

Gemeindeversammlung
Montag, 8. Dezember 2025
19.30 Uhr, Heslihalle

(Pläne auf Seite 17 und 18 per 28.10.2025 angepasst)

Der Beleuchtende Bericht und die Unterlagen zu den einzelnen Geschäften sind ab sofort unter 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; bei Bedarf kann eine ausgedruckte Version des Beleuchtenden Berichts bestellt werden).

Die Zusammenfassungen des Budgets und die entsprechenden Erläuterungen sind in diesem Beleuchtenden Bericht enthalten. Interessierte Stimmberechtigte können die vollständigen Unterlagen auf der Website unter www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung oder in der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung einsehen. Neu steht zusätzlich ein interaktives Budget mit Grafiken und Vergleichen zur Verfügung (www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung).

Traktanden der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025

- | | | |
|----------|---|-------|
| 1 | Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2026 | S. 4 |
| 2 | Programm Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 / Kreditbewilligung | S. 11 |
| 3 | Dreifachturnhalle / Standortwahl / Wettbewerb und Projektierung / Kreditbewilligung | S. 15 |

Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2026

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Das Budget 2026 für die Politische Gemeinde wird genehmigt.
 2. Der Steuerfuss 2026 für die Politische Gemeinde wird auf 73% des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.
-

Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Das Budget 2026 sieht bei einem Aufwand von 251.4 Mio. Franken und einem Ertrag von 248.1 Mio. Franken ein Defizit von 3.3 Mio. Franken vor. Der Gemeinderat beantragt für das Jahr 2026 einen unveränderten Steuerfuss von 73%. In der Erfolgsrechnung zeigen sich folgende wesentliche Veränderungen:

Verbesserungen gegenüber Vorjahresbudget (Mehrerträge / Minderaufwendungen)

- **Finanzen:** Tiefere Finanzausgleichsabgabe um -10.4 Mio. auf 102.3 Mio. Franken.
- **Finanzen:** Höherer Grundstückgewinnsteuerertrag um +3 Mio. auf 27 Mio. Franken.

Verschlechterungen gegenüber Vorjahresbudget (Mehraufwendungen / Mindererträge)

- **Finanzen:** Rückgang allgemeine Gemeindesteuererträge um -9.1 Mio. Franken (-5.3 %).
- **Finanzen:** Wertberichtigungsbedarf Liegenschaften Finanzvermögen von gesamthaft 2.1 Mio. Franken (+1.1 Mio. Franken) aufgrund von Investitionen.
- **Hochbau und Planung:** Mehraufwand +0.6 Mio. Franken für öffentlichen Verkehr sowie Energie und Grünraum.
- **Gesellschaft:** Mehraufwand Pflegefinanzierung +1.5 Mio. Franken (+15.2%).
- **Gesellschaft:** Mehraufwand Sozialhilfe +0.3 Mio. Franken (+17.7%).

Investitionen

Die Investitionen im Verwaltungsvermögen von 22.6 Mio. Franken sind bei einer Selbstfinanzierung von 11.1 Mio. Franken mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 49% abgedeckt. Für den steuerfinanzierten Haushalt liegt der Selbstfinanzierungsgrad bei 45% (Nettoinvestitionen 19.5 Mio., Selbstfinanzierung 8.8 Mio. Franken). Im Grundeigentum Finanzvermögen sind Investitionen von 4.0 Mio. Franken vorgesehen.

Ausblick

Im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2029 sind für den steuerfinanzierten Haushalt Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 119.4 Mio. Franken vorgesehen. Die Selbstfinanzierung beträgt 86.7 Mio. Franken (Selbstfinanzierungsgrad 73%). Dadurch erhöht sich die Nettoschuld des Steuerhaushalts auf 85 Mio. Franken und das zweckfreie Eigenkapital erhöht sich per Ende Planperiode 2029 auf 220 Mio.

Franken. Mitberücksichtigt ist dabei ein Bewertungserfolg aus der periodischen Neubewertung des Grundeigentums Finanzvermögen in Höhe von 40 Mio. Franken.

Das finanzpolitische Ziel einer maximalen Nettoschuld von 100 Mio. Franken ist somit eingehalten. Der mittelfristige Haushaltsausgleich 2022–2029 wird aufgrund der Einhaltung des festgelegten zweckfreien Mindesteigenkapitals von 120 Mio. Franken mit einem zweckfreien Eigenkapital von 220 Mio. Franken per Ende 2029 eingehalten. Auch die übrigen finanzpolitischen Ziele werden eingehalten.

Für die Planperiode 2026 bis 2029 wird mit einem Steuerfuss von 73% gerechnet.

1. Finanz- und Aufgabenplan 2025–2029

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 trotz Unsicherheiten günstige Aussichten aufzeigen. Der detaillierte Finanz- und Aufgabenplan mit zugehörigem Bericht ist auf der Website verfügbar (www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Budget 2026

Das Budget 2026 ist auf den nachfolgenden Seiten zusammenfassend dargestellt. Die vollständige Fassung ist auf der Website verfügbar (www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Neu steht zusätzlich ein interaktives Budget mit Grafiken und Vergleichen zur Verfügung (www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung).

3. Erfolgsrechnung

Übersicht

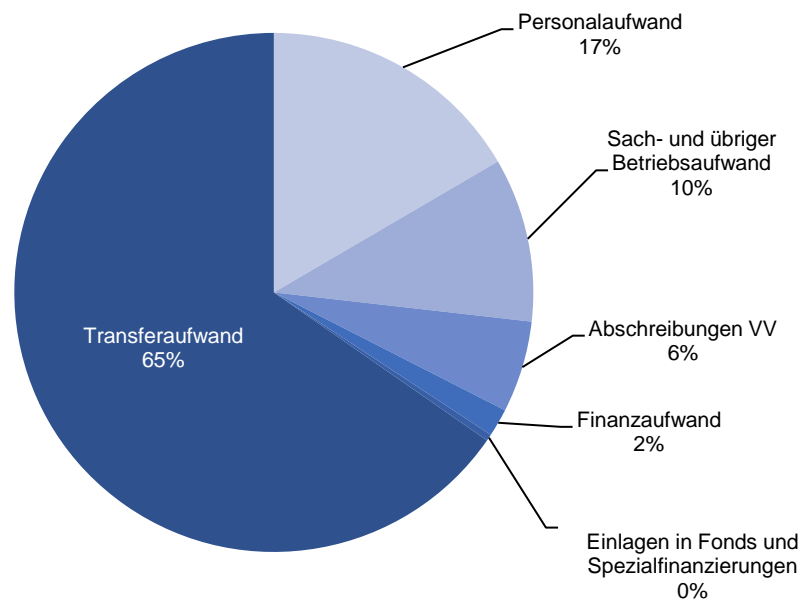
Die Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild (Beträge in Franken):

	Budget 2026	Hoch- rechnung 2025	Budget 2025	Rechnung 2024	Abw. Budget 2026/2025	in %
Aufwand	251'402'300	262'502'800	259'201'800	254'873'065	-7'799'500	-3.01
Personalaufwand	40'153'500	40'117'000	40'287'000	38'531'888	-133'500	-0.33
Sach- und übriger Betriebsaufwand	24'687'700	24'363'000	23'853'000	25'415'953	834'700	3.50
Abschreibungen Verwaltungs- vermögen	13'769'400	13'105'500	13'722'500	13'248'176	46'900	0.34
Finanzaufwand	4'203'900	3'250'600	3'225'600	6'786'921	978'300	30.33
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	958'400	875'400	875'400	1'577'791	83'000	9.48
Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)	157'973'500	170'403'100	166'875'100	160'366'532	-8'901'600	-5.33
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	44'000	0	0.00
Interne Verrechnungen	9'655'900	10'388'200	10'363'200	8'901'804	-707'300	-6.83
Ertrag	248'077'300	260'825'800	255'078'800	266'427'004	-7'001'500	-2.74
Fiskalertrag	192'200'000	203'940'000	198'040'000	196'077'444	-5'840'000	-2.95
Regalien und Konzessionen	40'000	41'000	41'000	29'850	-1'000	-2.44
Entgelte	16'346'100	15'924'900	15'839'900	15'550'762	506'200	3.20
Verschiedene Erträge	0	0	0	652'329	0	0
Finanzertrag	12'514'400	12'624'100	12'861'100	25'759'653	-346'700	-2.70
Entnahmen aus Fonds und Spe- zialfinanzierungen	308'500	322'300	322'300	256'031	-13'800	-4.28
Transferertrag	17'012'400	17'585'300	17'611'300	19'155'131	-598'900	-3.40
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	44'000	0	0.00
Interne Verrechnungen	9'655'900	10'388'200	10'363'200	8'901'804	-707'300	-6.83
Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)	-3'325'000	-1'677'000	-4'123'000	11'553'939	798'000	-19.35

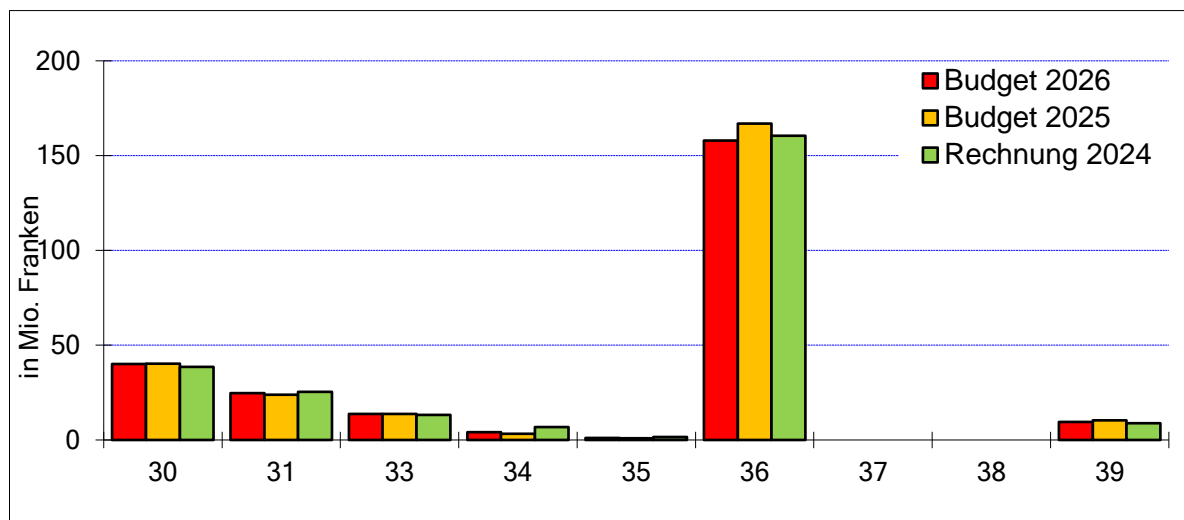
Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Aufwand gegenüber Budget 2025

Beim **Personalaufwand** sind für individuelle Lohnanpassungen max. 1.0% und für den Teuerungsausgleich 0.3% der Lohnsumme berücksichtigt. Die Teuerungszulagen werden den Angestellten der Gemeinde im gleichen Umfang gewährt, wie sie der Kanton für das Staatspersonal ausrichtet. Die Abteilungen budgetieren mit einem stabilen, teilweise rückläufigen Personalaufwand, sodass dieser gesamthaft um -0.3% sinkt.

Zusammensetzung Aufwand (ohne interne Verrechnungen)



Aufwand nach Artengliederung



- | | |
|--|--|
| 30 Personalaufwand | 36 Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich) |
| 31 Sach- und übriger Betriebsaufwand | 37 Durchlaufende Beiträge |
| 33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 38 Ausserordentlicher Aufwand |
| 34 Finanzaufwand | 39 Interne Verrechnungen |
| 35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | |

Im **Sach- und übriger Betriebsaufwand** werden aufgrund um 0.4 Mio. Franken höhere Forderungsverluste sowie Betreuungskosten auf Gemeindesteuern erwartet. Weitere Mehraufwendungen budgetieren die Abteilungen Liegenschaften (+0.2 Mio. Franken, baulicher Unterhalt) sowie Hochbau und Planung (+0.2 Mio. Franken, externe Planungsleistungen und Massnahmen Rahmenprogramm Energie/Grünraum).

Die **Abschreibungen Verwaltungsvermögen** betreffen die Amortisation von früheren Investitionen über die festgelegte Nutzungsdauer. Diese verändern sich unter Berücksichtigung der Investitionen 2025 und 2026 sowie durch Abgänge der per Ende 2025 abgeschriebenen Anlagen. Die Aufwendungen sind gegenüber dem Budget 2025 praktisch unverändert.

Im **Finanzaufwand** resultiert ein Mehraufwand, für Wertberichtigungen von Grundeigentum im Finanzvermögen (+1.1 Mio. Franken) aufgrund der Neubewertung nach der Umsetzung von budgetierten Sanierungsprojekten.

Die Position **Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen** beinhaltet hauptsächlich die Einlage des Überschusses des Entsorgungsbereichs Abwasserbeseitigung von 0.9 Mio. Franken in dessen Spezialfinanzierung (Eigenkapital).

Der **Transferaufwand** beinhaltet grösstenteils nicht beeinflussbare Beiträge und Entschädigungen an Kanton, Gemeinden, Zweckverbände und Private. Die grösste Position ist die Finanzausgleichsabgabe mit 102.3 Mio. Franken (-10.4 Mio. Franken). Diese vermindert sich entsprechend der tieferen Steuerkraft von Küsnacht (Fiskalertrag ohne Grundstückgewinnsteuern) im Verhältnis zum kantonalen Mittelwert der Steuerkraft. Mehraufwendungen von 1.5 Mio. Franken ergeben sich bei der Pflegefinanzierung (+15.2%). Die Hauptgründe dafür sind die Zunahme der Fälle, Teuerung sowie höheres Normdefizit. Mehraufwand von 0.4 Mio. Franken ist budgetiert für öffentlichen Verkehr sowie Grünraum- und Energieprogramm. Im Asylwesen sind dagegen um 0.5 Mio. Franken (-20.3%) tiefere Aufwendungen budgetiert. Dies sind Bruttoangaben, da Mehr-/Minderausgaben meist entsprechende Mehr-/Mindererträge gegenüberstehen (siehe Transferertrag).

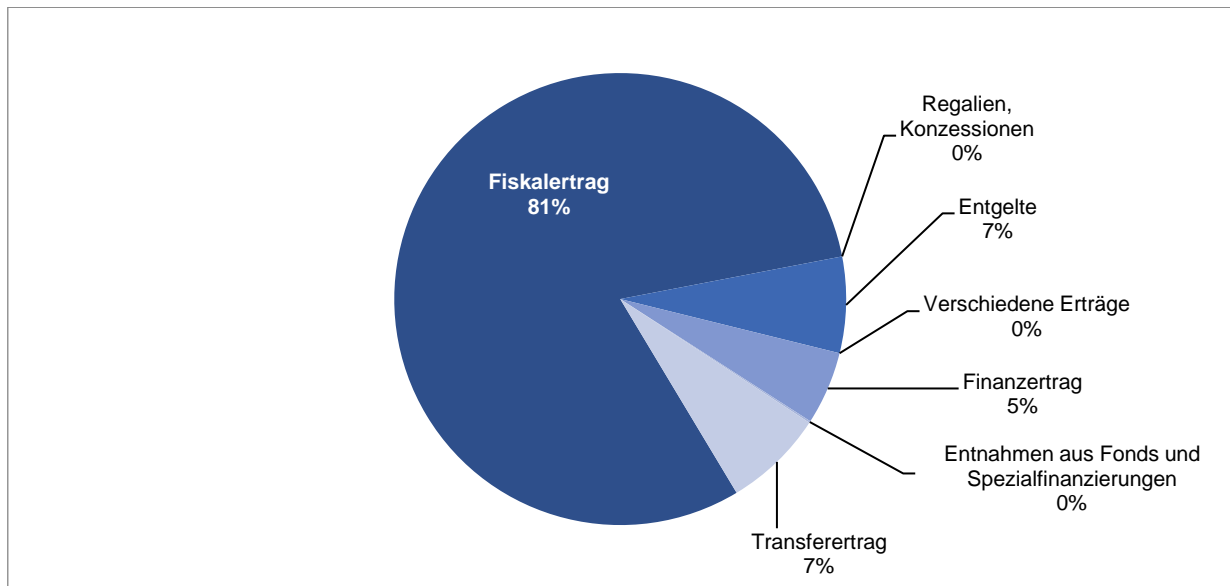
Die **internen Verrechnungen** (Aufwands- und Ertragspositionen) betreffen interne Leistungsverrechnungen zur Verbesserung der Kostentransparenz. Diese sind erfolgsneutral.

Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Ertrag gegenüber Budget 2025

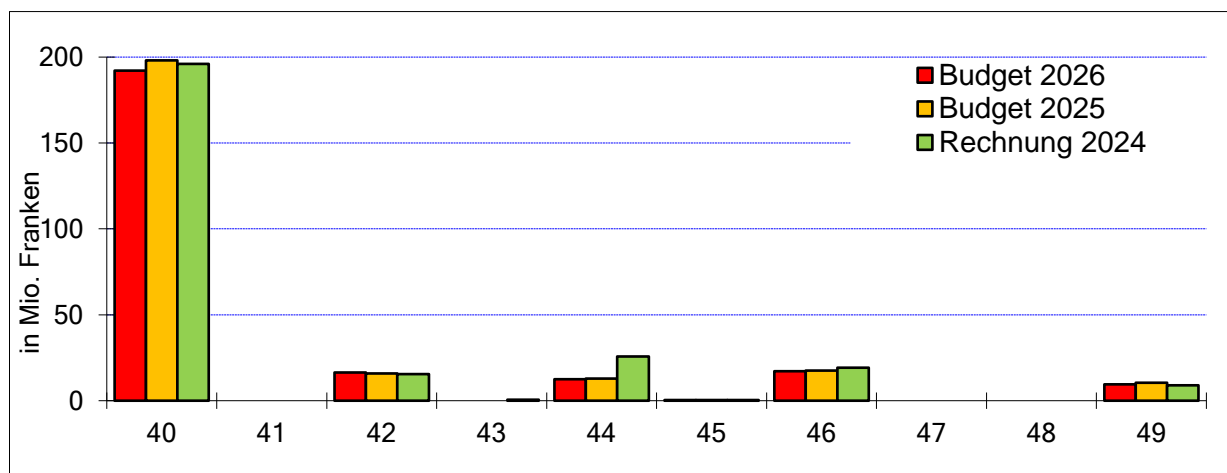
Der **Fiskalertrag** umfasst alle Steuererträge. Die Steuern für das Rechnungsjahr (provisorische Steuerrechnungen) sind, gestützt auf die Hochrechnung 2025 und unter Berücksichtigung von Bevölkerungsentwicklung und Konjunkturprognosen (BIP und Teuerung) sowie einem gleichbleibenden Steuerfuss von 73%, budgetiert. Die übrigen Steuern sind gemäss den durchschnittlichen Erträgen 2022 bis 2024 veranschlagt. Bei den allgemeinen Gemeindesteuern zeigt sich eine um 8.8 Mio. Franken (-5.09%) rückläufige Entwicklung. Der Grundstückgewinnsteuerertrag hingegen wird aufgrund der Erfahrungszahlen sowie penderter Fälle deutlich höher, auf 27 Mio. Franken (Vorjahr 24 Mio. Franken), geschätzt. Daraus resultieren beim Fiskalertrag Mindererträge in der Höhe von insgesamt 5.8 Mio. Franken (-2.95%).

Die **Entgelte** (Gebühren- und Dienstleistungserträge, Rückerstattungen) steigen in verschiedenen Abteilungen aufgrund der kostendeckenden Verrechnung von Dienstleistungen sowie Gebührenerträgen. Die Schule rechnet bei den schulergänzenden Angeboten mit Mehrerträgen von 0.2 Mio. Franken.

Zusammensetzung Ertrag (ohne interne Verrechnungen)



Ertrag nach Artengliederung



40	Fiskalertrag	45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen
41	Regalien, Konzessionen	46	Transferertrag
42	Entgelte	47	Durchlaufende Beiträge
43	Verschiedene Erträge	48	Ausserordentlicher Ertrag
44	Finanzertrag	49	Interne Verrechnungen

Der **Finanzertrag** (Mietzinserträge, Baurechtszinsen, übrige Erträge Liegenschaften und Anlagen, Zins- und Beteiligungserträge) sinkt um 0.3 Mio. Franken. Die Gründe sind tiefere Zinserträge sowie Anpassungen von Mietzinsen aufgrund des tieferen hypothekarischen Referenzzinssatzes.

Unter **Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen** sind die Entnahmen aus zweckgebundenen Fonds und Legaten (Aufwand unter Transferaufwand) sowie der Aufwandüberschuss des Entsorgungsbereichs Abfallbeseitigung berücksichtigt.

Der **Transferertrag** beinhaltet Beiträge und Entschädigungen des Kantons, von Gemeinden und Privaten. Die tieferen Erträge ergeben sich vor allem aus den berücksichtigten Nettoaufwendungen in den Bereichen Sozialhilfe, Sozialversicherungen und Asylwesen. Die Schule budgetiert höhere Schulgelder und Beiträge des Kantons für die Tempus.

4. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im **Verwaltungsvermögen** betragen 22.6 Mio. Franken. Die Hauptpositionen betreffen die ICT-Gesamterneuerung (3.0 Mio. Franken), das Darlehen an die GNK AG (2.0 Mio. Franken), Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (5.7 Mio. Franken), Schulliegenschaften (3.6 Mio. Franken), Verkehrswege (5.2 Mio. Franken), das Kanalisationsnetz (2.9 Mio. Franken) und Gewässerbauten (2.2 Mio. Franken). Grösste Einzelprojekte (Tranchen 2026) sind Investitionen in die Schulanlagen Heslibach (2.6 Mio. Franken). Bei der Abteilung Tiefbau und Sicherheit sind die Parkplatzsanierung Zürichstrasse (3.0 Mio. Franken), die Strassen- und Kanalisationssanierung Zürichstrasse (1.6 Mio. Franken), die Kanalisationssanierung Seestrasse (1.0 Mio. Franken) und die Sanierung der Stützmauer am Tobeleingang (1.4 Mio. Franken) geplant. Ebenso ist die Realisierung der Tobelbrücke vorgesehen (weitgehend durch Spende finanziert).

Für das **Grundeigentum im Finanzvermögen** sind Investitionsausgaben von 4.0 Mio. Franken veranschlagt, davon für die Gesamtanierung Gasthof Krone Forch (3.2 Mio. Franken) und diverse kleinere Einzelprojekte (0.8 Mio. Franken).

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):

	31.12.2026		31.12.2025		31.12.2024	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	253.6		271.1		275.6	
Verwaltungsvermögen	321.3		312.4		307.0	
Fremdkapital		342.4		348.4		346.6
Eigenkapital		232.5		235.1		236.0
davon Eigenkapital Steuerhaushalt		193.6		196.9		198.6
Nettoschuld Gesamthaushalt		88.8		77.3		71.0
davon Nettoschuld Steuerhaushalt		69.9		59.2		52.4

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

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, das Budget 2026 zu genehmigen und den Steuerfuss 2026 auf 73% festzusetzen.

Programm Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Auf der Grundlage der Vision 2040 zur kommunalen Klima-, Grünraum- und Energiepolitik wird für die Umsetzung des Programms Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 ein Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.– bewilligt.
2. Die Zweckbestimmung des Kredits lautet: "Mit dem Programm sind primär Massnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung, zur biologischen Vielfalt und zur Kreislaufwirtschaft zu realisieren. Ziel ist die Dekarbonisierung, der Ausbau erneuerbarer Energien und der grünen und blauen Infrastruktur, der Schutz und die Förderung der Biodiversität sowie die Etablierung der nachhaltigen Beschaffung."
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, jährlich Fr. 500'000.– für das Programm Klima, Energie und Grünraum in den Erfolgsrechnungen 2026–2029 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.

Beleuchtender Bericht**Das Wichtigste in Kürze**

Die Gemeinde Küsnacht stellt sich den globalen Herausforderungen des Klimawandels, der Energiewende und des Erhalts natürlicher Lebensgrundlagen auf lokaler Ebene. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis 2040 auf Netto-Null zu senken, den Umstieg auf erneuerbare Energien zu vollziehen und die Biodiversität zu fördern.

Das Programm "Klima, Energie, Grünraum 2026–2029" baut auf bestehenden strategischen Grundlagen und dem Vorgängerprogramm auf und umfasst zwölf Fokusziele mit insgesamt 26 Massnahmen. Es richtet sich an verschiedene Akteure wie Bauherrschaften, Planende, das lokale Gewerbe sowie an die Behörden und Verwaltung. Ein Förderreglement regelt die finanzielle Unterstützung wirksamer Massnahmen. Für die Umsetzung beantragt der Gemeinderat einen Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.–, davon 75 % für direkte Förderbeiträge. Die Fortschritte werden laufend überwacht und jährlich in einem Sachstandbericht dokumentiert.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.– für die Umsetzung des Programms Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 zuzustimmen.

1. Ausgangslage und Ziele

Die Gesellschaft steht vor klimatischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen. Dazu zählen insbesondere der Klimawandel, die Dekarbonisierung und die dauerhafte Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Gemeinde Küsnacht möchte Verantwortung übernehmen und sich diesen globalen Herausforderungen auf lokaler Ebene annehmen.

Klima und Energie

Der Klimawandel schreitet voran. Nur wenn der globale Ausstoss von Treibhausgasen rasch vermindert wird, bestehen gute Chancen, das Klima zu stabilisieren. Der Klimaschutz ist – neben einer Anpassung an den Klimawandel – notwendig, um negative Klimafolgen mit ihren Auswirkungen auf Lebensgrundlagen und Infrastrukturen auf ein verträgliches Mass zu begrenzen. Um dies zu erreichen, müssen alle ihren Beitrag leisten, besonders diejenigen mit überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen, guten wirtschaftlichen Voraussetzungen und Innovationskraft.

Ziel: Die Treibhausgasemissionen sind möglichst rasch auf Netto-Null zu senken, der Umstieg auf erneuerbare Energien ist zu vollziehen und es sind Anpassungen an die veränderten klimatischen Bedingungen vorzunehmen.

Grünraum

Eine vielfältige und intakte Biodiversität bildet die Grundlage für das Leben auf der Erde. Der Schutz und die Förderung biologischer Vielfalt sind von zentraler Bedeutung. Die natürlichen Ressourcen liefern sämtliche lebensnotwendigen Grundlagen. Ökosysteme erbringen fortlaufend Leistungen, die wesentlich zum Wohlstand, zur Gesundheit und zum allgemeinen Wohlbefinden beitragen. Darüber hinaus bietet die Natur Raum für Erholung und Inspiration.

Ziel: Die Vielfalt der Lebensräume (Ökosysteme), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt sind zu schützen und zu fördern.

Kreislaufwirtschaft

Mit der Kreislaufwirtschaft werden bestehende Materialien und Produkte so lange wie möglich geteilt, geleast, wiederverwendet, repariert, aufgearbeitet und recycelt. Dadurch werden weniger Rohstoffe eingesetzt, weniger Abfälle produziert und weniger Emissionen emittiert.

Ziel: Der Ressourcenverbrauch und die Abfallproduktion sind zu verringern. Die Lebenszyklen von Produkten sind zu verlängern.

2. Strategischer Rahmen

In den Bereichen Klima, Energie, Grünraum und Kreislaufwirtschaft bestehen umfangreiche eidgenössische und kantonale Gesetze und Verordnungen, die den rechtlichen Rahmen für die Gemeinden vorgeben. Auf kommunaler Ebene sind insbesondere die folgenden strategischen Rahmenbedingungen und Grundlagen zu beachten:

- Der Gemeinderat hat in der Vision 2044 die langfristige Ausrichtung und die Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung formuliert. Die Vision bildet den übergeordneten Rahmen und Handlungsspielraum für alle Politikbereiche.
- Für den Bereich Klima, Grünraum und Energie hat sich die Küsnachter Bevölkerung an der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2021 den Auftrag erteilt, dass die Gemeinde bis im Jahr 2040 das Ziel der bilanziellen Klimaneutralität erreichen soll.

3. Programm Klima, Energie und Grünraum 2026–2029

Das Programm Klima, Energie, Grünraum 2026–2029 (KEG 2026+) baut auf dem strategischen Rahmen und dem Vorgängerprogramm 2022–2025 auf. Das Hauptziel – die Reduktion der Treibhausgase, die Produktion von erneuerbarer Energie und die Förderung der Biodiversität – stehen im Programm KEG 2026+ weiterhin im Vordergrund.

Das Programm KEG 2026+ verfolgt das Ziel, im energiepolitischen und ökologischen Kontext einen wirksamen, klaren und verlässlichen Beitrag zu leisten. Es unterstützt private Bauherrschaften, Hauseigentümerinnen und -eigentümer, Planende, Energiedienstleister, Mieterinnen und Mieter, Gemeindevertretungen, Bürgerinnen und Bürger sowie das lokale Gewerbe im Bestreben, die CO₂-Emissionen bis 2040 auf "Netto-Null" zu senken, die Produktion erneuerbarer Energien deutlich zu steigern und die Biodiversität gezielt zu fördern.

Das Programm KEG 2026+ ist in vier Themenbereiche gegliedert und umfasst 12 Fokusziele mit gesamt 26 Massnahmen für die nächsten vier Jahre. Damit werden klare Prioritäten geschaffen, an denen sich die Behörden und die Verwaltung orientieren können.

Fokusziele Klima und Energie

- Umsetzung kommunaler Energieplan
- Förderung Photovoltaikausbau und -effizienz
- Reduktion Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich
- Förderung klimaschonende Mobilität
- Pilotprojekte klimaschonende Mobilität
- Sensibilisierung und Beratung

Fokusziele Klimaanpassung

- Hitzeminderung mittels Begrünung
- Förderung und Umsetzung Schwammstadtprinzip

Fokusziele Grünraum

- Schutz und Förderung Biodiversität
- Naturnahe Bewirtschaftung Grünflächen
- Label Grünstadt

Fokusziele Kreislaufwirtschaft

- Etablierung nachhaltige Beschaffung

Mit dem Programm KEG 2026+ wird sichergestellt, dass die Gemeinde mit einer aktiven und zukunftsgerichteten Politik ihre Verantwortung wahrnimmt, um die Ziele der Vision 2040 zur Klima-, Grünraum- und Energiepolitik zu erreichen.

4. Förderreglement Klima, Energie und Grünraum 2026–2029

Die bisherigen Förderprogramme waren begehrt und erfolgreich, sodass diese in einem ähnlichen Umfang fortgeführt werden sollen. Der Vollzug wird in einem Förderreglement Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 geregelt. Mit dem Förderreglement sollen primär Massnahmen mit grosser Wirkung im Bereich der Reduktion von Treibhausgasemissionen, des Ausbaus erneuerbarer Energien und der Erhöhung der Biodiversität gefördert werden. Die Gesuchstellenden sollen dabei einfach und eigenständig abschätzen können, mit welcher Unterstützung sie rechnen dürfen. Doppelförderungen und Mitnahmeeffekte der Förderbeiträge werden grundsätzlich vermieden, um die Effizienz der eingesetzten Mittel sicherzustellen. Förderungen sind als Anreiz für Massnahmen zu verstehen, welche nicht einer gesetzlichen Verpflichtung unterstellt sind.

Die Genehmigung des Förderreglements liegt im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Das Förderreglement wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst, um die Marktsituation, die aktuelle Gesetzgebung und die Förderlandschaft zu berücksichtigen.

5. Rahmenkredit

Für die Umsetzung der Massnahmen des Programm KEG 2026+ sind finanzielle Mittel von gesamthaft Fr. 2'000'000.– geplant. Davon sollen rund 75% für direkte Förderbeiträge von konkreten Einzelmassnahmen verwendet werden. Weitere Fr. 275'000.– des Rahmenkredits sollen für Beratungsleistungen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bauherrschaften, Projektierende sowie für kommunikative Aufgaben eingestellt werden. Für die konzeptionelle Unterstützung von Projekten und für Vorprojekte sind Fr. 150'000.– vorgesehen, Fr. 75'000.– für Anlässe, Aktionen und Schulungen.

Das Monitoringsystem aus dem Vorgängerprogramm 2022–2025 wird auch im neuen Programm KEG 2026+ weitergeführt. Der Verlauf und die Fortschritte des Programms KEG 2026+ werden fortlaufend überprüft. Die Öffentlichkeit wird über bedeutende Ereignisse sowie über den Fortschritt der Massnahmen informiert. Zusätzlich wird jährlich ein Sachstandbericht erstellt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit dem vorliegenden Programm ein wirksames und effizientes Werkzeug vorliegt, um den klimatischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen auf lokaler Ebene zu begegnen.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.– für die Umsetzung des Programms Klima, Energie und Grünraum 2026–2029 zuzustimmen.

Dreifachturnhalle / Standortwahl / Wettbewerb und Projektierung / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Vorlage 1a – Areal Fallacher

Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs im selektiven Verfahren für die Realisierung einer Dreifachturnhalle auf dem Areal Fallacher mit anschliessender Planung des Vorprojekts (Phase 31 nach SIA 102) inkl. Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15% wird ein Kredit von Fr. 930'000.– inkl. MWST bewilligt.

2. Vorlage 1b – Areal Heslibach, Gegenvorschlag Gemeinderat

Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs im selektiven Verfahren für die Realisierung einer Dreifachturnhalle auf dem Areal Heslibach mit anschliessender Planung des Vorprojekts (Phase 31 nach SIA 102) inkl. Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15% wird ein Kredit von Fr. 970'000.– inkl. MWST bewilligt.

Stichfrage: Welche Vorlage soll in Kraft treten, falls sowohl der Kredit für eine Dreifachturnhalle auf dem Areal Fallacher als auch der Kredit für eine Dreifachturnhalle auf dem Areal Heslibach angenommen werden?

Beleuchtender Bericht**Das Wichtigste in Kürze**

Die Gemeindeversammlung stimmte am 5. Dezember 2022 der Einzelinitiative "Eine Dreifachturnhalle für Küsnacht" zu. Damit wurde der Gemeinderat beauftragt, den Stimmberechtigten eine Kreditvorlage zum Bau einer Dreifachturnhalle in Itschnach auf dem Areal Fallacher zur Abstimmung vorzulegen.

Heute beanspruchen die Nutzungen für Eissport, Tennis und Fussball die meisten Flächen des Areals Fallacher. Für die optimale Nutzung des gesamten gemeindeeigenen Grundstücks Fallacher wurde deshalb eine Masterplanung mit einem Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Masterplan definiert die Bereiche der unterschiedlichen Sportnutzungen. Der Masterplan-Perimeter, das Grundstück Kat. Nr. 12978, wird in die drei Teilbereiche "Nord", "Süd" und "KEK" unterteilt. Der Bereich "Süd" stellt den Perimeter für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs zur Realisierung einer Dreifachturnhalle dar. Ebenso wurde ein Perimeter für die mögliche Realisierung einer E-Busgarage festgelegt. Deren allfällige Erstellung wird bewusst von der Dreifachturnhalle entkoppelt.

Bei der Projektbearbeitung zeigte sich, dass eine Dreifachturnhalle im Gebiet Fallacher tagsüber von Montag bis Freitag schlecht ausgenutzt würde. Insbesondere die Schule Küsnacht benötigt dort keine zusätzlichen Turnhallenkapazitäten, da auf der Schulanlage Itschnach zwei Turnhallen vorhanden sind. Für den Gemeinderat ist eine hohe Auslastung der neuen Dreifachturnhalle auch tagsüber zwingend, insbesondere aus Nachhaltigkeitsgründen und um die hohen Erststellungs- und Betriebskosten zu rechtfertigen. Daher wurde das Areal Heslibach als Alternativstandort geprüft.

Im Bereich zwischen der 400m-Rundbahn, der Doppeltturnhalle, dem Hallenbad, der Unteren Heslibachstrasse und der privaten Liegenschaft Untere Heslibachstrasse 35 ist eine Dreifachturnhalle realisierbar.

Für eine bessere Einordnung in die Umgebung würde der Bau ein Geschoss in den Boden versenkt. Das Beachvolleyballfeld, die Kugelstoss- und die Weitsprunganlage müssten jedoch weichen, da diese Flächen beansprucht werden.

Die bestehenden Turnhallen auf dem Areal Heslibach sind sehr gut ausgelastet. Die Schule Küsnacht hat einen Bedarf von 20 und die Kantonsschule von 35 zusätzlichen Wochenlektionen in einer Turnhalle angemeldet. Somit weisen die beiden Schulen gemeinsam einen Bedarf von mindestens 55 zusätzlichen Hallenlektionen pro Woche aus. Damit wäre eine Dreifachturnhalle tagsüber von Montag bis Freitag bereits zur Hälfte ausgelastet.

Nach Vorliegen der Erkenntnisse aus einer Machbarkeitsstudie favorisiert der Gemeinderat den Standort Heslibach als Gegenvorschlag.

Für die Entwicklung des Areals Fallacher oder des Areals Heslibach ist ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren vorgesehen. Die Kosten des Wettbewerbs inklusive der Erarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung betragen für das Areal Fallacher Fr. 930'000.– und für das Areal Heslibach Fr. 970'000.–.

Der Gemeinderat stimmt dem Bau einer Dreifachturnhalle im Grundsatz zu und befürwortet daher beide Vorlagen. Bei der Stichfrage empfiehlt er den Standort Heslibach. Dies, weil an diesem Standort bereits heute die Nachfrage nach zusätzlichen Hallenkapazitäten durch die Schule Küsnacht und die Kantonsschule Küsnacht besteht. Der Standort ist damit nachhaltiger und wirtschaftlicher.

1. Ausgangslage

Die Realisierung einer Dreifachturnhalle in Küsnacht entspricht dem Anliegen mehrerer Vereine. Aktuell fehlt in Küsnacht eine Dreifachturnhalle, die für Meisterschaftsspiele unterschiedlicher Sportarten den Vorgaben des Bundesamts für Sport entspricht. Die Gemeindeversammlung stimmte deshalb am 5. Dezember 2022 der Einzelinitiative "Eine Dreifachturnhalle für Küsnacht" in Form der allgemeinen Anregung zu. Damit wurde der Gemeinderat beauftragt, den Stimmberechtigten eine Kreditvorlage zum Bau einer Dreifachturnhalle in Itschnach zur Abstimmung vorzulegen, wobei die Dreifachturnhalle integraler Bestandteil eines zu erarbeitenden Gesamtkonzepts für ein Sport-Cluster in Itschnach sein sollte.

Gleichzeitig ist auch der öffentliche Verkehr für die Gemeinde Küsnacht von grosser Bedeutung. Um diesen sicherzustellen, sind Infrastrukturen, welche die zukünftigen Bedürfnisse und Anforderung des öffentlichen Verkehrs erfüllen, erforderlich. Deshalb unterstützt der Gemeinderat die Realisierung einer E-Busgarage im Gebiet Fallacher durch die Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich als marktverantwortliches Unternehmen für den Unteren Pfannenstil im Grundsatz. Wichtig dabei ist, dass der Bau und der Betrieb einer E-Busgarage quartierverträglich umgesetzt werden können.

Für die maximale bzw. optimale Nutzung des gesamten gemeindeeigenen Grundstücks Fallacher wurde deshalb eine Masterplanung mit einem Mitwirkungsverfahren durchgeführt. An der Partizipation nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Eissportvereine der Kunsteisbahn Küsnacht (KEK), der bereits heute auf dem Areal Fallacher ansässigen Sportvereine Tennisclub Itschnach und Fussballclub Küsnacht, der besonders an einer Dreifachturnhalle interessierten Vereine der Sportarten Basketball, Handball und Unihockey sowie die Einzelinitianten teil. Ebenso wurde im Mai 2024 die Bevölkerung zu einem Workshop eingeladen. Dabei wurde der Stand der Planung präsentiert. Die anwesenden Personen diskutierten den Planungsstand und gaben eine Einschätzung ab.

Seitens der Sportvereine besteht ein sehr grosses Interesse, dass eine neue Dreifachturnhalle am späten Nachmittag, abends und an den Wochenenden exklusiv durch die Vereine genutzt werden darf. Dieses Interesse kann mit beiden Projektvarianten erfüllt werden.

2. Masterplanung Fallacher

2.1 Ist-Situation

Die Nutzungen für Eissport, Tennis und Fussball beanspruchen heute die meisten Flächen des Areals Fallacher. Entlang der Johannsburgstrasse ist bergseitig eine Fläche von etwa 30 bis 40 m Breite noch unbebaut. Dabei handelt es sich teilweise um Wiesland und im Bereich der Johannsburgstrasse um Parkierungsflächen. Für die beanspruchte Fläche des Tennissports besteht zwischen der Gemeinde Küsnacht und dem Tennisclub Itschnach ein bis am 31. August 2037 gültiger Baurechtsvertrag.

Die bereits auf dem Areal beheimateten Vereine Fussballclub Küsnacht und Tennisclub Itschnach engagierten sich im Mitwirkungsprozess für eine Optimierung sowie allfällige Erweiterung der von ihnen genutzten Infrastrukturen.

2.2 Unterteilung des Masterplan-Perimeters

Für die Bearbeitung des Masterplans bestand die Aufgabe darin, in die bestehenden Strukturen eine neu zu erstellende Dreifachturnhalle zu integrieren. Dabei definiert der Masterplan die Bereiche der unterschiedlichen Sportnutzungen. Ebenso wird ein Perimeter für die mögliche Realisierung einer E-Busgarage definiert. Eine allfällige Erstellung wird bewusst von der Dreifachturnhalle entkoppelt.

Der Masterplan-Perimeter, das Grundstück Kat. Nr. 12978, wird in die drei Teilbereiche "Nord", "Süd" und "KEK" unterteilt.

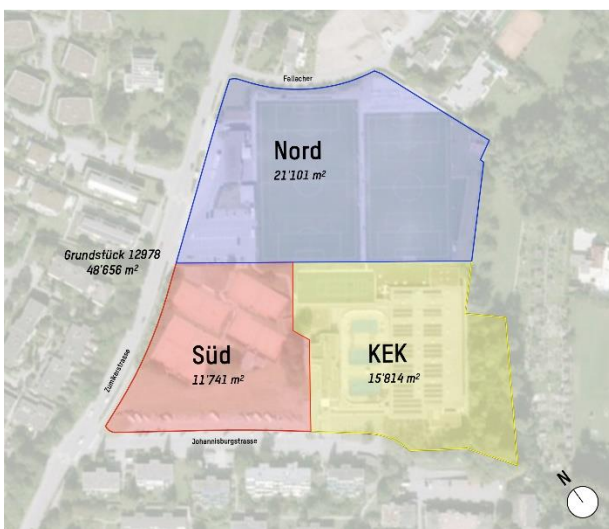


Abb. 1: Unterteilung des Areals Fallacher, Grundstück Kat. Nr. 12978, in Teilbereiche.

2.3 Teilbereich Süd = Wettbewerbsperimeter

Der Bereich "Süd" umfasst die Tennisplätze, die Parkplätze entlang der Johannsburgstrasse und das unbebaute Wiesland. Dieser Bereich stellt den Perimeter für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs dar. Innerhalb dieses Wettbewerbsperimeters werden separate Flächen für die Zuordnung von Nutzungen bezeichnet: Projektperimeter Sporthalle, zu erhaltende und zu erweiternde Tennisplätze, Parkierung sowie eine Synergiezone für Infrastrukturbauten. Diese Infrastrukturbauten können die erforderlichen Räumlichkeiten beinhalten, welche die Areal Fallacher beheimateten Vereine benötigen. Zur Nutzung allfälliger Synergien im Gastronomiebereich ist die Nähe einer neuen Dreifachturnhalle zum bestehenden KEK-Betriebsgebäude von wesentlicher Bedeutung.

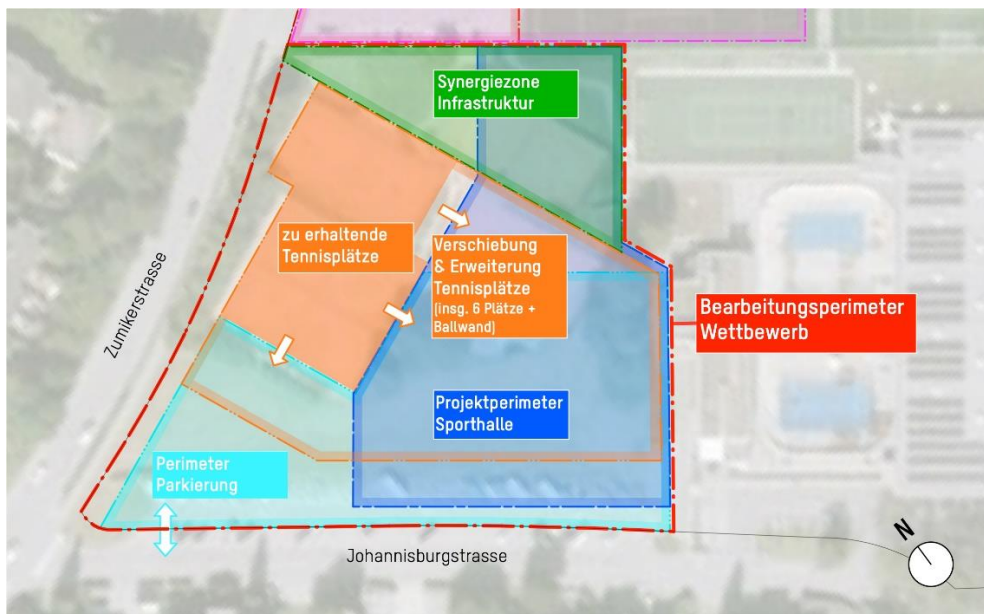


Abb. 2: Flächenzuordnung innerhalb des Wettbewerb-Perimeters im Bereich Süd.

Wie vorstehend beschrieben, sind Teile dieses Perimeters im Baurecht an den Tennisclub Itschnach abgegeben. Entsprechend wäre bei der Wettbewerbsausschreibung ein Einbezug des Tennisclubs Itschnach vorgesehen.

2.4 Teilbereich Nord

Im Teilbereich Nord befinden sich die Fussballfelder mit dem Betriebs- und Wohngebäude Zumikerstrasse 90, die öffentlichen Parkplätze Fallacher sowie die Bushaltestelle. Innerhalb dieses Perimeters werden der heutige Parkplatz Fallacher und das näher zur Zumikerstrasse liegende Fussballfeld als Fläche zur "Raumsicherung Busgarage mit Einfahrt" bezeichnet. Sofern baulich realisierbar, könnte eine E-Busgarage unterhalb des Fussballplatzes erstellt werden. Der Teilbereich "Nord" gilt als "Möglichkeitenperimeter" und soll bei der Wettbewerbsdurchführung auf konzeptioneller Ebene berücksichtigt werden. Konkrete planerische Entwürfe für eine allfällige E-Busgarage sind hingegen nicht Bestandteil dieses Wettbewerbs.

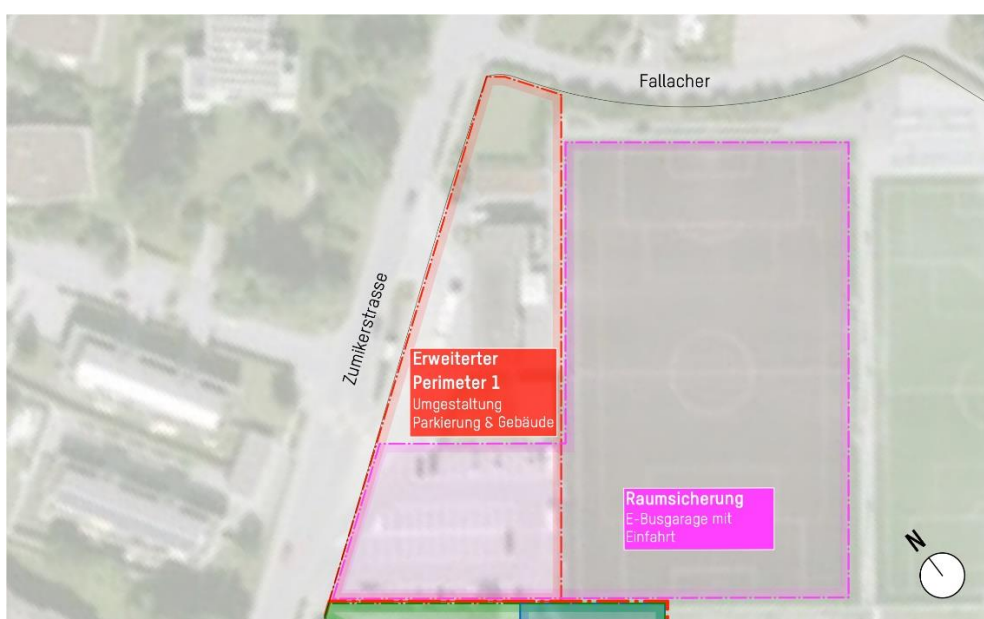


Abb. 3: Flächenzuordnung innerhalb des Bereichs Nord.

2.5 Teilbereich KEK

Der Perimeter KEK umfasst alle Bauten der KEK. Dieser Perimeter soll nach der erst gerade durchgeführten Sanierung der Infrastrukturen weitestgehend unberührt bleiben. Bezüglich Gastronomie besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem KEK-Betriebsgebäude und einem allfälligen Restaurationsbereich in der neu zu erstellenden Dreifachturnhalle.

2.6 Auslastung

Im Rahmen der Masterplanung fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Nutzung der geplanten Dreifachturnhalle statt. Aufgrund der ausgewiesenen Bedürfnisse der Vereine ist von einer hohen Auslastung der Halle an den Abenden und Wochenenden auszugehen. Tagsüber besteht hingegen zum heutigen Zeitpunkt am Standort Itschnach kaum Bedarf. Insbesondere die Schule Küsnacht benötigt dort keine zusätzlichen Turnhallenkapazitäten, da auf der Schulanlage Itschnach zwei Turnhallen vorhanden sind.

3. Areal Heslibach – Gegenvorschlag des Gemeinderats

3.1 Gründe für einen Gegenvorschlag am Standort Heslibach

Eine hohe Auslastung der neuen Dreifachturnhalle auch tagsüber ist für den Gemeinderat zwingend, insbesondere aus Nachhaltigkeitsgründen und um die hohen Erststellungs- und Betriebskosten zu rechtfertigen. Daher wurde ein Alternativstandort zum Areal Fallacher geprüft. Die bestehenden Turnhallen auf dem Areal Heslibach sind sehr gut ausgelastet; es bestehen Kapazitätsengpässe. Die Schule Küsnacht hat einen Bedarf von 20 und die Kantonsschule von 35 zusätzlichen Wochenlektionen in einer Turnhalle im Dorf angemeldet. Somit weisen die beiden Schulen gemeinsam einen Bedarf von mindestens 55 zusätzlichen Hallenlektionen pro Woche aus. Damit wäre eine Dreifachturnhalle tagsüber von Montag bis Freitag bereits zur Hälfte ausgelastet.

Nebst der besseren Auslastung und den Einnahmen durch die Vermietung der Turnhalle an die Kantonsschule Küsnacht ergeben sich weitere Vorteile: So werden die Tennisplätze und das Clubhaus des TC Itschnach nicht vom Bau tangiert, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss ist einfacher, dem Clustergedanken wird mit den bestehenden Sportanlagen (Sportplatz und Turnhallen, Schwimmhalle) ebenfalls Rechnung getragen werden und die bessere Nutzung von bereits überbauten Flächen ist aus Nachhaltigkeitsgründen vorteilhaft. Für die Vereine können sich dank der Nähe zu den bereits bestehenden Turnhallen betriebliche Vorteile ergeben, beispielsweise bei Turnieren, wo es entsprechende Einspielmöglichkeiten benötigt.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte favorisiert der Gemeinderat den Standort Heslibach, da hier bereits heute die Nachfrage nach zusätzlichen Hallenkapazitäten besteht und die durch eine Dreifachturnhalle in Itschnach nicht abgedeckt werden kann.

3.2 Ist-Situation

Auf dem Sportareal Heslibach sind heute bereits viele Sportinfrastrukturen vorhanden: Leichtathletikanlage mit Fussballplatz und angrenzender Tribüne, HesliHalle, Seminarturnhalle, Doppeltturnhalle Heslibach, Hallenbad, Rotem Platz und Beachvolleyballfeld.

3.3 Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie

Im Bereich zwischen der 400m-Rundbahn, der Doppelturnhalle, dem Hallenbad, der Unteren Heslibachstrasse und der privaten Liegenschaft Untere Heslibachstrasse 35 ist eine Dreifachturnhalle realisierbar. Für eine bessere Einordnung in die Umgebung würde der Bau ein Geschoss in den Boden versenkt. Das Beachvolleyballfeld, die Kugelstoss- und die Weitsprunganlage müssten verschoben werden, da diese Flächen beansprucht werden. Da es sich beim Hallenbad und der Doppelturnhalle Heslibach um kommunale Inventarobjekte handelt, ist der Neubau einer Dreifachturnhalle gestalterisch sorgfältig bei den Bestandesbauten einzuordnen.



Abb. 4: Skizzenhafte Darstellung Dreifachturnhalle auf dem Areal Heslibach mit Ansicht aus Nordwesten

Diese Erkenntnisse wurden mit den auf dem Areal Heslibach beheimateten Sportvereine besprochen. Für diese Vereine ist wichtig, dass durch den Neubau wegfallende Flächen ersetzt werden.

Zudem wurde im Mai 2025 die Bevölkerung zu einem Mitwirkungsanlass eingeladen. Dabei wurde der Stand der Planung präsentiert. Die anwesenden Personen diskutierten den Planungsstand und gaben eine Einschätzung ab. Besondere Aufmerksamkeit kommt bei der Realisierung einer Dreifachturnhalle im Gebiet Heslibach dem Verkehr zuteil. Die vielfältigen Infrastrukturen führen bereits heute zu verkehrlichen Herausforderungen. Mit der Realisierung einer zusätzlichen Sportbaute in diesem Quartier sind verkehrsplanerische Begleitmassnahmen erforderlich, um den Sportbetrieb mit Zu- und Wegfahrten gut abwickeln zu können.

3.4 Wettbewerbsperimeter

Der Wettbewerbsperimeter entspricht dem im Kapitel 3.3 umschriebenen Bereich zwischen der Unteren Heslibachstrasse und dem Sportplatz mit 400m-Rundbahn. Der guten gestalterischen Einordnung zwischen den bestehenden Sportbauten und dem privaten Wohnhaus kommt grosse Bedeutung zu.

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Für die Entwicklung des Areals Fallacher oder des Areals Heslibach (abhängig vom Entscheid der Gemeindeversammlung) ist ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren vorgesehen. Mittels einer Präqualifikation soll eine geeignete Anzahl Teams (zehn bis zwölf Teams, bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros sowie Fachplanende) selektiert werden, welche zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen werden. Diese sollen einerseits für die Entwicklung eines architektonisch und ortsbaulich überzeugenden Bauvorhabens qualifiziert sein und andererseits die Realisierung in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben garantieren können. Dadurch wird eine ausreichend gute Auswahl an qualitativollen Projektbeiträgen für die gestellte Aufgabe erreicht.

4.2 Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung

Im Anschluss an die Jurierung des Wettbewerbs soll das Siegerprojekt mittels Vorprojekt mit Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% weiterbearbeitet werden. Die Gemeinde erhält damit eine fundierte Planungsgrundlage mit erweiterter Kostensicherheit. Nach Abschluss der Vorprojektphase kann darauf basierend an der Urne ein Baukredit beantragt werden. Der Baukredit beinhaltet die weitere Projektierung ab Phase Bauprojekt (Phase 32 nach SIA 102) bis und mit Realisierung des Bauvorhabens.

5. Kosten

5.1 Anlagekosten

Die heutigen planungsrechtlichen Kenntnisse der beiden Areale erlauben eine grobe Einschätzung der Projektkosten, wobei diese mit einer Genauigkeit von +/-30% zu verstehen sind. Die Kosten wurden basierend auf Kennwerten für die Bauvolumen aus der Machbarkeitsstudie abgeleitet.

Anlagekosten	Betrag in Fr.	
	Fallacher	Heslibach
Erstellungskosten Dreifachturnhalle	15'000'000.–	16'500'000.–
Anpassung bestehende Sportinfrastruktur	650'000.–	750'000.–
Parkierung und Umgebung	1'680'000.–	1'650'000.–
Abbrucharbeiten	300'000.–	300'000.–
Total inkl. MWST	17'630'000.–	19'200'000.–

Diese Zusammenstellung der Anlagekosten beinhaltet die Ausgaben seitens Gemeinde Küsnacht. Allfällige Infrastrukturbauten von Vereinen sind nicht enthalten, exklusive Nutzungen von Infrastrukturen wären auch durch die Vereine zu finanzieren. Nicht enthalten sind auch allfällige Kosten für den Bau oder die Verschiebung von Infrastrukturanlagen der Sportvereine wie Clubhäuser auf dem Areal Fallacher.

5.2 Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gestützt auf die kantonale Gemeindeverordnung ausgewiesen. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen nach dem Mindeststandard gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) berechnet worden. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.25% gerechnet (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Miet-verhältnissen).

Anlagekategorie	Betrag in Fr.	
	Fallacher	Heslibach
Hochbauten (Nutzungsdauer 33 Jahre)	534'242.–	581'818.–
Total Abschreibungen	534'242.–	581'818.–
Kalkulatorische Verzinsung ¹⁾	220'375.–	240'000.–
Total Kapitalfolgekosten jährlich¹⁾	754'617.–	821'818.–

5.3 Betriebliche und personelle Folgekosten sowie Folgeerträge

Die betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) werden gemäss den Richtsätzen im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Kapitel 05, Ziff. 5.4.4) ausgewiesen. Basierend auf den in Kapitel 5.1 aufgeführten grob geschätzten Anlagekosten werden folgende jährliche Folgekosten ausgewiesen:

Beschreibung	Betrag in Fr.	
	Fallacher	Heslibach
Sachaufwand (2% der Anlagekosten)	352'600.–	384'000.–
Personalaufwand	90'000.–	60'000.–
Betriebliche und personelle Folgekosten	442'600.–	444'000.–
Folgeerträge	- 50'000.–	- 170'000.–
Betriebliche Folgekosten netto	392'600.–	274'000.–

Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund der für den Betrieb der Turnhalle am Standort Fallacher zusätzlichen 75 Stellenprozente und am Standort Heslibach durch die Integration in die Kultur- und Sportanlagen Heslibach zusätzlichen 50 Stellenprozente.

Aufgrund der Vermietung an Dritte wird an beiden Standorten mit jährlichen Erträgen von Fr. 50'000.– pro Jahr gerechnet. Am Standort Heslibach ist zusätzlich die Vermietung einer Einzelhalle an die Kantonschule für Fr. 120'000.– eingerechnet.

5.4 Projektkosten

Projektwettbewerb

Für die Erarbeitung des selektiven Projektwettbewerbs sowie dessen Auslobung, Begleitung und Jurierung sind unabhängig vom Standort Kosten von rund Fr. 515'000.– zu erwarten. Es liegt eine entsprechende Aufwandschätzung vor:

Verfahrenskosten selektiver Wettbewerb, 10-12 Teams	Betrag in Fr.
Honorare, Wettbewerbsorganisation, Expertenzuzug, Preisrichter	193'000.–
Preisgeld (Basis SIA-Wegleitung) und Modellvorlagen	160'000.–
Nebenkosten (Raummiete, Jurierung, Kopien, usw.)	25'000.–
Vorleistungen (geologisches Gutachten, Grundlagenerarbeitung)	35'000.–
Umsetzung der neuen Anwendungsmöglichkeiten im öffentlichen Submissionsrecht bzgl. Nachhaltigkeit	25'000.–
Reserve, etwa 10%	40'300.–
Total	453'300.–
MWST 8.1%	36'717.–
Total inkl. MWST (gerundet)	515'000.–

Erarbeitung Vorprojekt

Die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts mit Vorprojekt und Kostenschätzung beträgt zusätzlich Fr. 415'000.–. Die Kosten gehen aus der Honorarberechnung nach SIA 102 hervor. Aufwendungen der Fachplaner sind geschätzt und mit Vergleichszahlen anderer Projekte abgeglichen.

Vorprojekt und Kostenschätzung (alle Beträge gerundet)	Betrag in Fr.	
	Fallacher	Heslibach
31 Vorprojekt, Honorar Generalplanerteam inkl. Fachplaner SIA Teilleistung 9%	320'000.–	351'000.–
Annahme zusätzlicher Anteil Fachplaner und Spezialisten SIA Teilleistung diverse	50'000.–	55'000.–
Rundungsbetrag	14'000.–	15'000.–
Total	384'000.–	421'000.–
MWST 8.1%	31'104.–	34'104.–
Total inkl. MWST	415'000.–	455'000.–

Abhängig vom Standort belaufen sich die Projektierungskosten für eine Dreifachturnhalle insgesamt auf Fr. 930'000.– bzw. Fr. 970'000.–.

Wettbewerb und Vorprojekt	Betrag in Fr.	
	Fallacher	Heslibach
Wettbewerb	515'000.–	515'000.–
Vorprojekt	415'000.–	455'000.–
Total inkl. MWST, Wettbewerb und Vorprojekt (gerundet)	930'000.–	970'000.–

6. Planungs- und Realisationstermine

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

Gemeindeversammlung mit Projektierungskredit	8. Dezember 2025
Vorbereitung, Durchführung und Jurierung Wettbewerbe	2026
Ausarbeitung Vorprojekte und Kostenschätzungen	2027
Urnenabstimmung Baukredit	2028
Erarbeitung Bauprojekt und Baubewilligung	2028 / 2029
Ausführungsplanung	2029
Realisierung Bauvorhaben	2030–2032
Übergabe / Inbetriebnahme	2032

Empfehlung

Der Gemeinderat befürwortet die Erstellung einer Dreifachturnhalle und empfiehlt daher, beiden Vorlagen zuzustimmen. Für die Realisierung einer meisterschaftstauglichen Dreifachturnhalle gemäss den Vorgaben der nationalen Sportverbände besteht ein Bedürfnis von Teilen der Bevölkerung und ein grosses Interesse von Küsnachter Sportvereinen.

Am Standort Heslibach besteht überdies ein Bedürfnis der Schule Küsnacht sowie der Kantonsschule Küsnacht, weshalb dieser Standort aus Sicht des Gemeinderates nachhaltiger und wirtschaftlicher ist. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, bei der Stichfrage den Standort Heslibach vorzuziehen.

Küsnacht, im Oktober 2025

Für den Gemeinderat

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin