



## Zukunft Hörnli-Areal

### Workshop vom 9. Dezember 2024 – Protokoll

Das Areal Hörnli umfasst das ehemalige Pflegeheim am See mit dem Pflegeheim, dem Personalhaus und dem Gärtnerhaus (Seestrasse 262-266) sowie der Freihaltezone Richtung See. Einzelne Bauten sind denkmalgeschützt. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, Parteien, Anwohnende und Bevölkerung in den Prozess zur künftigen Nutzung des Areals Hörnli einzubeziehen. Er hat daher alle interessierten Küssnacherinnen und Küssnacher am Montag, 9. Dezember 2024 zu einer Mitwirkungsveranstaltung im Reformierten Kirchgemeindehaus eingeladen. Rund 50 Personen nahmen daran teil.

An der Veranstaltung erläuterten die Verantwortlichen der Gemeinde Küssnacht den Stand der planerischen Überlegungen zur Entwicklung des Areals Hörnli und beantworteten Fragen dazu. Anschliessend hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, in einem moderierten Workshopteil Ihre Ideen einzubringen sowie Ihre Hinweise und Einschätzungen mitzugeben. Die folgenden Seiten geben einen Überblick über den Ablauf und dokumentieren die Resultate des Workshops.

Nach der Begrüssung durch Gemeinderat Adrian von Burg (Vorsteher Liegenschaften) stellte Moderator Felix Müller (FMKomm GmbH) das Programm vor.

### Programm

18:30	Begrüssung & Programm
18:40	Ausgangslage und Informationen
19:10	Klärungsfragen
19:15	Einführung zum Workshop
19:20	Workshop "World Café» an Thementischen
20:35	Pause mit Verpflegung/Getränken
20:55	Vorstellung Resultate Workshop
21:35	Themengewichtung Teilnehmende
21:45	Ausblick und Abschluss



Im Anschluss führten Gemeinderat Adrian von Burg und Matthias Höhener, Projektleiter in der Abteilung Liegenschaften, in die Ausgangslage und das Thema ein (siehe Präsentation als Beilage zum Protokoll, Folien 3-16). Adrian von Burg betonte, dass es sich um eine langfristig angedachte Entwicklung handle. Der heute gestartete Prozess stehe ganz am Anfang und beziehe sich auf die Zeit nach Ende der Zwischennutzung. Den Start eines neuen Nutzungskonzepts sieht die Gemeinde ab ca. 2034. Der abgebildete Zeitplan illustriert ein Projektverlauf mit grösserem baulichem Umfang. (siehe Folie unten). Anpassungen am Bestand sind, je nach dem, schneller umsetzbar. Somit ist der Terminplan situativ zu verstehen.



Zudem wies Adrian von Burg auf die Vorarbeiten der Interessengemeinschaft Hörnli hin, die sich bereits Gedanken zur Zukunft des Areals gemacht hat. Matthias Höhener präsentierte anschliessend die von der Gemeinde Küsnacht zu einem früheren Zeitpunkt in Auftrag gegebene Potenzialstudie.

Nach den Präsentationen der Gemeinde Küsnacht hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, Klärungsfragen zu stellen.

- Eine Teilnehmerin wollte wissen, ob die Gemeinde schon wisse, ob eine Entwicklung in den Bestandsgebäuden oder in Neubauten erfolgen soll. Adrian von Burg antwortete, dass die Gemeinde für den Mitwirkungsprozess keine Vorgaben dazu macht, ob die heutigen Bauten bestehen bleiben oder nicht. Eine Ausnahme davon bildet die denkmalgeschützte Villa. Der Fortbestand der weiteren denkmalgeschützten Gebäude kann je nach Projekt in Frage gestellt werden.
- Eine weitere Frage war, ob das Hörnli in der Zone für öffentliche Bauten bzw. in der Freihaltezone bleiben soll oder ein Zonenwechsel denkbar sei. Adrian von Burg antwortete, dass eine zonenkonforme und damit mindestens teilweise öffentliche Nutzung im Vordergrund stehe, ein Zonenwechsel aber nicht ausgeschlossen werden soll. Die Freihaltezone sei gegeben, da eine bauliche Entwicklung im Uferbereich ausgeschlossen ist.
- Eine nächste Frage betraf die Aussage, dass die Nutzung des gesamten Areals insgesamt finanziell mindestens neutral für den Gemeindehaushalt sein soll. Adrian von Burg führte dazu aus, dass Investitionen der Gemeinde langfristig durch Erträge (z.B. Mieterträge) refinanziert werden sollten.

- Eine Teilnehmerin wollte wissen, ob die Gemeinde einen Verkauf des Hörnlis in Betracht ziehe. Adrian von Burg antwortete, dass sich die Gemeinde selbst als Bauherrschaft sieht und entsprechend kein Verkauf geplant sei. Es handle sich um ein "Filetstück" der gemeindeeigenen Liegenschaft, dass sie bei sich behalten wolle.
- Eine Diskussion entstand um den Perimeter, der im Workshop und später im Entwicklungsprozess mitgedacht werden kann. Abklärungen der Abteilung Liegenschaften **nach** dem Workshop ergaben folgendes Bild, das für die nächsten Schritte massgeblich ist:
  - In der Präsentation (Folie 3) war der Perimeter eingezeichnet, der in der Potenzialstudie betrachtet wurde – dabei handelt es sich um die Parzellengrenze der Parzelle 12957. Diese wird im Prozess mitgedacht, inklusive des Nebengebäudes 3a (unterirdische/halb-überdeckte Baute, Werke am Zürichsee; im Eigentum der Gemeinde Küsnacht).
  - Das Gebäude mit der Adresse Im Hörnli 3b ist die Schiffsstation, mit Warthalle und öffentlicher WC-Anlage. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Küsnacht und kann im Prozess mitgedacht werden.
  - Das Bootshaus mit der Adresse Im Hörnli 3c liegt im Seegebiet bzw. der Seeparzelle (Konzession) und ist damit in der Hoheit des Kantons Zürich. Es kann im Prozess mitgedacht werden, ist jedoch nicht in der Kompetenz der Gemeinde Küsnacht.
  - Die Parzelle 11991 kann für die Entwicklung des Hörnli-Areals ebenfalls mitgedacht werden.
  - Die Parzelle 11990 (Wohnhaus mit Umschwung) gehört zwar der Gemeinde Küsnacht, befindet sich aber im Finanzvermögen und ist vermietet. Sie wird im Prozess nicht mitgedacht.



Nach der Klärung der Fragen starteten die Teilnehmenden an insgesamt sechs moderierten Thementischen in den Workshop-Prozess (siehe Zusammenstellung unten). Alle Teilnehmenden konnten dabei ihre Gedanken an drei Thementischen einbringen.

#### **Meine Träume für das Areal Hörnli**

- Was ist mein Traum für das Areal Hörnli?
- Was soll auf dem Areal Hörnli idealerweise entstehen?
- Welche Entwicklung auf dem Areal Hörnli würde mich mit Freude erfüllen?

#### **Meine Ängste rund um das Areal Hörnli**

- Welche Entwicklung auf dem Areal Hörnli würde ich bedauern?
- Was ist bei der Gestaltung des Areals Hörnli zu vermeiden?
- Was wäre eine schlechte Lösung für das Areal Hörnli?

#### **Wohnen im Hörnli**

- Soll Wohnen im Areal Hörnli möglich sein?
- Welche Art von Wohnen steht für Sie auf dem Areal Hörnli im Vordergrund? Wer soll dort wohnen können?
- Was wäre der Vorteil dieser Wohnnutzung für die Entwicklung des Areals und für Küssnacht?

### **Öffentliche Nutzungen im Hörnli**

- Welche öffentlichen Nutzungen sind auf dem Areal Hörnli wünschenswert?
- Wer betreibt diese Angebote und wie werden sie finanziert?
- Welche Vorteile würden diese Nutzungen im Hörnli für die Gemeinde Küsnacht und ihre Bevölkerung bringen?

### **Private Nutzungen im Hörnli**

- Welche privaten Nutzungen sind auf dem Areal Hörnli wünschenswert (z.B. Mieträume für Dienstleistungen, Büros, Gastro, Vereine etc.)?
- Für welche privaten Nutzungen gibt es anderswo in der Gemeinde Küsnacht zu wenig Platz?
- Welche Vorteile würden diese Nutzungen im Hörnli für die Gemeinde Küsnacht und ihre Bevölkerung bringen?

### **Aussenräume und Umgebungsgestaltung im Hörnli**

- Welche Nutzungen sollen im Aussenraum im Areal Hörnli künftig möglich sein?
- Welche Anforderungen soll der Aussenraum im Areal Hörnli erfüllen?
- Was müsste im Vergleich mit heute im Aussenraum verbessert werden?
- Welche Qualitäten des heutigen Aussenraums im Areal Hörnli sollen erhalten bleiben?

Die Bilder auf der folgenden Seite vermitteln einen Eindruck von der engagierten Arbeit an den Thementischen.





Die an den Thementisch erarbeiteten Resultate wurden anschliessend im Plenum ausgestellt. Alle Teilnehmenden erhielten 6 rote Klebepunkte, die sie auf die für sie wesentlichen Themen/Inputs verteilen konnten. Das untenstehende Bild zeigt diesen Prozessschritt.



Die folgenden Bilder zeigen die Resultate an den einzelnen Thementischen zusammen mit den Bewertungen.

Die Bewertungen geben der Gemeinde für die weitere Arbeit einen Hinweis über die Wünsche der Workshop-Teilnehmenden. Sie sind aber keine Vorentscheide oder Weichenstellungen. Die Gemeinde wird alle inhaltlichen Meldungen in die nächsten Prozessschritte mitnehmen.

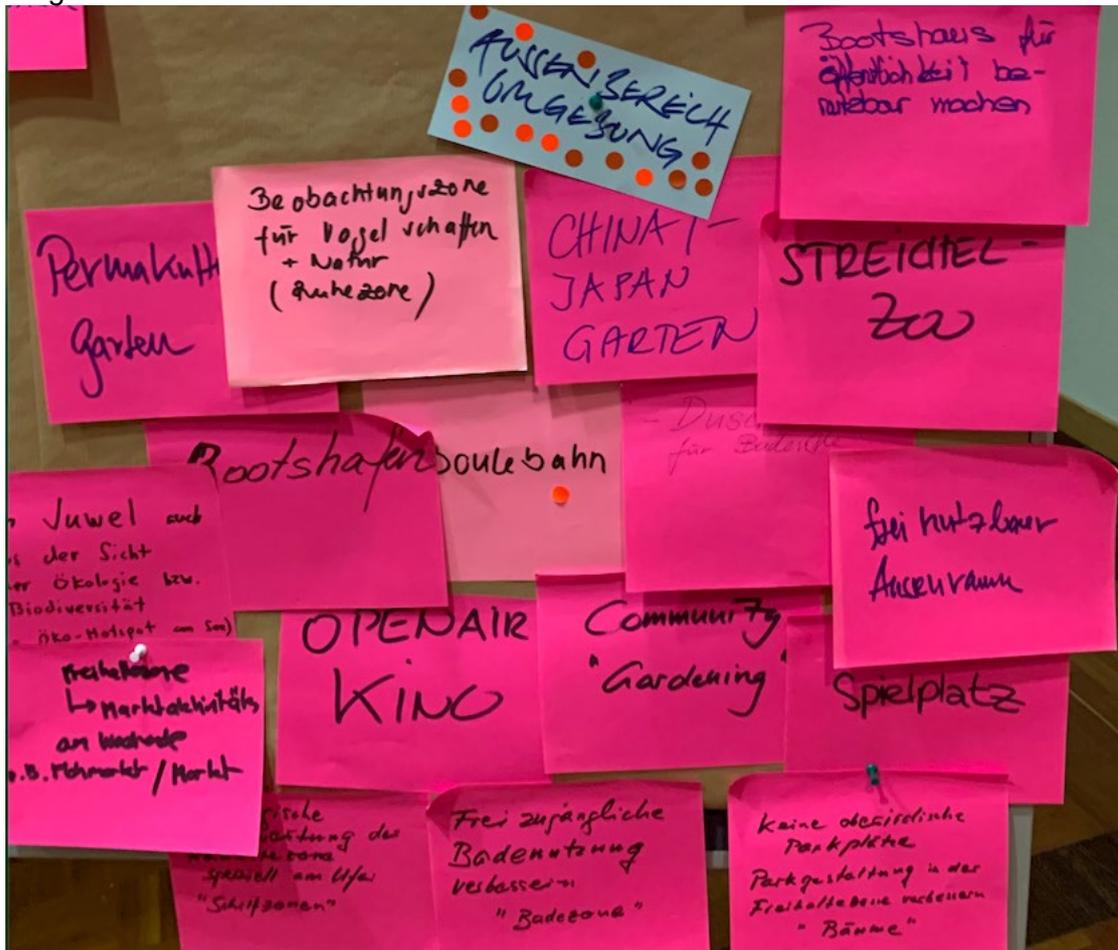
# Thematisch «Meine Träume für das Hörnli»

## Gesamtübersicht

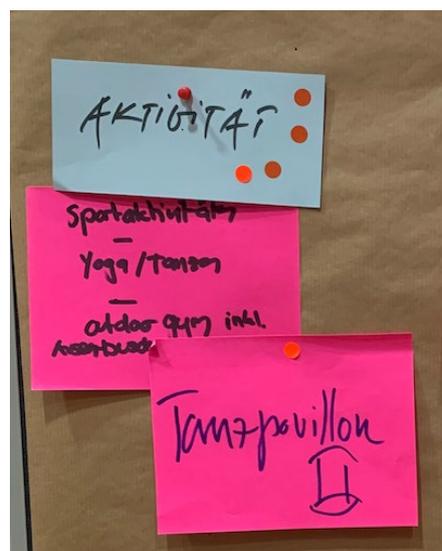
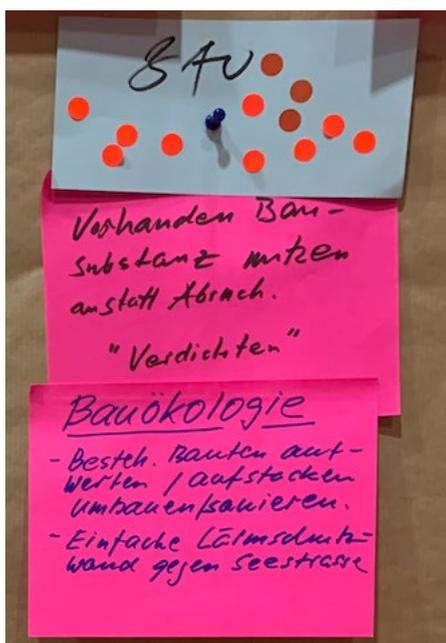


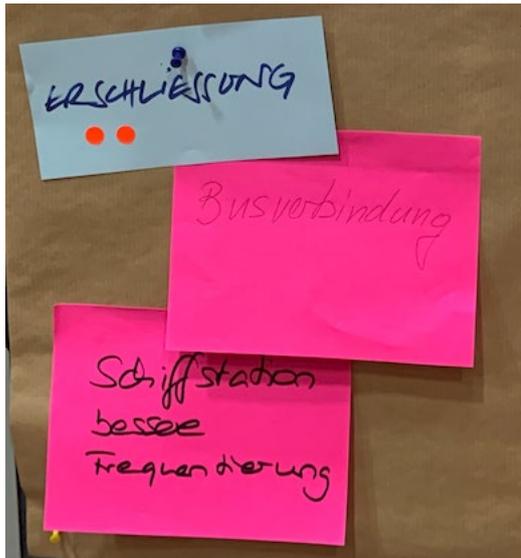


Ähnliche viele Nennungen entfielen auf Träume für den Aussenbereich und die Umgebung, darunter sowohl Nutzungen für die Menschen (z.B. Gemeinschaftsgarten) als auch die Förderung der Natur.

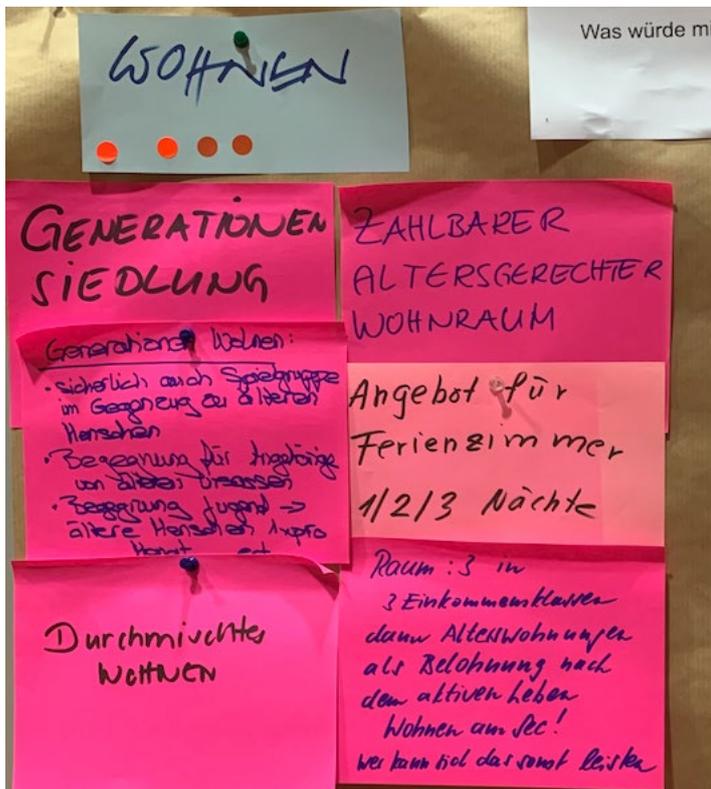


Weitere Nennungen betrafen bauliche Aspekte, darunter insbesondere bauökologische Aspekte wie der Erhalt der Bestandsbauten.



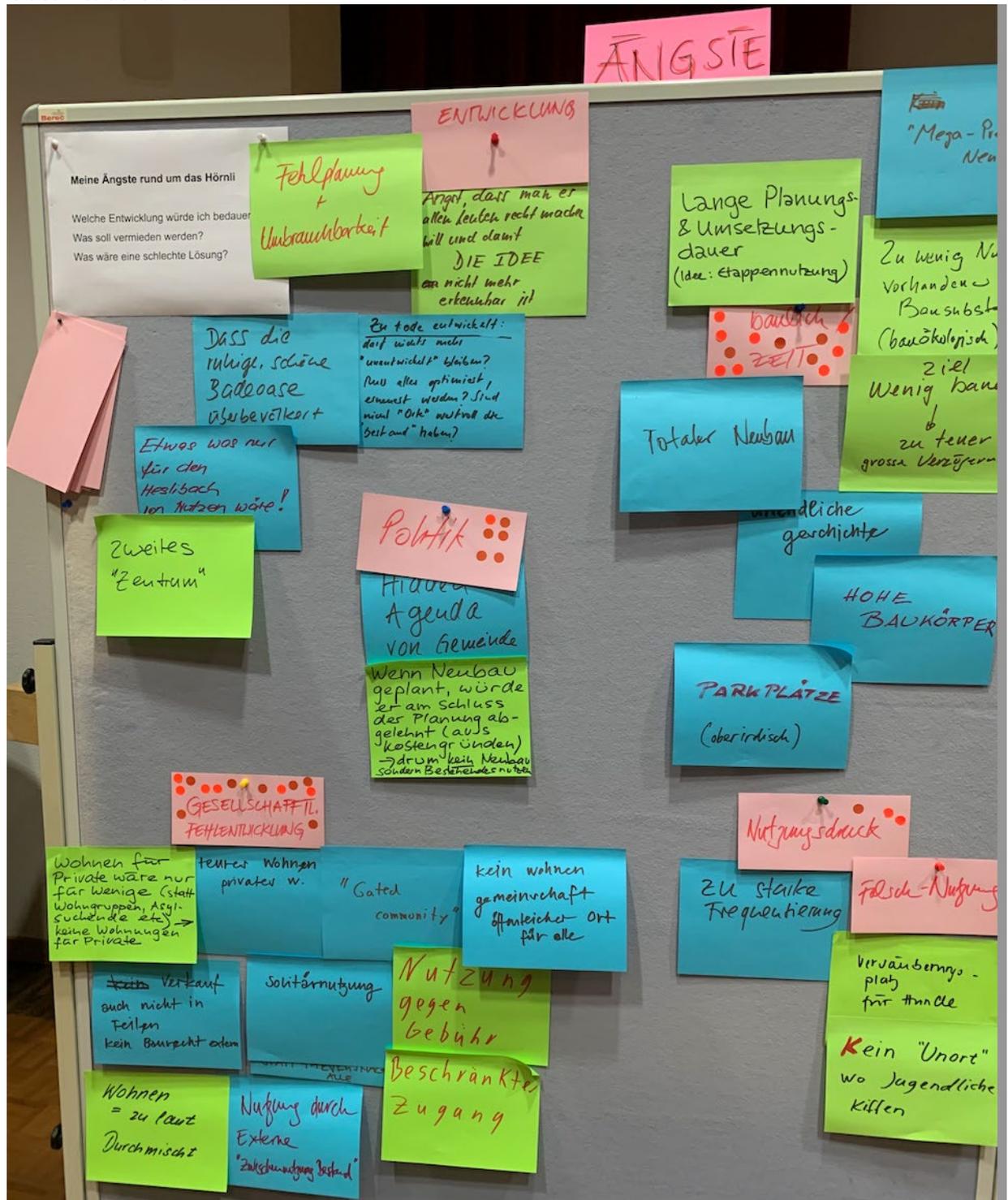


Zwei weitere thematische Cluster am Trautisch waren die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr und die Wohnnutzung.



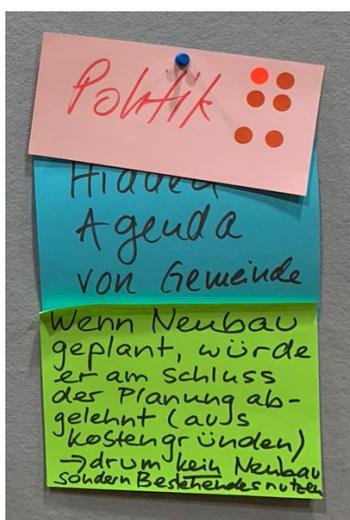
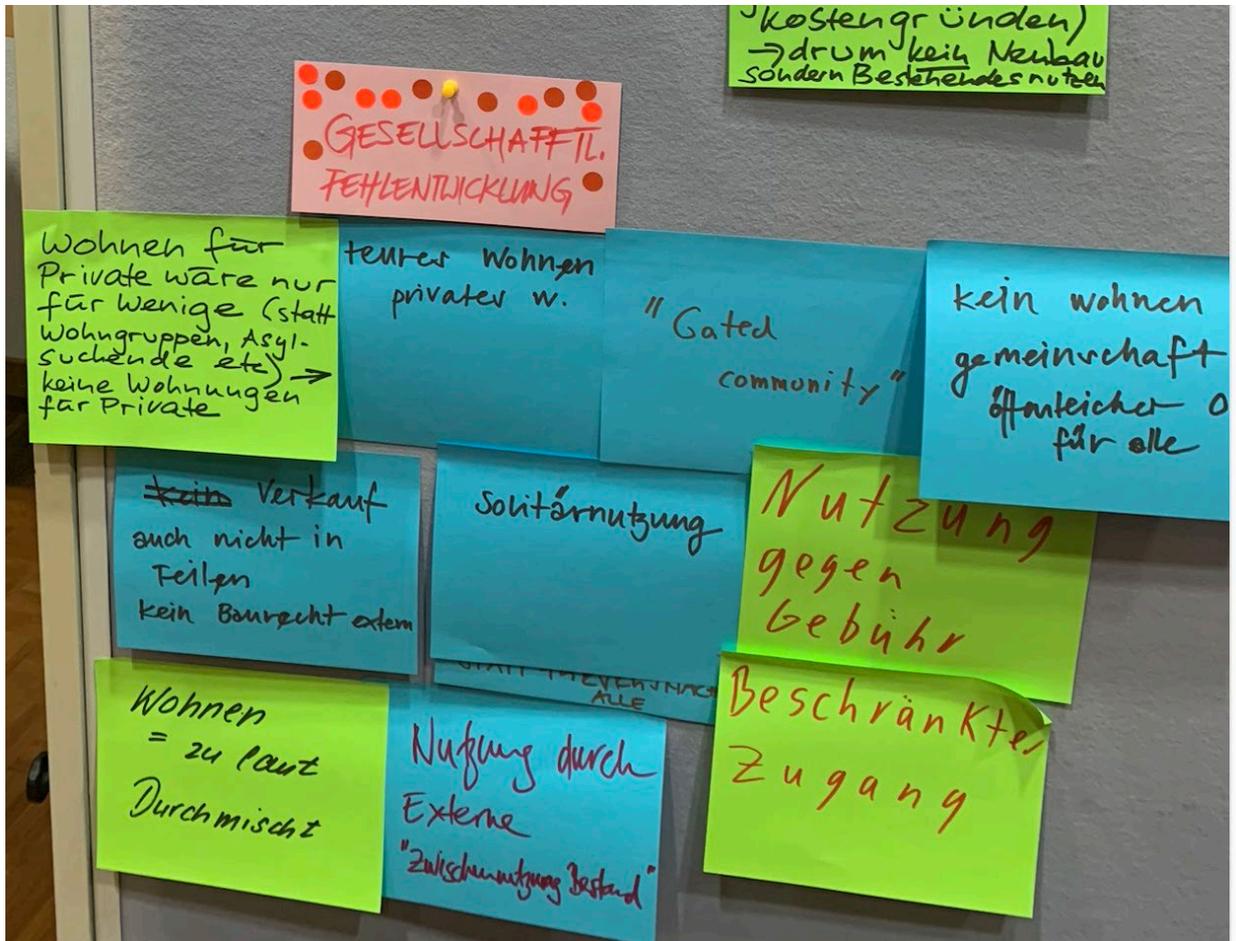
# Thematisch «Meine Ängste rund um das Hörnli»

## Gesamtübersicht



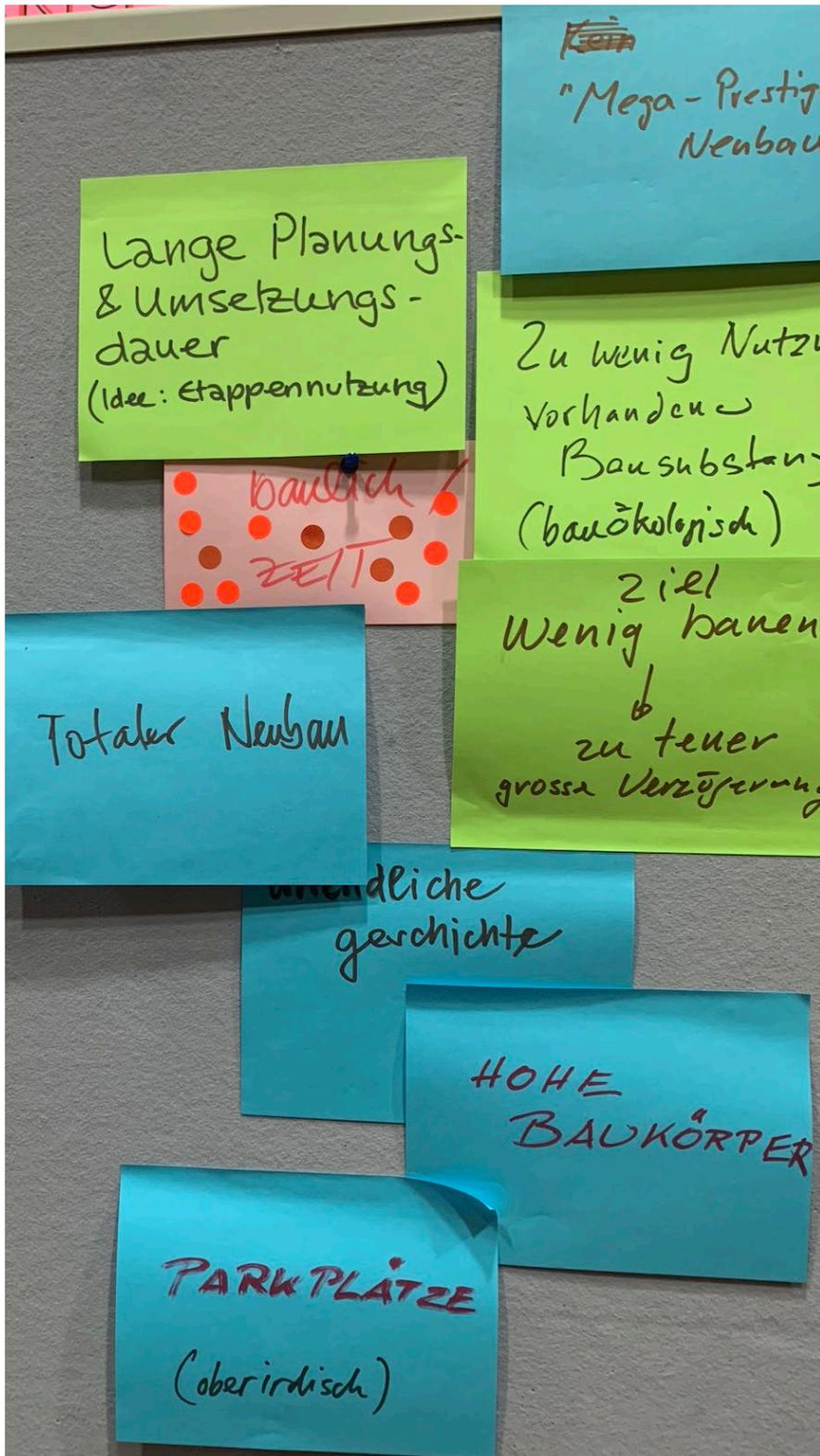
Viele der Ängste waren logischerweise die Kehrseite der Träume.

Die meisten Punkte vereinte das Themencluster «Gesellschaftliche Fehlentwicklung» auf sich. Darin summierten sich vor allem Ängste, dass das Hörnli einer einzelnen oder wenigen Gruppen vorbehalten werden könnte und nicht der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Eine weitere Angst war, dass die Gemeinde das Hörnli verkaufen oder in einem Baurecht abgeben könnte.

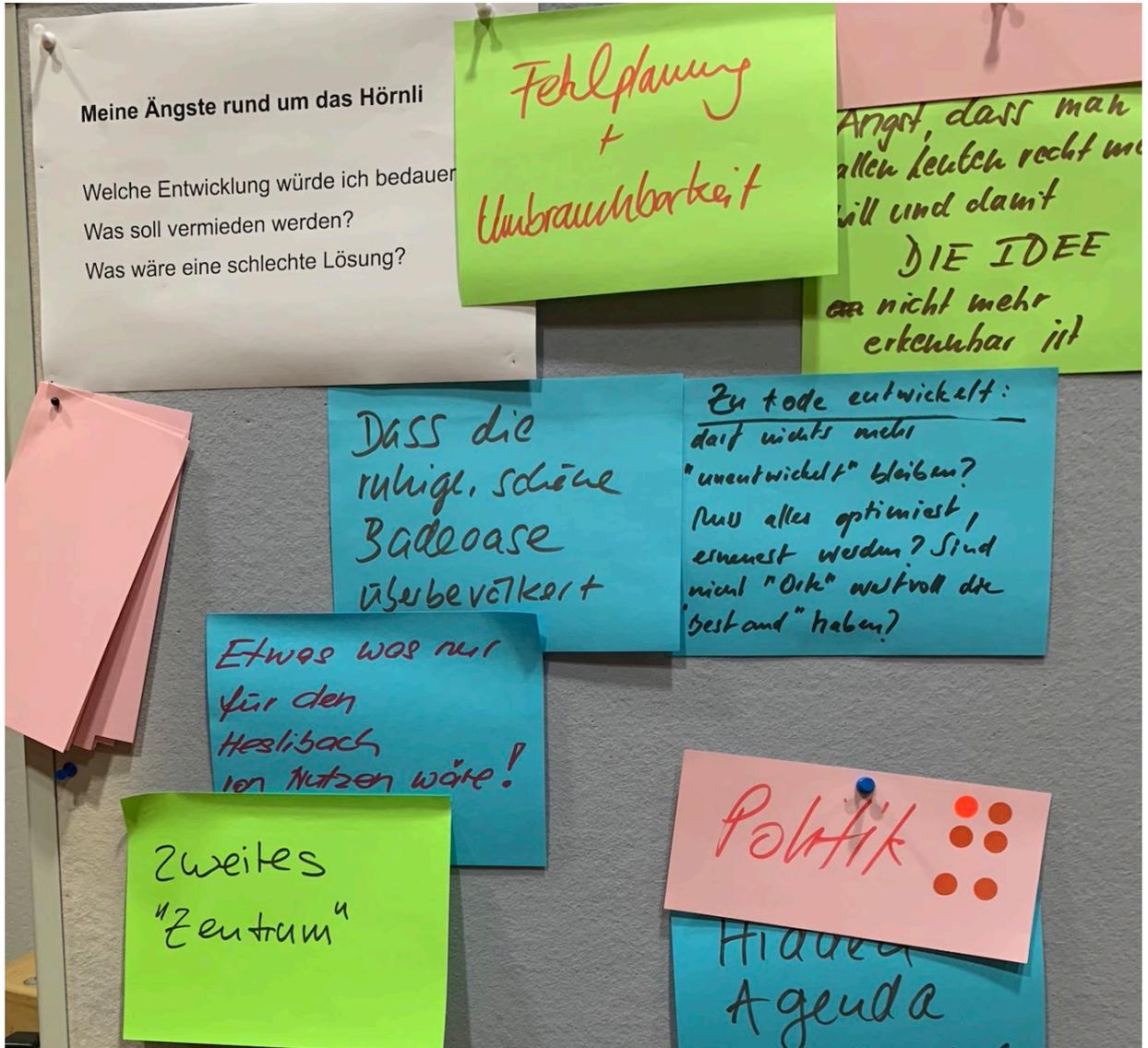


Mehrere Punkte erhielt auch die Themencluster mit Ängsten rund um den politischen Prozess und den möglicherweise entstehenden Nutzungsdruck.

Viele Punkte erhielt auch das Themencluster, in dem Ängste zu baulichen Aspekten und zur Dauer eines Projekts zusammengefasst waren.



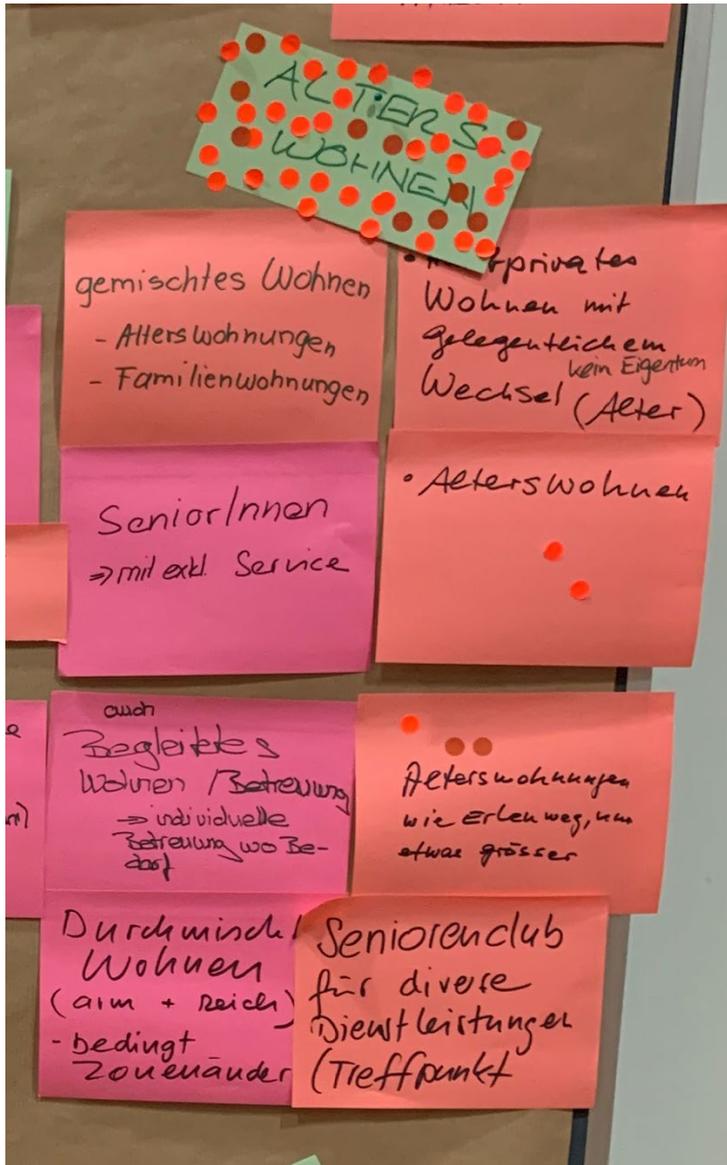
Das Themencluster «Fehlplanung und Unbrauchbarkeit» erhielt zwar keine Punkte, seine Inhalte finden sich jedoch teils in anderen Clustern (siehe andere Fotos) und werden ebenfalls in die weiteren Prozessschritte einfließen.



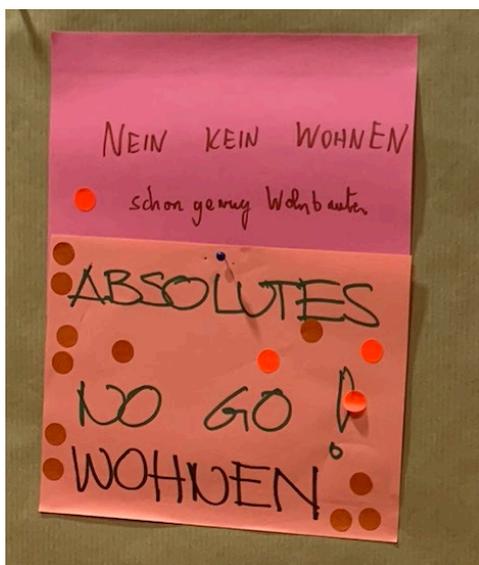
# Thematisch «Wohnen im Hörnli»

## Gesamtübersicht



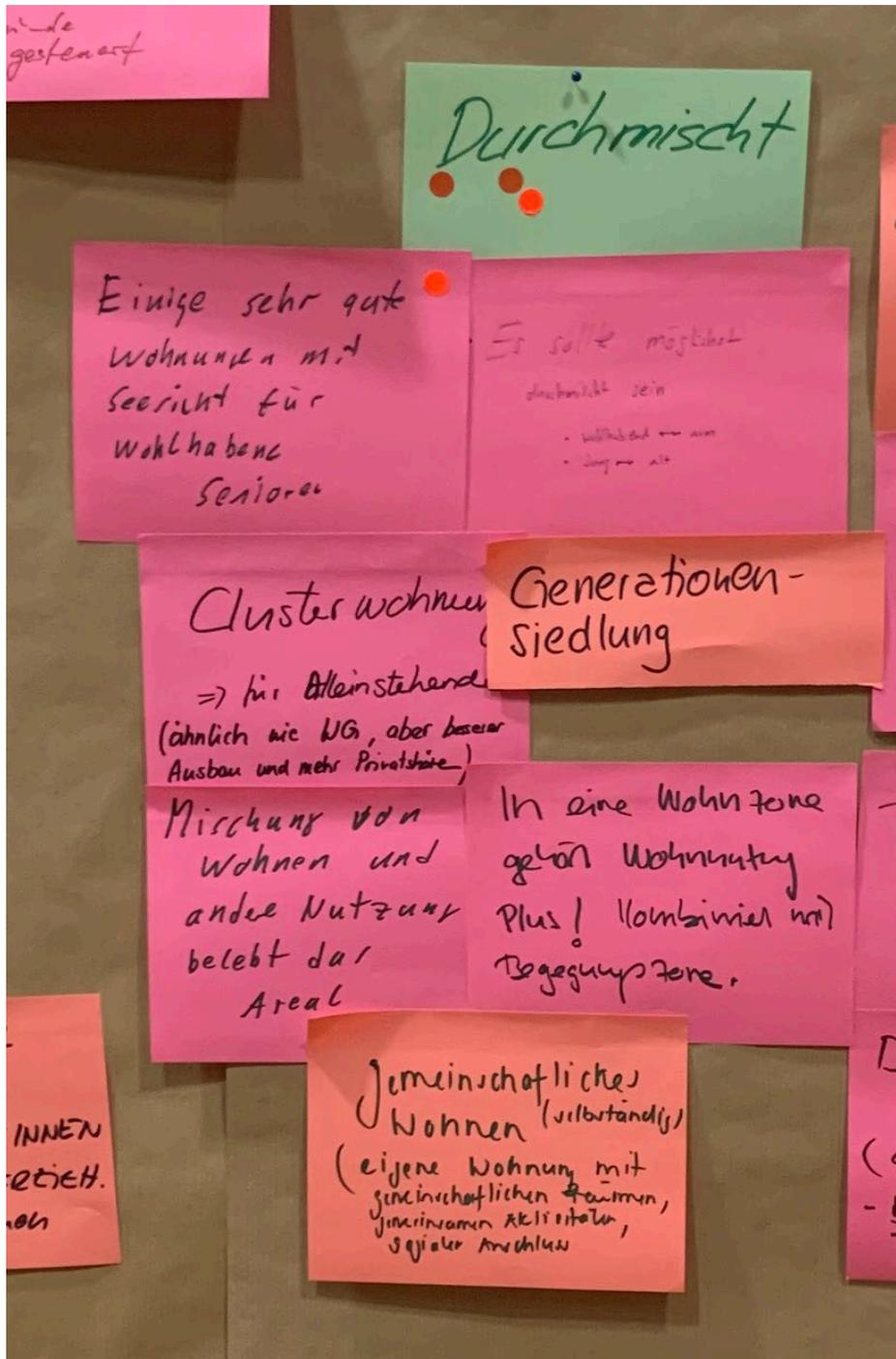


Die meisten Punkte erhielt das Themencluster «Alterswohnen».



Viele Teilnehmenden waren aber auch der Meinung, dass auf dem Hörnli keine Wohnnutzung realisiert werden sollte.

Einzelne Teilnehmende sprachen sich für eine durchmischte Wohnnutzung aus.

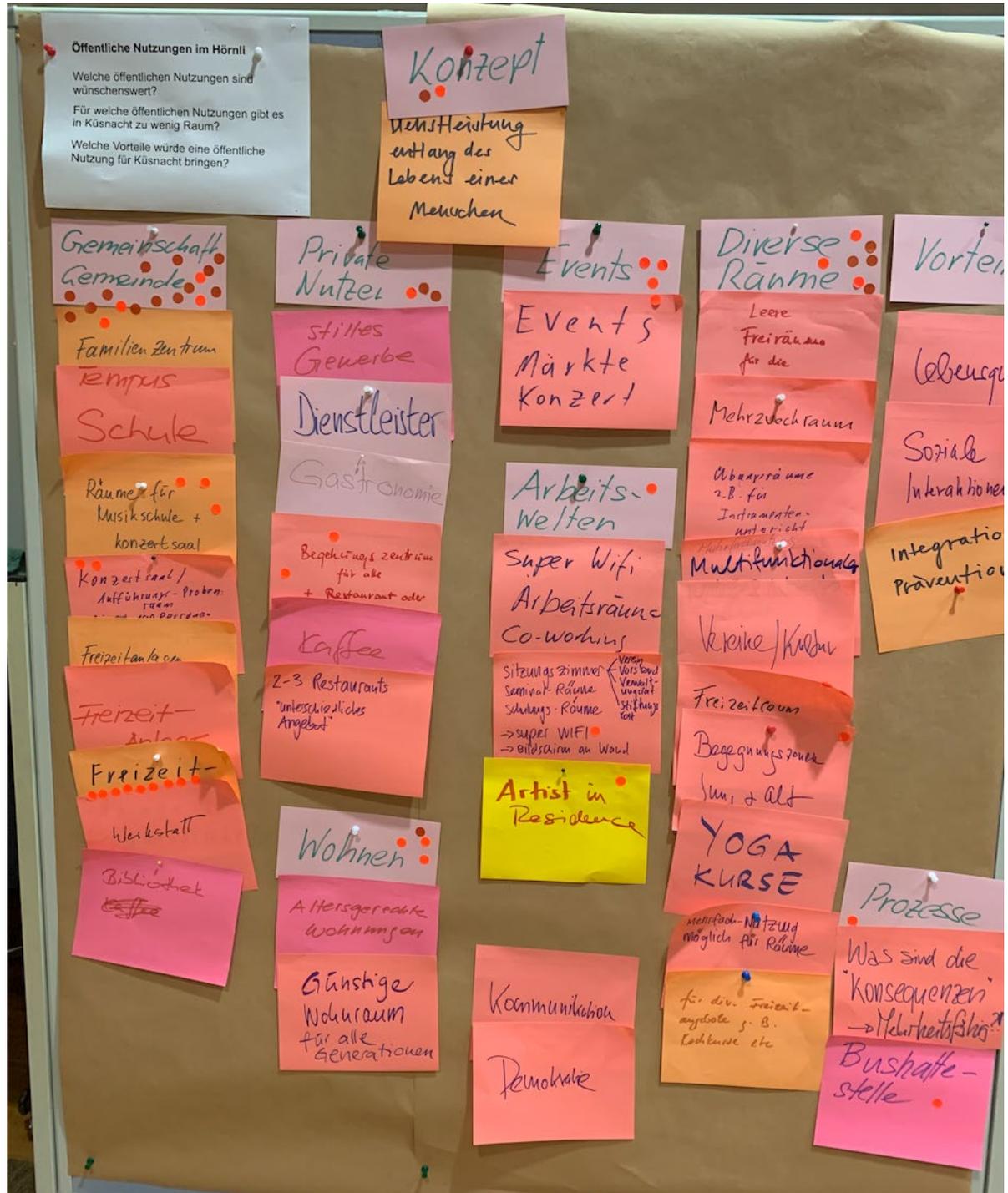


Die weiteren Nennungen sind auf dem Bild Gesamtübersicht ersichtlich.

## Thematisch «Öffentliche Nutzungen im Hörnli»

Die weitaus meisten Punkte entfielen auf das Themencluster «Gemeinschaft, Gemeinde» und damit auf öffentliche Nutzungen, die Küssnacher Institutionen und der Gemeinschaft der Küssnacherinnen und Küssnacher zugutekommen. Viele Nennungen sprachen sich für Nutzungen im Freizeitbereich aus.

### Gesamtübersicht



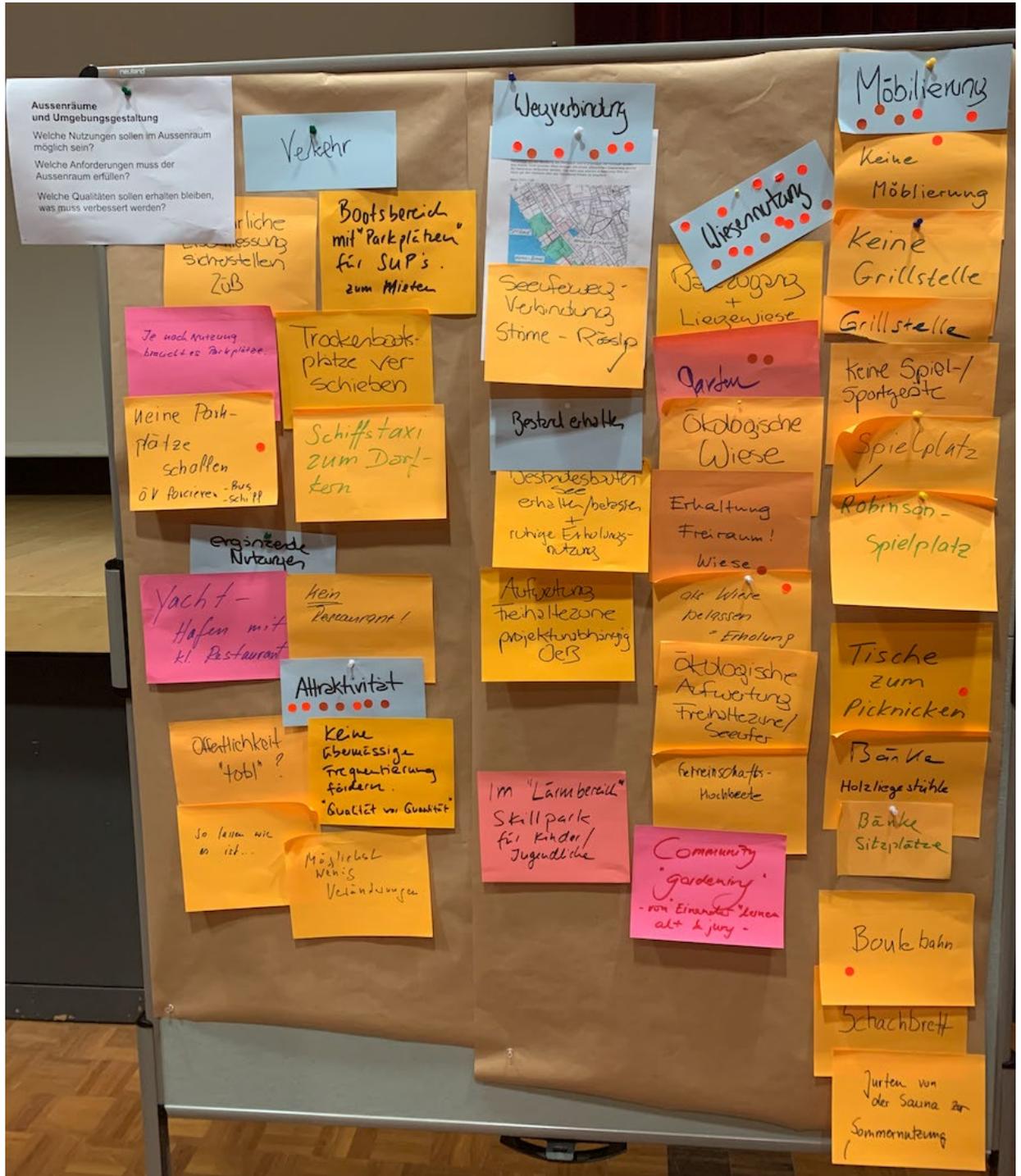
Die Gesamtübersicht vermittelt ein gutes Bild über die Resultate an diesem Thementisch. Deshalb enthält das Protokoll keine Detailbilder.



## Thematisch «Aussenräume und Umgebungsgestaltung»

Die meisten Punkte erhielten die Themencluster «Wiesennutzung», «Attraktivität», «Wegverbindung» und «Möblierung».

### Gesamtübersicht



Die Gesamtübersicht vermittelt ein gutes Bild über die Resultate an diesem Thementisch. Deshalb enthält das Protokoll keine Detailbilder.

Gemeinderat Adrian von Burg bedankte sich in einer ersten Reaktion für die intensive Arbeit in den Gruppen und für die vielen Meldungen und Inputs. Neben klaren Ergebnissen wie zum Beispiel die vielen Nennungen zugunsten einer Nutzung, die der Öffentlichkeit und der gesamten Bevölkerung zugutekommt, gebe es auch widersprüchliche Aussagen. Dies sei aber in der aktuellen frühen Phase des Entwicklungsprozesses normal.

Abschliessend zeigte Adrian von Burg nochmals die Folie mit der Übersicht über die Meilensteine der Entwicklung des Hörnli-Areals (siehe unten). In einem nächsten Schritt wird er die Resultate des Workshops in den Gemeinderat einbringen. Danach geht es darum, den Entwicklungsprozess konkret auszugestalten und entsprechende Aufträge zu vergeben. Die Bevölkerung werde in verschiedenen Schritten wieder einbezogen. Wenn es um die Vergabe von Krediten geht, werde die Gemeindeversammlung zum Zug kommen. Eine nächste Information zum weiteren Vorgehen kündigte Adrian von Burg für nach den Sommerferien 2025 an.



In der Abschlussequenz des Anlasses äusserten sich verschiedene Teilnehmende zu folgenden Themen:

- Ein Votant sprach sich gegen die Gewichtung der Themencluster (mit roten Punkten) aus. Dies ergebe ein falsches Bild und stelle die Weichen zu früh.
- Ein Votant forderte die Gemeinde auf, die aktuellen Pläne des Hörnlis zu veröffentlichen, sodass Vorschläge gemacht werden könnten (digitaler Projektraum).
- Eine Votantin forderte die Gemeinde auf, mit einer nächsten Information zum Vorgehen nicht neun Monate zu warten. Dies sei viel zu lange.

Die Gemeinde Küsnacht wird das Protokoll allen Teilnehmenden zukommen lassen und es auch auf ihrer Website aufschalten. Dasselbe gilt für die am Anlass gezeigte Präsentation.

Felix Müller, Abteilung Liegenschaften / 19. Dezember 2024