



KÜSNACHTER DORFPOST

Monatszeitung des Gewerbevereins Küssnacht
Herausgeber: Gewerbeverein (Martin Schneider, Präsident, Telefon 044 912 26 04)
Koordination: Gewerbeverein Sekretariat, Postfach 1288, 8700 Küssnacht
Durch die Post verteilt in alle Haushaltungen der Gemeinde Küssnacht

Redaktion: Ruth Weber, ruth.weber@bluewin.ch
Produktion: Zürichsee Presse AG, 8712 Stäfa, technikstaefa@zsz.ch, Telefon 044 928 53 89
Druck: DZO Druck Oetwil am See AG, Telefon 044 929 69 69
Inserate: Telefon 044 928 56 09, Fax 044 928 56 00, martin.traber@kretzag.ch

Der Gemeinderat grüsst

Neuer Wohnraum für den Mittelstand



Liegenschaftenvorstand *Martin Bachmann* äussert sich zum Projekt Hüttengraben. (zvg)

Ausgangslage: In den Politischen Richtlinien 2004–2008 hält der Gemeinderat fest, dass die Standortqualität zu erhalten, das kulturelle Angebot zu unterstützen sowie die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung zu fördern sei. Die konkrete Zielvorgabe bezüglich Wohnungsbau nennt u. a. die «Abgabe von gemeindeeigenem Land für Wohnbau vor allem für junge Familien». Dies soll auch das Verbleiben oder die Rückkehr von jungen Küssnächterinnen und Küssnächtern mit ihren Familien möglich machen. In diesem Zusammenhang wird das Gemeindegrundstück im Hüttengraben, Quartier Allmend, als geeignet bezeichnet und der Gemeinderat beauftragt, einen entsprechenden Antrag an die Gemeindeversammlung zu stellen (Abgabe an eine Wohnbaugenossenschaft).

Heute vermieten die Küssnächter Wohnbaugenossenschaften insgesamt rund 520 Wohnungen. Weitere rund 200 Wohnungen gehören der Politischen, der Schul- und den beiden Kirchgemeinden. In diesen Wohnungen leben etwa 1500 Personen, also rund 11 Prozent der Küssnächter Bevölkerung. Mit diesem Wohnangebot wird eine ausgewogene Mischung aller sozialen Schichten angestrebt, was für das Funktionieren jeder Gemeinde wichtig ist. Tatsache ist, dass junge Familien und ältere Menschen immer grössere Schwierigkeiten haben, in Küssnacht zahlbaren Wohnraum zu finden. In den letzten Jahren wurden in Küssnacht und den umliegenden Gemeinden zahlreiche Objekte mit bisher vernünftigen Mietzinsen verkauft, teilweise abgebrochen und anschliessend als teure Eigentumswohnungen wieder auf den Markt gebracht. Diese Entwicklung schreitet fort und wirkt sich auch auf den Mittelstand negativ aus. 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu Mietpreisen zwischen 2000 und 3000 Franken pro Monat sind kaum mehr zu finden. In den letzten Jahren wurden in Küssnacht ausschliesslich teure Eigentumswohnungen gebaut, ausgenommen die jüngste Etappe der Baugenossenschaft Zürichsee, welche an der unteren Heslibachstrasse Mietwohnungen erstellt.

Projekt Hüttengraben

Im Gebiet Hüttengraben bietet sich die einmalige Chance, zusätzlichen und für den Mittelstand bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Fortsetzung auf Seite 2

Editorial

Prioritäten setzen mit dem Pareto-Prinzip



Yvonne Benitez ist Aktuarin im Gewerbeverein Küssnacht. (zvg)

80% der Aufgaben lassen sich mit einem Einsatz von 20% erledigen! Oder anders formuliert: Für die restlichen 20% müssen 80% aufgewendet werden. Ein Beispiel aus dem Alltagsleben: Ich verfasse ein Sitzungsprotokoll für den internen Gebrauch. Um die behandelten Themen, die gefällten Entscheidungen und Termine festzuhalten, benötige ich eine Stunde. Bei der Prüfung stelle ich fest, dass die Seitenaufteilung nicht optimal ist, die Formulierung verbessert werden könnte, die Abstände und Nummerierungen nicht stimmen. Für die Perfektionierung des Protokolls könnte ich das x-fache dieser Zeit aufwenden.

Verhältnis 20:80 taucht in vielen Bereichen auf:

- 80% des Umsatzes fallen auf 20% der Kunden.
- 80% des Lagerwertes fallen auf 20% der Artikel.

– Der Leser zieht 80% seiner Erkenntnisse aus 20% der Informationen.

In Anbetracht der vielen Aufgaben, die täglich zu bewältigen sind, ist es oft wichtig, sich nicht im Detail zu verlieren. Die Erkenntnisse von Vilfredo Pareto* können helfen, die nötigen Prioritäten zu setzen.

Vielleicht bieten die kommenden Sommerferien Gelegenheit, mit Abstand zum Alltag seinen Ressourceneinsatz zu überprüfen. Ich wünsche Ihnen im Namen des Vorstandes des Gewerbevereins Küssnacht eine schöne und erholsame Zeit.

Yvonne Benitez

* Vilfredo Pareto. Das Pareto-Prinzip geht auf den italienischen Volkswirtschaftler und Soziologen Vilfredo Pareto (1848–1923) zurück. Er fand Ende des 19. Jahrhunderts heraus, dass 20% der Bevölkerung Italiens 80% des Volkseinkommens besaßen.

Eine Bank,
auf der
Sie sich
zurücklehnen
können.

Fortsetzung von Seite 1

Das betreffende Grundstück der Gemeinde liegt in einer zweigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Möglich sind rund 70 neue Mietwohnungen. Diese sind in erster Linie für junge mittelständische Familien gedacht. Gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft Zürichsee wurde das Vorhaben im Jahre 2006 angegangen. Nach Vorliegen des provisorischen Wettbewerbsprogramms Mitte September 2007 teilte die Wohnbaugenossenschaft Zürichsee dem Gemeinderat Küsnacht mit, dass sie aufgrund des grossen Bauvolumens und der damit anfallenden Kosten als Partnerin der Gemeinde aussteigen möchte. In der Folge wurde das Vorhaben unter den Baugenossenschaften im Grossraum Zürich (Beizug der Fachstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau) erneut ausgeschrieben. Aus zwölf Bewerbungen hat sich der Gemeinderat mit Entscheid vom 7. Mai 2008 für die Baugenossenschaft Zurlinden entschieden.

Neuer Bauträger

Die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) wurde 1923 gegründet. Die

rund 50 Genossenschaftsmitglieder sind vorwiegend KMU – kleinere und mittlere Betriebe – aus der Baubranche. Sie ist deshalb keine Wohnbaugenossenschaft im herkömmlichen Sinn, das heisst keine Mietergenossenschaft, sondern eine Handwerker-genossenschaft. Die BGZ besitzt heute 1097 Wohnungen in Zürich und Umgebung. Sie ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet und daher in der Lage, Wohnungen langfristig zu günstigen Mietzinsen anzubieten. Die BGZ hat den Gemeinderat überzeugt, weil sie sich als Schrittmacherin im zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnungsbau einen Namen gemacht hat.

Die BGZ will im Hüttengraben ein Konzept anstreben, welches der Überbauung eine eigene Identität verleiht und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Identifikationsmöglichkeiten bietet.

Mit einem herausragenden architektonischen Konzept soll grosszügiger Wohnraum geschaffen werden. Dabei sollen eine hohe Qualität, marktgerechte Kosten und bezahlbare Mietzinse erreicht werden. Die BGZ will eine Siedlung mit nachhaltiger Bauweise, Trendsetzendem Energiekonzept und möglichst grosszügigen Grundriss-

lösungen realisieren, die ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der BGZ einen fairen und verlässlichen Partner gefunden zu haben.

Weiteres Vorgehen

Vorerst sind in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Zurlinden die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb zu überprüfen. Diese sind vom Gemeinderat zu genehmigen. Die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs und die Ausarbeitung des Gestaltungsplans werden der Gemeindeversammlung unterbreitet. Das überzeugendste Wettbewerbsprojekt bildet dann die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan, welcher ebenfalls von der Gemeindeversammlung festzusetzen ist. Diese Vorgehensweise garantiert der Bevölkerung eine frühe Einflussnahme.

Am politischen Themenabend vom 10. November 2008 soll das überarbeitete Wettbewerbsprogramm Hüttengraben der Bevölkerung vorgestellt werden. Das Wettbewerbsprogramm (Fassung vom 22. August 2007) befand sich bereits in der Vernehmlassung bei den politischen Parteien und beim Quartierverein Allmend. Die damaligen Rückmeldungen sind weitgehend in das neue Wettbewerbsprogramm eingeflossen. Zudem soll zeitgleich zum öffentlichen Gestaltungsplan auch der notwendige Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Küsnacht und der Baugenossenschaft Zurlinden ausgearbeitet werden. Dadurch ist sichergestellt, dass bei der Festlegung des Gestaltungsplans auch die Eckwerte des Baurechtsvertrags bekannt sind. Der Baurechtsvertrag unterliegt der Urnenabstimmung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Projekt Hüttengraben einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des Mittelstandes in Küsnacht zu leisten.

Ich wünsche Ihnen innerhalb und ausserhalb Ihrer vier Wände eine freudvolle Sommerzeit.

*Martin Bachmann,
Vorstand Liegenschaften*

Elektronische Diskussionsplattform

Das Bürgerforum in Küsnacht setzt sich zum Ziel, die Kommunikation und den Dialog zwischen Gemeinde und Bürgern zu aktuellen, politischen und gesellschaftlichen Themen zu fördern und die interessierte Bevölkerung zu informieren und zu verbessern. Zahlreiche Vorhaben der Gemeinde sind für die Bevölkerung vom Informationsstand bis zum Konsens stiftenden Prozess abhängig.

Das BFK hat nun eine Diskussionsplattform im Internet erstellt, die allen interessierten Personen offen steht und allen zugänglich ist. Die Plattform wird mit der Zusammenführung der Gemeinden Küsnacht, Erlenbach und Rüschlikon gestartet.

Lucia Hegglin Süss, Vorkonzeptions- und BFK-Gemeinderat, hat sich bereit erklärt, auf der Plattform eingehende Fragen zu beantworten. In Zukunft können neue Themen in der Gemeinderatssitzung behandelt werden.

Das Forum ist unter www.buergernetz.ch/forum zu finden.

Aus dem Gemeinderat

Ersatz von zwei Fahrzeugen

Für den Ersatz von zwei Fahrzeugen der Seniorenorganisation willigt der Gemeinderat mit einem Kredit von 104 000 Franken zu. Die Fahrzeuge werden von den Bewohnenden der Gemeinde gekauft und auf die Gemeinde übertragen. Die beiden Fahrzeuge werden von Robert-Leuthold-Fonds finanziert.

Die Zweckbestimmung des Fonds verlangt, dass die Fahrzeuge «zugunsten von Einzelpersonen und Organisationen im Bereich der Kultur und Betagten in der Gemeinde Küsnacht und zur Förderung von Projekten im Interesse der Bevölkerung» verwendet werden.

Wohnbauprojekt Hüttengraben Arbeits- und Terminprogramm

Juli 2008:	Bereinigung Wettbewerbsprogramm / Genehmigung durch Gemeinderat
2. 9. 2008:	Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft und das Quartier Allmend
September 2008:	Ausarbeiten Baurechtsvertrag
10. 11. 2008:	Politischer Themenabend / Information u. a. über Hüttengraben
8. 12. 2008:	Gemeindeversammlung / Kreditgenehmigung Wettbewerb / Gestaltungsplan (evtl. spätere Gemeindeversammlung)
Januar 2009:	Durchführung Wettbewerb
April 2009:	Jurierung Wettbewerbsprojekte
Mai 2009:	Ausarbeitung Gestaltungsplan / Beginn Projektierungsarbeiten
Sommer 2009:	Öffentliche Auflage Gestaltungsplan (Basis: Siegerprojekt)
29. 11. 2009:	Urnenabstimmung «Baurechtsvertrag»
Dezember 2009:	Gemeindeversammlung / Genehmigung öffentlicher Gestaltungsplan
Sommer 2010:	Baubeginn