



Gemeindeversammlung
Dienstag, 7. Dezember 2021
19.30 Uhr, Heslihalle

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Coronavirus auf der Innenseite.



Informationen zum Coronavirus

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die besondere Lage im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie erfordert für die Durchführung der Gemeindeversammlung spezielle Schutzmassnahmen, mittels welcher die am Anlass beteiligten Personen vor einer möglichen Ansteckung geschützt werden können.

Das gemäss Covid-19-Verordnung erforderliche **Schutzkonzept** ist ab 1. Dezember 2021 auf www.kuesnacht.ch einsehbar. Sollte es zu kurzfristigen Anpassungen aufgrund einer Lageveränderung kommen, wird dies vorgängig im Küssnacht sowie auf der Website veröffentlicht.

Zwischen den Personen respektive Personengruppen wird nach Möglichkeit ein erhöhter Abstand eingehalten. In der Halle besteht Maskenpflicht, welche auch für geimpfte Personen gilt. Für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung wird kein Covid-Zertifikat benötigt.

Die Kontaktdaten sämtlicher Anwesender werden mittels Stimmrechtsausweis erhoben und im Falle einer nachträglich entdeckten Ansteckung einer anwesenden Person der zuständigen kantonalen Stelle ausgehändigt. Andernfalls werden die Daten zwei Wochen nach der Versammlung vernichtet.

Bitte beachten Sie die folgenden wichtigen Hinweise:

- Erscheinen Sie **frühzeitig** zur Gemeindeversammlung, damit der Einlass geordnet erfolgen kann. Die Türöffnung erfolgt eine Stunde vor Versammlungsbeginn um **18.30 Uhr**.
- Bringen Sie Ihren **Stimmrechtsausweis** an die Versammlung mit und ergänzen Sie darauf **vorgängig Ihre Telefonnummer und E-Mail-Adresse**. Dies erleichtert das Einlassprozedere erheblich.
- Beachten Sie bitte die Beschriftungen beim Einlass und **halten Sie sich an die angeordneten Schutzmassnahmen sowie an die Anweisungen des Personals**.
- **Bleiben Sie zuhause**, falls Sie sich **krank fühlen** oder Symptome aufweisen.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns auf eine interessante Gemeindeversammlung mit reger Beteiligung.

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Weitere Hinweise

Die **Akten** können ab sofort im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden: montags bis freitags 08.00–11.30 Uhr und 13.30–16.30 Uhr, montags bis 18.00 Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).

Dezember:

Die **Zusammenfassungen des Budgets** sowie des Finanz- und Aufgabenplans und die entsprechenden Erläuterungen sind in dieser Weisung enthalten. Interessierte Stimmberechtigte können die vollständigen Unterlagen auf der Website www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung oder in der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung einsehen.

Traktanden der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021

Politische Gemeinde

1	Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2022	S. 4
2	Programm Klima, Grünraum und Energie 2022-2025 / Kreditbewilligung	S. 18
3	Alterswohnen / Projektwettbewerb mit Weiterbearbeitung / Kreditbewilligung	S. 20
4	Sportanlage Fallacher / Fussballclub Küsnacht / Neubau Garderoben und Clublokal / Kreditbewilligung	S. 26

Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2022

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Das Budget 2022 für die Politische Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss 2022 für die Politische Gemeinde wird auf 75% des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Bei einem Aufwand von 265.6 Mio. Franken und einem Ertrag von 262.7 Mio. Franken resultiert ein Aufwandüberschuss von 2.9 Mio. Franken. Der Gemeinderat beantragt eine Steuerfussreduktion um 2 Prozentpunkte auf 75%. In der Erfolgsrechnung zeigen sich folgende wesentliche Veränderungen:

Allgemeine Veränderungen

- **Liegenschaften:** Übertragung der Schulliegenschaften von der Schule in die Abteilung Liegenschaften. Dies ergibt im Vorjahresvergleich erhebliche Verschiebungen.
- **Gesundheit:** Übernahme des Spitex-Betriebs per 1. Januar 2022. Bedingt durch Aufbaukosten resultiert ein Defizit von 0.1 Mio. Franken.

Verbesserungen gegenüber Vorjahresbudget (Mehrerträge / Minderaufwendungen)

- **Finanzen:** Anstieg der Steuererträge (Fiskalertrag) um 3.7 Mio. Franken (+2.0%). Trotz der Steuerfussreduktion werden um 0.7 Mio. Franken (+0.4%) höhere ordentliche und übrige Steuererträge sowie um 3.0 Mio. Franken (+15.0%) höhere Grundstückgewinnsteuern erwartet.
- **Gesellschaft:** Rückgang des Nettoaufwands für die Sozialhilfe (-0.4 Mio. Franken, -12.3%) sowie für die Sozialversicherungen (-1.9 Mio. Franken, -40.3%, Erhöhung Staatsbeitrag von 50% auf 70%).
- **Schule:** Reduktion des Nettoaufwands um 0.2 Mio. Franken (ohne Abschreibungen und Schulliegenschaften), dies bei weiterhin steigenden Schülerzahlen.

Verschlechterungen gegenüber Vorjahresbudget (Mehraufwendungen / Mindererträge)

- **Allgemein:** Höhere Abschreibungen im Steuerhaushalt (+1.1 Mio. Franken, v.a. Sanierung Kunsteisbahn Küsnacht).
- **Steuerungsleistungen:** Um 0.4 Mio. Franken höherer Personal- und Sachaufwand für die Informatik (Umsetzung Digitalisierungsprojekte und Reorganisation Informatik).
- **Zentrale Dienste:** Geplante Durchführung einer Etappe der Tour de Suisse 2022 in Küsnacht (einmalig 0.3 Mio. Franken).
- **Finanzen:** Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens von 2.3 Mio. Franken aufgrund von nicht wertvermehrenden Investitionen (Vorjahr 0.7 Mio. Franken).
- **Finanzen:** Zunahme der Finanzausgleichsabgabe um 2.7 Mio. Franken auf 113.2 Mio. Franken (+2.5%).
- **Finanzen:** Wegfall Konzessionsabgabe der Netzanstalt Küsnacht von 0.2 Mio. Franken.
- **Liegenschaften:** Rückgang der Miet- und Baurechtszinsenerträge um 0.7 Mio. Franken (Ablauf Mietverhältnis Areal Pflegeheim am See) und Beitrag von 0.5 Mio. Franken an den Fussballclub Küsnacht für die Garderobenerweiterung Fallacher.
- **Planung:** Um 0.6 Mio. Franken (+35.3%) höherer Gemeindebeitrag an den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) infolge geringerer Verkehrserträge wegen Covid-19.

- **Gesundheit:** Mehraufwand von rund 0.3 Mio. Franken für die Altersarbeit und die Pflegefinanzierung sowie Ergebnisverschlechterung Alters- und Gesundheitszentren.
- **Gesellschaft:** Mehraufwand von 1.3 Mio. Franken durch das neue Kinder- und Jugendheimgesetz (Entlastung Sozialhilfe und Asylwesen dadurch ca. 0.5 Mio. Franken).

Investitionen

Die Investitionen im Verwaltungsvermögen von 57.0 Mio. Franken sind bei einer Selbstfinanzierung von 14.5 Mio. Franken mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 26% abgedeckt. Für den steuerfinanzierten Haushalt liegt der Selbstfinanzierungsgrad bei 23% (Nettoinvestitionen 52.6 Mio. Franken, Selbstfinanzierung 12.0 Mio. Franken). Im Grundeigentum Finanzvermögen sind Investitionen von 5.9 Mio. Franken vorgesehen.

Ausblick

Im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2025 sind für den steuerfinanzierten Haushalt Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 104 Mio. Franken vorgesehen. Die Selbstfinanzierung beträgt 70 Mio. Franken (Selbstfinanzierungsgrad 68%). Dadurch erhöht sich die Nettoschuld des Steuerhaushalts auf etwa 83 Mio. Franken und das zweckfreie Eigenkapital auf ca. 165 Mio. Franken per Ende 2025.

Die finanzpolitischen Ziele sowie der mittelfristige Haushaltsausgleich nach § 92 Gemeindegesetz werden eingehalten. Es wird bis 2025 mit einem stabilen Steuerfuss von 75% gerechnet.

1. Finanz- und Aufgabenplan 2021–2025

Der Gemeinderat erstellt einen Finanz- und Aufgabenplan mit rollender Fünfjahresplanung. Die finanzpolitischen Ziele des Vorjahres wurden beibehalten. Die Planung berücksichtigt die mutmassliche Entwicklung der Steuererträge, die Prognosen zur Entwicklung der Aufwendungen und übrigen Erträge (Aufgabenplanung) sowie das Investitionsprogramm. Die in der Finanz- und Aufgabenplanung abgebildete Entwicklung basiert auf den aktuellen Konjunkturprognosen, die sich mehrheitlich positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung äussern. Der Bericht zum Finanz- und Aufgabenplan ist ab Seite 16 abgedruckt. Der detaillierte Finanz- und Aufgabenplan ist auf der Website verfügbar (www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Budget 2022

Das Budget 2022 ist auf den nachfolgenden Seiten zusammenfassend dargestellt. Das detaillierte Budget ist auf der Website verfügbar (www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3. Erfolgsrechnung

3.1 Übersicht

Die Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild (in Franken):

	Budget 2022	Hochrechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020	Abw. Budget 2021/2022	in %
Aufwand	265'546'400	264'759'000	254'069'000	246'483'719	11'477'400	4.52
Personalaufwand	49'682'600	46'119'800	46'119'800	44'333'583	3'562'800	7.73
Sach- und übriger Betriebsaufwand	23'198'400	21'783'300	22'153'300	22'518'121	1'045'100	4.72
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	16'373'000	15'011'900	15'151'900	15'308'233	1'221'100	8.06
Finanzaufwand	3'550'700	1'937'200	1'937'200	2'033'467	1'613'500	83.29
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'173'700	1'360'100	1'360'100	1'882'929	-186'400	-13.70
Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)	160'603'100	168'097'100	156'897'100	150'447'933	3'706'000	2.36
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	42'400	0	0.00
Interne Verrechnungen	10'964'900	10'449'600	10'449'600	9'917'053	515'300	4.93
Ertrag	262'696'400	269'437'000	254'814'000	258'427'088	7'882'400	3.09
Fiskalertrag	192'283'000	202'889'500	188'559'500	191'795'037	3'723'500	1.97
Regalien und Konzessionen	29'000	254'000	254'000	249'354	-225'000	-88.58
Entgelte	29'880'000	28'031'800	28'031'800	27'456'186	1'848'200	6.59
Verschiedene Erträge	88'000	0	0	681'530	88'000	-100.00
Finanzertrag	9'985'400	10'759'500	10'792'500	11'611'842	-807'100	-7.48
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	162'000	150'800	150'800	83'259	11'200	7.43
Transferertrag	19'304'100	16'901'800	16'575'800	16'590'427	2'728'300	16.46
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	42'400	0	0.00
Interne Verrechnungen	10'964'900	10'449'600	10'449'600	9'917'053	515'300	4.93
Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)	-2'850'000	4'678'000	745'000	11'943'369	-3'595'000	-482.55

3.2 Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Aufwand gegenüber Budget 2021

Der **Personalaufwand** steigt bei den Abteilungen Steuerungsleistungen (+0.3 Mio. Franken, Informatik und Personaldienst), Liegenschaften (+0.2 Mio. Franken) und Gesundheit (+3.2 Mio. Franken, Integration Spitex und steigender Pflegeaufwand Alters- und Gesundheitszentren). Mit einem tieferen Personalaufwand budgetiert die Abteilung Sicherheit (-0.3 Mio. Franken). Für individuelle Lohnmassnahmen sind 1.0% der Lohnsumme berücksichtigt.

Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** steigt bei den Abteilungen Hochbau und Planung (+0.2 Mio. Franken, Planungsaufwendungen neu Erfolgs- statt Investitionsrechnung), Gesundheit (+0.6 Mio. Franken, Übernahme Spitex) und Gesellschaft (+0.3 Mio. Franken, Sanierung Notunterkünfte und Massnahmen kantonale Integrationsagenda). Tiefere Aufwendungen erwarten die Abteilungen Zentrale Dienste und Bildung (je -0.2 Mio. Franken).

Die **Abschreibungen Verwaltungsvermögen** verändern sich unter Berücksichtigung der Investitionen 2021 und 2022 sowie durch Abgänge der per Ende 2021 abgeschriebenen Anlagen. Der Anstieg um 1.2 Mio. Franken (davon Steuerhaushalt +1.1 Mio. Franken) ist hauptsächlich durch die Sanierung der Kunsteisbahn KEK begründet.

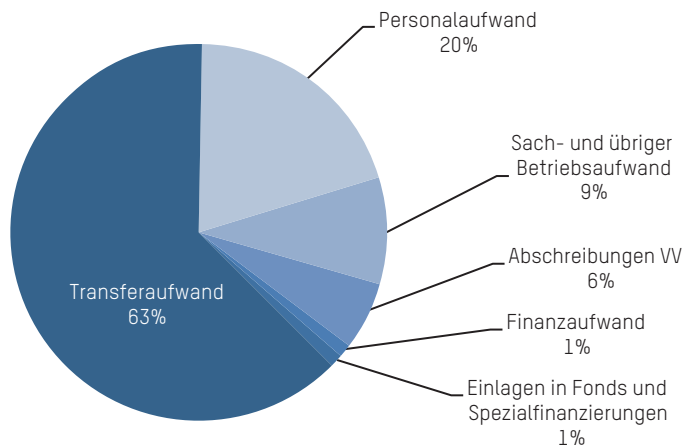
Der **Finanzaufwand** steigt durch Wertberichtigungen auf Liegenschaften im Finanzvermögen wegen nicht wertvermehrender Unterhaltsinvestitionen 2022 (+1.6 Mio. Franken).

Die Position **Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen** beinhaltet hauptsächlich die Einlage des Überschusses des Entsorgungsbereichs Abwasserbeseitigung (1.1 Mio. Franken) in dessen Spezialfinanzierung (Eigenkapital).

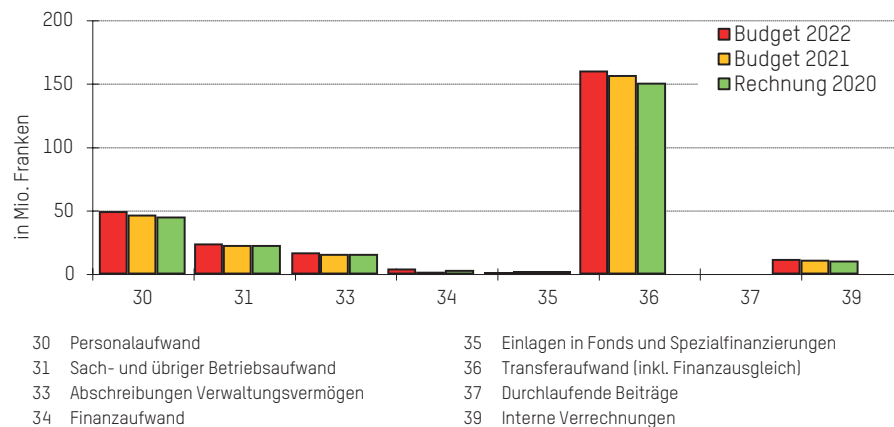
Der **Transferaufwand** beinhaltet grösstenteils nicht beeinflussbare Aufwendungen (Beiträge und Entschädigungen an Kanton, Gemeinden, Zweckverbände und Private). Der Finanzausgleich stellt mit 113.2 Mio. Franken (+2.7 Mio. Franken) die grösste Position dar und steigt entsprechend dem erwarteten Fiskalertrag im Verhältnis zum kantonalen Mittelwert.

Die Aufwendungen in der Abteilung Gesellschaft verschieben sich teilweise deutlich, in der Summe wird allerdings mit einem stabilen Aufwand gerechnet. Die Abteilung Liegenschaften budgetiert einen einmaligen Beitrag an den Fussballclub Küssnacht von 0.5 Mio. Franken für die Erweiterung der Garderoben auf dem Sportplatz Fallacher (Vorjahr 0.25 Mio. Franken, nicht verwendet). Die höhere Kostenunterdeckung des Zürcher Verkehrsverbunds ist auf die infolge Covid-19 massiv tieferen Verkehrserträge zurückzuführen, wodurch ein um 0.5 Mio. höherer Gemeindebeitrag von 2.1 Mio. Franken erwartet wird.

Zusammensetzung Aufwand (ohne interne Verrechnung)



Aufwand nach Artengliederung

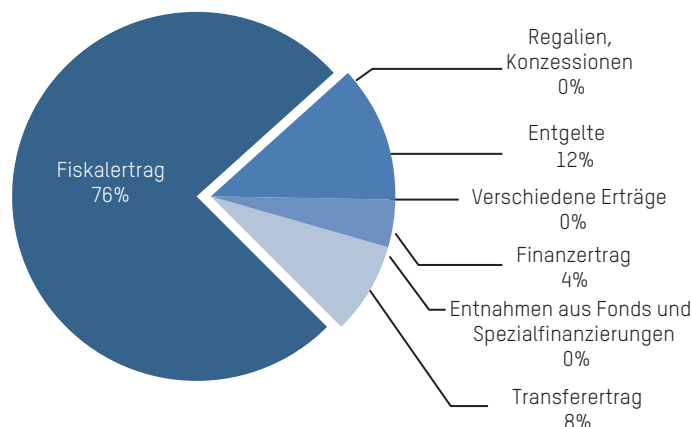


Die **internen Verrechnungen** (Aufwands- und Ertragspositionen) betreffen interne Leistungsverrechnungen zur Verbesserung der Kostentransparenz. Diese sind erfolgsneutral.

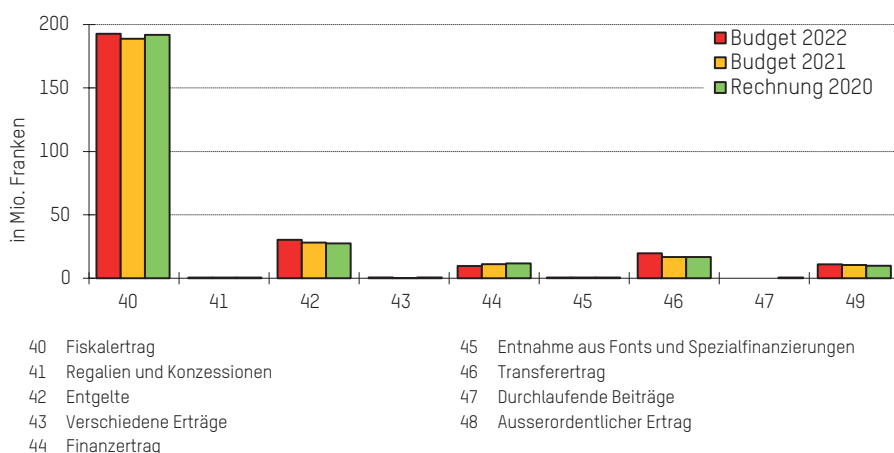
3.3 Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Ertrag gegenüber Budget 2021

Der **Fiskalertrag** umfasst alle Steuererträge. Die Steuern für das Rechnungsjahr (provisorische Steuerrechnungen) sind gestützt auf die Hochrechnung 2021 sowie unter Berücksichtigung von Bevölkerungsentwicklung und Konjunkturprognosen budgetiert. Die übrigen Steuern sind gemäss den durchschnittlichen Erträgen 2018 bis 2020 veranschlagt, bei den Steuern früherer Jahre ist ein Abschlag von 20 Prozent berücksichtigt (verzögerter Corona-Effekt). Die Grundstückgewinnsteuererträge werden aufgrund der Erfahrungszahlen sowie penderter Fälle auf 23 Mio. Franken geschätzt (+3.0 Mio. Franken).

Zusammensetzung Ertrag (ohne interne Verrechnungen)



Aufwand nach Artengliederung



Die **Entgelte** (Gebühren- und Dienstleistungserträge, Rückerstattungen) erhöhen sich durch Mehrerträge der Alters- und Gesundheitszentren (+0.2 Mio. Franken) sowie die Integration der Spitex (+1.6 Mio. Franken) in die Abteilung Gesundheit.

Der **Finanzertrag** (Mietzinserträge, Baurechtszinsen, übrige Erträge Liegenschaften und Anlagen, Zins- und Beteiligungserträge) sinkt hauptsächlich durch die um 0.6 Mio. Franken tieferen Liegenschaftenerträge (Ablauf Mietverhältnis Seestrasse 264/266, ehemaliges Pflegeheim am See).

Unter **Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen** sind die Entnahmen aus zweckgebundenen Fonds und Legaten berücksichtigt (Aufwand unter Transferaufwand).

Der **Transferertrag** beinhaltet Beiträge und Entschädigungen des Kantons, von Gemeinden und Privaten. Mehrerträge resultieren bei den Alters- und Gesundheitszentren (+0.3 Mio. Franken) sowie durch die Integration der Spitex (+1.6 Mio. Franken) in die Abteilung Gesundheit. Die Abteilung Gesellschaft rechnet bei den Sozialversicherungen mit einem Anstieg von 1.6 Mio. Franken (Erhöhung Staatsbeitrag von 50% auf 70%). Dagegen resultieren bei der Sozialhilfe aufgrund der geringeren Nettoaufwendungen tiefere Beiträge (-0.5 Mio. Franken).

4. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen sind mit 57.0 Mio. Franken ausserordentlich hoch. Die Hauptpositionen sind Investitionen in Liegenschaften Verwaltungsvermögen (11.1 Mio. Franken), Sportanlagen (28.8 Mio. Franken), Strassen- (7.8 Mio. Franken) und Kanalisationsnetz (4.4 Mio. Franken). Grösste Einzelprojekte sind die budgetierten Jahrestanchen 2022 für den Neubau des Feuerwehrgebäudes (4.9 Mio. Franken), die Bibliothek im Höchhus (1 Mio. Franken), Investitionen in diverse Schulanlagen (3.6 Mio. Franken), den Heimfall/Umbau/Werterhalt der KEK (28.1 Mio. Franken), die Sanierung der Giesshübelstrasse (1.9 Mio. Franken, Strasse und Kanalisation), die Schiedhaldenstrasse (1.1 Mio. Franken, Kanalisation), die SBB-Personenunterführung (2.8 Mio. Franken) sowie die Gesamtsanierung des Seerettergebäudes (1.8 Mio. Franken).

In das Grundeigentum im Finanzvermögen sind Investitionsausgaben von 5.9 Mio. Franken vorgesehen. Die Gesamtsanierung Obere Heslibachstrasse 45 (1.7 Mio. Franken) und Alte Landstrasse 45 (1.7 Mio. Franken) sowie der Neubau des Mehrfamilienhauses Freihofstrasse (0.4 Mio. Franken) sind die wesentlichen Positionen.

Das vollständige Investitionsprogramm mit den einzelnen Projekten ist im detaillierten Budget auf der Website ersichtlich (www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung).

5. Bilanz und Haushaltsgleichgewicht

Die Planbilanz zeigt folgendes Bild (in Mio. Franken):

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	218.7		253.9		249.8	
Verwaltungsvermögen	317.1		286.9		281.0	
Fremdkapital		331.1		334.4		330.5
Eigenkapital		204.7		206.4		200.3
davon Eigenkapital Steuerhaushalt		168.8		171.7		166.9
Nettoschuld Gesamthaushalt		112.4		80.5		80.7
davon Nettoschuld Steuerhaushalt		87.1		57.0		59.7

Die Anforderungen zum Haushaltsgleichgewicht gemäss § 92 Gemeindegesetz werden mit dem vorliegenden Budget eingehalten.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, das Budget 2022 zu genehmigen und den Steuerfuss 2022 auf 75% festzusetzen.

Übersicht

Antrag zum Budget		
Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 265'546'400.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr. 115'696'400.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -149'850'000.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 58'914'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 1'930'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 56'984'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 5'875'000.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. -
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. 5'875'000.00
Antrag zum Steuerfuss		
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr. 196'000'000.00
Steuerfuss		75%
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -149'850'000.00
	Steuerertrag bei 75%	Fr. 147'000'000.00
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr. -2'850'000.00

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Finanzierung

	Total Gemeindehaushalt Budget 2022	Allgemeiner Haushalt Budget 2022	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2022
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	0.00
- Aufwandüberschuss	-2'850'000.00	-2'850'000.00	0.00
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	1'142'800.00	0.00	1'142'800.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-57'700.00	0.00	-57'700.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	16'373'000.00	14'930'500.00	1'442'500.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	30'900.00	30'900.00	0.00
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-104'300.00	-104'300.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	14'534'700.00	12'007'100.00	2'527'600.00
- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	56'984'000.00	52'628'000.00	4'356'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-42'449'300.00	-40'620'900.00	-1'828'400.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	26%	23%	58%

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100% sein. Bei einem Wert von über 100% können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte*
> 100% ideal
80-100% gut bis vertretbar
50-80% problematisch
< 50% ungenügend

* Richtwerte der Konferenz der kantonalen Aufsichtsstellen über die Gemeindefinanzen

Finanzierung – Eigenwirtschaftsbetriebe

	Total Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2022	Abwasserbeseitigung Budget 2022	Abfallbeseitigung Budget 2022
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	1'142'800.00	1'142'800.00	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-57'700.00	0.00	-57'700.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'422'400.00	1'422'400.00	20'100.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	2'527'600.00	2'565'200.00	-37'600.00
- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	4'356'000.00	4'356'000.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-1'828'400.00	-1'790'800.00	-37'600.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	58%	59%	n/a

Haushaltsgleichgewicht

Kennzahlen												
Regel: Zur Beurteilung der Veränderung des Eigenkapitals, der Zinsbelastung und der Investitionen werden nachfolgende Kennzahlen ausgewiesen (§ 94 GG).												
Eigenkapitalquote												
Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der Gemeinde. Sie zeigt zu welchem Anteil die Aktiven selber finanziert werden. Ein höheres Eigenkapital führt zu mehr Handlungsspielraum der Gemeinde und einer besseren Bonität gegenüber den Kreditgebern.											Richtwerte > 25% genügend < 25% ungenügend	
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
83.0%	79.0%	76.0%	31.0%	34.0%	34.0%	34.0%	34.0%	33.0%	33.0%	47.1%		
Zinsbelastungsquote												
Die Zinsbelastungsquote informiert über das Verhältnis der Zinsen zum Einkommen der Gemeinde (laufender Ertrag). Sie zeigt, wie gut die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern erfüllen kann. Die Tragbarkeitsberechnung erfolgt zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5%.											Richtwerte < 5% genügend > 5% ungenügend	
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
-2.4%	-2.2%	-1.7%	-2.4%	-2.2%	-4.2%	-4.3%	-4.3%	-4.2%	-4.3%	-3.2%		
Investitionsanteil												
Der Investitionsanteil gibt an, welcher Anteil der Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wurde. Er zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an.											Richtwerte > 10% genügend < 10% ungenügend	
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
11.5%	12.6%	16.8%	8.1%	6.8%	8.5%	20.1%	10.7%	5.8%	6.2%	10.7%		
Hinweis: Grundlagen 2016 bis 2020 gemäss genehmigten Rechnungen, 2021 gemäss Hochrechnung, 2022 gemäss Budget und 2023 bis 2025 gemäss Finanz- und Aufgabenplan.												

Erfolgsrechnung

		Budget 2022	Budget 2021	Rechnung 2020
30	Personalaufwand	49'682'600.00	46'119'800.00	44'333'582.85
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	23'198'400.00	22'153'300.00	22'518'121.26
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (ohne Abschreibungen Investitionsbeiträge)	16'373'000.00	15'151'900.00	15'308'233.07
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	1'173'700.00	1'360'100.00	1'882'929.27
36	Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich und Abschreibungen Investitionsbeiträge)	160'603'100.00	156'897'100.00	150'447'932.59
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	42'400.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>251'030'800.00</i>	<i>241'682'200.00</i>	<i>234'533'199.04</i>
40	Fiskalertrag	192'283'000.00	188'559'500.00	191'795'036.86
41	Regalien und Konzessionen	29'000.00	254'000.00	249'354.02
42	Entgelte	29'880'000.00	28'031'800.00	27'456'185.92
43	Übrige Erträge	88'000.00	0.00	681'530.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	162'000.00	150'800.00	83'258.63
46	Transferertrag	19'304'100.00	16'575'800.00	16'590'427.12
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	42'400.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>241'746'100.00</i>	<i>233'571'900.00</i>	<i>236'898'192.55</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-9'284'700.00	-8'110'300.00	2'364'993.51
34	Finanzaufwand	3'550'700.00	1'937'200.00	2'033'467.00
44	Finanzertrag	9'985'400.00	10'792'500.00	11'611'842.47
	Ergebnis aus Finanzierung	6'434'700.00	8'855'300.00	9'578'375.47
	Operatives Ergebnis	-2'850'000.00	745'000.00	11'943'368.98
38/48	Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-2'850'000.00	745'000.00	11'943'368.98

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

		Budget 2022	Budget 2021	Rechnung 2020
50	Sachanlagen	57'224'000.00	21'039'000.00	15'417'236.05
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	20'000.00
52	Immaterielle Anlagen	100'000.00	330'000.00	70'994.60
54	Darlehen	1'590'000.00	500'000.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	850'000.00	599'288.90
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	58'914'000.00	22'719'000.00	16'107'519.55
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	20'000.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	1'380'000.00	496'000.00	1'118'590.10
64	Rückzahlung von Darlehen	550'000.00	110'000.00	4'615'917.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	1'930'000.00	606'000.00	5'754'507.10
	Investitionen Verwaltungsvermögen			
	Total Investitionsausgaben	58'914'000.00	22'719'000.00	16'107'519.55
	Total Investitionseinnahmen	1'930'000.00	606'000.00	5'754'507.10
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-56'984'000.00	-22'113'000.00	-10'353'012.45

Investitionsrechnung Finanzvermögen

		Budget 2022	Budget 2021	Rechnung 2020
70	Investitionen in Sachanlagen	5'875'000.00	4'325'000.00	953'930.53
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	412'000.00
	Total Ausgaben	5'875'000.00	4'325'000.00	1'365'930.53
80	Verkauf von Sachanlagen	0.00	0.00	412'000.00
82	Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	0.00	0.00	412'000.00
	Investitionen im Finanzvermögen			
	Total Ausgaben	5'875'000.00	4'325'000.00	1'365'930.53
	Total Einnahmen	0.00	0.00	412'000.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-5'875'000.00	-4'325'000.00	-953'930.53

Erfolgsrechnung / Zusammenzug nach Institutionen

Konto	Text	Rechnung 2022		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	Politische Gemeinde Küsnacht	265'546'400.00	262'696'400.00	254'069'000.00	254'814'000.00	246'483'719.41	258'427'088.39
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'850'000.00</i>	<i>745'000.00</i>		<i>11'943'368.98</i>	
10	Steuerungsleistungen	6'463'800.00	3'619'200.00	5'986'700.00	3'217'700.00	5'065'395.44	2'669'367.74
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'844'600.00</i>		<i>2'769'000.00</i>		<i>2'396'027.70</i>
100	Legislative, Exekutive	916'200.00	24'800.00	914'100.00	24'800.00	951'532.81	20'235.00
101	Gesamtbetriebsführung	660'300.00	77'000.00	622'300.00	77'000.00	446'033.86	84'409.00
102	Kommunikation	257'800.00	7'000.00	250'800.00	7'000.00	257'797.55	7'000.00
103	Personal	1'528'700.00	620'000.00	1'463'000.00	570'000.00	1'223'014.53	572'810.00
104	Informatik	2'861'400.00	2'861'400.00	2'513'900.00	2'513'900.00	1'957'193.64	1'957'193.64
105	Rechtsschutz	239'400.00	29'000.00	222'600.00	25'000.00	229'823.05	27'720.10
11	Zentrale Dienste	2'632'900.00	202'600.00	2'564'500.00	201'900.00	1'896'812.32	244'432.60
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'430'300.00</i>		<i>2'362'600.00</i>		<i>1'652'379.72</i>
110	Zentrale Dienste	1'280'400.00	16'800.00	1'126'900.00	16'800.00	531'967.16	9'693.00
111	Bibliothek	369'500.00	32'000.00	374'200.00	32'000.00	362'484.88	33'731.30
112	Kultur	335'600.00	37'600.00	367'200.00	39'600.00	311'212.69	42'472.00
113	Innendienst	647'400.00	116'200.00	696'200.00	113'500.00	691'147.59	158'536.30
12	Finanzen	120'167'700.00	197'479'400.00	115'732'400.00	193'966'900.00	110'720'080.74	198'708'675.01
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>77'311'700.00</i>		<i>78'234'500.00</i>		<i>87'988'594.27</i>	
120	Dienstleistungen Finanzen	1'492'900.00	402'500.00	1'350'300.00	357'000.00	1'359'993.22	388'855.80
121	Vermögens- und Schuldenverwaltung	3'154'400.00	3'083'400.00	1'589'100.00	3'087'400.00	1'653'205.39	4'084'545.03
122	Finanzausgleich	113'191'000.00		110'488'000.00		103'622'522.00	
123	Beiträge	523'400.00		561'500.00		651'157.80	20'840.00
124	Gewinnbeteiligungen und Einnahmenanteile		1'107'000.00		1'359'000.00		1'806'874.32
125	Dienstleistungen Steuern	1'536'000.00	786'500.00	1'573'500.00	773'500.00	1'399'500.98	790'550.50
126	Steuern	270'000.00	192'100'000.00	170'000.00	188'390'000.00	2'033'701.35	191'617'009.36
13	Liegenschaften	24'138'300.00	11'398'900.00	11'385'500.00	11'027'700.00	11'485'436.09	11'238'558.51
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>12'739'400.00</i>		<i>357'800.00</i>		<i>246'877.58</i>
130	Dienstleistungen Liegenschaften	1'360'400.00	323'700.00	1'296'900.00	353'200.00	884'928.01	91'197.15
131	Objekte Dritter	90'000.00	91'900.00	90'300.00	91'900.00	84'721.45	83'926.20
132	Liegenschaften Verwaltungsvermögen	15'177'300.00	4'912'000.00	4'244'300.00	4'398'200.00	4'374'344.70	5'076'805.46
133	Liegenschaften Finanzvermögen	2'778'200.00	5'323'100.00	2'642'000.00	5'304'600.00	3'199'944.43	5'176'099.10
134	Sport	3'543'200.00	210'800.00	1'957'500.00	342'400.00	1'715'520.17	379'412.05
135	Badeanlagen	823'200.00	281'500.00	786'000.00	281'500.00	873'809.53	171'636.35
136	Schiffplätze	197'900.00	255'200.00	200'400.00	255'200.00	181'820.25	258'817.40
137	Land- und Forstwirtschaft	168'100.00	700.00	168'100.00	700.00	170'347.55	664.80
14	Hochbau und Planung	5'473'200.00	1'122'100.00	4'694'900.00	1'025'600.00	5'113'095.14	1'133'563.80
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>4'351'100.00</i>		<i>3'669'300.00</i>		<i>3'979'531.34</i>
140	Dienstleistungen Hochbau	1'427'700.00	1'120'000.00	1'441'000.00	1'020'500.00	1'565'743.33	1'131'723.80
141	Ortsbildkommission, Denkmalschutz	109'900.00		85'200.00		90'173.50	
145	Planung	3'935'600.00	2'100.00	3'168'700.00	5'100.00	3'457'178.31	1'840.00
15	Tiefbau	17'369'400.00	7'792'500.00	17'346'900.00	7'758'800.00	17'894'464.42	7'927'632.37
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>9'576'900.00</i>		<i>9'588'100.00</i>		<i>9'966'832.05</i>
150	Dienstleistungen Tiefbau	818'700.00	32'000.00	788'100.00	32'000.00	671'247.30	30'100.00
151	Geomatik	55'000.00	1'000.00	71'600.00	1'000.00	56'120.20	
153	Verkehrswege	6'821'300.00	283'800.00	6'986'900.00	269'800.00	7'051'225.95	251'455.75

Konto	Text	Rechnung 2022		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
154	Abwasserbeseitigung	5'329'000.00	5'329'000.00	5'316'000.00	5'316'000.00	5'716'546.61	5'716'546.61
155	Öffentliche Anlagen	1'354'500.00	131'000.00	1'309'300.00	131'000.00	1'422'576.33	124'639.50
156	Naturschutz und Gewässer	316'500.00	6'000.00	336'000.00	6'000.00	394'003.47	4'259.40
157	Friedhöfe	1'164'700.00	500'000.00	1'074'500.00	538'500.00	1'090'434.75	308'321.30
158	Abfall	1'509'700.00	1'509'700.00	1'464'500.00	1'464'500.00	1'492'309.81	1'492'309.81
16	Sicherheit	4'687'200.00	2'479'200.00	4'844'300.00	2'548'600.00	4'685'533.27	2'460'394.53
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'208'000.00</i>		<i>2'295'700.00</i>		<i>2'225'138.74</i>
160	Polizei	1'602'600.00	1'290'800.00	1'790'100.00	1'366'300.00	1'712'166.75	1'279'589.66
161	Feuerwehr und Seerettung	916'600.00	157'400.00	791'100.00	129'300.00	742'689.38	115'310.38
162	Zivilschutz und Krisenorganisation	639'400.00	402'200.00	651'300.00	380'800.00	691'444.02	425'639.83
164	Zivilstandswesen und Einbürgerungen	748'400.00	319'300.00	804'300.00	343'700.00	795'054.17	342'226.55
165	Gemeindebüro	780'200.00	309'500.00	807'500.00	328'500.00	744'178.95	297'628.11
17	Gesundheit	32'088'800.00	23'313'100.00	27'867'300.00	19'458'500.00	27'879'368.84	19'459'531.04
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>8'775'700.00</i>		<i>8'408'800.00</i>		<i>8'419'837.80</i>
170	Dienstleistungen Gesundheit	377'100.00		343'400.00		322'090.19	
171	Alters- und Gesundheitszentren	19'839'800.00	19'821'000.00	19'230'800.00	19'301'000.00	18'934'128.79	19'016'497.19
172	Spitex	3'424'700.00	3'330'100.00				
174	Alter	350'600.00	50'400.00	273'300.00	46'200.00	171'197.62	35'572.20
175	Gesundheitsdienste	109'000.00		103'500.00		93'367.30	
177	Pflegefinanzierung	7'876'000.00		7'805'000.00		7'951'123.29	
179	Fonds und Legate Gesundheit	111'600.00	111'600.00	111'300.00	111'300.00	407'461.65	407'461.65
18	Gesellschaft	20'027'200.00	9'467'000.00	19'796'900.00	8'399'200.00	19'060'927.36	8'434'071.57
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>10'560'200.00</i>		<i>11'397'700.00</i>		<i>10'626'855.79</i>
180	Dienstleistungen Gesellschaft	359'900.00		326'300.00		303'074.30	1'010.00
181	Sozialhilfe	4'456'900.00	1'701'600.00	5'322'600.00	2'178'900.00	4'739'325.99	2'243'511.67
182	Kindes- und Erwachsenenschutz	2'643'500.00	10'000.00	1'314'200.00	22'000.00	1'191'222.17	37'317.20
183	Sozialversicherungen	9'690'000.00	6'840'900.00	10'013'900.00	5'242'500.00	9'908'351.35	5'023'327.85
184	Asylwesen	1'486'500.00	612'000.00	1'513'000.00	660'000.00	1'403'142.70	523'800.70
185	Jugend und Familie	177'200.00	43'900.00	141'600.00	44'200.00	115'777.71	41'816.70
186	Freizeitanlagen	765'300.00	97'500.00	740'900.00	97'500.00	663'279.84	67'757.40
187	Vereine und Lokales	243'000.00		232'000.00		180'959.00	
188	Erwachsenenbildung	119'800.00	76'000.00	110'300.00	72'000.00	105'145.75	44'881.50
189	Fonds und Legate Gesellschaft	85'100.00	85'100.00	82'100.00	82'100.00	450'648.55	450'648.55
19	Schule	32'497'900.00	5'822'400.00	43'849'600.00	7'209'100.00	42'682'605.79	6'150'861.22
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>26'675'500.00</i>		<i>36'640'500.00</i>		<i>36'531'744.57</i>
190	Behörden und Verwaltung	1'428'600.00	200.00	1'539'000.00	200.00	1'364'109.47	50.00
191	Bildung	30'622'500.00	5'822'200.00	31'440'600.00	6'046'300.00	29'875'634.30	5'222'256.00
192	Schulgesundheits- und Sozialdienst	446'800.00		483'300.00		400'808.25	
194	Schulliegenschaften			10'386'700.00	1'162'600.00	11'042'053.77	928'555.22
9	Abschluss		2'850'000.00	745'000.00		11'943'368.98	
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>2'850'000.00</i>			<i>745'000.00</i>		<i>11'943'368.98</i>
99	Abschluss		2'850'000.00	745'000.00		11'943'368.98	
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>2'850'000.00</i>			<i>745'000.00</i>		<i>11'943'368.98</i>
999	Abschluss		2'850'000.00	745'000.00		11'943'368.98	
	Gesamtergebnis	265'546'400.00	265'546'400.00	254'814'000.00	254'814'000.00	258'427'088.39	258'427'088.39

Finanz- und Aufgabenplan 2021–2025

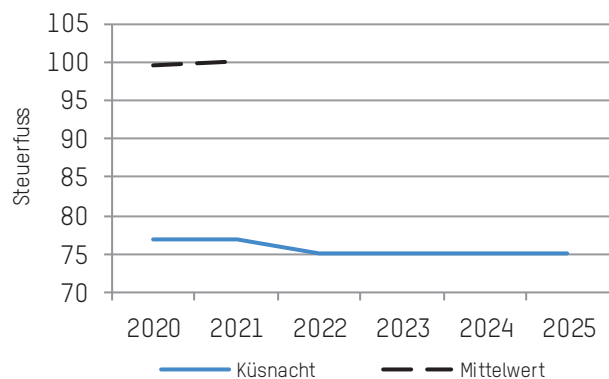
Zusammenfassung

Zahlreiche, noch immer unbestimmte Auswirkungen der Pandemie auf der Aufwand- und Ertragsseite erschweren verlässliche Prognosen zum Finanzhaushalt. Die Finanz- und Aufgabenplanung basiert auf den aktuellen Konjunkturprognosen, die sich mehrheitlich positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung äussern. Der Gemeinderat beantragt ab 2022 eine Steuerfuss senkung um zwei Prozentpunkte auf neu 75%. Die Erfolgsrechnung dürfte zwar vorübergehend mit Defiziten bis 4 Mio. Franken abschliessen, was angesichts der hohen Überschüsse der Vorjahre jedoch gut verkraftbar ist. Am Ende der Planperiode wird dank anhaltend hoher Grundstückgewinnsteuern und der erwarteten wirtschaftlichen Erholung ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet. In der Planung sind grosse Investitionsvorhaben (Hochbauten, Infrastruktur etc.) von total 143 Mio. Franken vorgesehen. Im Steuerhaushalt resultiert mit einer Selbstfinanzierung von 70 Mio. Franken ein Haushaltdefizit von 55 Mio. Franken. Die Nettoschuld steigt am Ende der Planung auf 83 Mio. Franken, womit das Zielband eingehalten werden kann. Verzinsliche Schulden müssen voraussichtlich keine aufgenommen werden. Bei den Gebührenhaushalten wird ebenfalls von stabilen Gebührentarifen ausgegangen.

Die grössten Haushaltstrisiken sind bei der unsicheren konjunkturellen Entwicklung (Steuern inkl. Finanzausgleich), tieferen Grundstückgewinnsteuern, stärkeren Aufwanzunahmen oder gesetzlichen Veränderungen auszumachen.

Attraktiver, stabiler Steuerfuss

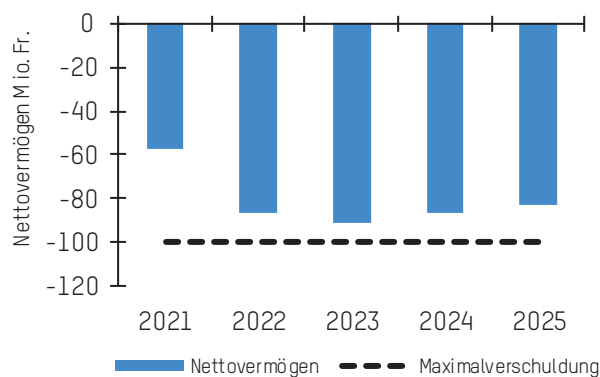
Steuerhaushalt



Ab 2022 wird mit einer Steuerfuss senkung um zwei Prozentpunkte auf 75% geplant.

Begrenzung Nettoverschuldung Steuerhaushalt

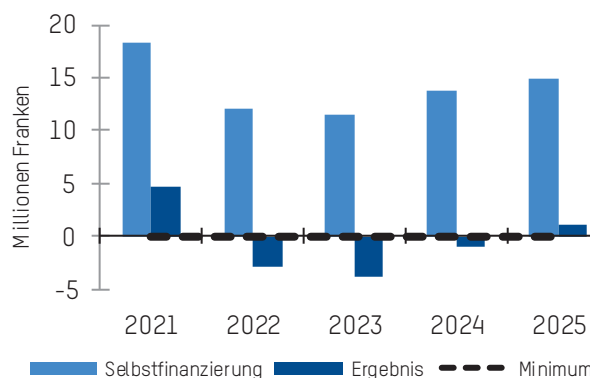
Steuerhaushalt



Aufgrund der vergleichsweise sehr hohen Investitionen wird eine Zunahme der Nettoschuld um 23 Mio. Franken erwartet. Die Zielsetzung wird dennoch eingehalten.

Finanzierung der laufenden Aufwendungen

Steuerhaushalt



Der Steuerhaushalt erreicht in sämtlichen Planjahren eine positive Selbstfinanzierung. Die Erfolgsrechnung dürfte nach der Steuerfuss senkung mit Defiziten abschliessen. Ab 2025 resultieren wieder positive Ergebnisse.

Finanzpolitische Ziele

Der steuerfinanzierte Haushalt soll sich in den nächsten Jahren an folgenden Zielgrössen ausrichten:

Attraktiver, stabiler Steuerfuss

Küsnacht will auch künftig zu den steuerlich attraktivsten Gemeinden im Kanton gehören. Der Steuerfuss soll, unter Beachtung der nachfolgenden Ziele, möglichst langfristig stabil angesetzt werden. Der Ausgleich der Erfolgsrechnung und die vollständige Selbstfinanzierung der Investitionen sollen damit über einen längeren Zeitraum betrachtet sichergestellt werden.

Messgrösse

Steuerfuss stabil und attraktiv

Begrenzung Nettoverschuldung Steuerhaushalt

Durch die vollständige Rückstellung der Finanzausgleichsverpflichtungen weist die Gemeinde Küsnacht trotz guter Finanzlage eine Nettoschuld aus. Die Nettoschuld im Steuerhaushalt soll bei maximal 100 Mio. Franken begrenzt werden. Damit ist sichergestellt, dass für künftige Investitionen eine angemessene Substanz erhalten bleibt.

Messgrösse

Nettoschuld Steuerhaushalt längerfristig maximal 100 Mio. Franken

Finanzierung der laufenden Aufwendungen

Die laufenden Aufwendungen sollen grundsätzlich über laufende Erträge finanziert werden. Dafür muss im Steuerhaushalt eine positive Selbstfinanzierung (Cashflow) ausgewiesen werden.

Messgrösse

Selbstfinanzierung (Cashflow) > 0

Mittelfristiger Haushaltsausgleich

Der mittelfristige Ausgleich wird über acht Jahre betrachtet. Zum Budgetzeitpunkt werden drei Abschluss- und fünf Planjahre berücksichtigt.

Der Ausgleich gilt als eingehalten, solange das zweckfreie Eigenkapital den Wert von 120 Mio. Franken nicht unterschreitet.

Messgrösse

Summe Ergebnis 8 Jahre (3 IST + 5 Plan)

Eigenkapital mind. 120 Mio. Franken

Sollten sich wichtige Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Technik so verändern, dass von anderen Planungsannahmen ausgegangen werden muss, wird mit einer Anpassung der Ziele oder anderen geeigneten Massnahmen reagiert.

Massnahmen und Ausblick

Im vorliegenden Plan werden die finanzpolitischen Ziele mit einem sehr hohen Investitionsvolumen und dem ab 2022 tieferen Steuerfuss erreicht. Der mittelfristige Haushaltsausgleich dürfte einen positiven Saldo von über 40 Mio. Franken ausweisen. Trotzdem muss auf verschiedene Punkte geachtet werden:

Die Erfolgsrechnung kann am Ende der Planperiode ausgeglichen werden, dies jedoch unter der Annahme deutlich höherer Grundstückgewinnsteuern als im Vorjahresplan. Die Ertragsprognose unterliegt Unsicherheiten aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie. Damit der tiefere Steuerfuss mehrere Jahre beibehalten werden kann, soll der aufgezeigte Ausgabenrahmen (laufender Aufwand und Investitionen) eingehalten bzw. nach Möglichkeit unterschritten werden. Ein Rückgang bei den Grundstückgewinnsteuern würde die Nachhaltigkeit der Steuerfussenkung in Frage stellen. Im Gegenzug ist auch eine positivere Entwicklung möglich, als aktuell erwartet wird.

Das Investitionsvolumen liegt im Verwaltungsvermögen des Steuerhaushaltes 6 Mio. Franken über dem Vorjahresplan. Im Finanzvermögen beträgt die Zunahme weitere 7 Mio. Franken. Mit einer weiterhin konsequenten Priorisierung der Investitionsplanung, der Optimierung von Grossprojekten und dem Verschieben von Projekten auf eine spätere Periode kann die Zunahme der Nettoschuld innerhalb der finanzpolitischen Ziele stabilisiert werden. Durch eine aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften werden angemessene Erträge angestrebt, was den Haushalt langfristig entlastet.

Sollten die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf den Finanzhaushalt - entgegen den aktuellen Annahmen - langfristig negativ sein, müssten weitere Handlungsfelder geprüft werden: Begrenzung der Aufwandentwicklung, mittelfristig zurückhaltende Investitionsplanung, Überprüfung der Leistungen, Steuerfuss.

Programm Klima, Grünraum und Energie 2022-2025 / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Auf der Grundlage des Konzepts «Vision 2050 – Kommunale Klima-, Grünraum und Energiepolitik» wird für die Umsetzung des Programms Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 ein Rahmenkredit von Fr. 2'200'000.– bewilligt.
2. Die Zweckbestimmung des Kredits lautet: Mit dem Programm sind primär Massnahmen zu realisieren, welche die Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Erhöhung der Stromproduktion mit erneuerbarer Energie bewirken. Zusätzlich sollen Massnahmen im Bereich der Biodiversitätsförderung, der Siedlungsökologie und der Klimaanpassung realisieren.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, jährlich Fr. 550'000.– für das Programm Klima, Grünraum und Energie in den Erfolgsrechnungen 2022–2025 einzustellen.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, jährlich über die Zielerreichung und die Kreditverwendung Bericht zu erstatten
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige, aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen notwendig werdende Anpassungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

Die Gemeinde Küsnacht trägt seit 2001 das Energiestadt-Label und seit dem Jahr 2010 die höchste Auszeichnung «European Energy Award® GOLD» für eine besonders fortschrittliche kommunale Energie- und Klimapolitik. In diesen 20 Jahren hat die Gemeinde die Grundlagen für die Verwendung von erneuerbarer Energie sowie für eine höhere Energieeffizienz gelegt und diese stetig weiterentwickelt.

Die wissenschaftlichen und vor allem politischen Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Der Bundesrat hat am 28. August 2019 entschieden, die Treibhausgasemissionen bis im Jahr 2050 auf «Netto-Null» zu senken, unter anderem auf Basis der Erkenntnisse und Ratifizierung der Pariser Klimaziele im Jahr 2017. Die Totalrevision des CO₂-Gesetzes auf Bundesebene ist im Juni 2021 von der Zürcher und der Küsnachter Stimmbevölkerung mit jeweils 55% angenommen worden, gesamthaft hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage abgelehnt.

In der Schweiz ist gemäss der Erhebung des Bundes aus dem Jahr 2017 der Zustand der Biodiversität unbefriedigend. Ein Drittel aller Arten sowie knapp die Hälfte der Lebensräume sind bedroht. Der Rückgang der Arten und Lebensräume führt zusätzlich zu einem Verlust der genetischen Vielfalt. Damit sind alle drei Säulen (Lebensräume, genetische Vielfalt und Artenvielfalt) der Biodiversität in der Schweiz in einem kritischen Zustand. Die Schweiz besitzt für ihre Fläche eine hohe biologische Vielfalt, da die Unterschiede der Topografie und des lokalen Klimas hoch sind. Hochwertige Grünflächen sind für die Bevölkerung ein zentrales Gut, welches auch massgeblich zum Ortsbild von Küsnacht beiträgt. Die starke Durchgrünung und das lockere Siedlungsbild sind Teil der hohen Lebensqualität. Die Naherholungsqualität in Küsnacht ist nur möglich mit qualitativ hochwertigen Grünflächen, welche über die gesamte Gemeindefläche verteilt sind.

Um den beschriebenen Herausforderungen zu begegnen, führte die Gemeinde Küsnacht bisher zwei Programme: Das Programm Energie sowie das Programm Naturschutz und Grünraum. Ab dem Jahr 2022 werden die beiden Programme zusammengeführt, um einen ganzheitlicheren Ansatz zu verfolgen und die Kommunikation gegenüber der Bevölkerung zu vereinfachen. Das neue Programm Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 baut auf der vom Gemeinderat beschlossenen «Vision 2050 – Kommunale Klima-, Grünraum- und Energiepolitik» vom 8. September 2021 auf. Die Stossrichtung zur Vision 2050 wurde am 1. Juni 2021 der Bevölkerung an einem öffentlichen Anlass präsentiert. Die Vision 2050 beinhaltet Leitziele sowie einen «Übergeordnete Massnahmenkatalog», welcher die strategische und inhaltliche Richtung vorgibt. Diverse Rückmeldungen aus der Bevölkerung flossen direkt in den Massnahmenkatalog sowie in das «Programm Klima, Grünraum und Energie» ein.

Der Gemeinderat hat sich mit der Vision 2050 aktiv zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis im Jahr 2050 in seinem Einflussbereich auf Netto-Null zu senken. Die Verwaltung soll gemäss Vision bereits im Jahr 2040 bilanziell klimaneutral sein und als Vorbild agieren. Dieses Engagement ist die natürliche Weiterentwicklung der Energie- und Klimapolitik der letzten 20 Jahre. Um die bilanzielle Klimaneutralität bis im Jahr 2050 sowie die Ziele im Bereich der Biodiversität zu erreichen, ist eine Vielzahl an Massnahmen notwendig. Das Programm Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 umfasst neun Fokusziele für die nächsten vier Jahre, welche im Programm detailliert beschrieben sind:

Fokusziele Klima

- Etablierung einer Treibhausgasbilanz und Festlegen des Absenkpfad
- Mess- und Berichterstattungssystem für den Absenkpfad erstellen
- Treibhausgasemissionen im Bereich Gebäude reduzieren

Fokusziele Grünraum

- Schaffung einer ökologischen Grünraumbewirtschaftung
- Förderung und Erhaltung der Biodiversität
- Klimaanpassungsmassnahmen etablieren

Fokusziele Energie

- Produktion erneuerbare Energie vorantreiben
- Energieplan revidieren
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept erstellen

Die Bewilligung des Rahmenkredits für das Programm Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 im Umfang von Fr. 2'200'000.– bzw. Fr. 550'000.– jährlich liegt in der Finanzkompetenz der Gemeindeversammlung.

Vom Rahmenkredit sollen rund Fr. 1'100'000.– für direkte Förderbeiträge von konkreten Einzelmassnahmen verwendet werden. Dieses ist fokussiert auf die Bereiche Heizung und Warmwasser, Stromproduktion und Speicherung sowie Innovationsprojekte und die Förderung der Elektromobilität. Mit Förderbeiträgen sollen der CO₂-Ausstoss nachhaltig reduziert sowie die Nutzung erneuerbarer Energien gesteigert werden. Mittelfristig sollen auch Projekte im Bereich der Siedlungsökologie, Biodiversität und Klimaanpassung unterstützt werden. Die Details zur Verwendung der finanziellen Mittel werden in einem Förderreglement geregelt, welches der Gemeinderat vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Kredit genehmigt hat.

Weitere ca. Fr. 500'000.– des Rahmenkredits sollen für Energieberatungsleistungen für Eigentümerinnen und Eigentümer, Bauherrschaften und Projektierende sowie für kommunikative Aufgaben im Bereich Energie, für die konzeptionelle Unterstützung von Energie- und Klimaprojekten (z.B. Machbarkeitsstudien) und die Realisierung von Vorbildprojekten eingestellt werden. Für den Bereich Grünraum sind Fr. 600'000.– vorgesehen. Die Teilbereiche umfassen das Unterhalten von Grünflächen, die ökologische Vernetzung, die Standortqualität und Siedlungsökologie, die Biodiversitätsförderung, Klimaanpassungsmassnahmen und Kommunikationsmassnahmen.

Der Gemeinderat wird die Bevölkerung jährlich über den Stand der Umsetzung der Massnahmen bzw. Zielerreichung des Programms Energie Küsnacht 2022–2025 sowie über die Verwendung des Kredits informieren.

Per 1. Januar 2022, nach der Finalisierung des Programms Klima, Grünraum und Energie 2022–2025, wird voraussichtlich das revidierte kantonale Energiegesetz, welches die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2014 im Kanton Zürich konkretisiert, in Kraft treten. Das Inkrafttreten steht in Abhängigkeit mit dem Abstimmungsergebnis zum Energiegesetz vom 28. November 2021. Notwendige und zweckmässige Anpassungen am Programm Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 sind voraussehbar und sollen umgesetzt werden, sobald Klarheit über den Zeitpunkt und den genauen Inhalt des revidierten Energiegesetzes herrscht.

Mit dem vorliegenden Programm werden die nötigen Grundlagen geschaffen, um die zusätzlichen Aufgaben und Verantwortlichkeiten aus dem Themenbereich Klima wahrzunehmen (Treibhausgasbilanz und Absenkpfad). Zusätzlich werden die bewährten und von der Bevölkerung geschätzten Massnahmen aus dem bisherigen Programm Energie weitergeführt (finanzielle Förderungen und Energieberatungen). Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit dem vorliegenden Programm ein wirksames und effizientes Werkzeug vorliegt, um den Herausforderungen des Klimawandels und dem Biodiversitätsverlust auf lokaler Ebene zu begegnen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Rahmenkredit von Fr. 2'200'000.– für die Umsetzung des Programms Klima, Grünraum und Energie 2022–2025 zuzustimmen

Alterswohnen / Projektwettbewerb mit Weiterbearbeitung / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Durchführung von zwei Architekturwettbewerben im selektiven Verfahren

– «Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9'464» und

– «Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12'477»

mit anschliessender Planung beider Vorprojekte (Phase 31 nach SIA 102) inkl. Kostenschätzungen mit einer Genauigkeit von +/-15% wird ein Kredit von Fr. 1'750'000.– inkl. MWST bewilligt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die demografische Entwicklung in Küsnacht steigert zunehmend die Nachfrage nach bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot. Der Wunsch, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung zu leben, wird immer grösser. Für ältere Einwohnerinnen und Einwohner bestehen heute mehrheitlich die zwei Möglichkeiten Privates Wohnen mit extern zugezogenen Dienstleistungen oder eine Alters- und Pflegeheim-Lösung.

Deshalb entwickelte die Gemeinde Küsnacht in den letzten Jahren ein Alterskonzept. Daraus ging die «Integrierte Altersversorgung Küsnacht» hervor, für welche ein Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen im Umfang von etwa 80 neuen Wohnungen ermittelt wurde. Mit einer Investition in Alterswohnungen sollen die Ausgaben im Bereich der Pflegekosten reduziert werden.

Zur Schliessung dieser Bedarfslücke wurde mittels Machbarkeitsstudie geprüft, wie viele Wohnungen auf den Arealen Tägermoos und Wangensbach realisiert werden könnten. Beide Areale werden bereits heute für einen ähnlichen Zweck genutzt und weisen zudem Synergien zu bestehenden Infrastrukturen der Altersversorgung auf. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die angestrebte Anzahl an Alterswohnungen realisierbar und die Kosten betriebswirtschaftlich vertretbar sind. Ebenso wird in dieser Studie die Etappierung dargestellt, damit bis 2030 das Wohnungsangebot realisiert werden kann.

Für das weitere Vorgehen ist ein zweistufiges Abstimmungsverfahren vorgesehen. Mit dem vorliegenden Geschäft wird ein Kredit für die Durchführung der Projektwettbewerbe mit Präqualifikation und die Präzisierung der Siegerprojekte in einem Vorprojekt beantragt. Nach Vorliegen der Vorprojekte für die Areale Tägermoos und Wangensbach wird ein Baukredit für die Realisierung der beiden Neubauvorhaben an der Urne beantragt. Dieses Vorgehen sichert einen fokussierten Planungsverlauf bei gleichzeitiger Kosteneffizienz.

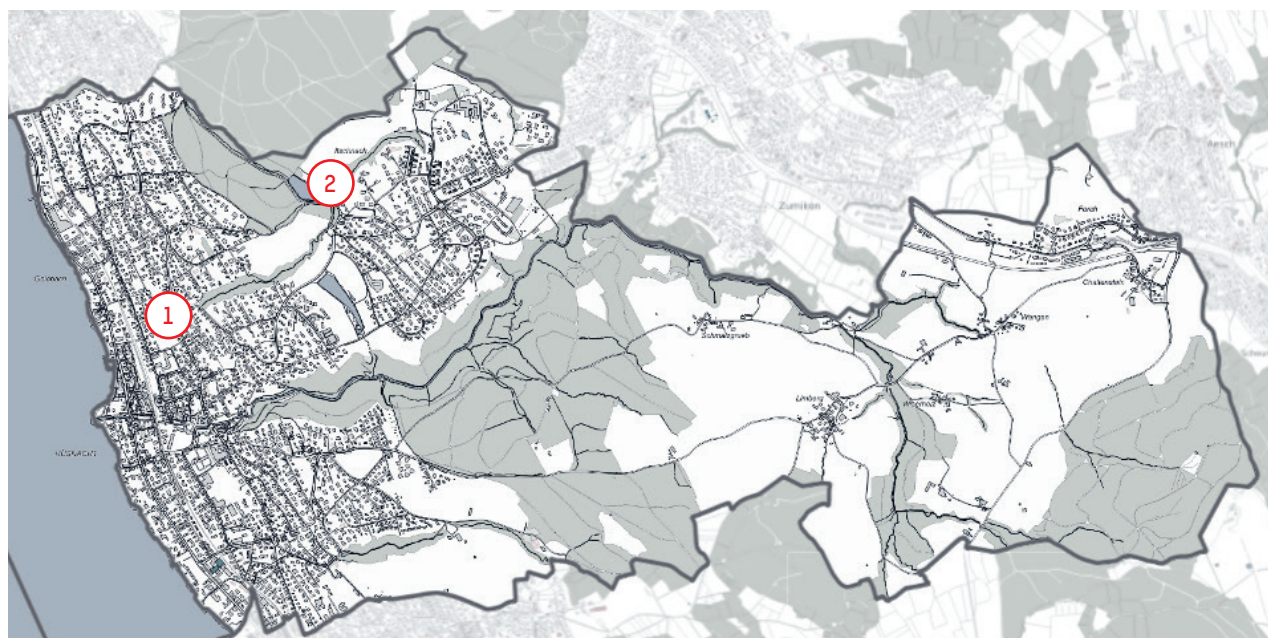
Die Kosten der Wettbewerbe inkl. der Erarbeitung Vorprojekte und Kostenschätzungen betragen für beide Areale Fr. 1'750'000.–. Durch die beantragten Projektierungskredite wird eine qualitative Weiterentwicklung der beiden Standorte sichergestellt.

1. Ausgangslage

Die demografische Entwicklung in Küsnacht steigert zunehmend die Nachfrage nach bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot. Statistisch wird die Bevölkerung immer älter und der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu verbleiben, immer grösser. Dies wiederum ruft den Bedarf an geeigneten Wohnformen hervor. Für ältere Einwohnerinnen und Einwohner bestehen heute, abgesehen von den 15 Wohnungen mit Serviceleistungen in den Alters- und Gesundheitszentren im mittleren Preissegment, mehrheitlich die zwei Möglich-

keiten Privates Wohnen mit extern zugezogenen Dienstleistungen oder eine Alters- und Pflegeheim-Lösung. Wohnstrukturen für das Alter nach heutigem Verständnis mit direkt angegliederten Dienstleistungen und Betreuungsangeboten sowie erweiterten Pflegeleistungen dank Zusatzverträgen mit den Krankenkassen fehlen. Davon sind hauptsächlich einkommensschwächere Einwohnende betroffen. Im übergeordneten Alterskonzept von 2014 der Gemeinde Küsnacht wurde das Teilprojekt «Integrierte Altersversorgung Küsnacht» strategisch definiert. Es soll die bestehende Angebotsunterdeckung bei gleichzeitiger Reduktion von Kosten im Bereich der Ergänzungsleistungen entschärfen. Ein Ausbau der stationären Pflegeplätze könnte verhindert und somit der Kostenanstieg der Pflegekosten zu Lasten der Gemeinde gebremst werden. Basierend auf verschiedenen Studien wurde ein Bedarf von insgesamt 75 bis 80 neuen Alterswohnungen ermittelt.

Für detailliertere Abklärungen wurden das Areal Tägermoos (1), der Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht (GAK) Kat. Nr. 9464, sowie das Areal Wangensbach (2), Kat. Nr. 12477, bestimmt. Beide Grundstücke gehören der Gemeinde Küsnacht. Auf dem Areal Tägermoos besitzt die GAK ein Baurecht, welches Ende 2028 ausläuft. Der GAK wie auch der Gemeinde ist es ein Anliegen, die notwendige Entwicklung des Areals koordiniert zu gestalten. Deshalb laufen aktuell Gespräche für eine vorzeitige Auflösung des Baurechts. Die erwähnten Grundstücke sind in der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, welche betreutes Wohnen im Alter zulässt. Die sich auf diesen Grundstücken befindenden Bauten dienen bereits heute in ähnlicher Form diesem Nutzungszweck.



Verortung der Areale Tägermoos (1) und Wangensbach (2) auf dem Gemeindegebiet Küsnacht

Die Parzelle Tägermoos profitiert ihrerseits von der unmittelbaren Nähe des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde und dessen spezifischen Angeboten sowie einem attraktiven Naherholungsgebiet. Direkt neben den geplanten Alterswohnungen befindet sich die Bushaltestelle «Tägermoos». Sie bietet Anschluss ins Dorfzentrum Küsnacht, nach Zürich oder Richtung Zumikon. Das Areal Wangensbach liegt in Zentrumsnähe und profitiert von gut zu erreichenden Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sowie Anschlüssen an Bus und Bahn in Gehdistanz (500m).

2. Erkenntnisse und Resultate aus der Machbarkeitsstudie

2.1 Grundsatzentscheid Bebaubarkeit und Nutzungskonzept

Die Firma arc Consulting, Zürich, wurde mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Dabei wurden die beiden Grundstücke Tägermoos und Wangensbach bezüglich der angedachten Nutzungskonzepte und der Bebaubarkeit im erwünschten Umfang überprüft. In einem iterativen Prozess wurden Anforderungen mit den Abteilungen Liegenschaften und Gesundheit für die weitere Planung präzisiert. Ebenso wurden Erweiterungs-, Um- und Neubauszenarien geprüft und bewertet.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass mit Neubauten die ermittelte Anzahl Wohnungen sowie Räumlichkeiten für die Spitex, die Beratung des Gesundheitsnetzes Küssnacht (ehemals Fachstelle Alter und Gesundheit), Administration, Betreuung etc. realisierbar sind. Die Kostenberechnungen ergaben mehrheitlich Wohnungsmieten, die auch für Bezüger von Ergänzungsleistungen erschwinglich sind. Ein kleiner Anteil der Wohnungen ist für gehobeneren Ansprüche vorgesehen.

Beide Projekte dienen übergeordnet derselben Nutzung. Sie sind jedoch als eigenständige Bauvorhaben zu verstehen. Spezifische Besonderheiten bezüglich Areallage, unterschiedlichen Ansprüche an die Planungsparameter sowie eine etapierte Realisierung erfordern eine unterschiedliche Herangehensweise.

2.2 Generelles Raumprogramm

Die Vorgaben des Raumprogramms wurden durch die Abteilung Gesundheit erarbeitet und in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Es sind neben Alterswohnungen Räumlichkeiten für den sozialen Austausch sowie Infrastrukturen zur Betreuung und Begleitung der Mietende vorgesehen. Grosser Wert wird ebenfalls auf den Aussenraum gelegt. Da aus Erfahrung zukünftige Bewohnende tendenziell kein eigenes Auto mehr besitzen, werden im Hinblick auf einen kosteneffizienten Bau die Parkierungsmöglichkeiten reduziert. Bei beiden Arealen sind die Nachhaltigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Land wichtige Ziele.

2.3 Projekt «Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9464»

Auf dem Areal Tägermoos soll ein Alterswohncentrum mit etwa 50 bis 55 Wohnungen entwickelt werden. Das in unmittelbarer Nähe liegende Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde bietet sich als ideale Ergänzung zum geplanten Wohnzentrum an. An diesem Standort sind mehrheitlich Wohnungen und nur ein minimaler Gemeinschaftsbereich vorgesehen, da das vielfältige, bereits im Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde bestehende Angebot mitgenutzt und in Anspruch genommen werden soll.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind an diesem Standort wesentlich einfacher. Der Bauperimeter erstreckt sich unter Einhaltung der Grenzabstände auf das ganze Grundstück.



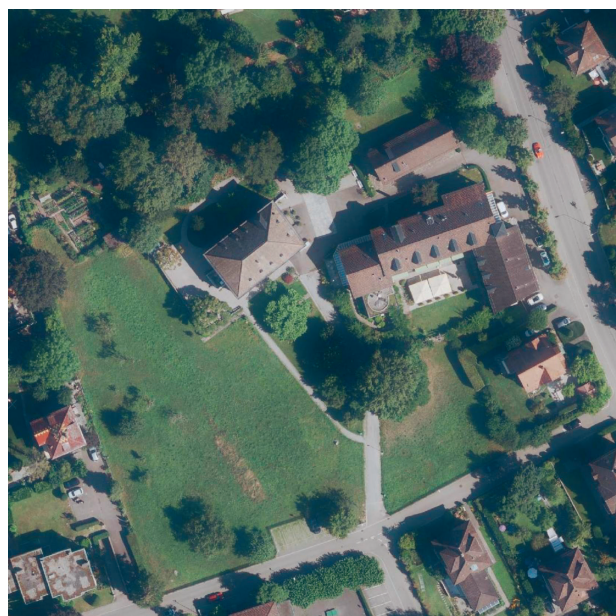
2.4 Projekt «Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12477»

Auf dem Areal Wangensbach ist ein zentrumsnahes Begegnungs- und Alterswohncentrum mit rund 27 bis 30 betreuten Wohnungen möglich, davon fünf Wohnungen im heute bestehenden, denkmalgeschützten Landhaus (Alte Landstrasse 134). Ein Bistro als Treffpunkt / Quartiertreff für Mieterinnen und Mieter sowie Externe, ein Mehrzweckraum, sowie Räumlichkeiten für das Gesundheitsnetz Küsnacht für Beratung und den Spitexstützpunkt vervollständigen das Angebot.

Die Parzelle Kat. Nr. 12477 weist eine Fläche von rund 13'700 m² auf. Das Landhaus und das Ökonomiegebäude (Alte Landstrasse 132) sowie die Umgebung stehen unter Denkmalschutz. Daraus ergeben sich baurechtliche Einschränkungen, wodurch nur noch ein reduzierter Perimeter bebaubar ist. Die Bebauung des Areals bedarf deshalb einer planerisch und architektonisch sorgfältigen und intensiven Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Herausforderungen.



Grundstück und möglicher Projektperimeter (blau)



Luftaufnahme von 2020

3. Weiteres Vorgehen

Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Für die Entwicklung der beiden Standorte «Tägermoos» und «Wangensbach» sind je ein Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchzuführen. Ziel dieser selektiven Projektwettbewerbe ist die Ermittlung von zwei Planungsteams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros. Diese sollen einerseits für die Entwicklung von zwei architektonisch und ortsbaulich überzeugenden Bauvorhaben an den beiden Standorten qualifiziert sein und andererseits deren Realisierung in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben garantieren können.

Beim selektiven Projektwettbewerb dürfen sich alle interessierten Architekturbüros und -gemeinschaften für die Teilnahme bewerben. Mittels Präqualifikation werden je 10 bis 12 Büros für die beiden Standorte «Tägermoos» und «Wangensbach» für die Weiterbearbeitung bestimmt. Dieses Vorgehen wird in Zürcher Gemeinden bevorzugt angewendet. Dadurch wird eine ausreichend gute Auswahl an qualitätvollen Projektbeiträgen sichergestellt.

Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung

Im Anschluss an die Jurierung der Wettbewerbe sollen die jeweiligen Siegerprojekte mittels Vorprojekt mit Kostenschätzung weiterbearbeitet werden. Die Gemeinde erhält damit eine fundierte Planungsgrundlage mit erweiterter Kostensicherheit, die es erlaubt, einen Rahmenkredit über beide Projekte zu beantragen.

Der Rahmenkredit beinhaltet die weitere Projektierung ab Phase Bauprojekt (Phase 32 nach SIA 102) bis und mit Realisierung der Wohnungen. Damit die nachgefragte Anzahl an Alterswohnungen bis zum Jahr 2030 zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Bewilligung eines Rahmenkredits für beide Areale erforderlich.

4. Kosten

4.1 Anlagekosten und angestrebte Mietzinse

Die heutigen planungsrechtlichen Kenntnisse der beiden Areale erlauben eine grobe Einschätzung der Projektkosten, wobei diese mit einer Genauigkeit von +/-30% zu verstehen sind. Sie wurden basierend auf fiktiven Skizzenprojekten abgeleitet. Die Mietzinse sind weiter auf einem Referenzzinssatz von 1.25% und einer Betriebskostenquote von 2.75% abgestützt. Analog zum an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 bewilligten Projekt «Neubau Wohnhaus Freihofstrasse» wird der einzurechnende Landpreis mit 2'500.-/m² festgelegt. Das entspricht einem unteren Marktwert an diesen Lagen.

Anlagekosten

Anlagekostenübersicht	Tägermoos	Wangensbach	Total
Erstellungskosten Alterswohnungen (+/-30%)	26'500'000	18'300'000	44'800'000
Erstellungskosten Umbau Ökonomiegebäude (+/-30%)	-	2'375'000	2'375'000
Anteilige Landkosten 2'500.-/m ² bei 4'535m ² resp. 2'875m ²	11'337'500	7'187'500	18'525'000
Total Anlagekosten für beide Projekte	37'837'500	27'862'500	65'700'000

Angestrebte Mietzinse

Für die Alterswohnungen werden Mieten angestrebt, die auch Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen tragen können. Abhängig vom Standort und der Wohnungsgrösse variieren die Wohnungsmieten pro Monat zwischen etwa Fr. 1'350.- und Fr. 1'800.-. Serviceleistungen und weiter angebotene Dienste sind hierbei nicht berücksichtigt. Somit werden die Zielvorgaben der Wohnungsmieten für Ergänzungsleistungsbezügerinnen und -bezüger aus heutiger Sicht erfüllt und liegen leicht unter den Schwellenwerten von maximal Fr. 1'540.- pro Monat für Alleinstehende und Fr. 1'870.- pro Monat für Mehrpersonenhaushalte. Dies ist mitunter der angestrebten, schlanken Raumstruktur zu verdanken. Ein kleiner Teil der Wohnungen soll etwas grosszügiger sein. Der abschliessende Wohnungsmix und die entsprechenden Mietzinse werden erst aus den überarbeiteten Wettbewerbsprojekten hervorgehen. Nachfolgend sind informativ die aus der Machbarkeitsstudie berechneten Mietzinse aufgeführt:

Mietobjektübersicht	Stk.	Tägermoos	Stk.	Wangensbach	Durchschnitt
Alterswohnung 2 Zi, schlank, ca. 50m ² , ca. Mietzins/mtl.	14	1'370	4	1'450	1'410
Alterswohnung 2.5 Zi, ca. 60m ² ca. Mietzins/mtl.	27	1'650	14	1'740	1'695
Alterswohnung 3 Zi, ca. 70m ² ca. Mietzins/mtl.	13	1'920	6	2'030	1'975
Alterswohnung 4 Zi, ca. 100m ² ca. Mietzins/mtl.	1	2'740	1	2'890	2'815

4.2 Projektierungskosten

Projektwettbewerb

Für die Erarbeitung der beiden selektiven Projektwettbewerbe, deren Auslobung, Begleitung und Jurierung sind Kosten von rund Fr. 940'000.- zu erwarten. Es liegen entsprechende Aufwandschätzungen vor.

Selektive Wettbewerbe mit je 10 bis 12 Teams	Tägermoos	Wangensbach	Total
Honorare, Wettbewerbsorganisation, Expertenzuzug, Preisrichter	194'000	199'000	393'000
Preisgelder (Basis SIA Wegleitung) und Modellvorlagen	144'000	134'000	278'000
Nebenkosten (Raummieten, Jurierung, Kopien usw.)	26'000	26'000	52'000
Vorleistungen (geolog. Gutachten, Gebäudeschadstoffprüfung)	35'000	35'000	70'000
Reserve ca.10%	39'000	39'000	78'000
Rundungsbeträge		1'795	
Total	438'000	434'795	872'795
MWST 7.7%	33'726	33'479	67'205
Total inkl. MWST (gerundet)	471'730	468'270	940'000

Erarbeitung Vorprojekt

Die Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte mit Vorprojekt und Kostenschätzung beträgt zusätzlich Fr. 810'000.–. Die Kosten gehen aus der Honorarberechnung nach SIA 102 (2017) hervor. Aufwendung der Fachplaner sind geschätzt und mit Vergleichszahlen anderer Projekte abgeglichen.

Vorprojekt und Kostenschätzung	Tägermoos	Wangensbach	Total
31 Studium v. Lösungsmöglichkeiten, Grobkostenschätzung (+/-15%), SIA Teilleistung 3%	86'400	78'500	164'900
31 Vorprojekt und Kostenschätzung, SIA Teilleistung 6%	172'700	157'000	329'700
Annahme zusätzl. Anteil Fachplaner, SIA Teilleistung div.	139'000	112'000	251'000
Rundungsbetrag	3'244	3'244	6'488
Total	401'344	350'744	752'088
MWST 7.7%	30'903	27'007	57'911
Total inkl. MWST (gerundet)	432'250	377'750	810'000

Somit belaufen sich die Projektierungskosten insgesamt auf Fr. 1'750'000.– für die beiden Projekte «Wohnen im Alter / Tägermoos, Kat. Nr. 9464» und «Wohnen im Alter / Wangensbach, Kat. Nr. 12477».

Wettbewerbe und Vorprojekte	Tägermoos	Wangensbach	Total
Wettbewerbe	471'730	468'270	940'000
Vorprojekte	432'250	377'750	810'000
Total inkl. MWST, Wettbewerb & Vorprojekt (gerundet)	903'980	846'020	1'750'000

5. Planungs- und Realisationstermine

Bei einem optimalen Planungs- und Realisierungsverlauf ergibt sich folgender Terminplan:

Gemeindeversammlung mit Projektierungskredit	7. Dezember 2021
Vorbereitung, Durchführung und Jurierung Wettbewerbe	2022
Ausarbeitung Vorprojekte und Kostenschätzungen	2023
Urnenabstimmung Rahmenkredite	2023
Parallele Erarbeitung Bauprojekt und Baubewilligung	2023–2024
Ausführungsplanung, etappiert und projektspezifisch	bis 2027
Realisierung Bauvorhaben Tägermoos	2025–2027
Realisierung Bauvorhaben Wangensbach	2027–2029

Empfehlung

Qualitätsvolles Wohnen im Alter ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen. Mit der Erstellung von zwei Neubauten mit etwa 75 bis 80 Wohnungen auf den Arealen «Tägermoos» und «Wangensbach» kann der aus dem Altersleitbild Küssnacht ermittelte Bedarf an betreuten Wohnungen für die Küssnacher Bevölkerung gedeckt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Vorgehen zuzustimmen und den Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.– zu bewilligen.

Sportanlage Fallacher / Fussballclub Küsnacht / Neubau Garderoben und Clublokal / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für den unter Federführung des FC Küsnacht geplanten Neubau eines zweigeschossigen Pavillons mit Garderoben, Materiallager, Toiletten, Terrasse, Clubraum und einem Unterstand wird ein à fonds perdu-Beitrag von Fr. 500'000.– bewilligt sowie ein rückzahlbares, zinsloses Darlehen von Fr. 500'000.– gewährt.

Weisung

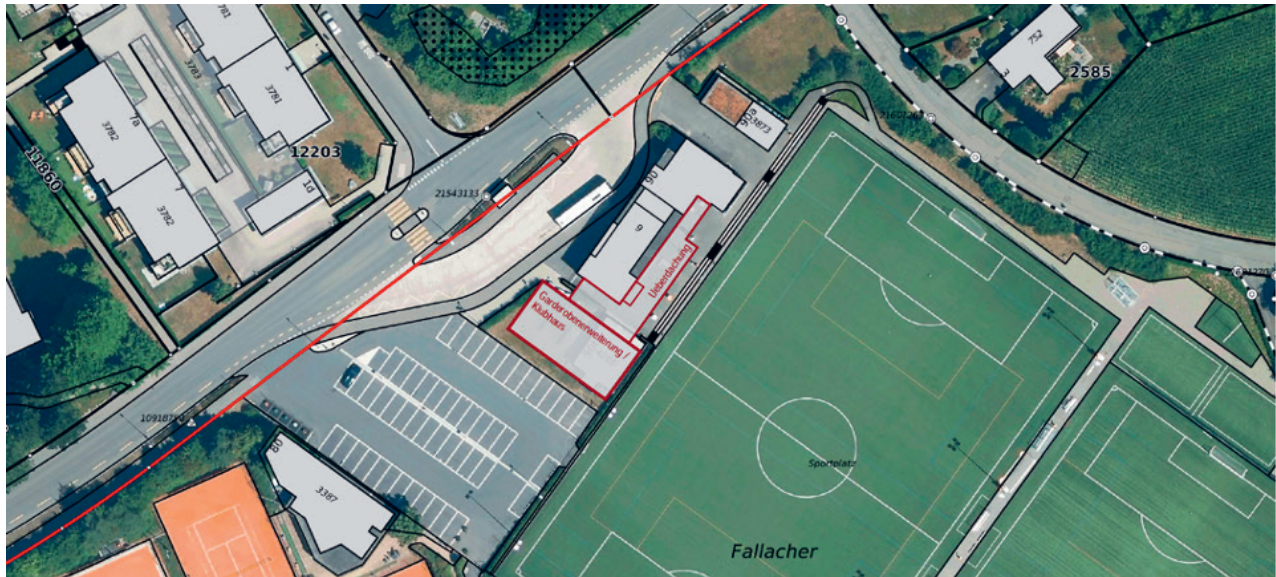
1. Ausgangslage

Der FC Küsnacht ist mit über 850 Mitgliedern einer der grössten Sportvereine am rechten Zürichseeufer. Der Fussballverein ist breit abgestützt, engagiert sich für eine hochstehende fussballerische Ausbildung der Kinder und Jugendlichen und setzt sich für ein aktives Zusammenleben in der Gemeinde ein. Die Klubmitglieder nutzen die Garderobeninfrastruktur auf dem Sportplatz Fallacher.

Bis 2015 standen auf dem Sportplatz Fallacher für den Trainings- und Meisterschaftsbetrieb faktisch nur drei unabhängig voneinander nutzbare Garderoben zur Verfügung, da Duschräume geteilt werden mussten. Um diese prekäre Garderobensituation zu verbessern, bewilligte die Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2014 einen Baukredit für das Erstellen von zwei zusätzlichen Garderobencontainern mit den nötigen Innenausbauten. Der FCK beteiligte sich mit einem Beitrag von Fr. 30'000.– an den Erstellungskosten. Nach Abzug der Beiträge aus dem kantonalen Sportfonds und des FCK betragen die Nettokosten für die Gemeinde Küsnacht Fr. 293'244.85 inkl. MWST. Die Container wurden Mitte 2015 in Betrieb genommen.

Sehr viele Kinder, Jugendliche und Erwachsene begeistern sich für den FCK und nehmen aktiv am Trainings- und Meisterschaftsbetrieb teil. Dies führte zu einem entsprechenden Wachstum des FCK, insbesondere bei den Fussballerinnen, was die Garderobenknappheit zusätzlich verstärkte. Deshalb ist die Garderobensituation für den Trainings- und Meisterschaftsbetrieb für die Fussballspielenden und Schiedsrichter trotz der nicht allzu langen zurückliegenden Erweiterung bereits wieder prekär, da damals die Bedürfnisse eines Clubs mit rund 600 aktiven Mitgliedern in 23 Mannschaften abzudecken waren.

Zur Verbesserung der jetzigen Situation wurde deshalb unter Federführung des FCK im Dialog mit der Gemeinde Küsnacht ein Bauprojekt vorangetrieben, das zusätzliche Garderoben, Toiletten, ein Materiallager und einen Clubraum beinhaltet. Der FCK bot an, als Eigenkapitalgeber und Betreiber/Nutzer dieser Anlage die Verantwortung in der Planung des Baus und dessen Umsetzung zu übernehmen und somit einen wesentlichen Beitrag für das Zustandekommen des Projekts zu leisten.



Grundstück und möglicher Projektperimeter (blau)

2. Mitgliederbestand FC Küsnacht

Aktuell nehmen 734 aktive Fussballerinnen (157) und Fussballer (577) in 36 Mannschaften (davon neun Frauen-Mannschaften) am Meisterschaftsbetrieb teil. Die Anzahl Personen, welche auf dem Fallacher regelmässig trainieren und spielen, hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die Statistik der aktiven Mitglieder sieht wie folgt aus:

Kategorien	Anzahl	
	2014	2021
Aktive Frauen	34	39
Aktive Männer	56	74
Senioren/Veteranen	67	50
Junioren	416	453
Juniorinnen	71	118
Total	644	734

Wohnorte	Anzahl	
	2014	2021
Küsnacht/Forch	335	461
Erlenbach	66	41
Zumikon	96	87
Zollikon/Zollikerberg	60	40
übrige Orte	87	105
Total	644	734

(Quelle: FC Küsnacht)

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes von 2014 bis 2021 ist insbesondere auf den Zuwachs an Jugendlichen zurückzuführen. 2014 wohnten 52% der Mitglieder in der Gemeinde Küsnacht, aktuell sind es 62%. Zusätzlich zu obenstehenden Mitgliedern sind rund 140 Funktionäre – die allermeisten ehrenamtlich – im Einsatz, um den Trainings- und Meisterschaftsbetrieb sowie das aktive Vereinsleben zu bewerkstelligen.

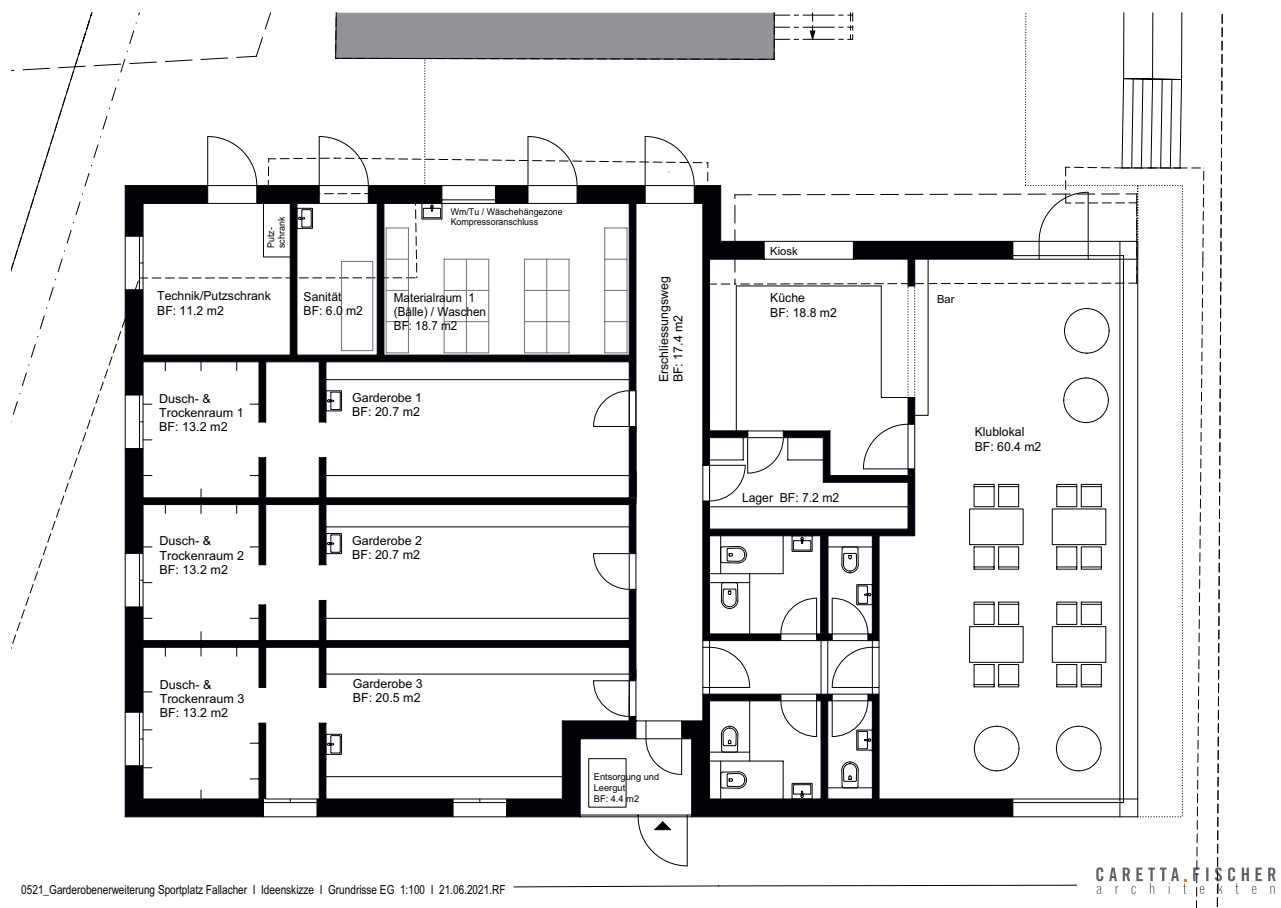
Der FCK betreibt nach den Vorgaben von «Jugend + Sport Kindersport» zwei Fussballschulen für derzeit über 120 Knaben und Mädchen im Alter zwischen fünf und neun Jahren. Diese trainieren teilweise in gemischten, mehrheitlich aber in getrennten Gruppen und bestreiten interne und externe Turniere.

3. Projekt

Der FCK plant den Neubau eines zweigeschossigen Pavillons, in den folgende Infrastrukturen integriert sind:

- fünf Mannschafts-Garderoben mit Dusch- und Trockenraum
- zwei Schiedsrichtergarderoben mit Duschen
- ein Clubraum
- einen Kiosk mit rückwärtiger Küche
- sieben Toiletten
- ein Sanitätszimmer
- ein Technik- / Putzraum
- ein Materialraum
- eine Terrasse

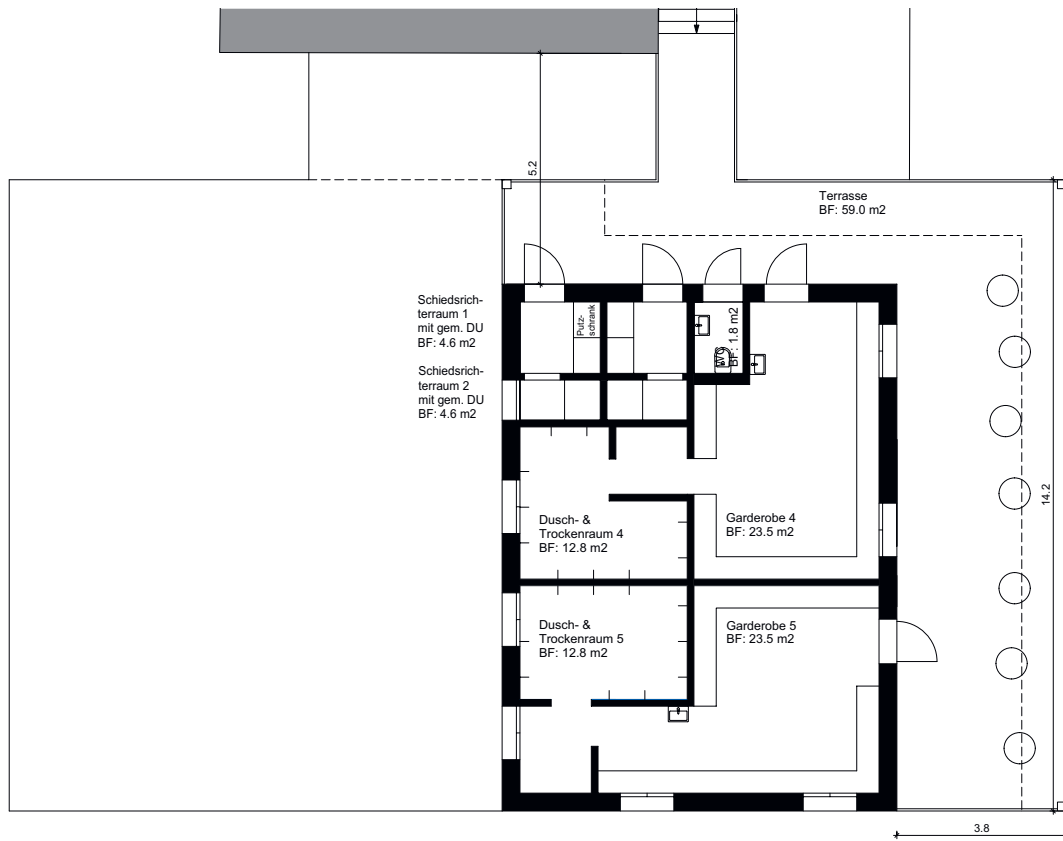
Ergänzend zum Pavillon soll eine Überdachung entlang der bestehenden Liegenschaft Zumikerstrasse 90 den Zuschauenden Schutz vor Witterungseinflüssen bieten.



0521_Garderobenerweiterung Sportplatz Fallacher | Ideenskizze | Grundrisse EG 1:100 | 21.06.2021.RF

CARETTA.FISCHER
architekten

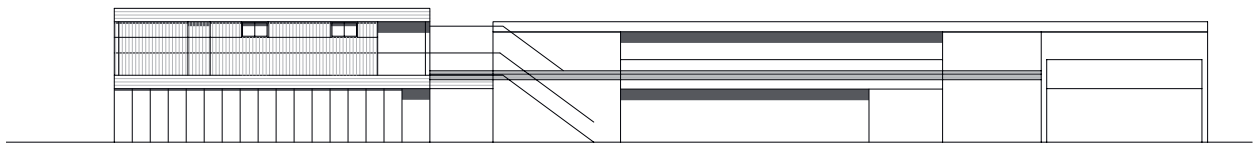
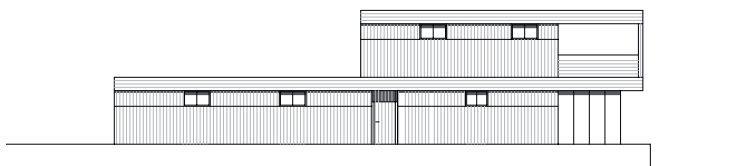
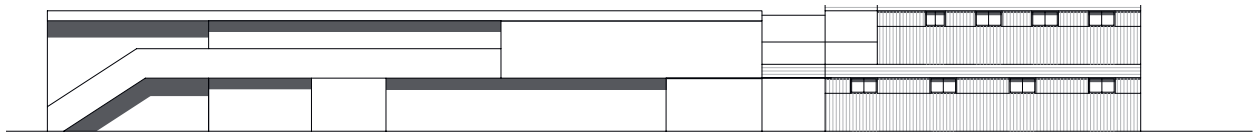
Abb.: Erdgeschoss des Pavillons



0521_Garderobenweiterung Sportplatz Fallacher | Ideenskizze | Grundrisse OG 1:100 | 21.06.2021.RF

CARETTA.FISCHER
architekten

Abb.: Obergeschoss des Pavillons



0521_Garderobenweiterung Sportplatz Fallacher | Ideenskizze | Ansichten 1:200 | 21.06.2021.RF

CARETTA.FISCHER
architekten

Abb.: Ansichten des Pavillons mit Unterstand entlang der Liegenschaft Zumikerstrasse 90 von Nordwesten (oben), Südwesten (Mitte) und Südosten (unten).

Zur Realisierung des Neubaus müssen die zwei Garderobencontainer zwischen dem Parkplatz Fallacher und der Liegenschaft Zumikerstrasse 90 rückgebaut werden. Die Gemeinde Küsnacht und der FCK sind bestrebt, dafür ein Entgelt zu erhalten. Der Neubau wird in Modulbauweise erstellt. Im Obergeschoss sind die Vorkehrungen getroffen, damit zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Garderoben realisiert werden könnten.

4. Finanzen

4.1 Baukosten

Wie vorstehend beschrieben obliegt die Federführung für dieses Neubauprojekt dem FCK. Der FCK hat für die Planung des Vorhabens das ortsansässige Architekturbüro CARETTA.FISCHER architekten gmbh beauftragt. Die Grobkostenschätzung weist Kosten von Fr. 1'470'000.– (Genauigkeitsgrad nach SIA 102 +/- 25%) aus.

4.2 Finanzierung

Mit der Federführung dieses Neubauprojekts ist der FCK auch für die Finanzierung des Vorhabens verantwortlich. Seitens FCK wurden bereits die erforderlichen Massnahmen wie z.B. Fundraising, Akquirieren von Spendengeldern, Erhöhen des Mitgliederbeitrags etc. ins Auge gefasst.

Da der FCK mit der Förderung des Breitensports einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leistet und weit über ein Viertel der schulpflichtigen Kinder Mitglieder des FCK sind, rechtfertigt sich seitens Gemeinde Küsnacht eine finanzielle Beteiligung an den Erstellungskosten. Im Dialog handelten der FCK und die Gemeinde Küsnacht folgende Finanzierungs-beteiligung aus:

- Die Gemeinde Küsnacht gibt die erforderliche Grundstücksfläche unentgeltlich im Baurecht ab. Der entsprechende Baurechtsvertrag kann in der Kompetenz des Gemeinderats genehmigt werden.
- Die Gemeinde Küsnacht beteiligt sich à fonds perdu mit einem Beitrag von Fr. 500'000.– am Neubauprojekt. Ein allfälliger Verkaufserlös für den rückgebauten Pavillon wird zugunsten der Gemeinde Küsnacht verbucht.
- Der FCK ist für die Finanzierung des restlichen Betrags, aktuell Fr. 970'000.–, verantwortlich. Die Gemeinde Küsnacht gewährt dem FCK dabei ein zinsloses Darlehen von Fr. 500'000.–, das innert 15 Jahren rückzahlbar ist. Allfällige Unterstützungsbeiträge aus dem kantonalen Sportfonds erfolgen vollumfänglich zugunsten des FCK.

4.3 Investitionsfolgekosten

Die Kostenbeteiligung der Gemeinde Küsnacht erfolgt à fonds perdu. Der Betrag wird mit der Auszahlung abgeschrieben. Dadurch entstehen keine Investitionsfolgekosten, welche die Erfolgsrechnung der Gemeinde jährlich wiederkehrend belasten. Die betrieblichen Folge- und Reinigungskosten bewegen sich im selben Rahmen wie bisher.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, der Kostenbeteiligung à fonds perdu sowie dem zinslosen, rückzahlbaren Darlehen für das geplante Neubauvorhaben unter Federführung des FCK auf dem Sportplatz Fallacher zuzustimmen. Der FCK leistet mit der Förderung des Breitensports einen wesentlichen gesellschaftlichen Beitrag für die Gemeinde Küsnacht. Mit der neuen Infrastruktur kann der FCK den Fussballerinnen und Fussballern sowie den Funktionärinnen und Funktionären einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Trainings-, Meisterschafts- und Vereinsbetrieb anbieten.

Gemeindeversammlung
Dienstag, 7. Dezember 2021

Contact Tracing: Bitte vorgängig ausfüllen

Telefonnummer: _____

E-Mail-Adresse: _____

Bitte hier abtrennen und am Eingang der Hestihalle abgeben

