

**Gemeindeversammlung**  
Montag, 22. Juni 2026  
19:30 Uhr, Heslihalle

Der Beleuchtende Bericht und die Unterlagen zu den einzelnen Geschäften sind ab sofort unter [www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung](http://www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) abrufbar oder können im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden:

Montag: 08:00 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr – 18:00 Uhr  
Dienstag: 08:00 Uhr – 11:30 Uhr (am Nachmittag geschlossen)  
Mittwoch: 08:00 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr – 16:30 Uhr  
Donnerstag: 08:00 Uhr – 13:00 Uhr (am Nachmittag geschlossen)  
Freitag: 08:00 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr – 16:30 Uhr

Ausserhalb der Öffnungszeiten nach vorgängiger Vereinbarung (Gemeinderatskanzlei, Tel. 044 913 11 35, [kanzlei@kuesnacht.ch](mailto:kanzlei@kuesnacht.ch); bei Bedarf kann eine ausgedruckte Version des Beleuchtenden Berichts bestellt werden).

Die Zusammenfassungen der Jahresrechnungen und die entsprechenden Erläuterungen sind in diesem Beleuchtenden Bericht enthalten. Interessierte Stimmberechtigte können die vollständigen Unterlagen auf der Website unter [www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung](http://www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung) oder in der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung einsehen. Zusätzlich steht eine interaktive Jahresrechnung mit Grafiken und Vergleichen zur Verfügung ([www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung](http://www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung)).

---

## Traktanden der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026

---

<b>1</b>	Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2025	S. 4
<b>2</b>	Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025 / Entlastung Organe	S. 11
<b>3</b>	Gesundheitsnetz Küsnacht AG / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025 zuhanden der Aktionärsvertretung	S. 16
<b>4</b>	Teilrevision Nutzungsplanung	S. 21
<b>5</b>	Einzelinitiative "Neue Abstimmung über die Tobelbrücke"	S. 25
<b>6</b>	Einzelinitiative "Preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht"	S. 31

---

## **Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2025**

---

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der Politischen Gemeinde werden genehmigt.

---

### **Beleuchtender Bericht**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Küssnacht schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 5.2 Mio. Franken. Dies bei einem Aufwand von 262.1 Mio. Franken und einem Ertrag von 267.3 Mio. Franken. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 4.1 Mio. Franken.

#### **Wesentliche Verbesserungen zum Budget 2025**

- Mehrertrag allgemeine Gemeindesteuern +6.9 Mio. Franken, davon 1.0 Mio. Franken aus Auflösung Wertberichtigung auf Steuerforderung
- Mehrertrag Grundstückgewinnsteuern +1.8 Mio. Franken
- Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen +1.5 Mio. Franken
- Minderaufwand Abteilung Hochbau und Planung -0.7 Mio. Franken
- Minderaufwand Abteilung Tiefbau und Sicherheit -0.7 Mio. Franken
- Minderaufwand Abteilung Bildung -1.2 Mio. Franken

#### **Wesentliche Verschlechterungen zum Budget 2025**

- Höhere Finanzausgleichsabgabe +2.5 Mio. Franken
- Mehraufwand Sozialhilfe +0.3 Mio. Franken
- Mehraufwand Pflegefinanzierung +1.3 Mio. Franken

### **Investitionen**

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen 9.4 Mio. Franken, gedeckt durch eine Selbstfinanzierung von 22.8 Mio. Franken. Dies entspricht einem Selbstfinanzierungsgrad von 243%. Im Finanzvermögen wurden Investitionen von 1.8 Mio. Franken getätigt.

### **Bilanz**

Mit einem zweckfreien Eigenkapital von 203.7 Mio. Franken und einer Nettoschuld im Steuerhaushalt von 43.9 Mio. Franken verfügt die Gemeinde Küssnacht über eine solide Bilanz. Die Gemeinde hat keine mittel- und langfristigen verzinslichen Schulden.

## 1. Jahresrechnung 2025

Die Jahresrechnung ist auf den nachfolgenden Seiten zusammenfassend dargestellt. Die vollständige Fassung ist auf der Website verfügbar ([www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung](http://www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung)) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Zusätzlich steht die interaktive Jahresrechnung mit Grafiken und Vergleichen zur Verfügung ([www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung](http://www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung)).

Die Jahresrechnung besteht aus den Elementen Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (mit Bewertungsgrundsätzen) sowie den Details zum Finanzbericht gestützt auf das Gemeindegesetz, die Gemeindeverordnung und das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden. Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Aus der vollständigen Jahresrechnung wurden die Elemente Bilanz, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung in die vorliegende Darstellung übernommen.

## 2. Bilanz

Die Bilanz präsentiert sich wie folgt (Beträge in Mio. Franken):

	31.12.2025		31.12.2024		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	279.5		275.6		3.9	
Verwaltungsvermögen	303.3		307.0		-3.7	
Fremdkapital		340.8		346.6		-5.8
<b>Eigenkapital</b>		<b>242.0</b>		<b>236.0</b>		<b>6.0</b>
davon Eigenkapital Steuerhaushalt		203.7		198.5		5.2
<b>Nettoschuld Gesamthaushalt</b>		<b>61.3</b>		<b>71.0</b>		<b>-9.7</b>
davon Nettoschuld Steuerhaushalt		43.9		52.4		-8.5

## Sonderrechnungen

Die Sonderrechnungen umfassen Mittel, die nur entsprechend der Zweckbestimmung verwendet werden dürfen. Die Bestände per 1. Januar 2025 wurden zu 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) verzinst. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17. Dezember 2025 (GR-25-109) diverse kleinere Fonds aufgelöst und die Restguthaben auf andere Fonds übertragen. Weiter hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Dezember 2025 (GR-25-108) die Zweckbestimmung der neuen Sonderrechnung "Liquidationserlös Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht" festgelegt. Die Details zu den Sonderrechnungen sind in der Jahresrechnung ersichtlich (S. 42-53).

	31.12.2025		31.12.2024		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Fonds für wohltätige, gemeinnützige Zwecke		0.2		0.2		+0.0
Stipendienfonds		1.7		0.9		+0.8
Louise-Gysler-Stipendienfonds		0.0		0.7		-0.7
Kaspar-Fenner-Stipendienfonds		0.0		0.2		-0.2
Robert-Leuthold-Fonds		0.3		0.4		-0.1
Legat Gertrud-Suter-Grossenbacher		2.2		2.2		+0.0
Fonds für Unterstützungsbeiträge an Bewohnende und an die Infrastruktur der Küsnachter Heime		2.7		2.7		+0.0
Schenkung Stiftung Höchhus		0.7		0.6		+0.1
Liquidationserlös Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht		3.8		0		+3.8
Diverse Sonderrechnungen		0		<0.1		-0.1

## Spezialfinanzierungen

Die Spezialfinanzierungen Abwasser- und Abfallbeseitigung werden im Eigenkapital geführt. Diese dienen als gebundenes Eigenkapital für die beiden Bereiche, die ausschliesslich durch Gebühren finanziert werden. Die Bestände per 1. Januar 2025 wurden zu 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) verzinst.

	31.12.2025		31.12.2024		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Abwasserbeseitigung		37.7		36.9		0.8
Abfallbeseitigung		0.5		0.6		-0.1

## 3. Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild (Beträge in Franken):

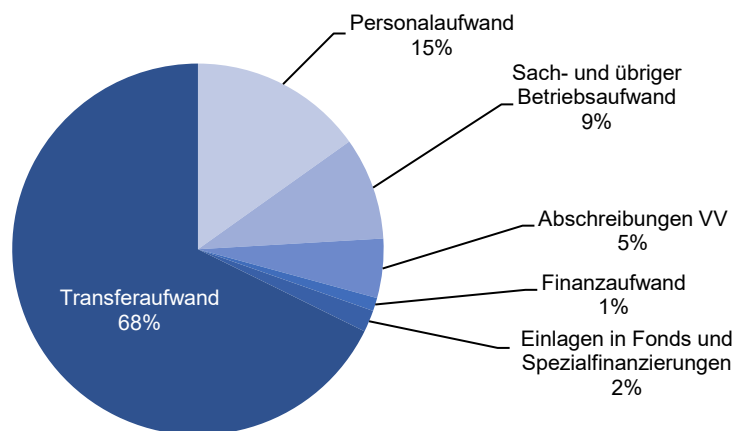
	Rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024	Rechnung 2023	Abw. RG 2025 / BU 2025	in %
<b>Aufwand</b>	<b>262'120'253</b>	<b>259'201'800</b>	<b>254'873'065</b>	<b>290'380'398</b>	<b>2'918'453</b>	<b>1.13</b>
Personalaufwand	38'150'238	40'287'000	38'531'888	55'295'856	-2'136'762	-5.30
Sach- und übriger Betriebsaufwand	22'527'999	23'853'000	25'415'953	28'848'508	-1'325'001	-5.55
Abschreibungen Verwaltungs- vermögen	13'028'980	13'722'500	13'248'176	16'330'329	-693'520	-5.05
Finanzaufwand	2'856'725	3'225'600	6'786'921	10'817'619	-368'875	-11.44
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	4'781'512	875'400	1'577'791	1'483'269	3'906'112	446.21
Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)	170'719'187	166'875'100	160'366'532	165'966'625	3'844'087	2.30
Durchlaufende Beiträge	120'000	0	44'000	100'800	120'000	100.00
Interne Verrechnungen	9'935'612	10'363'200	8'901'804	11'537'392	-427'588	-4.13
<b>Ertrag</b>	<b>267'366'072</b>	<b>255'078'800</b>	<b>266'427'003</b>	<b>294'614'866</b>	<b>12'287'272</b>	<b>4.82</b>
Fiskalertrag	205'414'785	198'040'000	196'077'444	205'817'775	7'374'785	3.72
Regalien und Konzessionen	38'450	41'000	29'850	34'500	-2'550	-6.22
Entgelte	16'099'052	15'839'900	15'550'762	30'892'452	259'152	1.64
Übrige Erträge	3'997'443	0	652'329	1'071	3'997'443	100.00
Finanzertrag	13'592'359	12'861'100	25'759'652	22'125'723	731'259	5.69
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	261'961	322'300	256'031	206'901	-60'339	-18.72
Transferertrag	17'906'410	17'611'300	19'155'131	23'898'252	295'110	1.68
Durchlaufende Beiträge	120'000	0	44'000	100'800	120'000	100.00
Interne Verrechnungen	9'935'612	10'363'200	8'901'804	11'537'392	-427'588	-4.13
<b>Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>5'245'819</b>	<b>-4'123'000</b>	<b>11'553'938</b>	<b>4'234'468</b>	<b>9'368'819</b>	<b>n/a</b>

## Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Aufwand gegenüber Budget 2025

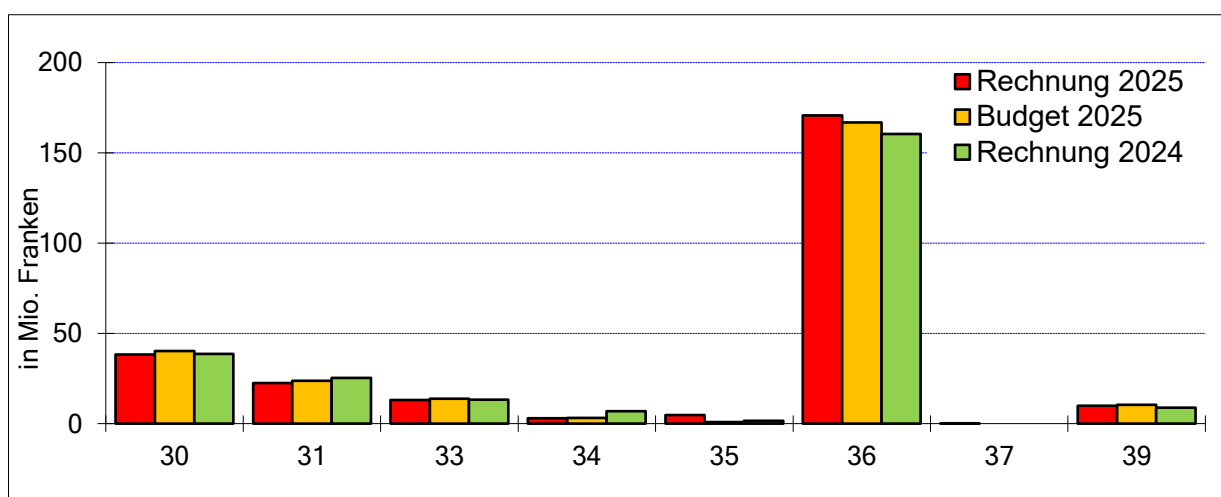
Der **Personalaufwand** liegt um 2.1 Mio. Franken (-5.3%) unter Budget. Der leicht tiefere Teuerungsausgleich per 1. Januar 2025 (1.1% statt wie budgetiert 1.2%), vor allem der Minderaufwand der Schule von 0.8 Mio. Franken (-5.0%) sowie Stellenvakanzen in verschiedenen Abteilungen führen zu Minderaufwendungen.

Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** liegt um 1.3 Mio. Franken (-5.6%) unter Budget. Die Steuerungsleistungen für die ICT (-0.4 Mio. Franken), die Abteilungen Finanzen (-1.2 Mio. Franken, vor allem Anpassung der Wertberichtigung/Forderungsverluste auf Steuerforderungen), Hochbau und Planung (-0.3 Mio. Franken) und die Schule (-0.3 Mio. Franken) verzeichneten Minderaufwendungen. Mehraufwendungen sind in den Abteilungen Liegenschaften (+0.9 Mio. Franken, vor allem Unterhalt Schul- und Sportliegenschaften) und Gesellschaft (+0.2 Mio. Franken) angefallen.

## Zusammensetzung Aufwand (ohne interne Verrechnungen)



## Aufwand nach Artengliederung



- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 30 Personalaufwand                    | 35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen |
| 31 Sach- und übriger Betriebsaufwand  | 36 Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)     |
| 33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 37 Durchlaufende Beiträge                      |
| 34 Finanzaufwand                      | 39 Interne Verrechnungen                       |

Die **Abschreibungen im Verwaltungsvermögen** (ohne Abschreibungen Investitionsbeiträge) betreffen die Amortisation von früheren Investitionen über die festgelegte Nutzungsdauer. Abweichungen ergeben sich durch die Verschiebung oder Nichtumsetzung von geplanten Investitionen. Ein Minderaufwand resultiert bei den Abteilungen Liegenschaften und Tiefbau und Sicherheit.

Der **Finanzaufwand** liegt insgesamt um 0.4 Mio. Franken (-11.4%) unter Budget. Der Hauptgrund ist die Neubewertung von Liegenschaften im Finanzvermögen mit tieferen Bewertungsverlusten als angenommen.

Die **Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen** sind um 3.9 Mio. Franken höher als budgetiert. Die Gemeinde hat von der Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht im Zusammenhang mit der Liquidation der Genossenschaft den provisorischen Liquidationserlös in der Höhe von 3.8 Mio. Franken erhalten, welcher in einen neuen Fonds eingelegt wurde. Der Gemeinderat hat die Zweckbestimmung des neuen Fonds festgelegt.

Der **Transferaufwand** (+3.8 Mio. Franken, +2.3%) beinhaltet Beiträge und Entschädigungen an Kanton, Gemeinden, Zweckverbände und Private. Die grösste Position ist die Finanzausgleichsabgabe mit 115.1 Mio. Franken (+2.5 Mio. Franken). Diese erhöht sich entsprechend der höheren Steuerkraft von Küsnacht (Steuerertrag ohne Grundstückgewinnsteuern) sowie der nicht im gleichen Masse angestiegenen Steuerkraft im Kantonsmittel. Diese sind die wesentlichen Faktoren für die Berechnung der Ressourcenabschöpfung. Zudem konnte die Rückstellung aus dem Vorjahr 2024 um 0.7 Mio. Franken reduziert werden. Die weiteren Mehr- bzw. Minderaufwendungen umfassen grösstenteils gesetzlich gebundene Positionen: Sozialhilfe

(-0.1 Mio. Franken), Kindes- und Erwachsenenschutz (+0.3 Mio. Franken), Sozialversicherungen (+0.4 Mio. Franken), Asylwesen (-0.6 Mio. Franken) und Pflegefinanzierung (+1.2 Mio. Franken). Dies sind Bruttoangaben, da Mehr-/Minderausgaben meist entsprechende Mehr-/Mindererträge gegenüberstehen (siehe Transferertrag).

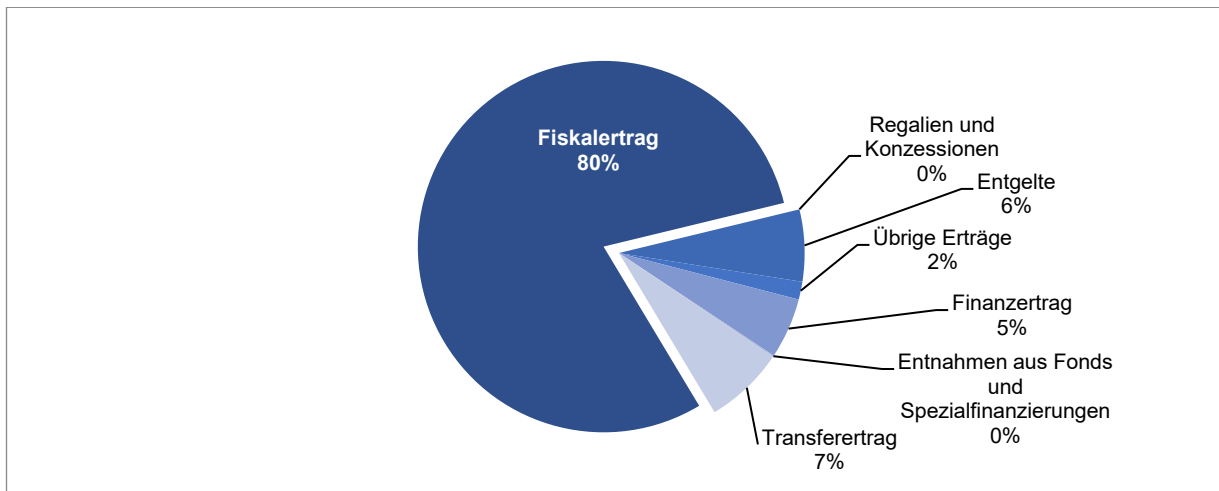
Die **internen Verrechnungen** (Aufwands- und Ertragspositionen) betreffen interne Leistungsverrechnungen zur Verbesserung der Kostentransparenz. Diese sind erfolgsneutral.

## **Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Ertrag gegenüber Budget 2025**

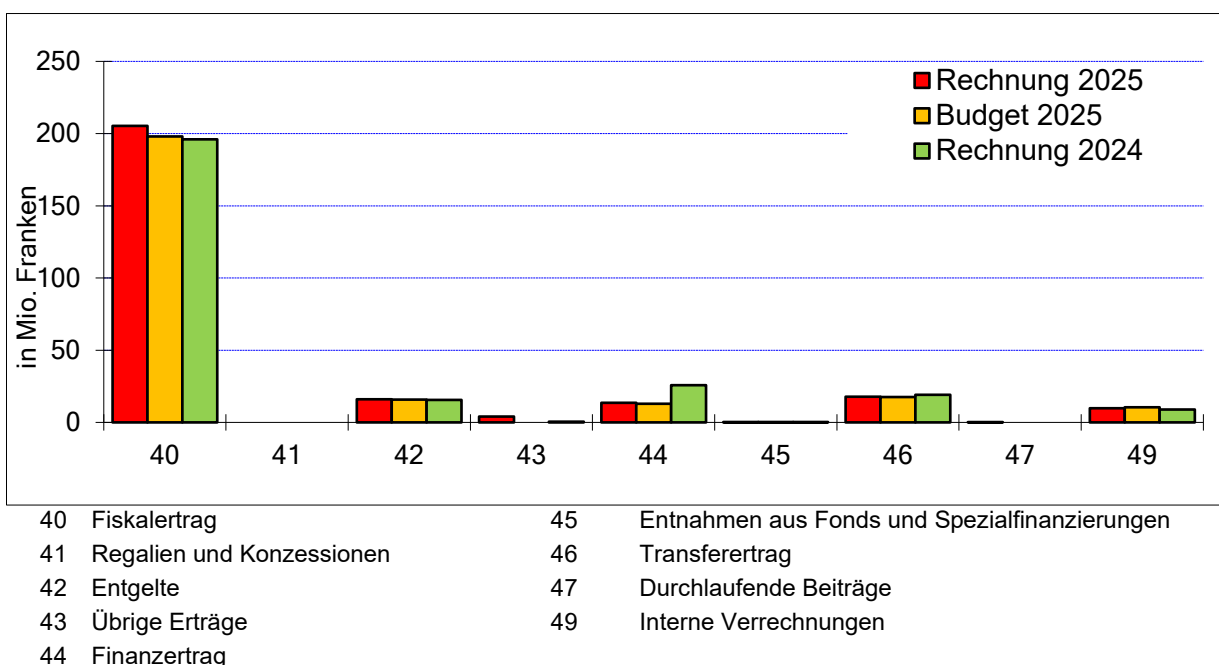
Der **Fiskalertrag** umfasst alle Steuererträge. Dieser liegt um 7.4 Mio. Franken (+3.7%) über Budget. Die Grundstückgewinnsteuererträge sind mit 25.8 Mio. Franken (+1.8 Mio. Franken, 7.4%) höher als erwartet die Hochrechnung im Herbst 2025 hatte diesen Mehrertrag aber bereits angezeigt. Diese Mehreinnahmen verbleiben vollumfänglich bei der Gemeinde, da Grundstückgewinnsteuern für die Bemessung der Finanzausgleichsabgabe nicht berücksichtigt werden. Die Steuereinnahmen im Rechnungsjahr sind mit -8.2 Mio. Franken (-5.4%) wesentlich tiefer als erwartet. Dafür resultiert aus Steuern früherer Jahre und den restlichen Steuern ein erheblicher Mehrertrag (+13.8 Mio. Franken).

Die **Entgelte** (Gebühren- und Dienstleistungserträge, Rückerstattungen) sind um 0.3 Mio. Franken höher als budgetiert (+1.6%). Mehrerträge entstanden bei den Abteilungen Liegenschaften (+0.2 Mio. Franken, Eintritte Bäder) sowie Tiefbau und Sicherheit (+0.1 Mio. Franken, Bussenertrag). Einen Minderertrag weisen die Steuerungsleistungen für Dienstleistungen der Informatik (-0.2 Mio. Franken) und die Schule (0.1 Mio. Franken) aus.

## Zusammensetzung Ertrag (ohne interne Verrechnungen)



## Ertrag nach Artengliederung



Unter **Verschiedene Erträge** ist der zweckgebundene Liquidationserlös in der Höhe von 3.8 Mio. Franken der Genossenschaft Alterswohnungen Küssnacht in Liquidation ausgewiesen (siehe "Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen"). Durch eine Optimierung der Mehrwertsteuer-Abrechnungsmethode in verschiedenen Bereichen konnte nachträglich die Rückerstattung von Mehrwertsteuer-Vorsteuer für Investitionsprojekte aus Vorjahren von 1.7 Mio. Franken geltend gemachte werden. Davon wurden 0.2 Mio. Franken in der Erfolgsrechnung verbucht.

Der **Finanzertrag** (Mietzinsenerträge, Baurechtszinsen, übrige Erträge Liegenschaften und Anlagen, Zins- und Beteiligungserträge, Buchgewinne) liegt um 0.7 Mio. Franken (+5.7%) über Budget. Der Hauptgrund sind Neubewertungen von Liegenschaften im Finanzvermögen mit Bewertungs- und Buchgewinnen von 1.1 Mio. Franken.

Unter **Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen** sind die Entnahmen aus zweckgebundenen Fonds und Legaten sowie der Aufwandüberschuss des Bereichs Abfallbeseitigung berücksichtigt.

Der **Transferertrag** beinhaltet Beiträge und Entschädigungen von Kanton, Gemeinden und Privaten. Bei den Sozialversicherungen (+0.6 Mio. Franken) und der Schule (+0.3 Mio. Franken) resultieren höhere Beiträge und Entschädigungen. Demgegenüber stehen Mindereinnahmen bei der Sozialhilfe (-0.2 Mio. Franken) und im Asylwesen (-0.3 Mio. Franken). Diese Beiträge und Rückerstattungen stehen in direktem Zusammenhang mit den getätigten Ausgaben.

#### 4. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im **Verwaltungsvermögen** betragen 9.4 Mio. Franken (Budget 25.0 Mio. Franken). Einige Projekte sind durch laufende Rechtsverfahren blockiert und konnten deshalb nicht wie geplant umgesetzt werden. Die Hauptpositionen im Jahr 2025 sind Investitionen in Verwaltungs- und Schulliegenschaften (5.4 Mio. Franken) sowie das Strassen- (4.1 Mio. Franken) und Kanalisationsnetz (0.9 Mio. Franken). Grösste umgesetzte Einzelprojekte sind (Jahrestranchen 2025): Sanierung Höchhus (2.0 Mio. Franken), Instandsetzung und Ausbau Kindergarten Dörfli (1.0 Mio. Franken), Ersatz Küche Mense und Hitzeminderung in der Schulanlage Zentrum (1.0 Mio. Franken), Sanierung Chalberweidstrasse (1.6 Mio. Franken) und Sanierung Hesligenstrasse inkl. Kanalisation (1.3 Mio. Franken). Durch eine Optimierung der Mehrwertsteuer-Abrechnungsmethode in verschiedenen Bereichen konnte nachträglich die Rückerstattung von Mehrwertsteuer-Vorsteuer für Investitionsprojekte aus Vorjahren von 1.7 Mio. Franken (v.a. Sanierung KEK) geltend gemachte werden. Davon wurden 1.5 Mio. Franken in der Investitionsrechnung verbucht.

In das **Grundeigentum im Finanzvermögen** wurden Investitionsausgaben von 1.8 Mio. Franken getätigt (Budget 0.5 Mio. Franken). Die wichtigsten Investitionen sind (Jahrestranchen 2025): Sanierung General-Guisan-Strasse 1/3a/4a (0.5 Mio. Franken), Renovation Innenräume Seestrasse 31/33 (0.3 Mio. Franken) und Heizungsersatz Tobelweg 2/4 (0.8 Mio. Franken).

Das vollständige Investitionsprogramm mit den einzelnen Projekten ist in der detaillierten Jahresrechnung auf der Website ersichtlich ([www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung](http://www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung)).

#### Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 zu genehmigen.

## **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2025 werden genehmigt.
  2. Die Organe der Netzanstalt Küsnacht werden für das Geschäftsjahr 2025 entlastet.
- 

## **Beleuchtender Bericht**

### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Netzanstalt Küsnacht hat im Jahr 2025 Bruttoinvestitionen in der Höhe von Fr. 5.0 Mio. getätigt, hauptsächlich für die Modernisierung und Erweiterung der Infrastruktur für Wasser, Wärme, Strom und Kommunikationsdienste. Dank gutem Geschäftsgang wird eine Ertragsbeteiligung von 180'000 Franken an die Gemeinde Küsnacht ausgeschüttet.

Die Strompreise konnten von 2024 auf 2025 bereits um 10% gesenkt werden. Für 2026 ist eine weitere Senkung um gut 11% möglich. Die Wasserpreise bleiben 2026 unverändert, während die Wärmepreise ebenfalls zurückgehen. Der Anteil Fernwärme und damit der Anteil erneuerbarer Energie wird laufend gesteigert, unter anderem durch den Einbau der zweiten Wärmepumpe im Fernwärmegebiet ARA. Weitere Daten und Fakten sind im Geschäftsbericht der Werke am Zürichsee AG aufgeführt.

### **1. Die Netzanstalt Küsnacht im 17. erfolgreichen Betriebsjahr**

#### **Investitionen 2025**

Im Auftrag der Netzanstalt Küsnacht modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG die Infrastrukturen für Wasser, Wärme, Strom und Kommunikation mit Bruttoinvestitionen in der Höhe von 5.0 Mio. Franken. Damit liegen die Ausgaben leicht unter dem Budget von 5.2 Mio. Franken. Da die Netzkostenbeiträge vor allem beim Strom aufgrund tiefer Anschlusserrhöhungen aussergewöhnlich hoch ausfielen, liegen die Nettoinvestitionen über alle Sparten rund 1 Mio. Franken unter Budget. Dies ist für die weitere Kostenentwicklung der Netze sehr positiv. Der Leitungsersatz in der Buckwies sowie die Strassenbaustellen Chalberweidstrasse, Kirchstrasse, Schiedhaldenstrasse und Tobelmülistrasse waren die wichtigsten Leitungsbauprojekte im vergangenen Jahr. Bei den Transformatorenstationen konnte die neue Transformatorenstation Himmeli in Betrieb genommen werden. Die Bauarbeiten für den Neubau, in welchem die neue Transformatorenstation Limberg installiert wird, starteten ebenfalls 2025. Im Fernwärmegebiet KEK starteten die Erweiterungsarbeiten für eine zusätzliche Zentrale. Diese wird Anfang 2026 in Betrieb gehen und eine dritte grössere Siedlung mit der Abwärme der Kunsteisbahn beheizen.

#### **Strompreise 2026**

Die Strompreise in Küsnacht konnten von 2024 auf 2025 bereits um 10% gesenkt werden. Für 2026 ist eine weitere Senkung um gut 11% möglich. Dies vor allem wegen den tieferen Energiebeschaffungskosten

auf den Terminmärkten. Ein durchschnittlicher Haushalt mit einem Verbrauch von 4'500 kWh im Jahr bezahlt in Küsnacht 2026 rund Fr. 112 pro Monat für die elektrische Energie.

### **Wasserpreise 2026**

Die Kostensituation in der Wasserversorgung ist stabil. Aufgrund des vergleichsweise tieferen Absatzes in den letzten Jahren ist die Kostendeckung eher knapp. Die langfristige Investitionsplanung und damit die Sicherstellung der nötigen Erneuerungen und Sanierungen für eine zuverlässig Wasserversorgung bleiben jedoch gewährleistet.

### **Wärmepreise 2026**

Die Gaspreise blieben 2025 auf dem gleichen Niveau und auch für 2026 zeichnen sich keine Veränderungen ab. Die weltpolitische Lage ist jedoch sehr fragil und daher können sich vor allem die Preise für die Flüssiggaslieferungen sehr schnell verändern. Die Gasspeicher waren Ende 2025 grundsätzlich gut gefüllt. Da die Speicher in Europa keine Vorgaben für gesicherte Füllmengen haben, werden sie vorwiegend für die Erzielung von guten Handelspreisen verwendet. Dies könnte jedoch schnell zu kritischen Situationen führen. Der Fernwärmepreis konnte 2025 gegenüber 2024 um rund 7% gesenkt werden und die Preise für 2026 werden in etwa der gleichen Grössenordnung reduziert. Dies soll noch mehr Kundinnen und Kunden dazu bewegen, auf Fernwärme umzusteigen.

### **Rück- und Ausblick**

Die Netze der Netzanstalt Küsnacht sind in einem guten Zustand. Dies zeigt unter anderem die sehr tiefe Rate an Wasserrohrbrüchen. Die grössten Herausforderungen für die Zukunft werden der Zubau der Solaranlagen mit den neu möglichen Lokalen Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) darstellen. Die Systeme der Netzanstalt sind grundsätzlich dafür bereit. Es wird sich jedoch bei der Umsetzung zeigen, wo es noch Herausforderungen gibt.

Weitere Daten und Fakten sind im Geschäftsbericht der Werke am Zürichsee AG aufgeführt.

## **2. Jahresrechnung**

Dank gutem Geschäftsgang wird eine Ertragsbeteiligung im Betrag von 180'000 Franken an die Politische Gemeinde Küsnacht ausgeschüttet.

## **3. Bericht der Revisionsstelle**

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG (PwC) entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

PwC empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 11 lit. e) der Statuten der Netzanstalt Küsnacht den Geschäftsbericht und gestützt auf den Revisionsbericht die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft. Er empfiehlt, den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung sowie die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats zu genehmigen.

Der ausführliche Geschäftsbericht inkl. Jahresrechnung liegt bei den Akten auf, kann im Internet unter [www.werkezuerichsee.ch](http://www.werkezuerichsee.ch) heruntergeladen oder bei der Werke am Zürichsee AG, Tel. 043 222 32 32, bestellt werden.

## **Anhang: Jahresrechnung Netzanstalt Küssnacht**

## Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Finanzvermögen		
Flüssige Mittel	19'795.57	14'548.94
Übrige Guthaben	73'479.00	273'993.18
Total Finanzvermögen	93'274.57	288'542.12
Verwaltungsvermögen		
Anlagen Elektrizitätsversorgung	30'995'464.03	31'000'750.93
Anlagen Wasserversorgung	26'559'499.72	25'905'511.50
Anlagen Gasversorgung	8'656'394.02	8'903'908.14
Anlagen Fernwärme	13'389'652.07	13'613'014.66
Anlagen Kommunikationsnetz	8'586'516.60	9'012'395.25
Darlehen Zweckverband Seewasserwerk Küsnacht-Erlenbach	8'036'429.45	8'036'429.45
Beteiligungen	6'348'030.00	6'348'030.00
Total Verwaltungsvermögen	102'571'985.89	102'820'039.93
<b>Total Aktiven</b>	<b>102'665'260.46</b>	<b>103'108'582.05</b>
Passiven		
Fremdkapital		
Kontokorrent Werke am Zürichsee AG	3'161'419.60	5'452'856.36
Übrige Verbindlichkeiten	194'478.67	600.00
Langfristige Schulden Gemeinde Küsnacht	12'500'000.00	13'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	186'000.00	186'000.00
Total Fremdkapital	16'041'898.27	18'639'456.36
Eigenkapital		
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	22'910'167.73	21'880'351.66
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	33'531'061.63	32'954'077.93
Spezialfinanzierung Gasversorgung	16'542'497.27	15'985'382.64
Spezialfinanzierung Fernwärme	519'413.38	208'680.06
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	10'120'222.18	10'440'633.40
Dotationskapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Eigenkapital	86'623'362.19	84'469'125.69
<b>— Total Passiven</b>	<b>102'665'260.46</b>	<b>103'108'582.05</b>

## Erfolgsrechnung

	2025	2024
Aufwand	CHF	CHF
Verwaltungsratshonorare	15'000.00	14'500.00
Sachaufwand	168'439.04	150'057.22
Finanzaufwand	84'101.30	116'703.59
Abschreibungen Elektrizitätsversorgung	1'459'714.52	1'494'908.55
Abschreibungen Wasserversorgung	898'070.37	958'591.79
Abschreibungen Gasversorgung	332'131.81	328'725.85
Abschreibungen Fernwärme	655'831.39	675'171.39
Abschreibungen Kommunikationsnetz	720'310.73	1'771'400.38
Entschädigungen an Gemeinwesen	180'000.00	180'000.00
Einlagen in Spezialfinanzierungen	2'474'647.72	2'318'984.98
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'988'246.88</b>	<b>8'009'043.75</b>
<b>Ertrag</b>		
Beteiligungsertrag	341'859.66	320'734.71
Pachtzins Elektrizitätsversorgung	2'604'919.00	2'492'311.00
Pachtzins Wasserversorgung	1'502'942.00	1'707'959.00
Pachtzins Gasversorgung	743'697.00	744'241.00
Pachtzins Fernwärme	1'038'893.00	948'102.00
Pachtzins Kommunikationsnetz	435'525.00	366'356.00
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	320'411.22	1'429'340.04
<b>Total Ertrag</b>	<b>6'988'246.88</b>	<b>8'009'043.75</b>

## Investitionsrechnung

Bruttoinvestitionen Elektrizitätsversorgung	1'861'063.40	3'134'201.40
Bruttoinvestitionen Wasserversorgung	1'838'258.59	1'820'925.47
Bruttoinvestitionen Gasversorgung	84'617.69	320'682.50
Bruttoinvestitionen Fernwärme	823'160.80	2'699'195.40
Bruttoinvestitionen Kommunikationsnetz	416'796.30	373'349.89
Netzkostenbeiträge Elektrizitätsversorgung	-529'000.00	-296'250.00
Netzkostenbeiträge Wasserversorgung	-286'200.00	-331'800.00
Netzkostenbeiträge Fernwärme	-390'692.00	0.00
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>3'818'004.78</b>	<b>7'720'304.66</b>

## Veränderungen Spezialfinanzierungen

	01.01.2025	Zu-/ Abgang	31.12.2025
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	21'880'351.66	1'029'816.07	22'910'167.73
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	32'954'077.93	576'983.70	33'531'061.63
Spezialfinanzierung Gasversorgung	15'985'382.64	557'114.63	16'542'497.27
Spezialfinanzierung Fernwärme	208'680.06	310'733.32	519'413.38
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	10'440'633.40	-320'411.22	10'120'222.18
<b>Total Spezialfinanzierungen</b>	<b>81'469'125.69</b>	<b>2'154'236.50</b>	<b>83'623'362.19</b>

### Anhang zum verdichteten Abschluss

Die vollständige Jahresrechnung, bestehend aus Finanzierung, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Verwaltungsvermögen, Bilanz, Geldflussrechnung, Anhang (mit Bewertungsgrundsätzen) sowie Details zum Finanzbericht beruht auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden. Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Aus der vollständigen Jahresrechnung wurden die Elemente Bilanz, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung in den verdichteten Abschluss übernommen. Die zugrunde liegenden Werte wurden nicht geändert, jedoch wurde die Darstellung und Gliederungstiefe entsprechend angepasst.

### Beteiligungen 2025

**Werke am Zürichsee AG, Küsnacht:** Grundkapital 5 Mio. Franken, Quote 49%. Zweck der Gesellschaft ist die langfristige Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme sowie Informations- und Kommunikationsdiensten.

**EnergiNova AG, Jona (ehem. Erdgas Regio AG):** Grundkapital 26.293 Mio. Franken, Quote 2.53%. Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Erdgas und dessen Transport insbesondere für die Aktionäre, Versorgung ihrer Aktionäre mit Erdgas, Vertretung der Aktionärsinteressen gegenüber Dritten und Erbringung von weiteren erdgasbezogenen Dienstleistungen für ihre Aktionäre.

**Sysdex AG, Dübendorf:** Grundkapital 700'000 Franken, Quote 7.14%. Zweck der Gesellschaft ist das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich des Energiedatenmanagements für Elektrizitätsversorger, Erdgasversorger und andere infrastrukturbezogene Dienstleister, insbesondere der Betrieb von Informatiksystemen sowie das Erbringen aller damit zusammenhängenden Dienstleistungen inklusive Energieverrechnung, Buchhaltung, Beratung und Zählerfernauslesung für Versorgungsunternehmen als Benutzer.

---

## **Gesundheitsnetz Küsnacht AG / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025 zuhanden der Aktionärsvertretung**

---

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2025 der Gesundheitsnetz Küsnacht AG werden zuhanden der Aktionärsvertretung des Gemeinderates genehmigt.

---

### **Beleuchtender Bericht**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Gesundheitsnetz Küsnacht AG (GNK AG) verzeichnet im zweiten Berichtsjahr 2025 ein gutes Ergebnis mit einem Gewinn von 0.05 Mio. Franken. Damit konnte das angestrebte Ziel einer ausgeglichenen Jahresrechnung erreicht werden.

Der Bereich Spitex hat sich unter stabiler Führung nachhaltig konsolidiert und weist ein erfreuliches Wachstum aus. Die Alters- und Gesundheitszentren inklusive Gastronomiebetriebe bestätigen dank hoher Auslastung erneut ihre Rolle als tragende Ertragssäulen der GNK AG. Die Integration der Wohnliegenschaften Utzingerstrasse und Erlenweg wurde erfolgreich abgeschlossen.

Der Verwaltungsrat der GNK AG beurteilt das Gesamtergebnis vor dem Hintergrund der operativen und strukturellen Entwicklungen als erfreulich und solide.

#### **1. Ausgangslage**

Das gemeindeeigene Gesundheitsnetz Küsnacht mit der Beratung, dem Wohnen im Alter, der Spitex und den Alters- und Gesundheitszentren Wangensbach und Tägerhalde wurde per 1. Januar 2024 in die Gesundheitsnetz Küsnacht (GNK AG) ausgegliedert. Diese befindet sich in vollständigem Eigentum der Gemeinde und untersteht dem Privatrecht.

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung der GNK AG (Art. 13 Ziff. 7 Gemeindeordnung [GO]). Dies im Sinne eines Weisungsrechts an den Gemeinderat, der die Aktionärsrechte an der Generalversammlung der GNK AG ausübt.

Der Gemeinderat nimmt neben der Ausübung der Aktionärsrechte die Aufsicht über die Gesellschaft wahr (Art. 46 Abs. 5 GO). Er legt den Stimmberechtigten den Geschäftsbericht vor und erstattet zusätzlich jährlich Bericht über die Ausübung der Aktionärsrechte sowie über die Aufsichtstätigkeit (Art. 11 Abs. 2 Verordnung über die Gesundheitsnetz Küsnacht AG [Ausgliederungserlass]).

#### **2. Geschäftsbericht**

Die umfassende Berichterstattung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ist dem Geschäftsbericht 2025 der GNK AG zu entnehmen. Der Geschäftsbericht gibt Auskunft über die Geschäftstätigkeit und den Geschäftsverlauf, die Entwicklung des Unternehmens, die Erreichung der betrieblichen, finanziellen,

fachlichen und qualitativen Ziele sowie die Erfüllung der Leistungsvereinbarung (Art. 11 Abs. 1 Ausgliederungserlass und Ziff. 3.4 Eigentümerstrategie). Der Geschäftsbericht umfasst folgende Punkte: Vorwort, Rückblick 2025 zu den Themen Gesundheitsnetz Küsnacht, Beratung, Wohnen im Alter, Spitex, Alters- und Gesundheitszentren und Jahresbericht des Beirats sowie die Ausführungen zum Geschäftsverlauf. Weiter werden die Kennzahlen, Ausblick 2026, Organisation und die Jahresrechnung mit Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang behandelt. Erläuterungen zur Bilanz, zum Eigenkapital und zur Betriebsrechnung sind ebenfalls enthalten. Sodann umfasst der Bericht den Vergütungsausweis 2025 und den Bericht der Revisionsstelle.

## **2.1 Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2025 stand für die Gesundheitsnetz Küsnacht AG im Zeichen der operativen Konsolidierung und der strategischen Weiterentwicklung. Nach der Aufbauphase lag der Fokus auf der Stabilisierung der Betriebsabläufe, der Weiterentwicklung der integrierten Versorgung sowie der Festigung der organisatorischen und finanziellen Strukturen. Die GNK AG schloss ihr Geschäftsjahr mit einem Gewinn von 0.05 Mio. Franken ab. Mit einer Auslastung der stationären Angebote von 99.2% sowie einer Umsatzsteigerung der Spitex von 26% konnten die finanziellen Zielsetzungen erreicht beziehungsweise leicht übertroffen werden.

Der Bereich "Wohnen im Alter" bleibt aufgrund tiefer Mieterträge bei gleichzeitig hohen Fixkosten strukturell defizitär. Mittelfristig ist in diesem Segment ohne strukturelle Anpassungen nicht mit einem positiven Ergebnis zu rechnen. Eine zentrale Herausforderung stellte der anhaltende Fachkräftemangel dar. Durch gezielte Rekrutierungs- und Bindungsmassnahmen konnte die Situation stabilisiert und der Einsatz von temporärem Personal substantiell reduziert werden.

Im Berichtsjahr wurden das interne Kontrollsystem sowie das Risikomanagement formalisiert und dokumentiert. Eine erste interne Prüfung sowie die Überprüfung durch die Revisionsstelle wurden erfolgreich durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen, dass in den ersten zwei Jahren wesentliche Grundlagen geschaffen und implementiert wurden. Gleichzeitig wurden Handlungsfelder identifiziert, in denen Prozesse, Instrumente und Steuerungsmechanismen weiter zu vertiefen und auszubauen sind. Der Verwaltungsrat hat sich zudem vertieft mit den wesentlichen Unternehmensrisiken auseinandergesetzt und ein strukturiertes Risikomanagement etabliert.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der GNK beurteilen das Geschäftsjahr 2025 insgesamt als finanziell stabil und strategisch richtungsweisend.

## **2.2 Erfüllung Eigentümerstrategie**

Der Gemeinderat hat in der Eigentümerstrategie (Eigentümerstrategie zur Gesundheitsnetz Küsnacht AG vom 8. Februar 2023) strategische Ziele der Eigentümerin als Gewährleisterin und Eignerin sowie Vorgaben als Erwartungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der GNK AG festgelegt. Die Strategie konnte grösstenteils umgesetzt werden und die notwendigen Schritte wurden eingeleitet, um die verbleibenden Ziele zu erreichen. Bei der angestrebten Wirtschaftlichkeit konnte die GNK AG in den Bereichen Wohnen mit Service und Dienstleistungen mit den bestehenden Mietverträgen der übernommenen Liegenschaften allerdings keinen branchenüblichen Gewinn erwirtschaften.

## **2.3 Erfüllung Leistungsvereinbarung**

Der Gemeinderat hat die Leistungsvereinbarung mit der GNK AG für das Jahr 2025 am 2. September 2024 genehmigt. Die durch die GNK AG erbrachten Leistungen entsprachen qualitativ und quantitativ der Leistungsvereinbarung und wurden durch die Gemeinde im Rahmen der getroffenen Vereinbarung entschädigt.

Die GNK Beratung genießt eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung und das Beratungsangebot wird rege in Anspruch genommen. Trotz Umsatzsteigerung konnte die Spitex ihren Marktanteil nicht ausbauen. Dieser liegt weiterhin bei rund 30%. Die in Zusammenarbeit mit der Spitex Pfannenstiel und der Spitex Zürichsee im Rahmen eines Pilot-Betriebs initiierte Nacht-Spitex nahm im August 2025 mit einigen Monaten Verspätung ihren Betrieb auf.

## 2.4 Ausblick 2026

Für das Jahr 2026 ist eine weitere signifikante Umsatzsteigerung im Bereich Spitex vorgesehen. Voraussetzung dafür ist der kontrollierte Ausbau der bestehenden Teams. Im Jahr 2026 erfolgt zudem die Umstellung vom bisherigen BESA-System auf RAI. Damit wird die Bedarfserfassung auf ein international anerkanntes Instrument umgestellt, das eine differenziertere, standardisierte und individuell ausgerichtete Pflegeplanung ermöglicht. Im vierten Quartal 2026 ist der Rückbau der Liegenschaft an der Schiedhaldenstrasse geplant. Dieser Schritt schafft die strategische Grundlage für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Angebots und der Infrastruktur.

## 3. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

### Bilanz

	Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024	+/-
<b>AKTIVEN</b>				
Flüssige Mittel		3'303'316	3'594'235	-290'919
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'540'345	2'962'416	-422'071
Übrige kurzfristige Forderungen		12'972	14'744	-1'773
Vorräte		94'885	107'675	-12'790
Aktive Rechnungsabgrenzung		691'387	462'988	228'399
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>6'642'906</b>	<b>7'142'059</b>	<b>-499'153</b>
Finanzielles Anlagevermögen		-	-	-
Sachanlagen		41'203'753	40'747'782	455'971
Immaterielle Anlagen		81'482	122'080	-40'598
<b>Anlagevermögen</b>		<b>41'285'235</b>	<b>40'869'862</b>	<b>415'373</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>47'928'141</b>	<b>48'011'921</b>	<b>-83'780</b>
<b>PASSIVEN</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'104'137	1'425'548	-321'411
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		212'240	201'940	10'300
Passive Rechnungsabgrenzung		770'112	593'379	176'733
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'086'489</b>	<b>2'220'867</b>	<b>-134'378</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		7'063'364	7'063'364	-
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'063'364</b>	<b>7'063'364</b>	<b>-</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>9'149'853</b>	<b>9'284'231</b>	<b>-134'378</b>
Aktienkapital		30'000'000	30'000'000	-
Gesetzliche Kapitalreserven		10'000'000	10'000'000	-
Verlustvortrag		-1'272'310	-	-1'272'310

	Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024	+/-
Jahresergebnis		50'598	-1'272'310	1'322'908
<b>Eigenkapital</b>		<b>38'778'288</b>	<b>38'727'690</b>	<b>50'598</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>47'928'141</b>	<b>48'011'921</b>	<b>-83'780</b>

## Betriebsrechnung

	Beträge in CHF	31.12.2025	31.12.2024	+/-
Erträge aus Lieferungen und Leistungen		25'366'510	23'963'749	1'402'761
<b>Betriebsertrag</b>		<b>25'366'510</b>	<b>23'963'749</b>	<b>1'402'761</b>
Besoldungsaufwand		15'122'117	14'208'854	913'263
Temporäres Personal		1'083'484	1'597'088	-513'603
Sozialversicherungsaufwand		3'144'797	3'056'470	88'327
Übriger Personalaufwand		385'306	323'838	61'467
<b>Personalaufwand</b>		<b>19'735'704</b>	<b>19'186'250</b>	<b>549'454</b>
Materialaufwand		1'481'148	1'357'874	123'274
Andere betriebliche Aufwendungen		2'470'988	2'393'991	76'997
<b>Sachaufwand</b>		<b>3'952'136</b>	<b>3'751'865</b>	<b>200'271</b>
<b>Personal- und Sachaufwand</b>		<b>23'687'840</b>	<b>22'938'115</b>	<b>749'725</b>
<b>Betriebsergebnis EBITDAR</b>		<b>1'678'670</b>	<b>1'025'634</b>	<b>653'036</b>
<i>EBITDAR-Marge</i>		6.6%	4.3%	
Mieten, Baurechtszinsen		352'829	350'964	1'866
<b>Betriebsergebnis EBITDA</b>		<b>1'325'841</b>	<b>674'671</b>	<b>651'170</b>
<i>EBITDA-Marge</i>		5.2%	2.8%	
Abschreibungen auf Sachanlagen		1'122'292	921'750	200'542
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		43'281	40'304	2'977
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>		<b>160'268</b>	<b>-287'384</b>	<b>447'652</b>
<i>EBIT-Marge</i>		0.6%	-1.2%	
Finanzertrag		-	-	-
Finanzaufwand		109'670	59'872	49'798
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-109'670</b>	<b>-59'872</b>	<b>-49'798</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>50'598</b>	<b>-347'256</b>	<b>397'854</b>
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-925'054</b>	<b>925'054</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>50'598</b>	<b>-1'272'310</b>	<b>1'322'908</b>

### 3.2 Bericht der Revisionsstelle

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle BDO AG entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften. Die Revisionsstelle empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

#### **4. Ausübung Aktionärsrechte und Aufsichtstätigkeit**

Die Gemeindeversammlung hat den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2024 der GNK AG am 16. Juni 2025 zuhanden der Aktionärsvertretung des Gemeinderates genehmigt. Der Gemeinderat hat am 18. Juni 2025 die Anträge des Verwaltungsrates an die Generalversammlung der GNK AG vom 23. Juni 2025 zu Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024 sowie den weiteren statuarischen Geschäften zuhanden der Aktionärsvertreterin des Gemeinderates genehmigt.

Der Gemeinderat hat am 18. Juni 2025 vom Bericht über die strategische Planung und Beurteilung der Immobilienstruktur Kenntnis genommen. Die strategischen Ziele konnten umgesetzt werden bzw. die notwendigen Schritte wurden eingeleitet, um die verbleibenden Ziele zu erreichen.

#### **5. Weitere Rechtsverhältnisse zwischen der Gemeinde und der GNK AG**

Der Gemeinderat hat mit der GNK AG einen Darlehens-Rahmenvertrag über maximal 20 Mio. Franken abgeschlossen und den Zinssatz festgelegt (GR-25-3 vom 15. Januar 2025). Es wurden zwei Zinsvarianten vereinbart, nämlich als variables Darlehen ohne eine feste Laufzeit mit einem variablen Zinssatz (Saron Compounded +30 Basispunkte) sowie als Darlehen mit festem Zinssatz und fester Laufzeit. Per 31. Dezember 2025 bestand ein variables Darlehen in der Höhe von 6.0 Mio. Franken.

Am 18. Mai 2025 haben die Stimmberechtigten an der Urne der Gewährung von Darlehen für die Ersatzneubauten Alterswohnen Rebweg und Wangensbach zugestimmt. Der Kreditrahmen für diese Projekte beträgt maximal 62.5 Mio. Franken. Diese Darlehen wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Ferner hat der Gemeinderat mit der GNK AG die Leistungsvereinbarung für die Jahre 2026–2027 abgeschlossen (GR-25-57 vom 18. Juni 2025).

Der Verwaltungsrat der GNK AG ersuchte den Gemeinderat für das Landhaus und die Remise Wangensbach (Alte Landstrasse 130 und 134) aufgrund der defizitären Objektrechnung um eine Mietzinsreduktion von bisher Fr. 141'000.– auf Fr. 111'000.–. Der Gemeinderat genehmigte die Mietzinsreduktion am 17. Dezember 2025 (GR-25-114).

#### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2025 der Gesundheitsnetz Küssnacht AG zuhanden der Aktionärsvertretung des Gemeinderates zu genehmigen.

---

## Teilrevision Nutzungsplanung

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht, bestehend aus
  - Bau- und Zonenordnung (Synopsis)
  - Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
  - Zonenplan revidiert 1:5000
  - Aufhebung Gewässerabstandslinien 1:500wird in der Fassung vom 11. März 2026 festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht zur Mitwirkung wird Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

---

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Küsnacht überarbeitet ihre Nutzungsplanung, um sie an neue gesetzliche Vorgaben von Bund und Kanton anzupassen und eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dazu zählen die Harmonisierung der Baubegriffe, die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe und die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen an Klimaanpassung und Siedlungsökologie.

Insgesamt soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Anwendung vereinfacht werden. Gleichzeitig wird angestrebt, Regelungen zu verankern, die zu einer qualitätsorientierten Entwicklung der Gemeinde beitragen und das Bauen im Bestand sowie den preisgünstigen Wohnungsbau fördern.

Der Zonenplan wird lediglich redaktionell angepasst. Es werden weder Einzonungen noch Aufzonungen vorgenommen. Der Gemeinderat empfiehlt Zustimmung zur Vorlage.

## **1. Ausgangslage**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Sie legt fest, wie das Gemeindegebiet genutzt und bebaut werden darf. Gesetzliche Änderungen auf Bundes- und Kantonsebene sowie neue Anforderungen an die Siedlungsentwicklung machen eine periodische Überprüfung und Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente notwendig.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Bau- und Zonenordnung (BZO), der Zonenplan und die Ergänzungspläne aktualisiert. Ziel ist es insbesondere, die kommunalen Vorschriften an die kantonalen Vorgaben anzupassen, neue gesetzliche Instrumente umzusetzen sowie qualitative Verbesserungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erreichen.

## **2. Ziele der Teilrevision**

Die Teilrevision verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Einführung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB)
- Umsetzung der kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Weiterbauen im Bestand
- Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen
- Berücksichtigung von Klimaanpassung und Siedlungsökologie
- Präzisierung und Vereinfachung einzelner Bestimmungen der BZO
- Redaktionelle Bereinigung des Zonenplans
- Aufhebung der Gewässerabstandslinien als Folge der festgelegten Gewässerräume

## **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

Die kommunale Nutzungsplanung muss sich an den Vorgaben von Bund, Kanton und Region orientieren. Massgeblich sind insbesondere das Raumplanungsgesetz des Bundes, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie der kantonale und regionale Richtplan.

Diese übergeordneten Instrumente verlangen eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine Siedlungsentwicklung nach innen. Neue Bauzonen werden vermieden; stattdessen soll das vorhandene Baugebiet besser genutzt werden. Die vorliegende Teilrevision trägt diesen Anforderungen Rechnung.

## **4. Wichtigste Änderungen der Teilrevision**

### **4.1 Neue Baubegriffe und Messweisen (IVHB)**

Mit der Revision werden die schweizweit harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe – IVHB) eingeführt. Diese definieren unter anderem Begriffe wie Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, anrechenbare Geschossflächen oder Vollgeschoss einheitlich. Die Harmonisierung verbessert die Verständlichkeit der Vorschriften und erleichtert die Anwendung in der Praxis. Gleichzeitig werden einzelne bisherige kommunale Begriffe durch die neuen Definitionen ersetzt.

### **4.2 Mehrwertabgabe**

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile, die durch Einzonungen oder Aufzonungen entstehen, teilweise abgeschöpft werden. Der Kanton Zürich hat hierzu entsprechende gesetzliche Grundlagen geschaffen. In der BZO der Gemeinde Küsnacht werden die notwendigen Bestimmungen aufgenommen, damit Planungsvorteile künftig gemäss den kantonalen Vorgaben erhoben werden können. Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Vorlage beinhaltet deshalb auch ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

### **4.3 Klimaanpassung und Siedlungsökologie**

Die zunehmenden klimatischen Veränderungen stellen neue Anforderungen an die Siedlungsentwicklung. Mit der Revision werden deshalb verschiedene Bestimmungen ergänzt oder angepasst, welche ökologische Aspekte stärker berücksichtigen. Dazu gehören unter anderem Vorgaben zur Begrünung, zur Gestaltung von Freiräumen sowie zur Förderung eines guten Mikroklimas in den Siedlungen.

### **4.4 Weiterbauen im Bestand**

Das Weiterbauen bestehender Bauten soll mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden, indem gewisse Erleichterungen eingeführt werden (Erhöhung Baumasse, zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attika oder Dachgeschosses, kein Mehrhöhenzuschlag). Um diese Erleichterungen zu beanspruchen, sind einige Anforderungen einzuhalten (Erhaltung Grundstruktur, Einhaltung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze). Die Sonderbauvorschriften werden von der zweigeschossigen Wohnzone auf alle Wohnzonen ausgeweitet.

### **4.5 Preisgünstiger Wohnraum**

Der Bau von preisgünstigen Wohnungen von Genossenschaften, Stiftungen und dem Gemeinwesen soll ebenfalls mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden. Diese Bauträger können eine um 10% höhere Ausnützung auch bei Neubauten beanspruchen, wenn diese Mehrausnützung für preisgünstige Wohnungen genutzt wird.

### **4.6 Präzisierungen und Vereinfachungen**

Mehrere Bestimmungen der BZO werden präzisiert oder vereinfacht. Dies betrifft insbesondere Regelungen zu Wohnzonen und Kernzonen sowie zu einzelnen ergänzenden Festlegungen. Ziel ist es, die Vorschriften klarer zu formulieren und gleichzeitig genügend Flexibilität zu ermöglichen. Die Anpassungen dienen auch dazu, die Nutzung des bestehenden Siedlungsgebiets zu optimieren und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde zu unterstützen.

### **4.7 Anpassungen Zonenplan**

An zahlreichen Stellen sind im Zonenplan Flächen vorhanden, welche bisher nicht zoniert waren und neu einer Zone zugewiesen werden müssen. Bei diesen Stellen handelt es sich um Flächen, welche früher zum Waldgebiet gehörten. Da der Kanton die Waldgrenzen flächendeckend geprüft und neu festgelegt hat, sind stellenweise Restflächen entstanden. Es handelt sich hierbei um eine technische Bereinigung. Einige Anpassungen in der BZO (Sonderbauvorschriften, besondere Nutzungsanordnungen) bewirken Darstellungsänderungen am Zonenplan, was entsprechend umgesetzt wird.

### **4.8 Aufhebung Gewässerabstandslinien**

In Küsnacht wurden die Gewässerräume festgelegt. Die Gewässerabstandslinien, welche vorher massgebend waren, werden im Rahmen dieser Teilrevision aufgehoben. Für die aufzuhebenden Gewässerabstandslinien wurden separate Pläne pro Gewässer bzw. Gewässerabschnitt erstellt.

## **5. Auswirkungen der Revision**

Die Teilrevision führt zu keinen grundlegenden Veränderungen der bestehenden Siedlungsstruktur. Es werden insbesondere keine neuen Bauzonen geschaffen. Die Revision konzentriert sich vor allem auf Anpassungen der Vorschriften und auf die Umsetzung übergeordneter gesetzlicher Anforderungen.

Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ergeben sich teilweise neue Definitionen und Berechnungsmethoden. Insgesamt soll die Revision jedoch zu klareren und besser verständlichen Regelungen führen.

## **6. Verfahren**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gemäss den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Die Bevölkerung sowie interessierte Kreise hatten im Rahmen der öffentlichen Auflage und an weiteren informellen Anlässen Gelegenheit, Stellung zu nehmen. Eingegangene Einwendungen wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

## **Empfehlung**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht an aktuelle rechtliche Vorgaben und planerische Anforderungen angepasst. Gleichzeitig bleiben die bewährten Grundzüge der bisherigen Planung erhalten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision eine gute Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde bildet. Er empfiehlt daher, der Teilrevision der Nutzungsplanung zuzustimmen.

## **Hinweis zu ergänzenden Informationen**

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung, Gemeinderatskanzlei, einsehbar und können von der Website der Gemeinde Küsnacht heruntergeladen werden ([www.kuesnacht.ch](http://www.kuesnacht.ch)).

---

## Einzelinitiative "Neue Abstimmung über die Tobelbrücke"

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird folgende Einzelinitiative unterbreitet:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, über die geplante Brücke im Küssnachter Tobel, genauer: über die Variante V3 gemäss Gutachten der Quadra GmbH vom 10. Mai 2023, eine Abstimmung anzusetzen, bevor die Baufreigabe erteilt wird.

---

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeindeversammlung stimmte am 18. Juni 2018 mit grosser Mehrheit einem Eintrag für eine Fussgängerbrücke über das Küssnachter Tobel im kommunalen Richtplan Verkehr zu. Gestützt auf diesen Entscheidung arbeitete der Gemeinderat ein Projekt für den Bau der Brücke aus, für deren Bau ein Küssnachter Einwohner 1.25 Mio. Franken gespendet hatte. Aufgrund eines Rekurses kam es zu längeren Verzögerungen. Inzwischen liegt das bereinigte Projekt vor.

Ein Initiativbegehren verlangt eine neue Abstimmung über die Tobelbrücke. Die Initianten sind zusammengefasst der Meinung, die geplante Brücke widerspreche den Schutzziele des Tobels und entspreche nicht mehr den Vorgaben des Richtplans.

Eine neue Abstimmung ist nur über die Änderung des kommunalen Richtplans möglich, jedoch nicht über das Bewilligungsverfahren oder das Projekt selbst. Nimmt die Bevölkerung die Initiative an, müsste der Bevölkerung eine Änderung der kommunalen Richtplanvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden, bevor das Bauprojekt das Genehmigungsverfahren durchlaufen könnte.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Wille der Stimmberechtigten, welche sich klar für den Bau der Brücke ausgesprochen haben, umgesetzt werden soll. Mit der Tobelbrücke wird eine direkte und sichere Fussgänger Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen Itschnach und Allmend geschaffen. Er empfiehlt die Initiative zur daher zur Ablehnung.

#### 1. Initiativbegehren

Am 24. März 2025 reichten Jakob Weiss, Allmendboden 4, 8700 Küssnacht und weitere Initiantinnen und Initianten eine Einzelinitiative in Form einer allgemeinen Anregung ein, mit welcher eine neue Abstimmung über die Tobelbrücke gefordert wird. Der Initiativtext lautet wie folgt:

*"Der Gemeinderat wird aufgefordert, über die geplante Brücke im Küssnachter Tobel, genauer: über die Variante V3 gemäss Gutachten der Quadra GmbH vom 10. Mai 2023, eine Abstimmung anzusetzen, bevor die Baufreigabe erteilt wird."*

Mit Beschluss GR-25-61 vom 18. Juni 2025 erklärte der Gemeinderat die Initiative für ungültig. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderats Küssnacht erhoben die Initiantinnen und Initianten mit Eingabe vom

30. Juni 2025 Stimmrechtsrekurs beim Bezirksrat. Mit Beschluss vom 3. November 2025 wurde der Rekurs vom Bezirksrat gutgeheissen. Demnach erklärte der Gemeinderat die Initiative mit Beschluss GR-25-115 vom 17. Dezember 2025 für gültig.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Projektidee für eine Tobelbrücke**

Die Idee einer Fusswegverbindung in Form einer Brücke über das Küssnacher Tobel zwischen den Ortsteilen Itschnach und Allmend besteht seit längerer Zeit. Im Jahr 2014 bzw. 2015 wurden Varianten eines Vorprojekts für eine Fussgängerbrücke über das Küssnacher Tobel im Gebiet Buckwis – Palmenraintobel erarbeitet und erste Abklärungen mit den betroffenen Waldeigentümern sowie der kantonalen Abteilung Wald fanden statt. Insbesondere aus finanziellen Überlegungen wurde die Realisierung der Fussgängerbrücke jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt. Im Sommer 2017 wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen, unter anderem aufgrund der grosszügigen Spende des Küssnachers Johann Konrad Willi.

### **2.2 Verkehrsverbindung zwischen den Ortsteilen Itschnach und Allmend**

Die beiden Ortsteile Itschnach und Allmend werden durch den Einschnitt des Küssnacher Tobels getrennt. Die bestehende Fusswegverbindung durch das Tobel enthält Abschnitte mit steilen Treppen. Die Benutzung dieses Fusswegs ist namentlich bei nassen Verhältnissen anspruchsvoll. Für Personen mit eingeschränkter Mobilität (Rollstuhl, Kinderwagen, Gehhilfen usw.) stellt die aktuelle Wegführung mit dem Ab- und Aufstieg durch das Tobel ein unüberwindbares Hindernis zwischen den beiden Quartieren dar. Mit einer Fussgängerbrücke über das Tobel kann eine direkte und sichere Fusswegverbindung geschaffen werden, die zudem die Gehzeit um 10 bis 20 Minuten verkürzt. Dank der Fusswegverbindung können Einwohnerinnen und Einwohner der Quartiere Itschnach und Allmend die Infrastrukturen und Naherholungsgebiete des jeweils anderen Ortsteils zu Fuss erreichen. Dadurch werden die Lebensqualität und die Vernetzung der beiden Quartiere erhöht.

### **2.3 Zustimmung der Stimmberechtigten**

Der Gemeinderat beschloss, die Küssnacher Bevölkerung frühzeitig entscheiden zu lassen, ob sie eine Fussgängerbrücke über das Küssnacher Tobel unterstützen oder ablehnen. Dazu erarbeitete er eine Ergänzungsvorlage zum kommunalen Richtplan Verkehr, welche er der Stimmbevölkerung am 18. Juni 2018 zur Beschlussfassung vorlegte. Das Abstimmungsergebnis war mit 399 Ja-Stimmen (65%) zu 209 Nein-Stimmen (35%) deutlich. Damit erhielt der Gemeinderat die Legitimation und den Auftrag, das für die Abstimmung ausgearbeitete Vorprojekt weiter zu bearbeiten. Mit der Richtplanvorlage stimmte die Küssnacher Bevölkerung nicht über ein Projekt ab, sondern schaffte die planungsrechtliche Grundlage für eine kommunale Fusswegverbindung (Fussgängerbrücke) über das Küssnacher Tobel. Die kantonale Baudirektion genehmigte die Richtplanvorlage am 12. August 2018 vorbehaltlos.

### **2.4 Raumplanungsrechtliche Grundlage**

Die Fussgängerbrücke Küssnacher Tobel ist im kommunalen Richtplan Verkehr unter 9.3, Fusswegnetz, als geplant enthalten und im Verkehrsplan verzeichnet. Sie ist zudem als Teilmassnahme zur Optimierung des Fusswegnetz in Naherholungsgebieten im Regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Pfannenstil 2023 aufgeführt. Gemäss regionalem Richtplan Pfannenstil ist das Küssnacher Tobel ein Landschaftsschutzgebiet, das ein vielfältiger Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sein soll. Es soll vor Bebauung und anderen negativen Einflüssen geschützt bleiben, aber als Erholungsgebiet für die naturnahe Erholung gezielt entwickelt werden. Nach dem kantonalen Richtplan sind attraktive Fuss- und Velowege zu fördern.

## 2.5 Projektentwicklung

Das ursprüngliche Projekt aus dem Jahr 2018 des Ingenieur- und Planungsbüros Basler & Hofmann AG sah eine Spannbandbrücke mit einer Spannweite von rund 180 Metern vor. Der Gemeinderat setzte am 16. Januar 2019 das Projekt Fussgängerbrücke über das Tobel nach Strassengesetz fest.

Am 25. Februar 2019 erhob die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz Rekurs gegen das Projekt. In der Folge wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt. Gestützt darauf bzw. den entsprechenden Verwaltungsgerichtsentscheid erarbeitete die Gemeinde Küsnacht ein angepasstes Projekt. Der Brückenstandort wurde gegenüber dem alten Projekt um ca. 200 m tobelaufwärts verschoben, was zu einer Reduktion der Spannweite von 180 m auf 130 m führt. Die Brücke wird neu als Seilbrücke ausgebildet, wodurch auf störende Pfeiler und seitliche Abspannungen verzichtet werden kann. Die Brücke verläuft auf einem Drittel der Länge über den Baumkronen und weist am höchsten Punkt eine Höhendifferenz von 44 m zum Tobel auf. Die beiden Zugänge zur Brücke befinden sich ebenfalls im Wald und werden durch naturnahe Gehwege erschlossen.

Das Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission vom 18. Januar 2024 zum überarbeiteten Projekt hielt fest, dass dieses massgeblich optimiert und die negativen Auswirkungen des Bauwerks auf ein Minimum reduziert werden konnten. Nach weiteren gestalterischen Optimierungen wurde das Bauprojekt gemäss § 13 des Strassengesetzes im Sommer 2024 öffentlich aufgelegt, sodass die Küsnachter Bevölkerung die Möglichkeit hatte, den Umfang der angestrebten Baumassnahmen zu beurteilen. Die daraufhin eingegangene Einwendung der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz konnte teilweise berücksichtigt werden.

Anschliessend lag das Bauprojekt gemäss § 16 und § 17 Strassengesetz im Sommer 2025 öffentlich auf. Das Projekt war im Feld ausgesteckt bzw. markiert. Mit Schreiben vom 28. Juli 2025 erhob die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) Einsprache. Von der Küsnachter Bevölkerung gingen keine Einsprachen ein.

Die Baudirektion erteilte mit Gesamtverfügung vom 23. Februar 2026 die für den Neubau der Fussgängerhängebrücke notwendigen Bewilligungen und Konzessionen der verschiedenen zuständigen Ämter unter Nebenbestimmungen. Die Projektfestsetzung nach Strassengesetz sowie die Eröffnung des kantonalen Entscheids erfolgt am 8. April 2026, die Publikation am 16. April 2026.

## 2.6 Kosten

Der inzwischen leider verstorbene Küsnachter, Johann Konrad Willi, hatte in Andenken an seine Gattin im Jahr 2017 grosszügige 1.25 Mio. Franken für den Bau einer Fussgängerbrücke über den Küsnachter Tobel gespendet.

Die Kosten für die Realisierung inkl. Projektierung werden aktuell auf Fr. 1'640'000.– geschätzt (Kostengenauigkeit +/- 15%). Die Finanzierung erfolgt im Umfang von Fr. 1'100'000.– aus dem Schenkungsvertrag und Fr. 150'000.– aus dem Testament des Spenders sowie im Umfang von Fr. 390'000.– über das Investitionsbudget der Gemeinde Küsnacht.

Die Finanzierung der Fussgängerbrücke über das Küsnachter Tobel ist trotz Verzögerungen weiterhin gesichert und im Investitionsbudget der Gemeinde eingestellt. Für die Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Projekt sind die seit dem Jahr 2018 aufgelaufenen Planungs- und Projektierungskosten sowie die Teuerung verantwortlich.

## 4. Haltung des Gemeinderates

Der Gemeinderat vertritt aus folgenden Gründen die klare Auffassung, dass das nun geplante Projekt umgesetzt werden soll:

- Für die Fussgänger Verbindung zwischen den beiden Quartieren Allmend und Itschnach besteht ein ausgewiesenes Bedürfnis der Bevölkerung.
- Der leicht angepasste Standort des Brückenprojekts und die weiteren Anpassungen stehen nicht im Widerspruch zum kommunalen Verkehrsrichtplan, so dass aus raumplanerischer Sicht kein Anlass besteht, diesen erneut anzupassen. Dies hat auch eine Vorabklärung beim Kanton ergeben.
- Das angepasste Projekt ist mit den Schutzziele des Küssnacher Tobels vereinbar und reduziert die negativen Auswirkungen gemäss Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission vom 18. Januar 2024 bzw. Gesamtverfügung der Baudirektion vom 23. Februar 2026 auf ein Minimum.
- Die Finanzierung, welche grösstenteils über die grosszügige Spende einer Privatperson und im Übrigen über das Investitionsbudget der Gemeinde erfolgt, ist gesichert.
- Die Stimmberechtigten haben den Bau der Tobelbrücke mit dem Eintrag in den kommunalen Richtplan Verkehr bereits im Jahr 2018 mit klarer Mehrheit gutgeheissen. Dieser Wille ist umzusetzen.

Die Einzelinitiative bezweckt letztlich, den Bau der Tobelbrücke zu verhindern. Der Gemeinderat empfiehlt sie daher zur Ablehnung.

## 5. Stellungnahme der Initiantinnen und Initianten

### **Die 2018 geplante Tobelbrücke war nicht gesetzeskonform**

*An der Gemeindeversammlung im Juni 2018 stimmte eine Mehrheit für die Abänderung des Richtplans Verkehr, damit eine Spannbandbrücke über das Küssnacher Tobel gebaut werden kann. Das ausgearbeitete Projekt war als Geschenk eines Küssnachters gedacht, der damit an seine Frau erinnern wollte. Die 180 Meter lange "Hängebrücke" wurde an der Versammlung heftig diskutiert in Bezug auf ihren allgemeinen Nutzen, die Eingriffe in die Natur und die Möglichkeit, die Brücke mit Rollatoren oder Rollstühlen zu überqueren. Letzteres war der ausdrückliche Wunsch des Spenders. Kaum zur Sprache kam der Umstand, dass das gesamte Küssnacher Tobel als Gewässerlandschaft den Status eines Landschaftsschutzgebietes von kantonaler Bedeutung hat.*

Die **Schutzziele** für das Küssnacher Tobel lauten (gemäss Inventarblatt 1515):

- *Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts*
- *Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente*
- *Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe*
- *Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topographie und Relief*

### **Beanstandungen**

*Die Einwendung der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) vom 12. Juli 2018 gegen das Projekt wurde vom Gemeinderat abgewiesen, ebenso deren Einsprache gegen das Baugesuch vom 16. November 2018. Das Baurekursgericht stützte in der Folge den Gemeinderat (13. August 2019), doch die höhere Instanz, das Verwaltungsgericht, gab der Rekurrentin Recht und hob den Entscheid des Baurekursgerichts auf (14. Mai 2020). Bemängelt wurden fehlende Grundlagen wie die Rodungsbewilligung und das nötige Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK), ohne die eine Interessenabwägung zwischen Brückenbau und Schutzanliegen nicht möglich sei. Das von der Gemeinde nachträglich eingeholte Gutachten der NHK vom 25. März 2021 ergab in der Schlussfolgerung: «Die NHK empfiehlt aus den darge-*

legten Gründen auf den Bau der vorliegend projektierten Fussgängerbrücke zu verzichten.» Das Brückenprojekt hatte sich als nicht gesetzeskonform und somit nicht bewilligbar erwiesen, weil es die Schutzziele verletzen würde.

### **Das neue Projekt weist insgesamt keine Verbesserungen auf**

Daraufhin liess der Gemeinderat eine 50 Meter kürzere und um 80 Meter (Seite Allmend) bis 230 Meter (Seite Itschnach) bachaufwärts verschobene Variante projektieren. Ein Bericht des Umweltbüros Quadra stellte Verbesserungen zum ersten Projekt fest, zeigte aber auch auf, dass der Verzicht auf eine Brücke die beste Variante wäre. Die NHK befand in ihrem zweiten Gutachten, Verbesserungen hinsichtlich der Tobelquerung für «körperlich eingeschränkte Menschen» seien erzielt worden. Sie hielt jedoch fest, dass drei von vier Schutzzielen nach wie vor tangiert seien. Die NHK verwies auch auf den kantonalen Richtplan, wonach bei intensiver Erholungsnutzung Konflikte mit den Anliegen des Naturschutzes gegeben und Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Tobels nicht erwünscht seien. Insgesamt sei die bestehende Situation ohne Brücke die zu bevorzugende Lösung. Im Fall einer Weiterbearbeitung des Projekts beantragte die NHK die Berücksichtigung ihrer gutachterlichen Empfehlungen. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz erhob ihrerseits im Juli 2025 Einsprache gegen die Ausschreibung des neuen Projekts und verlangte, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen. Bislang liegt dazu kein Beschluss des Gemeinderats vor.

Für das aktuell zur Diskussion stehende Projekt (Variante V3) müsste auf Itschnacher Seite neu ein 80 Meter langer Zugangsweg durch den Wald gebaut werden. War beim ersten Projekt noch von fünf zu fällenden Bäumen die Rede, würden neu insgesamt fast 1000 Quadratmeter Wald gerodet. Das nördliche Widerlager der ersten Brückenvariante befand sich am Waldrand, was als positiver Punkt galt. Mit der neuen Variante hingegen käme der Brückenkopf ganz ins Schutzgebiet zu liegen. Vor allem aber ist mit dieser neuen Brückenführung der ursprüngliche Wunsch des Stifters nicht erfüllt, dass die Brücke mit Rollstühlen befahren werden kann. Selbst Velos wären verboten. Die Brücke ist aber auch für alle anderen Personen keine vielseitig begehrte Verbindung der Ortsteile Itschnach und Allmend, wie das in den Gutachten und Fachberichten als Voraussetzung für eine allfällige Bewilligung angenommen wurde. Die Brückenenden befinden sich abseits der Wohngebiete im Wald.

### **Erstaunliche Kostensteigerung**

Die Kosten für eine Brücke sind im Schenkungsvertrag von 2017 mit 954'000 Franken ( $\pm 15\%$ ) festgehalten. An der Gemeindeversammlung 2018 wurde von 1,1 Millionen gesprochen. Später wurde dieser Betrag mit einem Legat des Spenders auf 1,25 Millionen erhöht. Für die neue Variante V3 des Quadra-Berichts belaufen sich die Kosten auf geschätzte 1,64 Millionen. Für die fehlenden 390'000 Franken erteilte der Gemeinderat eine Kreditbewilligung für eine neue Ausgabe (Beschluss Juni 2025). Kurz: Die Schenkung reicht längst nicht mehr, um den Brückenbau zu finanzieren. Vielmehr müssen die Steuerzahlenden für den erheblichen Rest aufkommen. Den wenigsten Stimmberechtigten dürfte dies zum heutigen Zeitpunkt bekannt sein. Zusätzlich werden die von der Gemeinde zu tragenden Unterhaltskosten auf jährlich 10'000 bis 15'000 Franken geschätzt, die Instandsetzungsarbeiten nach 25 bis 30 Jahren belaufen sich auf rund 120'000 bis 150'000 Franken. Die geschätzte Lebensdauer der Brücke beträgt 45 bis 70 Jahre, dann fallen die Kosten für den Rückbau an.

### **Offene Fragen zur Sicherheit und technische Unklarheiten**

Die Brücke wäre bei Sturm, Dunkelheit oder winterlichen Bedingungen kaum benutzbar, sie darf zudem nicht beleuchtet werden. Hallender Trittlärm und Lärm von Passanten wäre unvermeidlich. Das Wohlbefinden und die Sicherheit der zahlreichen Menschen, die dem Bach entlang unter der Brücke durchwandern, würden beeinträchtigt. Die unangenehme Tatsache, dass solche Bauwerke auch lebensmüde Menschen anziehen, wird gerne verdrängt. Schliesslich ist die Stabilität des Untergrunds für die Widerlager nicht gänzlich vorhersehbar und die Brücke muss allenfalls nachträglich mit Abspannseilen stabilisiert werden.

## **Die Stimmbevölkerung soll über das massiv veränderte Projekt neu entscheiden**

*Aufgrund der weiterhin fehlenden Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzobjekt und wegen der starken Abweichungen vom ursprünglichen Vorhaben reichten 44 Küssnachterinnen und Küssnachter im März 2025 die jetzt vorliegende Initiative ein. Sie verlangt vom Gemeinderat, eine Abstimmung über die neu geplante (und noch zu überarbeitende) Variante V3 anzusetzen. Die Initiative wurde vom Gemeinderat am 18. Juni 2025 für ungültig erklärt. Daraufhin legten die Initiantinnen und Initianten Rekurs beim Bezirksrat Meilen ein. Dieser erklärte das Anliegen am 3. November 2025 für sehr wohl berechtigt und verpflichtete den Gemeinderat, die Abstimmung zur Anpassung des kommunalen Richtplans Verkehr durchzuführen. Die Initiantinnen und Initianten bezwecken damit, dass die Stimmbevölkerung über das stark abgeänderte Vorhaben neu befinden kann. Dies in vollständiger Kenntnis der Voraussetzungen, unter Berücksichtigung der seither gewonnenen Erkenntnisse sowie in Erwägung der Kostensteigerung um rund 70 Prozent.*

## **Schlussbemerkungen**

*Sehr naturnahe Landschaftskammern wie das Küssnachter Tobel mit seltenen Pflanzen- und Tierarten gibt es in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets nicht mehr viele. Die ungeschmälerte Erhaltung des wertvollen und einzigartigen Schutzgebietes und dessen Freihaltung vor Verbauung sind wichtige Anliegen für Mensch und Natur. Die 2018 vollzogene Richtplanänderung Verkehr ist kein Freipass, die Bestimmungen für das bedeutsame kantonale Schutzgebiet zu unterlaufen. Zudem enthält der kommunale Richtplan auf Grund des abgeänderten und räumlich verschobenen Projekts Festlegungen, die nicht mehr stimmen. Entsprechend bedarf es einer neuen richtplanerischen Grundlage. Stand Ende Februar 2026 steht zudem die Beurteilung für das angefochtene Rodungsgesuch noch aus, und nach wie vor fehlt der unbedingt nötige Nachweis, dass eine Brücke über das Tobel einem grösseren gesellschaftlichen Interesse dient."*

## **Empfehlung**

Die Bevölkerung hat sich mit dem Eintrag in den kommunalen Richtplan Verkehr bereits 2018 deutlich für den Bau der Tobelbrücke ausgesprochen. Seither kämpft der Gemeinderat für die Umsetzung des Volkswillens. Die jetzt geforderte erneute Abstimmung ist raumplanerisch nicht notwendig, widerspricht der bereits erfolgten Zustimmung der Bevölkerung und zieht das Projekt in die Länge. Der Gemeinderat empfiehlt daher, die Einzelinitiative abzulehnen.

---

## Einzelinitiative "Preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht"

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird folgende Einzelinitiative unterbreitet:

1. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass einem wachsenden Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von Küsnacht preisgünstiger Wohnraum angeboten wird. Der Anteil von aktuell ca. 15% soll pro Amtsperiode im Durchschnitt um 0.5% zunehmen.
  2. Dabei orientiert er sich an den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung.
  3. Insbesondere gemeinschaftliche, inklusive und generationenübergreifende Wohnformen werden aktiv gefördert.
  4. Alle zwei Jahre veröffentlicht der Gemeinderat einen detaillierten Bericht zu den Randbedingungen und zum Stand der Umsetzung.
- 

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Einzelinitiative verlangt, dass der Anteil an günstigen Wohnungen in jeder Amtsperiode um 0,5% steigt. Die Unterzeichnenden begründen ihr Anliegen mit steigenden Mieten, weshalb es in Küsnacht an genügend bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand, Gewerbetreibende, deren Angestellte, Handwerker, Studierende, Pflegepersonal, Familien sowie Seniorinnen und Senioren fehle. Dadurch sei die soziale Durchmischung in Gefahr.

Der Gemeinderat verfolgt mit der "Vision 2044" und der Immobilienstrategie 2025 dasselbe Ziel wie die Initiative, nämlich eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung. Er ist jedoch der Ansicht, dass die Zielsetzung der Gemeinde von 15% subventioniertem Wohnraum (inkl. Genossenschaften und Stiftungen) für die Küsnachterinnen und Küsnachter aufgrund des Bevölkerungswachstums angemessen und ambitioniert zugleich ist. Weitergehende Vorgaben und Zielsetzungen gemäss der Einzelinitiative erachtet er als zu weitreichend und vor allem unrealistisch. So müsste alleine in der Legislatur 2026–2030 für rund 200 Personen subventionierter Wohnraum geschaffen werden. Deshalb empfiehlt er die Initiative zur Ablehnung.

#### 1. Initiativbegehren

Am 5. September 2025 reichten folgende Personen eine Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit dem Titel "Mehr preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht" zuhanden des Gemeinderats ein:

- Ulrich (Ueli) Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch
- Elsbeth (Lisa) Aebi, Unterfeldstrasse 12, 8700 Küsnacht
- Elisa Catanho, Kaspar-Fenner-Strasse 8, 8700 Küsnacht
- Christian Greiner, Sonnenrain 64, 8700 Küsnacht
- Michael Giesch, Freihofstrasse 19, 8700 Küsnacht
- Susanna (Susi) Bleuler, Alte Landstrasse 134, 8700 Küsnacht

- Brigitta Storchenegger, Weinmannngasse 26, 8700 Küsnacht
- Hans Bleuler, Obere Heslibachstrasse 60, 8700 Küsnacht
- Ursula Bleuler, Obere Heslibachstrasse 60, 8700 Küsnacht
- Beatrice Rinderknecht Bär, Dillileeweg 2, 8700 Küsnacht
- René Jaccard, Bergstrasse 12a, 8700 Küsnacht

Der Initiativtext lautet wie folgt:

*"1. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass einem wachsenden Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von Küsnacht preisgünstiger Wohnraum angeboten wird. Der Anteil von aktuell ca. 15% soll pro Amtsperiode im Durchschnitt um 0.5% zunehmen.*

*2. Dabei orientiert er sich an den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung.*

*3. Insbesondere gemeinschaftliche, inklusive und generationenübergreifende Wohnformen werden aktiv gefördert.*

*4. Alle zwei Jahre veröffentlicht der Gemeinderat einen detaillierten Bericht zu den Randbedingungen und zum Stand der Umsetzung."*

Zur Begründung der Initiative führen die Initiantinnen und Initianten zusammengefasst aus, dass ihnen die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Küsnacht Sorge bereite. Der anhaltende Konkurrenzkampf um renditeorientierte Liegenschaften führe zu steigenden Bodenpreisen und damit zu immer höheren Mieten. Es fehle dadurch an genügend bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand, Gewerbetreibende, deren Angestellte, Handwerker, Studierende, Pflegepersonal, Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Die soziale Durchmischung der Gemeinde sei in Gefahr. Die öffentliche Hand könne dieser Gefahr durch gezieltes Eingreifen im Immobilienmarkt wirksam entgegenreten.

Der Gemeinderat erklärte die Initiative am 26. November 2026 für gültig. Ausserdem beschloss er, dass die Initiative keine Umsetzungsvorlage benötigt. Dies, weil der Initiativtext genügend bestimmt, um die Gemeindeversammlung mittels Beschluss direkt darüber entscheiden zu lassen und den Entscheid anschliessend umzusetzen.

## **2. Erläuterungen**

### **2.1 Angebot an subventioniertem Wohnraum**

Die Immobilienstrategie 2025 des Gemeinderates sieht vor, dass für 15% der Küsnachter Bevölkerung subventionierter Wohnraum (inkl. Genossenschaften und Stiftungen) zur Verfügung steht.

Aktuell bieten die Gemeinde Küsnacht und die diversen in Küsnacht ansässigen Baugenossenschaften sowie Institutionen insgesamt 1'063 bestehende und geplante Wohnungen bzw. Zimmer an. Mit der Anwendung der Vermietungsrichtlinien der Gemeinde Küsnacht sind somit 2'327 Personen in bestehenden und geplanten subventionierten Wohnungen bzw. Zimmern untergebracht. Das entspricht 15.37% der 15'142 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Ende Dezember 2025).

### **2.2 Bevölkerungsentwicklung in Küsnacht**

Das Statistische Amt des Kantons Zürich prognostiziert bis 2055 in unterschiedlichen Szenarien die Bevölkerungsentwicklung für Küsnacht. Die Szenarien unterscheiden sich hinsichtlich der Annahmen bezüglich Geburtenrate, Sterblichkeit und Wanderungssaldo:

Sze- nario	Prognose für 2055	Annahmen			Zusätzlicher Wohnraum für ggü. 2025 (Anzahl Personen)	
		Gebur- tenrate	Sterb- lichkeit	Wande- rungssaldo	15% ge- mäss GR	18.87% gemäss Einzelinitiative
Mittel	19'453 Personen	Mittel	Mittel	Mittel	500	1'100
Hoch	21'892 Personen	Hoch	Niedrig	Hoch	800	1'500
Tief	15'683 Personen	Niedrig	Hoch	Niedrig	50	500

## 2.3 Konsequenzen der Einzelinitiative auf das Wohnungsangebot

Die Initiative verlangt, dass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Amtsdauer um 0.5% zunehmen soll. Konkret bedeutet dies, dass bei Annahme der Initiative Ende der Legislatur 2026–2030 preisgünstiger Wohnraum für 15.87% der Einwohnerinnen und Einwohner zur Verfügung stehen muss. Mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 16'005 Personen per Ende 2029 gemäss Szenario "Mittel" müsste bis 2030 für 2'540 Personen preisgünstiger Wohnraum angeboten werden können.

Gegenüber heute würde dies einer Zunahme von Wohnraum für 213 Personen entsprechen. Das von der Gemeinde Küsnacht für rund 8.0 Mio. Franken neu erstellte Wohnhaus Freihofstrasse bietet in 25 Wohnungen Wohnraum für 40 Personen. In Analogie zu diesem neu erstellten Wohnhaus müssten innert der nächsten Legislatur rund fünf solche Wohnhäuser durch die Gemeinde oder Dritte erstellt werden.<sup>1</sup> Beim Szenario "Tief" wären es drei zusätzliche Wohnhäuser.<sup>2</sup>

Bis 2050 müsste für etwa rund 500 bis 1'000 (Szenario "Tief" bzw. "Mittel") Personen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## 3. Haltung des Gemeinderats

Der gemeinnützige Wohnungsbau entspricht in Küsnacht einer langjährigen Tradition. Entsprechend stellte bzw. stellt die Gemeinde Küsnacht zahlreichen Wohnbaugenossenschaften Land für preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Auch dem heutigen Gemeinderat ist eine sozial und altersmässig gut durchmischte Bevölkerung sowie die Chance hier aufgewachsener Personen, in Küsnacht wohnen zu können, ein grosses Anliegen. Deshalb hat er dieses Ziel in der "Vision 2044", welche zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet wurde, verankert. In der 2025 verabschiedeten Immobilienstrategie ist festgehalten, dass für 15% der Küsnachter Bevölkerung subventionierter Wohnraum (inkl. Genossenschaften und Stiftungen) zur Verfügung stehen soll. Bereits in den letzten Legislaturen hat der Gemeinderat grosse Anstrengungen unternommen, um dieses Ziel erreichen zu können, z.B. durch den Kauf von Wohnliegenschaften oder der Erstellung des Hauses an der Freihofstrasse.

Die Einzelinitiative "Mehr preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht" lehnt der Gemeinderat jedoch ab, da er sie aus folgenden Gründen als das falsche Mittel erachtet:

<sup>1</sup> [Szenario "Mittel": Prognostizierte Bevölkerungszahl 2029] x 15.87% = 16'005 Personen x 15.87% = 2'540 Personen || Zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum: 2'540 – 2'327 Personen = 213 Personen = etwa 5 Wohnhäuser (in Analogie Wohnhaus Freihofstrasse).

<sup>2</sup> [Szenario Tief: Prognostizierte Bevölkerungszahl 2029] x 15.87% = 15'409 Personen x 15.87% = 2'445 Personen || Zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum 2'445–2'327 Personen = 118 Personen = etwa 3 Wohnhäuser (in Analogie Wohnhaus Freihofstrasse).

- Der Zielwert von 15% ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung bereits ein ambitioniertes Ziel. Beim Szenario "Mittel" ist bis 2030 für 73 zusätzliche Personen preisgünstiger Wohnraum zu schaffen, was möglich, aber herausfordernd ist.
- Bei einer Annahme der Initiative müsste zur Erreichung der Zielvorgaben im grossen Umfang Wohnraum geschaffen werden. Insbesondere angesichts der knappen Baulandreserven, aber auch mit Blick auf finanzielle und personelle Ressourcen ist dies schlicht unrealistisch.
- Bei der Zuteilung von gemeindeeigenen und genossenschaftlichen Wohnungen werden die kommunalen Vermietungsrichtlinien angewendet. Diese Richtlinien sind auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Küssnachterinnen und Küssnachter abgestimmt, welche preisgünstigen Wohnraum beanspruchen. Die Anwendung der kommunalen Vermietungsrichtlinien stellt sicher, dass die dafür vorgesehenen Wohnungen nicht unterbelegt sind und Mietende mit den dafür vorgesehenen steuerbaren Einkommen und Vermögen diese Wohnungen auch bewohnen.
- Im Gegensatz dazu schreibt die Initiative vor, dass sich die Gemeinde an den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung zu orientieren habe. Die in der kantonalen Verordnung definierten Einkommen und Vermögenswerte sind deutlich tiefer als jene in den Küssnachter Vermietungsrichtlinien. Eine Umsetzung der Initiative hätte zur Folge, dass zahlreiche bestehende Mieterinnen und Mieter die Vermietungsrichtlinien nicht mehr erfüllen.
- Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küssnacht enthält bereits einen Nutzungsbonus für Familienwohnungen. Demnach dürfen gemeinnützige Bauträgerschaften die Grundnutzung um 10% erhöhen, wenn sie auf mindestens einem Viertel der Fläche preisgünstige Familienwohnungen erstellen. Die Wohnungen müssen mindestens vier Zimmer haben und dauerhaft in Kostermiete abgegeben werden. In mehreren Projekten wurde dies bereits umgesetzt.

Zusammenfassend ist dem Gemeinderat eine durchmischte Bevölkerung sehr wichtig. Dafür benötigt es subventionierten Wohnraum. Entsprechend engagiert sich die Gemeinde seit Jahrzehnten mit wohnungspolitischen Massnahmen für ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch Ortsansässigen das Bleiben ermöglicht. Die Zielsetzung der Gemeinde von 15% subventioniertem Wohnraum für Küssnachterinnen und Küssnachter ist aufgrund des Bevölkerungswachstums angemessen und ambitioniert zugleich. Weitergehende Vorgaben und Zielsetzungen gemäss der Einzelinitiative sind jedoch zu weitreichend und unrealistisch. Deshalb lehnt der Gemeinderat die Initiative ab.

#### **4. Stellungnahme der Einzelinitiantinnen und -initianten**

*"Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Küssnacht erfüllt die Initiantinnen und Initianten mit Sorge. Der anhaltende Konkurrenzkampf um renditeorientierte Anlagen im Immobilienmarkt führt zu stetig steigenden Bodenpreisen und damit zu immer höheren Mieten.*

*Küssnacht blickt auf eine lange Tradition und ein starkes Engagement im Bereich des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus zurück. Dennoch fehlt es zunehmend an genügend zahlbarem Wohnraum für den Mittelstand, für Gewerbetreibende, deren Angestellte, Handwerkende, Studierende, Pflegepersonal, Küssnachter Familien, aber auch für Seniorinnen und Senioren. Die soziale Durchmischung, ein erklärtes politisches Ziel der Gemeinde, ist in Gefahr.*

*Gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen bieten insbesondere Familien und älteren Menschen eine wertvolle Alternative: Sie fördern soziale Einbindung, gegenseitige Unterstützung, aktive Teilhabe und stärken den generationenübergreifenden Zusammenhalt.*

*Mit gezieltem Eingreifen zugunsten von preisgünstigem, gemeinnützigem Wohnraum kann die öffentliche Hand der Entwicklung im Immobilienmarkt wirksam entgegenreten. Weil dabei weder Gewinne infolge von Bodenpreissteigerungen abgeschöpft noch Dividenden ausbezahlt werden können, liegen die sogenannten Kostermieten deutlich unter den marktüblichen Preisen.*

*Das Vorhaben dient somit dem gesamtgesellschaftlichen Ziel, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Küssnacht nachhaltig zu decken."*

## **5. Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Einzelinitiative abzulehnen.

Küsnacht, im April 2026

Für den Gemeinderat

Markus Ernst  
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola  
Gemeindeschreiberin