BZO im Küsnachterberg diskutiert und das weitere Vorgehen definiert. Zudem wurde festgestellt, dass für die bisher noch nicht untersuchten Gemeindegebiete (u.a. Kernzonen, öffentliche Zonen, übrige Zonen in Itschnach etc.) kein dringender Revisionsbedarf besteht und diese Gebiete deshalb erst in einer nächsten Phase allenfalls mit separaten Teilrevisionen bearbeitet werden sollen.

Vom bewilligten Kredit von Fr. 236'000.– sind bis Ende August 2011 ca. Fr. 180'000.– beansprucht worden. Die weiteren Arbeiten und Kosten fallen für das Mitwirkungsverfahren und die übrigen planungsrechtlichen Schritte bis zur Genehmigung der Revisionsvorlage an.

Mitwirkungsverfahren vom September / Oktober 2011

Die Quartierbevölkerung und weitere interessierte Kreise wurden im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens einbezogen. Die Ziele der Revision, die Lösungsansätze und die Umsetzung sind an der Informationsveranstaltung vom 29. September 2011 vorgestellt worden. Am Workshop vom 27. Oktober 2011 konnte die Stimmung in der Bevölkerung evaluiert und die Akzeptanz der Massnahmen getestet werden. Die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens fliessen in die Arbeiten der Revisionsvorlage ein.

Weiteres Vorgehen

Nach Überarbeitung der Vorlage wird diese öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage können sich Bevölkerung, Parteien, Verbände, Grundeigentümer usw. zur Vorlage vernehmen lassen. Gleichzeitig erfolgen die Anhörung und Koordination mit den übergeordneten Planungsträgern sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die bereinigte Vorlage wird frühestens im Sommer 2012 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Kosten

Mit der stufengerechten Entwicklung der Vorlage (Analyse – Leitbilder – Rahmengestaltungspläne – Quartiererhaltungszone – BZO-Bestimmungen) und der gewählten Vorgehensweise (Einbezug der Bevölkerung, Öffentlichkeitsarbeit) können die Arbeiten nicht mehr im ursprünglich vorgesehenen Kostenrahmen durchgeführt werden.

Die revidierten Kosten betragen:

– Strukturanalyse und Handlungsfelder	Fr.	22'000.–
– Analyseverfahren / Konzeptstudien	Fr.	33'000.–
– Erarbeitung Leitbilder		
Diskussion in den Gremien OPKA/OPK	Fr.	65'000.–
– Erarbeitung Rahmengestaltungspläne, Quartiererhaltungszone und BZO-Bestimmungen, Diskussion in den Gremien OPKA/OPK	Fr.	55'000.–
– Mitwirkungsverfahren, Bereinigung	Fr.	40'000.–
– Öffentliches Auflageverfahren, Vorprüfung Kanton	Fr.	20'000.–
– Bereinigung, Vorlage für Gemeindeversammlung	Fr.	15'000.–
– Genehmigungsverfahren	Fr.	8'000.–
– Druckkosten BZO	Fr.	25'000.–
zuzüglich MWSt (auf Fremdleistungen)	Fr.	17'000.–
Gesamtkosten	Fr	300'000.–

Die Gesamtkosten für die Ausarbeitung der Revisionsvorlage liegen damit nicht mehr in der Kompetenz des Gemeinderats. Der Gesamtkredit ist deshalb von der Gemeindeversammlung bewilligen zu lassen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen, um die Arbeiten an der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung weiter führen zu können.

Küsnacht, im Oktober 2011

Für den Gemeinderat

Max Baumgartner
Gemeindepräsident

Peter Wettstein
Gemeindeschreiber

B Schulgemeinde

1

Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2012

ANTRAG

Der Schulgemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Voranschlag 2012 für das Schulgut wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss 2012 für das Schulgut wird auf 47% Prozent festgesetzt.

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

Küsnacht, im Oktober 2011

Für die Schulpflege

Danièle Glarner
Präsidentin

Tony Hediger
Sekretär

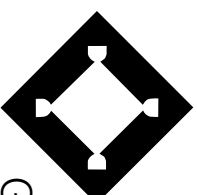
Bitte hier abtrennen und am Eingang der Heslihalle abgeben

PP 8700 Küsnacht

Stimmrechts-Ausweis für



Gemeindeversammlung,
Montag, 12. Dezember 2011



Gemeinde Küsnacht ZH



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.