



Gemeinde Küsnacht ZH

## Gemeinde- versammlung

Montag, 19. Januar 2009  
20.00 Uhr  
in der Heslihalle

# Gemeindeversammlung von Montag, 19. Januar 2009

## Traktanden

	<b>Politische Gemeinde</b>	Seite
1	Erlass der Statuten der Netzanstalt Küssnacht	5
2	Wohnbauförderung / Gemeinnütziger Wohnungsbau Hüttengraben / Projektwettbewerb / Kreditbewilligung	26

Die Akten können ab sofort, von Montag bis Freitag von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr), bei der **Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus**, 2. Stock, eingesehen werden. Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon 044 913 11 33) zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr.

# 1

## Erlass der Statuten der Netzanstalt Küsnacht

### ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Statuten der Netzanstalt Küsnacht werden erlassen.
2. Der Aufwertung des Anlagevermögens Elektrizitätsnetz im Umfang von 9,5 Millionen Franken per 1. Januar 2009 wird zugestimmt.
3. Der Ablieferung von 8 Millionen Franken aus dem Aufwertungsgewinn des Stromnetzes an den allgemeinen Gemeindehaushalt wird zugestimmt.

### WEISUNG

#### Das Wichtigste in Kürze

- **Urnenabstimmung vom 28. September 2008:** Die Stimmberechtigten stimmten an der Urne der Umwandlung der Gemeindewerke Küsnacht in eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt und den damit verbundenen Änderungen der Gemeindeordnung zu.
- **Auslagerung und Kooperation:** Die Auslagerung der Gemeindewerke auf eine Anstalt ermöglicht es der Gemeinde Küsnacht, mit den Gemeinden Zollikon und Erlenbach zu kooperieren.
- **Grundidee des Konzeptes:** Die Gemeinden Zollikon, Küsnacht und Erlenbach behalten die Infrastruktur ihrer Netze je vollständig im Gemeindeeigentum, schliessen sich aber für den Betrieb ihrer Netze sowie für den Vertrieb von Energie, Wasser und Datendiensten in einer Betriebsgesellschaft zusammen. Dazu werden konkret folgende Schritte vollzogen:
  - Die Gemeinden Zollikon und Küsnacht übertragen ihre Infrastrukturanlagen und öffentlichen Versorgungsaufgaben je auf eine eigene Netzanstalt in der Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen Anstalt. Es werden nur Grundstücke übertragen, die zwingend durch betriebsnotwendige Anlagen oder den Betrieb belegt sind. Die Gemeinde Erlenbach hat ihre Netze und die öffentlichen Aufgaben bereits in die Energie und Wasser Erlenbach AG (EWE AG) ausgegliedert. Mit der Auslagerung der Netze auf eine Anstalt verbleiben die Infrastrukturanlagen im öffentlichen Eigentum. Es werden parallele Lösungen und Grundsätze in den drei Netzgesellschaften angestrebt.

- Die drei Netzgesellschaften gründen eine gemeinsame Betriebsgesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft, welche den Betrieb der Netze und den Vertrieb von Energie, Wasser und Datendiensten umsetzt.
- Die Kooperation wird unter den Netzgesellschaften vertraglich geregelt, und die durch die Betriebsgesellschaft zu erbringenden Leistungen werden in einer Leistungsvereinbarung zwischen der jeweiligen Netz- und Betriebsgesellschaft festgehalten.
- Die Aufgaben der gemeinsamen Betriebsgesellschaft bestehen im Wesentlichen darin, die Netze nach den Vorgaben der Netzgesellschaften zu planen, auszubauen sowie effizient und sicher zu betreiben. Im Vertrieb verfügt sie über die notwendige Flexibilität, Fachkompetenz und Effizienz, aber auch über das notwendige Volumen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Sie erfüllt die öffentlichen Aufgaben im Auftrag der Netzanstalt Küsnacht und pachtet hierzu deren Infrastruktur. Sie ist damit Netzbetreiberin und Vertriebshändlerin für den Verkauf von Energie, Wasser und Datendienstleistungen.
- **Worüber entscheidet der Stimmbürger jetzt:** Gestützt auf die geänderte Gemeindeordnung erlassen die Stimmbürger jetzt die Statuten der Netzanstalt Küsnacht. Diese regeln wichtige Bereiche wie die öffentlichen Aufgaben der Netzanstalt, die Nutzungsrechte des öffentlichen Grundes und die Gebührengrundsätze. Ausserdem muss das in die Netzanstalt einzubringende Anlagevermögen umschrieben und im Wert festgelegt werden, damit die Netzanstalt ihre Tätigkeit mit korrekt bewerteten Anlagen aufnehmen kann.

### I. Ausgangslage: Urnenabstimmung vom 28. September 2008

Die Stimmberechtigten stimmten an der Urne der Umwandlung der Gemeindewerke Küsnacht in eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt und den damit verbundenen Änderungen der Gemeindeordnung (GO) zu.

Insbesondere wurde der neue § 40a GO betreffend Netzanstalt Küsnacht angenommen, der wie folgt lautet:

Die Gemeinde Küsnacht führt eine Netzanstalt in Form einer selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Der Netzanstalt wird die Aufgabe der Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität, Gas und Wasser übertragen. Sie kann weitere damit zusammenhängende Geschäfte sowie Kommunikationsnetze betreiben und ausserhalb des Gemeindeterritoriums tätig sein. Die erbrachten Leistungen und Investitionen werden eigenfinanziert.

Die Netzanstalt kann mit Dritten kooperieren. Sie kann sich an anderen Unternehmen beteiligen und privatrechtliche Gesellschaften gründen. Sie gründet insbesondere eine Betriebsgesellschaft in der Form einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft mit Mehr- oder Minderheitsbeteiligung. Die Netzanstalt kann für ihre Leistungen Verträge abschliessen.

Die Gemeindeversammlung regelt die Grundzüge der Organisation im Anstaltsstatut und übt die Oberaufsicht aus.

Die obersten Organe der Netzanstalt sind der Verwaltungsrat und die Revisionsstelle. Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische und operative Führung der Netzanstalt. Er erlässt die erforderlichen Reglemente und ist verwaltungsinterne Rekursinstanz. Er legt die Tarife und Entgelte für die Anschluss- und Versorgungsgebühren fest und erhebt diese. Bei Marktleistungen erhebt er die Preise. Er kann eine von ihm gewählte Betriebsleitung mit der operativen Führung der Netzanstalt beauftragen. Die Revisionsstelle prüft die Rechnung und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und Antrag zuhanden des Gemeinderats.

Die Netzanstalt überträgt die Elektrizitätsgrundversorgung und die Wasserversorgung auf die Betriebsgesellschaft. Sie kann die weiteren in Absatz 2 genannten Aufgaben ganz oder teilweise Dritten übertragen. Das Eigentum an den Netzen, soweit von der Gemeinde oder der Anstalt finanziert, verbleibt auf jeden Fall bei der Netzanstalt.

### II. Umsetzung der Urnenabstimmung

Mit dieser Vorlage wird der Beschluss der Stimmbürger umgesetzt. Einerseits erlässt die Gemeindeversammlung die Statuten der Netzanstalt Küsnacht. Dabei konkretisieren und verfeinern die Statuten die in der Gemeindeordnung vorgegebenen Grundsätze. Andererseits stimmt die Gemeindeversammlung der Aufwertung des in die Netzanstalt einzubringenden Anlagevermögens des Elektrizitätsnetzes und der Gestaltung der Passiven zu, damit die Netzanstalt ihre Tätigkeit mit korrekt bewerteten Anlagen im Elektrizitätsbereich und ausgewogener Finanzierung aufnehmen kann und Transparenz über die korrekten Wert- und Vermögensverhältnisse ohne Einfluss auf die Tarife entsteht.

### III. Statuten der Netzanstalt Küsnacht: Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die Statuten sind in Anhang I dieser Weisung im Wortlaut wiedergegeben.

Artikel 1 entspricht § 40a Abs. 1 GO. Zusätzlich wird festgehalten, dass die Netzanstalt ihren Sitz in Küsnacht hat.

Artikel 2 Abs. 1 und 5 entsprechen § 40a Abs. 2 GO. In Abs. 1 wird der Netzanstalt zudem die Befugnis eingeräumt, die Versorgung des Gebietes Forch mit Strom wie bereits heute auch weiterhin der EKZ zu übertragen. Die Absätze 2 bis 4 enthalten die Aufgaben der Netzanstalt. Diese ist insbesondere verpflichtet, die Elektrizitätsgrundversorgung und die Wasserversorgung sicherzustellen. Zur Elektrizitätsgrundversorgung gehören gemäss Artikel 3 die Erschliessung, der Netzanschluss und die Lieferung von Elektrizität an Endverbraucher mit Grundversorgung. Die übrige Elektrizitätsversorgung, die Gasversorgung und die Datendienste müssen heute aufgrund der eidgenössischen Gesetzgebung als Marktleistungen betrachtet werden. Sie sind entsprechend zu betreiben.

Gemäss § 12 Ziff. 4 GO ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Gebührengrundsätze für den Anschluss an das Strom- und Wassernetz und den Bezug von Wasser. Aus diesem Grund enthalten die Statuten der Netzanstalt in Artikel 4 die Gebührengrundsätze für die Elektrizitätsgrundversorgung und die Wasserversorgung. Die Netzanstalt erhebt Gebühren in Form von Anschlussbeiträgen und Verrechnung von Tarifen. Diese sind so festzusetzen, dass die Finanzierung der Elektrizitätsgrund- und der Wasserversorgung verursacherorientiert und kostendeckend ist. Die Anschlussbeiträge setzen sich aus einem Netzanschlussbeitrag und einem Netzkostenbeitrag zusammen. Der Netzanschlussbeitrag umfasst die erforderlichen Aufwendungen für die Erstellung des Netzanschlusses. Der Netzkostenbeitrag dient der Deckung eines Teils der Kosten der vorgelagerten Netzinfrastruktur. Er ist nach oben limitiert. Die Details der Bemessung lassen sich Artikel 4 Abs. 2 entnehmen. Auf die Bemessung nach der Gebäudeversicherungssumme wurde verzichtet, da diese Bemessungsgrundlage häufig nicht dem Verursacherprinzip entspricht. Die Tarife decken sämtliche übrigen Aufwendungen der Elektrizitätsgrund- oder Wasserversorgung, welche nicht durch die Anschlussbeiträge finanziert werden. Sie setzen sich aus einem bezugsabhängigen Tarif und nach Ermessen des Netzbetreibers einem periodischen Grundbeitrag zusammen. Für Produkte ausserhalb der Grundversorgung werden Preise verrechnet (Artikel 4 Abs. 3).

Artikel 5 Abs. 1 und 2 entsprechen § 40a Abs. 3 und § 23 Abs. 5 GO. Absatz 3 entspricht § 40a Abs. 6 GO. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass die Übertragung von ganzen Geschäftsfeldern und die Aufnahme weiterer Aktionäre in die Betriebsgesellschaft beziehungsweise Fusion derselben mit anderen Dritten der Zustimmung des Gemeinderates bedarf.

Gemäss Artikel 6 kann die Anstalt Grundeigentum erwerben, belasten, verwalten und veräussern, wobei hierzu teilweise die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig ist.

Artikel 7 entspricht § 13 Ziff. 7 lit. b und § 23 Abs. 4 GO.

Gemäss Artikel 8 wird die Anstalt gemäss den Vorschriften über den Gemeindehaushalt und nach kaufmännischen und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen

geführt. Sie soll im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen einen angemessenen Gewinn erzielen. Artikel 9 enthält die Bestimmungen zum Dotationskapital, zur Möglichkeit zur Reservebildung und zur Dividende.

Artikel 10 und 11 regeln die Aufgaben der Gemeindeversammlung und des Gemeinderats. Es handelt sich hierbei um eine systematische Zusammenstellung der Aufgaben, welche bereits weitgehend in der Gemeindeordnung aufgeführt sind.

Gemäss Artikel 12 hat die Anstalt zwei Organe, nämlich den Verwaltungsrat und die Revisionsstelle. Artikel 13 regelt die Zusammensetzung des Verwaltungsrats, Artikel 14 die Aufgaben des Verwaltungsrats im Allgemeinen und Artikel 15 die unentziehbaren und unübertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrats. Mit der Übertragung der Elektrizitätsgrundversorgung und der Wasserversorgung auf die Betriebsgesellschaft wird diese zwecks Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben dazu ermächtigt, die erforderlichen Reglemente zu erlassen und die Tarife, Entgelte und Preise festzulegen und zu erheben, soweit dafür nicht der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung zuständig ist (Artikel 16). Artikel 17 enthält die Aufgaben der Revisionsstelle.

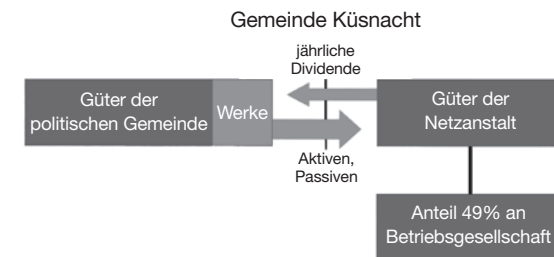
Artikel 18 regelt die Sorgfaltspflicht und den Datenschutz, Artikel 19 die Haftung. Gemäss Artikel 20 hat die Anstalt das Recht, für die Verteilnetze den öffentlichen Grund und Boden der Gemeinde unentgeltlich zu nutzen. Artikel 21 regelt die Koordination von Arbeiten im Bereich der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze zwischen der Gemeinde Küsnacht und der Netzanstalt.

Die Artikel 22 und 23 regeln den Rechtsweg für Entscheide öffentlich-rechtlicher Natur der Betriebsleitung oder des Verwaltungsrats.

In den Schlussbestimmungen (Artikel 24 und 25) werden die Inkraftsetzung der Statuten und die Aufhebung früherer Beschlüsse geregelt.

#### IV. Aufwertung des Anlagevermögens und Ausgliederung der Anlagen

Die Auslagerung der Werke ist nichts anderes als eine organisatorische Abtrennung der Werke vom Gut der politischen Gemeinde in einen selbstständigen Teil der Gemeinde.



Bei der Begründung der Anstalt werden alle Anlagen, Mobilien, Werkzeuge und Warenvorräte der Gemeinde für die Stromversorgung, die Gasversorgung, die Wasserversorgung inkl. Reservoirs und das Datennetz auf die Anstalt zu Eigentum übertragen. Dazu gehören auch die für die Anlagen und den Betrieb notwendigen Grundstücke (siehe Anhang II), Baurechte und Dienstbarkeiten. Das Werkgebäude verbleibt bei der Politischen Gemeinde. Es wird bis zum Zeitpunkt des Bezugs des neuen Werkgebäudes (ca. 2011) von der Netzanstalt und der Betriebsgesellschaft im bisherigen Umfang weiter benutzt. Das Seewasserwerk verbleibt im Zweckverband. Übertragen werden auch alle Verträge mit Lieferanten und Kooperationspartnern, Dienstleistungsverträge, die mit der Aktivität der Gemeindewerke verbunden sind. Dazu gehören auch die Beteiligungen an der Erdgas Regio AG mit Buchwert von heute 772'000 Franken und der Sysdex AG mit Buchwert von heute 50'000 Franken sowie die Anteilscheine am Verband der Schweizer Gasindustrie von heute 3'000 Franken. Letztere beide werden auf die Betriebsgesellschaft weiter übertragen werden.

Um Transparenz und korrekte betriebswirtschaftliche Grundlagen für das Elektrizitätsnetz zu schaffen sowie die Abgeltung von früheren Beiträgen von 8,2 Millionen Franken an das Elektrizitätsnetz aus Steuergeldern zu ermöglichen, werden die Anlagen des Elektrizitätsnetzes um 9,5 Millionen Franken aufgewertet. In den übrigen Bereichen wird – aufgrund der bisherigen Auffassung des kantonalen Gemeindeamtes – im Moment auf eine Aufwertung verzichtet. Die Aufwertung der Anlagen liegt im Interesse der Versorgungssicherheit. Die Aufwertung schafft Transparenz über die effektiven Werte, stellt sicher, dass ausreichend Kapital bereitgestellt wird und erlaubt betriebswirtschaftlich korrekte Entscheide. Die Aufwertung liegt unter den betriebswirtschaftlich zulässigen Ertragswerten und deutlich unter den Substanzwerten. Sie hat daher keine Auswirkung auf die Tarife, welche so oder so auf der Basis der höheren, betriebswirtschaftlich ausgewogenen Werte bzw. den maximal zulässigen Werten gemäss Stromversorgungsgesetz (StromVG) kalkuliert werden müssen.

Die voraussichtliche Planbilanz der auszugliedernden Werke Küssnacht nach erfolgter Aufwertung und vor Vollzug der Ausgliederung sieht nach heutigen Annahmen auf Basis der Zahlen Ende 2007 wie folgt aus:

**Planbilanz vor Vollzug der Ausgliederung per 1.1.2009  
in 1'000 Franken**

<b>AKTIVEN</b>		<b>PASSIVEN</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>Fremdkapital</b>	
Flüssige Mittel	2'647	Verbindlichkeiten aus L + L	1'107
Forderungen aus L + L	1'979	<i>Total Langfr. Verbindlichkeiten</i>	<i>0</i>
Kontokorrent	6'552	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'107</b>
Materialvorräte	1		
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>11'179</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		<b>Eigenkapital</b>	
Beteiligungen	825	Spezialfinanzierung	
Stromnetz	9'864	(EW/W/G/D)	13'141
Gasnetz	426	Reserven aus Neubewertung	9'500
Wassernetz	481	Reserven (Materialvorräte)	-922
Datennetz	51	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>21'719</b>
<i>Total Sachanlagen</i>	<i>10'822</i>		
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11'647</b>		
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>22'826</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>22'826</b>

Die Planbilanz vor Vollzug der Ausgliederung richtet sich nach dem Abschluss per 31.12.2008. Die notwendigen Festlegungen werden durch den Gemeinderat getroffen.

Der Aufwertungsgewinn wird wie folgt verwendet: 1,5 Millionen Franken werden der Spezialfinanzierungsreserve Elektrizität zugewiesen. 8 Millionen Franken werden dem allgemeinen Gemeindehaushalt zugewiesen. Daraus werden der Netzanstalt ein mittelfristiges, verzinsliches und amortisierbares Darlehen von 5 Millionen und ein Dotationskapital von 3 Millionen gewährt. Diese Buchungen sind nicht liquiditätswirksam. Für den Start wird zusätzlich ein cash-wirksames, kurzfristiges Darlehen im Betrage von 3 Millionen Franken erforderlich sein. Beide Darlehen können durch Bankkredite abgelöst werden. Damit kann die Eröffnungsbilanz derart gestaltet werden, dass die Werke über einen angemessenen Eigenkapitalanteil verfügen und in der Lage

sind, die Betriebsgesellschaft zu gründen und so zu finanzieren, dass diese das geplante Werkgebäude bauen und den Betrieb sicherstellen kann.

Die Ablieferung von 8 Millionen Franken aus dem Aufwertungsgewinn des Elektrizitätsbereichs an den allgemeinen Gemeindehaushalt rechtfertigt sich aufgrund von früher geleisteten Defizitbeiträgen (vor Einführung der Spezialfinanzierung) des Steuerzahlers an den Elektrizitätsbereich.

Die Eröffnungsbilanz der Netzanstalt Küssnacht gestaltet sich voraussichtlich wie folgt:

**Planbilanz Netzanstalt Küssnacht per Vollzug der  
Ausgliederung per 1.1.2009 in 1'000 Franken**

<b>AKTIVEN</b>		<b>PASSIVEN</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>Fremdkapital</b>	
Flüssige Mittel	5'647	Verbindlichkeiten aus L + L	1'107
Forderungen aus L + L	1'979	Darlehen Gemeinde (aufgrund Aufwertung)	5'000
Kontokorrent	6'552	Darlehen Gemeinde (cash-wirksam)	3'000
Materialvorräte	1	<i>Total Langfr. Verbindlichkeiten</i>	<i>8'000</i>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>14'179</b>	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>9'107</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>Eigenkapital</b>	
Beteiligungen	825	Dotationskapital	3'000
Stromnetz	9'864	Spezialfinanzierung (EW/W/G/D)	13'141
Gasnetz	426	Spezialfinanzierung EW (aus Neubewertung)	1'500
Wassernetz	481	Reserven (Materialvorräte)	-922
Datennetz	51	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>16'719</b>
<i>Total Sachanlagen</i>	<i>10'822</i>		
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11'647</b>		
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>25'826</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>25'826</b>

Die Netzanstalt wird die Mobilien, Materialvorräte im Werte von 1'000 Franken, Barmittel sowie weiteres Umlaufvermögen im Betrage von voraussichtlich insgesamt 5,6 Millionen Franken in die Betriebsgesellschaft einbringen. Die Netzanstalt wird damit einen Anteil von 49% an der Betriebsgesellschaft erwerben. Diese ist damit in der Lage, den Betrieb zu bewältigen und die Finanzierung der Werkgebäude sicherzustellen.

Mit Gründung der Betriebsgesellschaft verändert sich die Bilanz der Netzanstalt (Beteiligung, liquide Mittel und Mobilien) wie folgt:

**Planbilanz Netzanstalt Küssnacht nach Gründung  
Betriebsgesellschaft per 1.1.2009 in 1'000 Franken**

<b>AKTIVEN</b>		<b>PASSIVEN</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>Fremdkapital</b>	
Flüssige Mittel	14	Verbindlichkeiten aus L + L	1'107
Forderungen aus L + L	1'979	Darlehen Gemeinde (aufgrund Aufwertung)	5'000
Kontokorrent	6'552	Darlehen Gemeinde (cash-wirksam)	3'000
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>8'545</b>	<i>Total Langfr. Verbindlichkeiten</i>	<i>8'000</i>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>Eigenkapital</b>	
Beteiligungen	6'459	Dotationskapital	3'000
Stromnetz	9'864	Spezialfinanzierung (EW/W/G/D)	13'719
Gasnetz	426	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>16'719</b>
Wassernetz	481		
Datennetz	51		
<i>Total Sachanlagen</i>	<i>10'822</i>		
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>17'281</b>		
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>25'826</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>25'826</b>

Die Eröffnungsbilanz der Betriebsgesellschaft selbst ist aus heutiger Sicht wie folgt geplant:

<b>Planbilanz Gründung Betriebsgesellschaft per 1.1.2009 in 1'000 Franken</b>			
<b>AKTIVEN</b>		<b>PASSIVEN</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>Fremdkapital</b>	
Flüssige Mittel	11'500	Kurzfristige Verbindlichkeiten	0
Mobilien (gem. aktueller Bewertung) <sup>3</sup>		Langfristige Verbindlichkeiten	0
Materialvorräte	3	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>0</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>11'506</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		<b>Eigenkapital</b>	
Beteiligungen	100	Aktienkapital, nominal	5'000
Werkhof (noch nicht gebaut)	0	Reserven	6'606
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>100</b>	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>11'606</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>11'606</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>11'606</b>

## V. Weiteres Vorgehen

Nach Erlass der Statuten wird der Gemeinderat auf der Basis des Abschlusses des Jahres 2008 sowie der Beschlüsse der Gemeindeversammlung die notwendigen Vermögensübertragungen und Wertfestlegungen der Anlage per 1.1.2009 vornehmen und die Netzanstalt Küsnacht gründen. Diese wird anschliessend die Betriebsgesellschaft gründen. Der Betrieb soll im 1. Halbjahr 2009 mit rückwirkender Rechnungslegung per 1.1.2009 aufgenommen werden.

## VI. Gesamtbeurteilung

Die Umwandlung der Gemeindewerke Küsnacht in eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt ist notwendige Voraussetzung für den in der Gemeinde-

ordnung beschlossenen Teilzusammenschluss der Werke Zollikon, Küsnacht und Erlenbach in einer gemeinsamen Betriebsgesellschaft. Die Stimmberechtigten haben dieser Umwandlung an der Urnenabstimmung vom 28. September 2008 zugestimmt. Mit dieser Vorlage wird der an der Urne zum Ausdruck gebrachte Wille der Stimmbürger umgesetzt. Die Anstaltsstatuten setzen die Vorgaben der Gemeindeordnung um. Die Aufwertung des Anlagevermögens im Elektrizitätsbereich ist eine Voraussetzung dafür, dass die Bilanz der Netzanstalt und die Abgeltung der Leistungen der Gemeinde aus Steuergeldern sinnvoll gestaltet werden kann.

## VII. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Vorlage zuzustimmen.

ANHANG I:

# Statuten der Netzanstalt Küsnacht

## I Errichtung, Zweck und Aufgaben

### Art. 1 Rechtsform

Die Netzanstalt Küsnacht (im folgenden Anstalt genannt) ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Küsnacht.

### Art. 2 Zweck und Aufgaben im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Anstalt nimmt die Aufgabe wahr, das Gebiet der Politischen Gemeinde Küsnacht mit Elektrizität, Gas, Wasser und Datendiensten zu versorgen. Sie kann weitere damit zusammenhängende Geschäfte betreiben. Die Versorgung des Gebietes Forch mit Elektrizität kann – unter Beachtung der kantonalen Zuweisung – den EKZ übertragen werden.

<sup>2</sup> Sie ist verpflichtet, die Elektrizitätsgrundversorgung gemäss Artikel 3 der Statuten und die Wasserversorgung sicherzustellen.

<sup>3</sup> Sie vertreibt Elektrizität, welche über die Grundversorgung hinausgeht, erbringt Gas- und Datendienste sowie nach ihrem Ermessen weitere Infrastrukturdienstleistungen und betreibt diese Tätigkeiten nach wirtschaftlichen und wettbewerbsgerechten Grundsätzen.

<sup>4</sup> Die Anstalt fördert unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze die nachhaltige Energieproduktion sowie die nachhaltige und haushälterische Verwendung von Energie und Wasser.

<sup>5</sup> Sie kann auch ausserhalb der Politischen Gemeinde Küsnacht tätig sein.

<sup>6</sup> Sie beachtet das übergeordnete Recht und vollzieht die von Bund und Kanton der Gemeinde übertragenen Aufgaben in ihrem Tätigkeitsbereich.

### **Art. 3 Elektrizitätsgrundversorgung im Speziellen**

Die Anstalt ist verpflichtet:

- a) die Erschliessung und den Netzanschluss innerhalb der Bauzonen gegen Entrichtung der Anschlussbeiträge sicherzustellen;
- b) die bestehenden, genutzten Netzanschlüsse ausserhalb der Bauzonen zu erhalten und neue Netzanschlüsse ausserhalb der Bauzonen gegen Entrichtung der Anschlussbeiträge zu erstellen;
- c) Endverbrauchern mit Grundversorgung nach Massgabe des StromVG die gewünschte Menge an Elektrizität mit der erforderlichen Qualität und zu angemessenen Tarifen zu liefern.

### **Art. 4 Gebühren für Elektrizitätsgrundversorgung und Wasserversorgung**

<sup>1</sup> Für die Elektrizitätsgrundversorgung und für die Wasserversorgung erhebt die Anstalt Gebühren in Form von Anschlussbeiträgen und Verrechnung von Tarifen. Die Anschlussbeiträge und Tarife sind im gesetzlichen Rahmen derart festzusetzen, dass die Finanzierung der Elektrizitätsgrundversorgung und der Wasserversorgung verursacherorientiert und kostendeckend ist. Bei Bezugsverhältnissen von Elektrizität von mehr als einem Jahr können unter Beachtung der Nichtdiskriminierung Verträge vereinbart und Rabatte für Energielieferungen gewährt werden.

<sup>2</sup> Die Anschlussbeiträge sind für einen bestimmten Anschluss pro Medium und Objekt je einmalig zu leisten und setzen sich aus einem Netzanschlussbeitrag und einem Netzkostenbeitrag zusammen.

- a) Der Netzanschlussbeitrag umfasst die erforderlichen Aufwendungen für die Erstellung, die Erweiterung oder die Verlegung des Netzanschlusses; er kann teilweise oder ganz pauschalisiert werden. Ausserhalb der Bauzone wird der Netzanschlussbeitrag in der Regel ab bestehendem Netz und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit berechnet. Als Minimum gilt der Netzanschlussbeitrag der Bauzone.
- b) Der Netzkostenbeitrag dient der Deckung eines Teils der Kosten der vorgelagerten Netzinfrastruktur. Der Netzkostenbeitrag für Neu- und Ersatz-

bauten bemisst sich nach der maximal zugesprochenen Anschlussleistung bzw. Kapazität. Der Netzkostenbeitrag beträgt maximal 400 Franken pro zugesprochenem kVA bei der Elektrizität und beim Wasser 300 Franken nach den angeschlossenen Belastungswerten (BV) gemäss jeweils aktuellen Richtlinien des Schweizerischen Vereines des Gas- und Wasserfaches SVGW (Regelwerk, Leitsätze für die Erstellung von Trinkwasserinstallationen). Die Beiträge werden gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise indiziert (Ausgangsstand 1. Januar 2009).

Beim Abbruch einer Liegenschaft wird der Anschluss als Neuanschluss behandelt; bereits geleistete Netzkostenbeiträge werden angerechnet.

Der Netzkostenbeitrag für eine spätere Erhöhung der Anschlussleistung bemisst sich nach der Differenz zwischen der bisherigen und der neu zugesprochenen Anschlussleistung bzw. Kapazität. Er ist unabhängig davon zu entrichten, ob beim Netzanschluss Netzausbauten getätigt werden müssen oder nicht und ist vom Anschlussnehmer beim Bau zu entrichten.

<sup>3</sup> Die Tarife setzen sich aus einem bezugsabhängigen Tarif und nach Ermessen des Netzbetreibers einem periodischen Grundbeitrag zusammen. Die Tarife decken sämtliche übrigen Aufwendungen der Elektrizitätsgrund- oder Wasserversorgung, die nicht durch die Anschlussbeiträge und Erschliessungsbeiträge finanziert werden. Für verschiedene Kundengruppen können unterschiedliche Tarife angesetzt werden. Für Produkte ausserhalb der Grundversorgung (Elektrizitätslieferung, Gas, Daten sowie weitere Dienstleistungen) werden Preise verrechnet. Diese Produkte dürfen nicht zulasten der Grundversorgung quersubventioniert werden.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat der Anstalt erlässt die Tarife und setzt die Gebühren sowie die Preisrahmen fest. Er kann diese Befugnisse an den Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft (s. Art. 5) delegieren. Der Verwaltungsrat oder die Betriebsleitung der Anstalt bzw. allenfalls beauftragte Dritte können die gemäss den Tarifen und für Anschlüsse geschuldeten Beträge durch Verfügung beziehen.

### **Art. 5 Beteiligung und Auslagerung von Aufgaben**

<sup>1</sup> Die Anstalt kann mit anderen Unternehmen Kooperationen eingehen.

<sup>2</sup> Die Anstalt errichtet gemeinsam mit der Netzanstalt von Zollikon und der Energie und Wasser Erlenbach AG eine Betriebsgesellschaft. Die Anstalt kann Unternehmen errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder gemeinsam mit Dritten Unternehmen betreiben. Der Erwerb oder die Veräusserung von Beteiligungen an Unternehmen im Wert von mehr als 2 Millionen Franken bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.

<sup>3</sup> Die Anstalt überträgt die Aufgaben der Elektrizitätsgrundversorgung und Wasserversorgung (Art. 2 Abs. 2) auf die Betriebsgesellschaft. Sie kann die weiteren in Art. 2 genannten Aufgaben ganz oder teilweise der Betriebsgesellschaft oder anderen Dritten übertragen. Das Eigentum an den Netzanlagen, soweit von der Gemeinde oder von der Anstalt finanziert, verbleibt bei der Anstalt. Die Übertragung von ganzen Geschäftsfeldern wie Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung oder Kommunikationsdienste auf andere Dritte als die Betriebsgesellschaft sowie die Aufnahme weiterer Aktionäre in die Betriebsgesellschaft bzw. Fusion derselben mit anderen Dritten bedarf der Zustimmung des Gemeinderats.

#### **Art. 6 Erwerb und Veräusserung von Grundeigentum**

<sup>1</sup> Die Anstalt kann Grundeigentum, welches mit ihrer Geschäftstätigkeit im Zusammenhang steht, erwerben, verwalten, belasten und veräussern.

<sup>2</sup> Der Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken sowie die Einräumung von Dienstbarkeiten gemäss § 13 Ziff. 7 lit. c der Gemeindeordnung bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

#### **Art. 7 Investitionskredite**

Die Finanzkompetenz für Investitionsvorhaben der Anstalt liegt beim Verwaltungsrat, soweit sie nicht gemäss der Gemeindeordnung dem Gemeinderat oder der Gemeindeversammlung vorbehalten ist.

#### **Art. 8 Kaufmännische und betriebswirtschaftliche Führung**

<sup>1</sup> Die Anstalt wird unter Berücksichtigung der Vorschriften über den Gemeindehaushalt nach anerkannten kaufmännischen und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche sind gesondert auszuweisen. Die Anstalt soll einen angemessenen Gewinn erzielen. Zur Vorsorge für zukünftige Risiken kann sie Rückstellungen und Reserven bilden.

<sup>2</sup> Die notwendigen finanziellen Mittel können durch Darlehen, Anleihen und Dotationskapital beschafft werden.

#### **Art. 9 Eigenkapital**

<sup>1</sup> Die Anstalt verfügt über Eigenkapital. Davon werden 3 Millionen Franken als Dotationskapital festgelegt. Das Eigenkapital umfasst ferner die Spezialfinanzierungsreserven sowie Reserven aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

<sup>2</sup> Die Anstalt hat das Eigenkapital nicht zu verzinsen. Soweit es der Bilanzgewinn, die Wettbewerbslage, die Investitionsvorhaben, die Eigenfinanzierung sowie strategische Vorhaben erlauben, ist der Politischen Gemeinde Küssnacht zulasten des Bilanzgewinnes eine angemessene Dividende zu bezahlen.

<sup>3</sup> Die bei der Gründung übertragene Spezialfinanzierung darf nur zur Verbesserung der Leistungen oder zur Reduktion der Tarife eingesetzt werden.

## **II Organisation der Anstalt**

### **A. Aufgabe der Gemeindeversammlung und des Gemeinderats Küssnacht**

#### **Art. 10 Aufgabe der Gemeindeversammlung Küssnacht**

Die Gemeindeversammlung Küssnacht

- a) übt die Oberaufsicht aus;
- b) erlässt die Gebühregrundsätze für den Anschluss an das Elektrizitäts- und Wassernetz sowie den Bezug von Wasser in Art. 4 dieser Statuten;
- c) genehmigt jährlich den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und entlastet die Organe der Anstalt;
- d) beschliesst Änderungen des Dotationskapitals;
- e) genehmigt Investitionskredite nach Massgabe der Gemeindeordnung;
- f) genehmigt Verfügungen der Netzanstalt über Grundstücke nach Massgabe der Gemeindeordnung.

#### **Art. 11 Aufgabe des Gemeinderats Küssnacht**

Der Gemeinderat Küssnacht

- a) übt die Aufsicht aus;
- b) wählt den Präsidenten aus seiner Mitte sowie die Mitglieder des Verwaltungsrates;
- c) genehmigt das Honorar des Verwaltungsrates. Die Tatsache der Ehrenamtlichkeit wird angemessen berücksichtigt;
- d) bestimmt die Revisionsstelle;
- e) prüft jährlich den Geschäftsbericht und gestützt auf den Revisionsbericht die Jahresrechnung der Anstalt und der Gesellschaften, an welchen die Anstalt mehrheitlich beteiligt ist, und stellt der Gemeindeversammlung Antrag auf deren Genehmigung und auf Entlastung der Organe;

- f) kann die Abklärung von Sonderfragen veranlassen;
- g) bestimmt abschliessend über die Verteilung des Bilanzgewinns (inkl. Dividende);
- h) genehmigt Investitionskredite sowie Kauf und Verkauf von Beteiligungen nach Massgabe der Gemeindeordnung;
- i) genehmigt die Aufnahme weiterer Aktionäre in die Betriebsgesellschaft bzw. deren Fusion mit Dritten oder die Übertragung ganzer Geschäftsfelder wie Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung oder Kommunikationsdienste auf Dritte.

## **B. Organe der Anstalt**

### **Art. 12 Organe**

Die Organe der Anstalt sind:

- a) der Verwaltungsrat;
- b) die Revisionsstelle.

### **Art. 13 Zusammensetzung des Verwaltungsrates**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern und wird auf eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Der Gemeinderat achtet bei der Wahl des Verwaltungsrates darauf, dass die Mehrheit der Mitglieder über die erforderliche Fachkompetenz in verschiedenen Gebieten verfügt. Das Präsidium des Verwaltungsrats wird durch ein Mitglied des Gemeinderats ausgeübt.

<sup>2</sup> Soweit nicht mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates auch einer anderen kooperierenden Netzgesellschaft angehört, kann der Verwaltungsrat solchen Partnern einen Beisitz mit Mitspracherecht, aber ohne Entscheidungskompetenz einräumen.

### **Art. 14 Aufgabe des Verwaltungsrates im Allgemeinen**

<sup>1</sup> Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische und operative Führung der Anstalt. Er führt die Geschäfte der Anstalt, soweit er die operative Führung nicht einer Betriebsleitung übertragen hat.

<sup>2</sup> Er kann die operative Führung einer von ihm gewählten Betriebsleitung übertragen, wobei ihm gegenüber der Betriebsleitung das Weisungsrecht zusteht. Die Einzelheiten werden vom Verwaltungsrat in einem Organisationsreglement festgelegt.

### **Art. 15 Unentziehbare und unübertragbare Aufgaben des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat hat folgende unentziehbaren und unübertragbaren Aufgaben:

- a) die Oberleitung der Anstalt auszuüben und die nötigen Weisungen zu erteilen;
- b) die Organisation der Anstalt festzulegen und ein Organisationsreglement zu erlassen;
- c) das Rechnungswesen und die Finanzkontrolle auszugestalten sowie die Finanzplanung und das Budget festzulegen;
- d) die mit der Betriebsleitung und Vertretung beauftragten Personen zu ernennen und abzurufen;
- e) die Aufsicht über die mit der Betriebsleitung betrauten Personen auszuüben, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Reglemente und Weisungen;
- f) den Geschäftsbericht zu erstellen sowie in den durch den Gemeinderat zu entscheidenden Geschäften nach Art. 11 lit. b, c, d, e, g, h und i dieses Statuts Antrag zu stellen;
- g) mit einer Vertretung teilzunehmen an den Gemeindeversammlungen, an denen der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Anstalt behandelt werden und den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung auf Wunsch der Gemeindeversammlung zu erläutern;
- h) das Geschäftsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten festzulegen;
- i) Dritte mit der Leistungserbringung im Rahmen des Zweckes der Anstalt sowie den erforderlichen Kompetenzen zu beauftragen;
- j) die Tarife und Entgelte für die Anschluss- und Versorgungsgebühren festzulegen, soweit diese Kompetenz nicht auf Dritte übertragen ist.

### **Art. 16 Kompetenzübertragungen auf die Betriebsgesellschaft**

Mit der Übertragung der Elektrizitätsgrundversorgung und der Wasserversorgung auf die Betriebsgesellschaft wird diese zwecks Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben dazu ermächtigt, die erforderlichen Reglemente zu erlassen und die Tarife, Entgelte und Preise festzulegen und zu erheben, soweit dafür nicht der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung zuständig ist. Die Anstalt nimmt der Betriebsgesellschaft gegenüber die Aufsicht über die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben wahr.

### **Art. 17 Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle muss den Anforderungen an die Befähigung nach den Vorschriften über den Gemeindehaushalt entsprechen. Sie prüft jährlich die Rechnung nach den gesetzlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Sie erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und Antrag zuhanden des Gemeinderats.

## **III Besondere Bestimmungen**

### **Art. 18 Sorgfaltspflicht und Datenschutz**

<sup>1</sup> Für die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Betriebsleitung und der Revisionsstelle werden die Sorgfalts- und Treuepflicht nach Art. 717 Abs. 1 bzw. 728 ff. des Obligationenrechts als anwendbar erklärt.

<sup>2</sup> Der Datenschutz richtet sich sinngemäss nach den bundes- und kantonalgesetzlichen Grundlagen.

### **Art. 19 Haftung**

<sup>1</sup> Für Verbindlichkeiten sowie Dritten zugefügtem Schaden haftet ausschliesslich die Anstalt mit ihrem eigenen Vermögen. Vorbehalten bleibt die Ausfallhaftung der Gemeinde gemäss § 15a Abs. 5 des Gemeindegesetzes.

<sup>2</sup> Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Betriebsleitung und der Revisionsstelle haften der Anstalt sowie der Gemeinde für den Schaden, den sie durch schuldhaftige Verletzung ihrer Sorgfaltspflichten verursachen. Für die Haftung aus öffentlich-rechtlicher Verrichtung ist das Haftungsgesetz massgebend.

### **Art. 20 Zurverfügungstellung von öffentlichem Grund und Boden**

<sup>1</sup> Die Anstalt hat das Recht, für die Verteilnetze den öffentlichen Grund und Boden der Gemeinde unentgeltlich zu benutzen.

<sup>2</sup> Die Anstalt nimmt Rücksicht auf den Zweck und die Nutzung des in Anspruch genommenen öffentlichen Grundes. Sie ist verpflichtet, ihre bestehenden Leitungen und Anlagen auf eigene Kosten zu verlegen, wenn die Gemeinde eine Benützung beabsichtigt, die sich mit der Leitungsführung nicht verträgt. Die Kosten umfassen auch Grab- und Belagsarbeiten, welche durch die Verlegung bedingt werden.

### **Art. 21 Koordination**

<sup>1</sup> Die Anstalt und die Gemeinde koordinieren ihre Bau- und Unterhaltsarbeiten rechtzeitig. Arbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

sind nach gegenseitiger Koordination mit der Gemeinde auszuführen. Strassen, Wege und Plätze sind nach Beanspruchung durch die Anstalt wieder in den vorherigen Stand zu versetzen. Die dabei anfallenden Kosten gehen zulasten der Anstalt.

<sup>2</sup> Die Anstalt unterhält einen Leitungs- und Anlagenkataster. Sie trägt darin regelmässig alle Erweiterungen und Änderungen nach. Sie stellt Katasterauszüge der Gemeindeverwaltung jeweils nach Bedarf in elektronischer Form für Gemeindezwecke unentgeltlich zur Verfügung. Das Urheberrecht steht der Anstalt zu. Sie kann Lizenzen einräumen. Die Haftung der Anstalt aus dieser Pflicht beschränkt sich bei Fehlern auf die Korrektur oder Ergänzung der Pläne. Jede weitere Haftung ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Je nachdem, ob die Anstalt oder die Gemeinde ein Bauvorhaben auslöst, koordiniert der Auslöser des Bauvorhabens sein Vorhaben mit allen betroffenen Erschliessungsträgern.

<sup>4</sup> Bei Grabarbeiten einer Partei kann die andere ihre Leitungen und Einrichtungen unter Übernahme anteilmässiger und verursachergerechter Kosten mit einlegen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde orientiert die Anstalt über relevante Entwicklungen, insbesondere über die Erstellung, den Ausbau und die Korrekturen von öffentlichen und privaten Strassen. Ebenso orientiert die Anstalt die Gemeinde über relevante Entwicklungen wie Sanierungen und Neubauten.

## **IV Rechtspflege**

### **Art. 22 Entscheide der Betriebsleitung**

<sup>1</sup> Entscheide öffentlich-rechtlicher Natur der Betriebsleitung können von den Betroffenen mit anstaltsinternem Rekurs beim Verwaltungsrat der Anstalt angefochten werden. Der Rekurs an den Gemeinderat ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

### **Art. 23 Entscheide und Rekursentscheide des Verwaltungsrates**

Entscheide und Rekursentscheide öffentlich-rechtlicher Natur des Verwaltungsrates können beim Bezirksrat Meilen mit Rekurs gemäss § 152 des Gemeindegesetzes angefochten werden.

## V Schlussbestimmungen

### Art. 24 Inkraftsetzung dieser Statuten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Vollzugsvorschriften durch Verordnung und setzt diese Statuten in Kraft.

<sup>2</sup> Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens

- wählt er den Verwaltungsrat und bestimmt die Revisionsstelle;
- trifft er die übrigen Vorkehren zur Gewährleistung einer reibungslosen Übertragung der Geschäfte, der Aktiven und Passiven sowie der Rechtsverhältnisse auf die Anstalt;
- sorgt er für die Übertragung der Arbeitsverhältnisse.

### Art. 25 Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten dieser Statuten werden folgende Beschlüsse der Gemeindeversammlung aufgehoben:

- Verordnung über die Grundsätze für die Erhebung von Gebühren und Tarifen der Gemeindewerke für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung vom 8. Dezember 2003
- Antennenverordnung vom 20. Juni 1977
- Gebührenordnung Gemeinde-Antennenanlage vom 9. Dezember 2002

Die Statuten sind von der Gemeindeversammlung am 19. Januar 2009 erlassen worden.

Unterschriften

## ANHANG II:

### Übertragung von betriebsnotwendigem Grundeigentum auf Netzanstalt Küssnacht

No.	Bereich	Betrifft	Assek.Nr.	Objekt:	Grundbuch Blatt	Kat. Nr.:	Fläche
1	EW	Schaltstation	1859	Schaltstation Spitzacher	5880	11250	abparzelliert ca. 2000 m <sup>2</sup>
2	EW	Schalt- & Trafostation	2009	Vordererb	1989	5478	1524 m <sup>2</sup>
3	EW	Trafostation	1464	Bahnhof	2039	9737	155 m <sup>2</sup>
4	EW	Trafostation	177	Heslibach	2078	8338	283 m <sup>2</sup>
5	EW	Trafostation	270	Wittiswacht	2074	9863	162 m <sup>2</sup>
6	EW	Trafostation	924	Tollwies	4515	12144	128 m <sup>2</sup>
7	EW	Trafostation	1143	Itschnach	4792	9184	226 m <sup>2</sup>
8	EW	Trafostation	1608	Allmend	2006	12279	455 m <sup>2</sup>
9	EW	Trafostation	2007	Kusen	2033	6891	465 m <sup>2</sup>
10	EW	Trafostation	2008	Schiedhalden	2037	6903	166 m <sup>2</sup>
11	EW	Trafostation	2177	Goldbach	2032	5912	300 m <sup>2</sup>
12	EW	Trafostation	2178	Bogleren	2028	6022	190 m <sup>2</sup>
13	EW	Trafostation	2179	Düggel	2016	6025	404 m <sup>2</sup>
14	Wasser	Reservoir & Trafostation	1610	Haselstuden	4476	9243	3829 m <sup>2</sup>
15	Wasser	Reservoir & Pumpwerk	1841	Kaltenstein	4564	4415	137 m <sup>2</sup>
16	Wasser	Reservoir	3595	Gubel	5890	12117	689 m <sup>2</sup>
17	Wasser	Reservoir	1128	Goldbach	2018	6526	880 m <sup>2</sup>
18	Wasser	Reservoir	898	Amtsäger	2008	12142	1450 m <sup>2</sup>
19	Wasser	Reservoir	822	Iseren	5778	1251	4174 m <sup>2</sup>
20	Wasser	Pumpwerk	209	Mültobel, Zumikon	Zumikon 2354	Zumikon 1479	295 m <sup>2</sup>
21	Wasser	alt Reservoir	990	Schmalzgrueb, ausser Betrieb	5779	2922	401 m <sup>2</sup>
22	Gas	DRM Station / Lagerplatz		DRM Station und Lagerplatz Hintertriet	5228	10067	2256 m <sup>2</sup>

## 2

### Wohnbauförderung / Gemeinnütziger Wohnungsbau Hüttengraben / Projektwettbewerb / Kreditbewilligung

#### ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Realisierung einer gemeinnützigen Wohnüberbauung auf den Gemeindegrundstücken Kat.-Nrn. 7'739, 11'671 und 11'867 im Gebiet Hüttengraben und als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan Nr. 10 wird der Durchführung eines Projektwettbewerbs zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit von 420'000 Franken (inkl. MWSt) für die Durchführung des Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung des Gestaltungsplans wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Kredit erhöht sich um allfällige Mehrkosten, welche infolge Bauteuerung zwischen September 2008 und dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens entstehen.

#### WEISUNG

##### Das Wichtigste in Kürze

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in Küsnacht eine rund 80-jährige Tradition. Heute vermieten die Küsnachter Wohnbaugenossenschaften insgesamt etwa 520 Wohnungen. Weitere 200 Wohnungen gehören der Politischen Gemeinde, der Schul- und den beiden Kirchgemeinden. In diesen Wohnungen leben ca. 1'500 Personen, was ca. 11% der Küsnachter Bevölkerung entspricht.

Familien und Personen mit mittelständischem Einkommen haben zunehmend Mühe, in der Gemeinde Küsnacht zahlbaren Wohnraum zu finden. Auf den Gemeindegrundstücken im Gebiet Hüttengraben bietet sich die Chance, rund 70 für den Mittelstand bezahlbare Mietwohnungen zu erstellen. Die geplanten gemeinnützigen Wohnbauten leisten einen wichtigen Beitrag zum Ziel, die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten und zu fördern.

Erstellt werden die Wohnbauten durch die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, welcher die Grundstücke im Baurecht abgegeben werden sollen. Bevor im Hüttengraben gebaut werden kann, muss ein öffentlicher Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen festsetzen und die ortsbauliche Einordnung sicherstellen. Als Basis für den Gestaltungsplan muss ein überzeugendes bauliches Konzept vorliegen. Dieses soll mit einem Projektwettbewerb ausgewählt werden.

Die Gemeindeversammlung entscheidet über den Kredit für die Durchführung des Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans. Die Kosten des Wettbewerbs von ca. 370'000 Franken werden von der Gemeindevorfinanzierung und werden von der Baugenossenschaft Zurlinden zurück-erstattet, sofern die Überbauung realisiert werden kann. Die Kosten von etwa 50'000 Franken für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans trägt die Gemeinde.

Wahrscheinlich im Dezember 2009 wird die Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan festsetzen können. Den erforderlichen Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der Baugenossenschaft genehmigt der Souverän voraussichtlich im November 2009 an der Urne.

#### Ausgangslage

Familien und Personen mit mittelständischem Einkommen fällt es zunehmend schwer, in Küsnacht zahlbaren Wohnraum zu finden. 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu Mietpreisen zwischen 2'000 und 3'000 Franken beispielsweise sind kaum zu finden.

Um die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten, ist in Fortführung einer über 80-jährigen Tradition der gemeinnützige Wohnungsbau weiterhin zu fördern; denn eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten und unterschiedlichen Alters ist für das Funktionieren einer Gemeinde unabdingbar.

#### Gemeindegrundstücke Areal Hüttengraben

Im Gebiet Hüttengraben bietet sich auf den in der Bauzone liegenden Gemeindegrundstücken Kat.-Nrn. 7'739, 11'671 und 11'867 die Chance, für den Mittelstand zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das rund 18'400 m<sup>2</sup> umfassende



Areal ist im süd-westlichen Teil der Wohnzone W2/1.75 und im nordöstlichen Teil der Wohnzone W2/1.20 zugeteilt. Ersten Berechnungen zufolge können dort rund 70 Mietwohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern erstellt werden.

## Baugenossenschaft Zurlinden als Bauträgerin

Mit Unterstützung der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen bzw. der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau wurde das Vorhaben unter den Zürcher Wohnbaugenossenschaften ausgeschrieben. Aus den zwölf sich bewerbenden Genossenschaften hat der Gemeinderat die Baugenossenschaft Zurlinden (BG Zurlinden) ausgewählt. Die BG Zurlinden wurde 1923 von Inhabern vorwiegend kleinerer und mittlerer Unternehmungen gegründet und zählt heute rund 50 Mitglieder, welche mehrheitlich als Unternehmer in der Baubranche aktiv sind. Die BG Zurlinden ist als «Handwerker-genossenschaft» keine Wohnbaugenossenschaft im herkömmlichen Sinn, weil bei ihr die Mieter nicht gleichzeitig auch Genossenschafter sind. Sie ist jedoch – wie alle andern Wohnbaugenossenschaften auch – gemäss ihren Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Sie vermietet ihre rund 1'100 Wohnungen in Zürich und Umgebung deshalb nicht mit dem Ziel, Gewinn zu erwirtschaften, sondern deckt mit den im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt moderaten Mietzinsen lediglich ihre Kosten. Die vom Gemeinderat beschlossenen Vermietungsrichtlinien werden auch für die Überbauung Hüttengraben verbindlich sein.

## Ziele der Gemeinde und der Baugenossenschaft Zurlinden

Im Hüttengraben soll eine Gesamtüberbauung mit hoher Siedlungsqualität, zeitgemässer Architektur und Trend setzendem Energiekonzept entstehen, welche sich gut ins Ortsbild einfügen hat. Die Wohnungen müssen gut nutzbare Grundrisse und ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis aufweisen. Ein bis zwei Wohnungen sollen eine multifunktionale Nutzung zulassen, beispielsweise für den Betrieb einer Spielgruppe und einer Pflegewohnung. Zudem ist ein Gemeinschaftsraum geplant. Einen hohen Stellenwert genießen auch die Grün- und Freiräume, welche zur Wohnqualität beitragen.

Grundsätzlich sind dabei die geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung einzuhalten. Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes sollen lediglich wenige Abweichungen zugelassen werden, die eine günstigere Bauweise und damit günstigere Mieten ermöglichen.

Die geplanten Wohnbauten sollen die Ziele des Projekts «2000-Watt-Gesellschaft» des Bundesamtes für Energie erfüllen (nachhaltige Bauweise, Einsatz erneuerbarer Energien usw.).

## Wohnungsangebot

Angestrebt wird eine Überbauung, in welcher sich sowohl Familien wie auch Einzelpersonen wohl fühlen (generationenübergreifendes Wohnen). Alle Wohnungen sind mit grosszügigen und attraktiven Balkonen oder Gartensitzplätzen ausgestattet. Im Wettbewerbsprogramm wird folgender Wohnungsspiegel vorgegeben:

- ca. 8% 2,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von je ca. 70 m<sup>2</sup>
- ca. 27% 3,5-Zimmer-Wohnungen, ca. 85 m<sup>2</sup>
- ca. 50% 4,5-Zimmer-Wohnungen, ca. 105 m<sup>2</sup>
- ca. 15% 5,5-Zimmer-Wohnungen, ca. 120 m<sup>2</sup>

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die BG Zurlinden und gestützt auf die vom Gemeinderat erlassenen «Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen». Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner, in Küsnacht aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Küsnacht Wohnsitz hatten, bevorzugt. Bei der Wohnungszuteilung ebenfalls vorgezogen werden Personen, die in Küsnacht ihre Arbeitsstelle haben.

## Wettbewerbsverfahren

Der Projektwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Aus den sich bewerbenden Teams wählt das Preisgericht im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens zehn aus, welche Projektvorschläge einreichen können. Darunter sollen ein bis zwei junge Teams sein.

Es ist vorgesehen, die Beurteilung dieser Projekte öffentlich durchzuführen und so ein hohes Mass an Transparenz zu schaffen. Interessierte können zwar nicht an der Diskussion des Preisgerichts teilnehmen, erhalten jedoch einen Einblick in den Jurierungsprozess.

## Wettbewerbskosten

Vorbereitung (z.B. Wettbewerbsprogramm, Auswahl Bauträger, geologisches Gutachten usw.)	Fr. 65'000.–
Präqualifikation	Fr. 30'000.–
Pläne, Dokumente, Modelle, Arealbegehung, Fragenbeantwortung	Fr. 17'000.–
Vorprüfung, Prüfung, Jurierung, Redaktion Jurybericht, öffentliche Ausstellung der Projekte usw.	Fr. 108'000.–
Preisgeld für die teilnehmenden Teams	Fr. 150'000.–
Gesamtkosten Wettbewerb	Fr. 370'000.–
Gestaltungsplan	Fr. 50'000.–
<b>Total</b>	<b>Fr. 420'000.–</b>

Die Gesamtkosten für die Durchführung des Wettbewerbs von voraussichtlich 370'000 Franken werden von der Gemeinde vorfinanziert. Die BG Zurlinden erstattet die Kosten zurück, sofern die Zustimmung zum Baurechtsvertrag, der rechtskräftig festgesetzte Gestaltungsplan und die rechtskräftige Baubewilligung vorliegen.

## **Gestaltungsplan**

Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans wird auf dem aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgehenden Projekt basieren. Die Kosten für die Ausarbeitung des aufgrund der Bau- und Zonenordnung vorgeschriebenen öffentlichen Gestaltungsplans von rund 50'000 Franken trägt die Gemeinde. Über die Festsetzung des Gestaltungsplanes wird die Gemeindeversammlung voraussichtlich im Dezember 2009 entscheiden können.

## **Baurechtsvertrag / Urnenabstimmung**

Das rund 18'400 m<sup>2</sup> umfassende Areal wird heute von der Gemeinde zu Landwirtschaftszwecken verpachtet. Als Landwert für die Berechnung des künftig an die Gemeinde zu entrichtenden Baurechtszinses wird von 500 Franken pro m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Gemeinde kann damit je nach Zinssatz mit einem jährlichen Baurechtszins von 350'000 bis 400'000 Franken rechnen. Dies ergibt bei einer minimalen Baurechtsdauer von 60 Jahren Einnahmen von rund 23 Millionen Franken.

Die angestrebten angemessenen Mietzinse können nur mit einem gegenüber dem aktuellen Verkehrswert von rund 1'400 Franken pro m<sup>2</sup> markant reduzierten Landwert erreicht werden. Die Abgabe des Landes im Baurecht hat aber gegenüber einem allfälligen Landverkauf zum Verkehrswert den grossen Vorteil, dass das Grundstück im Besitz der Gemeinde bleibt und jährlich einen massgeblichen Baurechtszins abwirft. Da der Verzicht auf eine Einnahme finanzrechtlich einer Ausgabe gleichzustellen ist, muss die über den tieferen Landpreis erfolgte Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hüttengraben von den Stimmberechtigten bewilligt werden. Die notwendige Urnenabstimmung ist im November 2009 vorgesehen.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Durchführung des Projektwettbewerbs für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans zuzustimmen und den erforderlichen Kredit zu bewilligen.

Küsnacht, im November 2008

Für den Gemeinderat

Max Baumgartner  
Gemeindepräsident

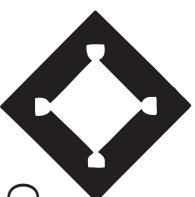
Peter Wettstein  
Gemeindeschreiber

Bitte hier abtrennen und am Eingang der Heselhalle abgeben

PP 8700 Künsnacht

# Stimmrechts-Ausweis für

Gemeindeversammlung,  
Montag, 19. Januar 2009



Gemeinde Künsnacht ZH



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.