

Traktandum 3

Ausgabenbewilligung von 1.55 Millionen Franken für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit anschliessender Vertiefung zur Umgestaltung des Seeplatzes sowie eines Planerwahlverfahrens (Submission) zur Erlangung eines Bauprojekts für ein Parkhaus mit etwa 250 Parkplätzen am Standort «Dorfhalde»

Der Bezirk beabsichtigt, den Seeplatz zu einem attraktiven Freiraum umzugestalten und die Parkplatzsituation im Zentrum zu lösen. Für die Umgestaltung des Seeplatzes wird ein anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren vorgeschlagen, dessen Siegerprojekt zu einem Bauprojekt weiterentwickelt wird. Als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze ist am Standort «Dorfhalde» die Planung und spätere Realisierung eines Parkhauses mit etwa 250 Parkplätzen vorgesehen. Hierfür soll mittels eines öffentlichen Planerwahlverfahrens (Submission) ein geeignetes Planerteam beauftragt werden, ein Bauprojekt zu erarbeiten.



Luftbild Seeplatz Küsnacht.

Ausgangslage

Der Seeplatz liegt mitten im historischen Ortskern von Küsnacht, zwischen dem Vierwaldstättersee und der katholischen Kirche. Derzeit wird der Platz hauptsächlich als Parkplatz genutzt und umfasst 75 öffentliche Parkplätze. Die Zufahrt erfolgt über die enge und stark frequentierte Begegnungszone «Unterdorf». Zusammen mit dem Parkplatz «Monséjour» bietet das Zentrum insgesamt 160 Parkplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher. In seinem räumlichen Entwicklungskon-

zept (REK) definiert der Bezirk Küsnacht konkrete Ziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung, darunter als eines der Hauptziele die Schaffung eines attraktiven Freiraums im Bereich des Seeplatzes mit einhergehender Lösung der Parkplatzsituation im Zentrum. Die Bevölkerung bewertete dieses Ziel im Rahmen der Online-Mitwirkung von November bis Dezember 2020 sehr positiv. Daraufhin initiierte der Bezirksrat das Projekt zur Aufwertung des Seeplatzes und zur Verbesserung der Parkierungssituation im Zentrum.



Planausschnitt räumliches Entwicklungskonzept (REK); Zielbild Küssnacht mit Legendenauszug.

Vom 16. August bis 6. September 2024 nahm die Bevölkerung erneut aktiv an einer Online-Mitwirkung zur Weiterentwicklung des Seeplatzes und der damit zusammenhängenden Parkplatzlösung teil. Rund 1'500 Personen beteiligten sich, von denen sich 73 Prozent für einen weitgehend autofreien, multifunktionalen Frei- und Begegnungsraum aussprachen. Die Wünsche umfassen insbesondere zusätzliche Sitzgelegenheiten am See, Baumpflanzungen und öffentliche Toiletten.

Die angestrebte Umgestaltung erfordert die Aufhebung der meisten Parkplätze auf dem Seeplatz. Zur Kompensation und zum Erhalt eines angemessenen Parkplatzangebots im Zentrum ist die Planung eines Parkhauses am Standort «Dorfhalde» vorgesehen.

Projektwettbewerb zur Umgestaltung des Seeplatzes

Der Seeplatz soll auf Basis eines hochwertigen Freiraumkonzepts zu einem attraktiven Aufenthalts- und Erholungsraum umgestaltet werden. Dafür ist ein anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren vorgesehen, der öffentlich ausgeschrieben wird. Zum Verfahren zugelassen sind Planerteams mit ausgewiesenen Fachkompetenzen in den Bereichen in Landschaftsarchitektur und Architektur.

Die das Verfahren begleitende Wettbewerbs-Jury besteht aus einer Fach-Jury mit vier unabhängigen Experten sowie einer Sach-Jury mit drei Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksrats und der Kirchgemeinde Küssnacht. Ergänzt wird das Gremium durch weitere Fachexperten sowie eine Begleitgruppe mit Vertretern aus den Ortsparteien, der Gastronomie, dem Gewerbeverein, dem Tourismus und der unmittelbar angrenzenden Grundeigentümerschaft. Die Jury prüft sämtliche

eingehenden Beiträge und wählt ein Siegerprojekt, das anschliessend zum Bauprojekt weiterentwickelt wird.

Die Umgestaltung des Seeplatzes berücksichtigt sowohl übergeordnete und kommunale Rahmenbedingungen wie auch die Bedürfnisse der Bevölkerung. Grundlage ist unter anderem die Bevölkerungsbefragung. Die konkreten Rahmenbedingungen des Verfahrens sind in einem Wettbewerbsprogramm definiert. Als Projektperimeter wird der gesamte Seeplatz inklusive der Minigolfanlage (Grundstück KTN 940), das südlich angrenzende Grundstück KTN 911, der gestaltete Vorplatz des Rathauses 1 (Grundstück KTN 995) sowie der Übergangsbereich zur Quaistrasse (Grundstück KTN 945) definiert.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll der Versiegelungsgrad auf dem Seeplatz reduziert und eine standortgerechte Bepflanzung mit schattenspendenden Bäumen realisiert werden. Die Umgestaltung soll die Funktion als multifunktionaler Raum gewährleisten. Die «Chilbi-Nutzung» soll weiterhin möglich sein, ist jedoch keine zwingende Voraussetzung, da dies den Gestaltungsspielraum zu stark einschränken würde. Der Hafbereich ist gestalterisch aufzuwerten; die bestehende Boots-Einwasserungsstelle kann entfernt oder umgestaltet werden. Teure wasserbauliche Massnahmen und Hochbauten sind nicht vorgesehen. Eine Neuorganisation der Minigolfanlage inklusive Bootsvermietung in Kombination mit öffentlichen Toiletten und allenfalls weiteren Nutzungen ist denkbar. Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr sowie situativ notwendige Zufahrten für Lieferanten und Notdienste bleiben gewährleistet. Zusätzlich wird ein kleines Parkplatzangebot, insbesondere für mobilitätseingeschränkte und gehbehinderte Personen, erhalten.



Planausschnitt «Seeplatz» mit rot bezeichnetem Wettbewerbsperimeter und gelb bezeichnetem Betrachtungsperimeter.

Planerwahlverfahren zur Erlangung eines Bauprojekts für das Parkhaus «Dorfhalde»

Zur Lösung der Parkplatzsituation im Zentrum wurden verschiedene Standorte geprüft. Basierend auf Studien, der Bevölkerungsbefragung vom Sommer 2024 und erschliessungstechnischen Gründen schlägt der Bezirksrat den Standort «Dorfhalde» vor. Der Bezirk hat mit sämtlichen betroffenen Grundeigentümerschaften gesprochen und deren Anforderungen und Absichten abgeholt, worauf das gegenseitige Einverständnis zur Planung und späteren Realisierung in einer Absichtserklärung festgehalten wurde. Diese stellt eine zentrale Grundlage für die weiteren Planungsschritte dar.

Der Standort «Monséjour» muss aus verkehrs- und Umweltschutzgründen sowie Bundesinteressen (Ortsbild- und Grundwasserschutz) ausgeschlossen werden. Demgegenüber verbleibt der Standort «Räbmatt» als solide Rückfallebene, sollte sich ein Parkhaus am Standort «Dorfhalde» aus unvorhersehbaren Gründen nicht realisieren lassen.



Luftbild Gebiet «Dorfhalde» mit rot bezeichnetem Projektperimeter.

Das Parkhaus «Dorfhalde» soll unterirdisch nahe dem historischen Zentrum entstehen und die wegfallenden Parkplätze am Seeplatz kompensieren. Es soll das öffentliche Parkplatzangebot ergänzen und zur Verkehrsentslastung im Zentrum beitragen. Der Projektperimeter für die Planung umfasst die Grundstücke KTN 931 bis 936 sowie die Grundstücke KTN 938 und 939 im Gebiet «Dorfhalde». Die Erschliessung erfolgt über die Grepperstrasse mit direkter Anbindung an die Südfahrt sowie das übergeordnete Strassennetz.

Basierend auf einer Machbarkeitsstudie über verschiedene Parkhaus-Varianten bietet ein Parkhaus mit rund 250 Parkplätzen das beste Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Aus diesem Grund wird als Richtwert für das zu erarbeitende Bauprojekt eine Parkplatzanzahl von etwa 250 Parkplätzen definiert.

Für die Planung des Parkhauses «Dorfhalde» ist ein öffentliches Planerwahlverfahren (Submission) vorgesehen. Dabei wird aus verschiedenen Bewerbern das bestgeeignete Planerteam damit beauftragt, konkrete Lösungsvorschläge bezüglich Dimensionierung, definitiver Parkplatzanzahl, Terraingestaltung, Fussgängerzugänge sowie Anlagekosten im Rahmen eines Vorprojekts zu prüfen und darauf abgestützt ein Bauprojekt zu erarbeiten.

Das Planerteam setzt sich zusammen aus einem Bauingenieur, einem Architekten sowie einem Landschaftsarchitekten und wird ergänzt durch verschiedene Fachexperten (Elektroinstallateur, Sanitär, Fachkoordinator, Geologe, Verkehrsplaner etc.). Das Verfahren erfolgt unter regem Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften sowie einer Echogruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Ortsparteien, der Gastronomie, des lokalen Gewerbes sowie des Tourismus.

Verknüpfte Sachvorlagen

Die Neugestaltung des Seeplatzes und das Parkhaus «Dorfhalde» werden aufgrund der grossen Abhängigkeiten zueinander als eine Sachvorlage für die Bezirks-gemeinde traktandiert und gemeinsam zur Abstimmung gebracht.

Dies ist mit der Zielsetzung gemäss behördenverbindlichem räumlichem Entwicklungskonzept (REK) und insbesondere der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zu begründen. Der Standort «Dorfhalde» ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit höchstem Erhaltungsziel bezeichnet. Die Realisierung eines Parkhauses in diesem Bereich ist also als Beeinträchtigung des Ortsbildes einzustufen. Demgegenüber stellt die Umgestaltung des Seeplatzes eine Aufwertung des nationalen Ortsbildes dar und kann als kompensatorische Massnahme herangezogen werden. Einer entsprechenden Beeinträchtigung des Ortsbildes im Gebiet «Dorfhalde» ohne gleichzeitige Kompensation würden gemäss Aussagen der Denkmalpflege schlicht die Argumente fehlen. Der Bezirksrat möchte so zudem vermeiden, dass durch eine separate Projektierung ein Ungleichgewicht bei den Parkplatzflächen im Zentrum von Küssnacht entsteht.

Planungskosten «Neugestaltung Seeplatz»

Die Kosten für den offenen Projektwettbewerb und die anschliessende Ausarbeitung eines Siegerprojekts wurden auf Basis der SIA-Ordnungen 102 (Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten) und 142 (Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) berechnet. Dabei wurden Offerten zur Verfahrensbegleitung eingeholt und zusätzlich Erfahrungswerte von Fachexperten berücksichtigt, um eine realistische Kostenschätzung zu gewährleisten.

Traktandum 3

Die Planungskosten für die Umgestaltung des Seeplatzes setzen sich wie folgt zusammen:

- Planerleistung für Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Nachbereitung des Projektwettbewerbs:	Fr.	75'000
- Entschädigung Fachjuroren:	Fr.	25'000
- Entschädigung Fachexperten / Kostenplaner:	Fr.	10'000
- Nebenkosten (Raummiete Jurierung, Kommunikation, Druck etc.):	Fr.	20'000
- Preissumme / Entschädigung Siegerteams:	Fr.	150'000
- Weiterbearbeitung Siegerprojekt bis und mit Erarbeitung Bauprojekt:	Fr.	200'000

Total Planungskosten (inklusive Mehrwertsteuer): Fr. 480'000

Planungskosten «Parkhaus Dorfhalde»

Die ermittelten Planungskosten für das Parkhaus «Dorfhalde» beruhen auf einer Machbarkeitsstudie, in der die Varianten mit 150 und 250 Parkplätzen verglichen wurden. Ausgehend von diesen Ergebnissen hat ein auf Bauprojekte spezialisiertes Ingenieurbüro nach dem Baukostenplan (BKP) eine Kostenberechnung mit einer Genauigkeit von plus/minus 20 Prozent erstellt. Ein zweites Fachbüro hat diese Berechnung geprüft und bestätigt. Je nach gewählter Grösse des Parkhauses am Standort «Dorfhalde» ist mit folgenden Gesamtkosten zu rechnen:

- Variante 250 Parkplätze:
ca. Fr. 23'000'000 (ca. Fr. 92'000 pro Parkplatz)
- Variante 150 Parkplätze: ca. Fr. 17'800'000
(ca. Fr. 119'000 pro Parkplatz)

Finanzierung Ausgabenbewilligung

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

Jahr	Investitionskosten in Fr.	Amortisation ¹ Linear 4%	Verzinsung 1%	Total Amortisation + Verzinsung per 31.12.	Restbuchwert in Fr.
	1'550'000				1'550'000
2027		62'000	15'500	77'500	1'488'000
2028		62'000	14'880	76'880	1'426'000
2029		62'000	14'260	76'260	1'364'000
2030		62'000	13'640	75'640	1'302'000
2031		62'000	13'020	75'020	1'240'000
2032		62'000	12'400	74'400	1'178'000
(...)					
2051		62'000	620	62'620	0
Total	1'550'000	1'550'000	201'500	1'751'500	

Inbetriebnahme/Nutzungsbeginn: 4. Quartal 2027

¹ Die Abschreibungen werden erst ab Nutzungsbeginn gerechnet. Projektkosten werden somit zu den Baukosten geschlagen und erst wenn der Bau abgeschlossen ist und die Nutzung beginnt, setzen die Abschreibungen ein (Fachempfehlung 12, RZ 16 zu HRM2). Die obgenannten Zahlen dienen somit lediglich der Orientierung, der Zeitpunkt der Verbuchung kann davon abweichen.

Gestützt auf die berechneten und verifizierten Gesamtkosten wurden die Honorar- bzw. Planungskosten bis und mit Erarbeitung eines Bauprojekts ermittelt, wobei die zu erstellende Parkplatzanzahl keinen wesentlichen Einfluss auf die Planungskosten zur Folge hat. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Honorar Bauingenieur (Federführung):	Fr.	360'000
- Honorar Architekt:	Fr.	300'000
- Honorar Landschaftsarchitekt:	Fr.	80'000
- Honorar Spezialisten (Elektroinstallateur, Sanitär, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaingenieur, Fachkoordinator, Geologe, Verkehrsplaner etc.):	Fr.	250'000
- Weitere Kosten (Planerwahlverfahren, Projektbegleitung, Kommunikation, Druck, Unvorhergesehenes etc.):	Fr.	80'000

Total Planungskosten (inklusive Mehrwertsteuer): Fr. 1'070'000

Ausgabenbewilligung für die Planung der beiden Vorhaben

Die beantragte Ausgabenbewilligung bezieht sich sowohl auf die Umgestaltung des Seeplatzes als auch die Planung eines Parkhauses am Standort «Dorfhalde» und setzt sich wie folgt zusammen:

- Planung «Umgestaltung Seeplatz»:	Fr.	480'000
- Planung «Parkhaus Dorfhalde»:	Fr.	1'070'000

Beantragte Ausgabenbewilligung: Fr. 1'550'000

Zeitplan

Mit den Vorbereitungsarbeiten zur Durchführung des Projektwettbewerbs «Umgestaltung Seeplatz» sowie des Planerwahlverfahrens zur Erlangung eines Bauprojekts für das Parkhaus am Standort «Dorfhalde» soll, vorbehaltlich der Genehmigung durch das Stimmvolk am 8. März 2026, bereits im Frühling 2026 begonnen werden.

Bevor der Projektwettbewerb für die Umgestaltung des Seeplatzes starten kann, wird das Wettbewerbsprogramm gemeinsam mit der Jury besprochen, überarbeitet und offiziell verabschiedet. Anschliessend folgt die öffentliche Ausschreibung des Wettbewerbs. Bis Ende August 2026 haben die ausgewählten Planerteams Zeit, ihre Vorschläge zu erarbeiten. Nach einer Vorprüfung aller eingereichten Projekte startet im Oktober 2026 die Jurierung, verbunden mit der Preisvergabe und einer öffentlichen Ausstellung der Resultate. Die Weiterbearbeitung und Entwicklung des Siegerprojekts zum fertigen Bauprojekt erstreckt sich voraussichtlich bis Ende 2027.

Für das Parkhaus «Dorfhalde» wird ebenfalls ein strukturiertes Auswahlverfahren durchgeführt. Bis Mai 2026 werden die notwendigen Ausschreibungsunterlagen wie Leistungsbeschreibung und Bewertungskriterien vorbereitet. Danach erfolgt die Ausschreibung, die Einreichung und die Bewertung der Angebote - gefolgt von der Auswahl des Planerteams mit Erfahrungen aus einer vergleichbaren Aufgabenstellung. Dieses Team klärt im Detail alle relevanten Fragen, erstellt zunächst ein Vorprojekt und entwickelt daraus das endgültige Bauprojekt ebenfalls bis Ende 2027.

Die erforderlichen Kredite zur Realisierung der jeweiligen Bauprojekte sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung und werden der Bevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer separaten Sachvorlage unterbreitet.

Abstimmungsempfehlung: JA

Die geplante Umgestaltung des Seeplatzes eröffnet die besondere Gelegenheit, am See einen hochwertigen Erholungsraum zu schaffen, der das Ortsbild und die Atmosphäre von Küsnacht nachhaltig bereichert. Gleichzeitig wird mit dem geplanten Parkhaus «Dorfhalde» die Parkplatzfrage im Zentrum langfristig und sinnvoll gelöst. Der Standort liegt nur etwa fünf Gehminuten vom Zentrum entfernt, bietet ausreichend Platz für die benötigten Parkplätze und ist dank der guten Anbindung an die Umfahrungsstrasse ideal für eine spürbare Verkehrsentslastung.

Mit dem beantragten Kredit kann der Bezirk für beide Projekte - Umgestaltung des Seeplatzes und Parkhausplanung - breit abgestützte Lösungen von hoher

Qualität erarbeiten. Dabei entsteht einerseits ein überzeugendes Freiraumkonzept als Basis für den neuen Seeplatz und andererseits eine solide Planungsgrundlage für die Realisierung des Parkhauses «Dorfhalde». Der Bezirksrat empfiehlt daher den Stimmberechtigten des Bezirks die Genehmigung der Ausgabenbewilligung von 1.55 Millionen Franken für diese eng verknüpften Vorhaben.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft über die Umgestaltung des Seeplatzes sowie die Planung eines Parkhauses am Standort «Dorfhalde» geprüft. Für die Vorlage des Sachgeschäfts ist der Bezirksrat verantwortlich, während die Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission darin besteht, dieses zu prüfen. Die Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz. Gemäss ihrer Prüfung entspricht das Sachgeschäft den gesetzlichen Vorschriften. Daher beantragt die Rechnungsprüfungskommission, der Ausgabenbewilligung von 1.55 Millionen Franken für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit anschliessender Vertiefung zur Umgestaltung des Seeplatzes sowie eines Planerwahlverfahrens zur Erlangung eines Bauprojekts für ein Parkhaus mit etwa 250 Parkplätzen am Standort «Dorfhalde» zuzustimmen.

B. Antrag des Bezirksrats

1. Gewährung einer Ausgabenbewilligung von 1.55 Millionen Franken für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit anschliessender Vertiefung zur Umgestaltung des Seeplatzes sowie die Durchführung eines Planerwahlverfahrens zur Erlangung eines Bauprojekts für ein Parkhaus mit etwa 250 Parkplätzen am Standort «Dorfhalde».
2. Der Bezirksrat ist mit dem Vollzug zu beauftragen.

Das Geschäft wird an die Urnenabstimmung vom 8. März 2026 überwiesen.