

**Gemeindeversammlung**

Montag, 16. Juni 2025

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. Neu steht zusätzlich eine interaktive Jahresrechnung mit Grafiken und Vergleichen zur Verfügung ([www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung](http://www.kuesnacht.ch/finanzverwaltung)).

---

## Traktanden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025

---

1	Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2024	S. 4
2	Netzanstalt Künsnacht / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024 / Entlastung Organe	S. 12
3	Gesundheitsnetz Künsnacht AG / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024 zuhanden der Aktionärsvertretung	S. 17
4	Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch / Genehmigung Baukredit	S. 23
5	Parkplatz Alte Landstrasse / Gegenvorschlag zur Einzelinitiative	S. 32

---

## Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2024

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde werden genehmigt.

---

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Bei einem Aufwand von 254.9 Mio. Franken und einem Ertrag von 266.4 Mio. Franken resultiert ein Ertragsüberschuss von 11.5 Mio. Franken. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 0.3 Mio. Franken. Die mit dem Budget 2025 veröffentlichte Hochrechnung 2024 wies einen Aufwandüberschuss von 6.9 Mio. Franken aus. In der Erfolgsrechnung zeigen sich folgende wesentliche Abweichungen zum Budget 2024:

#### Verbesserungen gegenüber dem Budget (Mehrerträge / Minderaufwendungen)

- **Steuerungsleistungen:** Minderaufwand Informatik 0.3 Mio. Franken (-12.2%).
- **Finanzen:** Neubewertung von Liegenschaften Finanzvermögen mit einem Bewertungserfolg von netto +8.7 Mio. Franken (Budget -3.2 Mio. Franken, Mehrertrag +11.9 Mio. Franken). Neubewertungen wurden ausgelöst durch die Aufhebung von Baurechten sowie getätigte Investitionen im Finanzvermögen.
- **Finanzen:** Um 3.8 Mio. Franken tiefere Finanzausgleichsabgabe von 107.7 Mio. Franken (massgebende Steuererträge -0.9 Mio. Franken).
- **Finanzen:** Höherer Netto-Zinsertrag von +0.3 Mio. Franken aus der Liquiditätsbewirtschaftung sowie aus Zinsen auf Steuerforderungen und -guthaben.
- **Gesellschaft:** Minderaufwand wirtschaftliche Hilfe 0.4 Mio. Franken (-24.4%), Asylwesen 0.3 Mio. Franken (-14.1%) und Pflegefinanzierungsbeiträge 0.3 Mio. Franken (-3.0%).

#### Verschlechterungen gegenüber dem Budget (Mehraufwendungen / Mindererträge)

- **Finanzen:** Wertberichtigungen und Verluste auf Steuerforderungen (+1.7 Mio. Franken).
- **Liegenschaften:** Höherer Nettoaufwand Liegenschaften Finanzvermögen (+0.6 Mio. Franken, höhere Unterhaltsaufwendungen) sowie Mehraufwand Betrieb Badeanlagen (+0.2 Mio. Franken).
- **Gesellschaft:** Um 0.9 Mio. Franken tiefere einmalige Rückerstattung von Versorgertaxen für Kinder- und Jugendheime aus früheren Jahren; der Kanton anerkannte den mit 2.9 Mio. Franken budgetierten Betrag nicht vollumfänglich.
- **Schule:** Mehraufwand von netto 2.3 Mio. Franken (+7.5%), womit der Aufwand um 0.4 Mio. Franken höher liegt als im Vorjahr 2023. Mehraufwendungen bei Primar- (+0.6 Mio. Franken) und Sekundarstufe (+0.2 Mio. Franken) sowie wesentlich bei den Sonderschulen um 1.0 Mio. Franken (+63.1%).

## **Investitionen**

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 22.9 Mio. Franken (Budget 23.3 Mio. Franken) sind bei einer Selbstfinanzierung von 26.1 Mio. Franken (Budget 14.1 Mio. Franken) mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 114% gedeckt. Für den steuerfinanzierten Haushalt liegt der Selbstfinanzierungsgrad bei 116% (Nettoinvestitionen 20.7 Mio. Franken, Selbstfinanzierung 24.0 Mio. Franken). Im Grundeigentum Finanzvermögen belaufen sich die Nettoinvestitionen wegen dem Erwerb von verschiedenen Liegenschaften auf 19.5 Mio. Franken (Budget 7.3 Mio. Franken).

## **Bilanz**

Mit einem zweckfreien Eigenkapital im Steuerhaushalt von 198.5 Mio. Franken und einer Nettoschuld im Steuerhaushalt von 52.4 Mio. Franken verfügt die Gemeinde Küsnacht über eine solide Bilanz. Die Gemeinde hat keine mittel- und langfristigen verzinslichen Schulden.

## **1. Jahresrechnung 2024**

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. Neu steht zusätzlich eine 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. Die zugrunde liegenden Werte wurden nicht geändert, jedoch wurde die Darstellung angepasst.

## 2. Bilanz

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

	31.12.2024		31.12.2023		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	275.6		267.8		7.8	
Verwaltungsvermögen	307.0		297.3		9.7	
Fremdkapital		346.6		341.4		5.2
<b>Eigenkapital</b>		<b>236.0</b>		<b>223.7</b>		<b>12.3</b>
davon Eigenkapital Steuerhaushalt		198.5		186.9		11.6
<b>Nettoschuld Gesamthaushalt</b>		<b>71.0</b>		<b>73.6</b>		<b>-2.6</b>
davon Nettoschuld Steuerhaushalt		52.4		55.1		-2.7

## Sonderrechnungen

Die Sonderrechnungen (nach § 91 Gemeindegesetz) umfassen Mittel, die nur entsprechend der Zweckbestimmung verwendet werden dürfen. Die Bestände per 1. Januar 2024 wurden zu 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) verzinst. Die Details zu den Sonderrechnungen sind in der Jahresrechnung ersichtlich (S. 41-51).

	31.12.2024		31.12.2023		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Fonds für wohltätige, gemeinnützige Zwecke		0.2		0.2		0.0
Stipendienfonds		0.9		0.9		0.0
Louise-Gysler-Stipendienfonds		0.7		0.6		0.1
Kaspar-Fenner-Stipendienfonds		0.2		0.2		0.0
Robert-Leuthold-Fonds		0.4		0.5		-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		0.6		0.0		0.6
Diverse Sonderrechnungen		<0.1		<0.1		0.0

## 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 2024 wurden zu 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) verzinst.

	31.12.2024		31.12.2023		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Abwasserbeseitigung		36.9		36.0		0.9
Abfallbeseitigung		0.6		0.7		-0.1

### 3. Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild (Beträge in Franken):

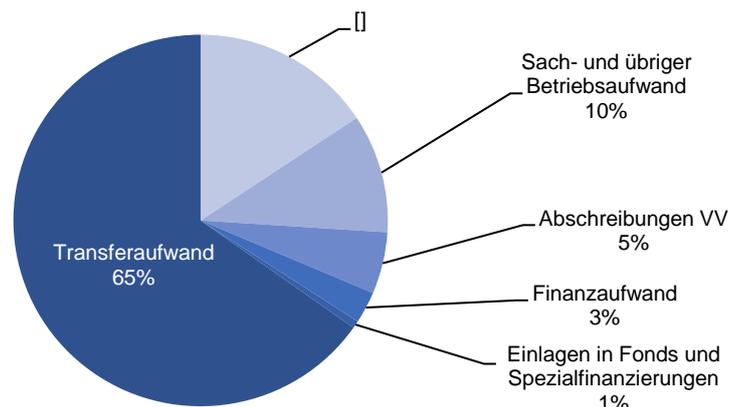
	Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023	Rechnung 2022	Abw. RG 2024 / BU 2024	in %
<b>Aufwand</b>	<b>254'873'065</b>	<b>252'574'000</b>	<b>290'380'398</b>	<b>263'603'757</b>	<b>2'299'065</b>	<b>0.91</b>
Personalaufwand	38'531'888	38'472'900	55'295'856	50'847'891	58'988	0.15
Sach- und übriger Betriebsaufwand	25'415'953	22'098'600	28'848'508	27'350'485	3'317'353	15.01
Abschreibungen Verwaltungs- vermögen	13'248'176	13'659'000	16'330'329	15'887'455	-410'824	-3.01
Finanzaufwand	6'786'921	5'123'900	10'817'619	1'960'060	1'663'021	32.46
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'577'791	961'500	1'483'269	874'116	616'291	64.1
Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)	160'366'532	163'594'000	165'966'625	155'443'043	-3'227'468	-1.97
Durchlaufende Beiträge	44'000	0	100'800	59'000	44'000	100.00
Interne Verrechnungen	8'901'804	8'664'100	11'537'392	11'181'707	237'704	2.74
<b>Ertrag</b>	<b>266'427'003</b>	<b>252'288'000</b>	<b>294'614'866</b>	<b>270'106'267</b>	<b>14'139'003</b>	<b>5.60</b>
Fiskalertrag	196'077'444	196'135'000	205'817'775	195'450'966	-57'556	-0.03
Regalien und Konzessionen	29'850	38'000	34'500	29'907	-8'150	-21.45
Entgelte	15'550'762	15'047'900	30'892'452	30'180'261	502'862	3.34
Übrige Erträge	652'329	0	1'071	12'061	652'329	100.00
Finanzertrag	25'759'652	12'360'100	22'125'723	11'023'408	13'399'552	108.41
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	256'031	265'700	206'901	119'095	-9'669	-3.64
Transferertrag	19'155'131	19'777'200	23'898'252	22'049'862	-622'069	-3.15
Durchlaufende Beiträge	44'000	0	100'800	59'000	44'000	100.00
Interne Verrechnungen	8'901'804	8'664'100	11'537'392	11'181'707	237'704	2.74
<b>Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>11'553'938</b>	<b>-286'000</b>	<b>4'234'468</b>	<b>6'502'510</b>	<b>11'839'938</b>	<b>n/a</b>

#### Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Aufwand gegenüber Budget 2024

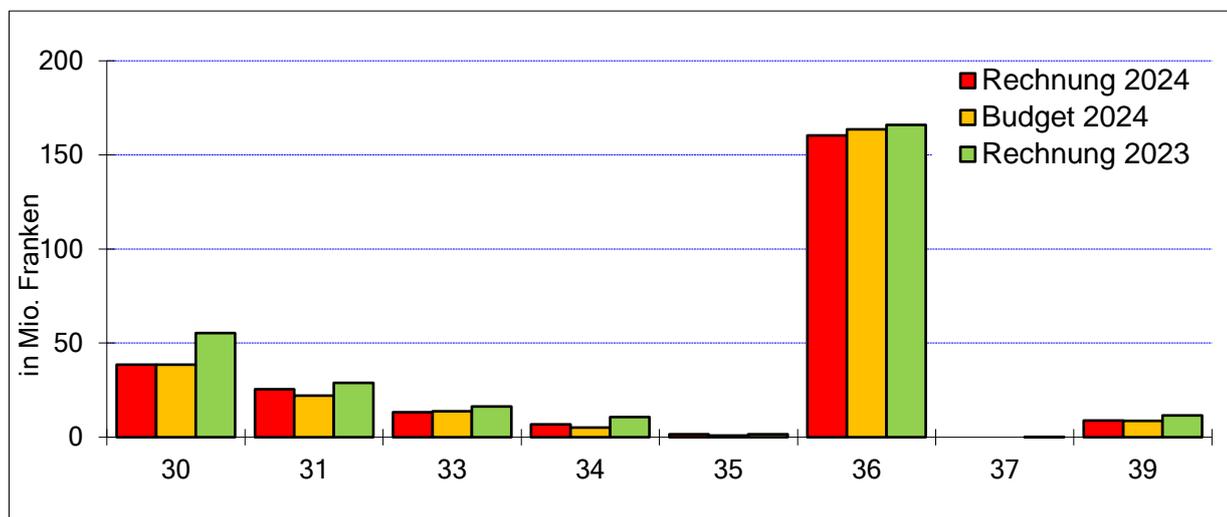
Beim **Personalaufwand** resultiert eine marginale Budgetüberschreitung von 0.1 Mio. Franken (+0.1%). Durch den tieferen Teuerungsausgleich per 1. Januar 2024 (1.6% statt wie budgetiert 2.2%) sowie Minderaufwendungen in verschiedenen Abteilungen können die Mehraufwendungen bei der Schule von 0.5 Mio. Franken (+3.1%) kompensiert werden.

Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** liegt um 3.3 Mio. Franken (+15.0%) über Budget. Mehraufwand verzeichneten die Abteilungen Finanzen (+1.9 Mio. Franken, v.a. Wertberichtigung/Forderungsverluste Steuerforderungen), Liegenschaften (+1.3 Mio. Franken, höhere Unterhalts- und Planungsaufwendungen), Tiefbau und Sicherheit (+0.2 Mio. Franken, Unterhalt Verkehrswege), Schule (+0.4 Mio. Franken, alle Schulstufen und Sonderschulen). Minderaufwand bei der Informatik (-0.4 Mio. Franken).

## 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 der Abteilung Liegenschaften.

Der **Finanzaufwand** liegt insgesamt um 1.7 Mio. Franken (+32.5%) über Budget. Der Hauptgrund sind Neubewertungen von Liegenschaften im Finanzvermögen mit Bewertungsverlusten von 4.5 Mio. Franken. Davon betreffen 2.3 Mio. Franken realisierte und budgetierte Buchverluste im Zusammenhang mit der Ausgliederung der Gesundheitsnetz Küssnacht AG sowie 2.2 Mio. Franken Neubewertungen nach Investitionen (+1.3 Mio. Franken). Gleichzeitig überschreitet der Unterhaltsaufwand für die Liegenschaften des Finanzvermögens das Budget um 0.4 Mio. Franken (+26.1%), was auf nicht vorhersehbare Ausgaben bei verschiedenen Objekten, neuerworbene Liegenschaften sowie die zu knappe Budgetierung zurückzuführen ist (angepasst im Budget 2025).

Die **Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen** beinhaltet die Einlage des Überschusses des Entsorgungsbereichs Abwasserbeseitigung von 0.9 Mio. Franken in dessen Spezialfinanzierung (Eigenkapital). Weiter erhielt die Gemeinde von der Stiftung Höchhus im Zusammenhang mit der Schenkung des Objekts zusätzlich eine zweckgebundene Schenkung in Höhe von 0.6 Mio. Franken (siehe auch "Verschiedene Erträge"), die in einen Fonds eingelegt wurde.

Der **Transferaufwand** (-3.2 Mio. Franken, -2.0%) beinhaltet Beiträge und Entschädigungen an Kanton, Gemeinden, Zweckverbände und Private. Die grösste Position ist die Finanzausgleichsabgabe mit 107.7 Mio. Franken (-3.8 Mio. Franken). Diese reduziert sich entsprechend der tieferen Steuerkraft von Küssnacht (Steuerertrag ohne Grundstückgewinnsteuern) sowie der gleichzeitig höheren Steuerkraft im Kantonsmittel, beides die wesentlichen Faktoren für die Berechnung der Ressourcenabschöpfung. Zudem konnte die Rückstellung aus dem Vorjahr 2023 um 1.2 Mio. Franken reduziert werden. Bei der Schule resultieren Mehraufwendungen von 1.5 Mio. Franken hauptsächlich für Kosten der Sonderschule sowie für Lohnkostenanteile von Lehrpersonen der verschiedenen Schulstufen. Die weiteren Mehr- bzw. Minderaufwendungen umfassen grösstenteils gesetzlich gebundene Positionen: Sozialhilfe (-0.2 Mio. Franken), Kindes- und Erwachsenenschutz (+0.2 Mio. Franken), Asylwesen (-0.4 Mio. Franken) und Pflegefinanzierung (-0.3 Mio. Franken). Dies sind Bruttoangaben, da Mehr-/Minderausgaben meist entsprechende Mehr-/Mindererträge gegenüberstehen (siehe Transferertrag).

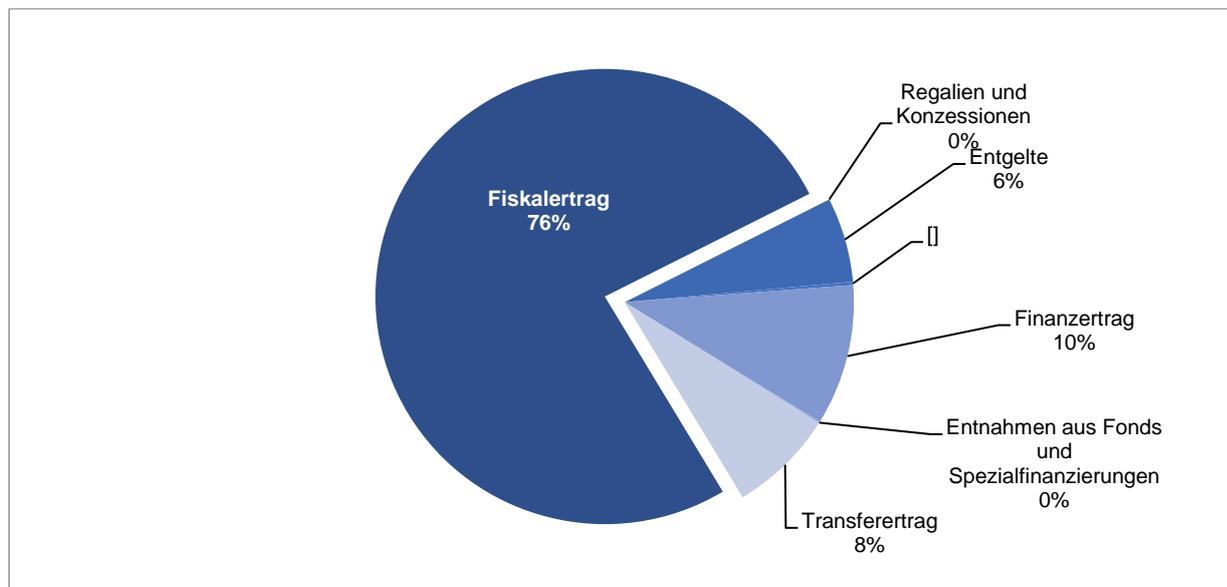
Die **internen Verrechnungen** (Aufwands- und Ertragspositionen) betreffen interne Leistungsverrechnungen zur Verbesserung der Kostentransparenz. Diese sind erfolgsneutral.

#### **Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Ertrag gegenüber Budget 2024**

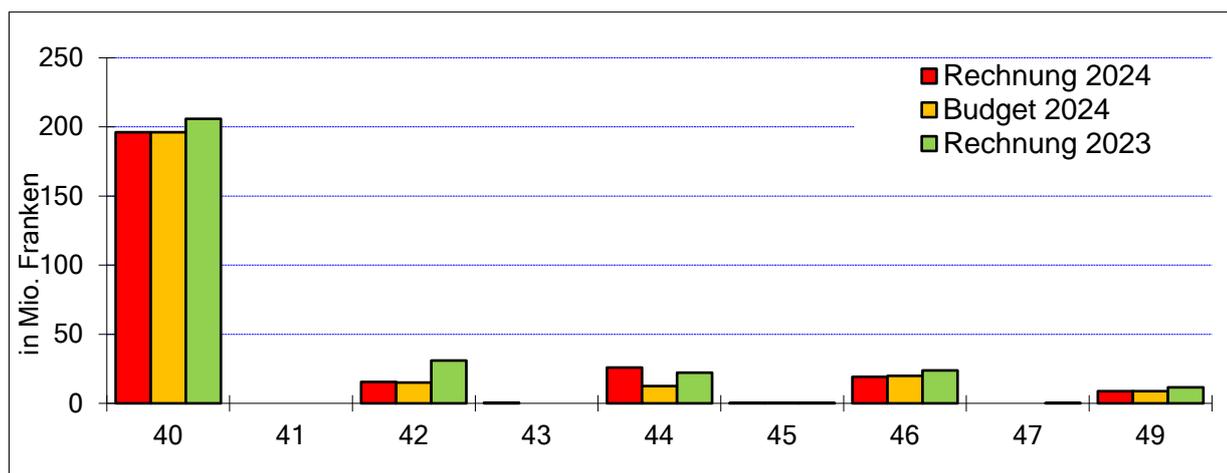
Der **Fiskalertrag** umfasst alle Steuererträge; sie entsprechen gesamthaft exakt dem budgetierten Ertrag (-0.03%). Die Grundstückgewinnsteuererträge sind mit 25.8 Mio. Franken (-0.2 Mio. Franken, 0.83%) sehr stabil im Rahmen des Budgets, allerdings rund 2.8 Mio. Franken über der Hochrechnung für das Jahr 2024. Diese Mehreinnahmen verbleiben vollumfänglich bei der Gemeinde, da Grundstückgewinnsteuern für die Bemessung der Finanzausgleichsabgabe nicht berücksichtigt werden. Bei den übrigen allgemeinen Gemeindesteuern resultiert ein marginaler Mehrertrag von 0.1 Mio. Franken (+0.09%). Die Steuereinnahmen im Rechnungsjahr sind zwar tiefer als erwartet (-2.9 Mio. Franken), dafür resultiert aus Steuern früherer Jahre ein erheblicher Mehrertrag (+6.1 Mio. Franken). Die Erträge aus Steuerauscheidungen, Quellensteuern und Nachsteuern sind um 3.1 Mio. Franken tiefer als budgetiert. Die Wertberichtigungen und Forderungsverluste auf Steuerforderungen von 2.0 Mio. Franken sind in der Position Sach- und übrige Betriebsaufwand berücksichtigt.

Die **Entgelte** (Gebühren- und Dienstleistungserträge, Rückerstattungen) sind um 0.5 Mio. Franken höher als budgetiert (+3.3%). Mehrerträge entstanden vor allem bei der Abteilung Liegenschaften (+0.3 Mio. Franken, Eintritte KEK und Badeanlagen, Rückerstattungen) sowie Tiefbau und Sicherheit (+0.2 Mio. Franken, geänderte Verbuchung Parkierungsgebühren).

## Zusammensetzung Ertrag (ohne interne Verrechnungen)



## Ertrag nach Artengliederung



- |    |                           |    |   |
|----|---------------------------|----|---|
| 40 | Fiskalertrag              | 45 | Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen |
| 41 | Regalien und Konzessionen | 46 | Transferertrag                                |
| 42 | Entgelte                  | 47 | Durchlaufende Beiträge                        |
| 43 | Übrige Erträge            | 49 | Interne Verrechnungen                         |
| 44 | Finanzertrag              |    |   |

Unter **Verschiedene Erträge** ist die zweckgebundene Schenkung in Höhe von 0.6 Mio. Franken der Stiftung Höchhus im Zusammenhang mit der Schenkung des Objekts ausgewiesen. Der Betrag wurde zweckgebunden in eine Sonderrechnung eingelegt.

Der **Finanzertrag** (Mietzinsenerträge, Baurechtszinsen, übrige Erträge Liegenschaften und Anlagen, Zins- und Beteiligungserträge, Buchgewinne) liegt um 13.4 Mio. Franken (+108.4%) über Budget. Der Hauptgrund sind Neubewertungen von Liegenschaften im Finanzvermögen mit Bewertungs- und Buchgewinnen von 13.2 Mio. Franken. Neubewertungen wurden ausgelöst durch die Aufhebung von Baurechten sowie getätigte Investitionen. Der Wertberichtigungsgewinn resultiert hauptsächlich bei zwei Objekten, die bisher zu einem sehr tiefen Baurechtszins im Baurecht abgegeben waren und aufgrund der geänderten Verhältnisse deutlich höher bewertet werden mussten. Die Abteilung Finanzen plante die Neubewertung der beiden Liegenschaften im Rahmen der periodischen Neubewertung vorzunehmen. Diese erfolgt mindestens alle vier Jahre in einem stetig einzuhaltenden Rhythmus, zum nächsten Mal im Jahr 2027. Durch die

Aufhebung einer Dienstbarkeit musste allerdings, gestützt die kantonale Gemeindeverordnung, eine Neubewertung per Bilanzstichtag vorgenommen werden.

Unter **Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen** sind die Entnahmen aus zweckgebundenen Fonds und Legaten sowie der Aufwandüberschuss des Bereichs Abfallbeseitigung berücksichtigt. Die Entnahmen bewegen sich im Rahmen des Budgets.

Der **Transferertrag** beinhaltet Beiträge und Entschädigungen von Kanton, Gemeinden und Privaten. Der Minderertrag resultiert im Wesentlichen durch die tiefere einmalige Rückerstattung von Versorgertaxen für Kinder- und Jugendheime aus früheren Jahren in Höhe von 2.0 Mio. Franken, da der Kanton Zürich den mit 2.9 Mio. Franken budgetierten Betrag nicht vollumfänglich anerkannte. Die restliche Forderung wird gegenüber dem Kanton weiterhin aufrechterhalten.

#### 4. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im **Verwaltungsvermögen** betragen 22.9 Mio. Franken (Budget 23.3 Mio. Franken). Die Hauptpositionen sind Investitionen in Verwaltungs- und Schulliegenschaften und Sportanlagen (2.7 Mio. Franken) sowie das Strassen- (4.5 Mio. Franken) und Kanalisationsnetz (2.1 Mio. Franken). Das bestehende Darlehen an die Netzanstalt Küssnacht wurde um 4.0 Mio. Franken aufgestockt (nicht budgetiert) und der Gesundheitsnetz Küssnacht AG ein Darlehen in Höhe von 6.0 Mio. Franken gewährt (Budget 4.5 Mio. Franken). Dagegen wurden in der Abteilung Liegenschaften verschiedene Vorhaben nicht wie budgetiert umgesetzt. Grösste umgesetzte Einzelprojekte sind (Jahrestranchen 2024): Teilsanierung III Gemeindehaus (0.6 Mio. Franken), Sanierung Oberwachtstrasse 15 (0.7 Mio. Franken), Sanierung Bibliothek im Höchhus (0.5 Mio. Franken), Gesamtsanierung Seerettergebäude (1.8 Mio. Franken), Teilsanierung Schulanlage Zentrum (0.5 Mio. Franken), Belag Tiefgarage KEK (0.6 Mio. Franken), SBB-Personenunterführung (1.9 Mio. Franken), Sanierung Fählbrunnenstrasse inkl. Kanalisation (0.7 Mio. Franken), Sanierung Himmelstrasse inkl. Kanalisation (0.7 Mio. Franken), Sanierung Boglerenstrasse inkl. Kanalisation (0.7 Mio. Franken), Kanalisation Schiedhaldenstrasse (1.2 Mio. Franken)

In das **Grundeigentum im Finanzvermögen** wurden Investitionsausgaben von 19.5 Mio. Franken getätigt (Budget 7.3 Mio. Franken). Verschiedene Objekte wurden im Jahr 2024 erworben: Neuwis 12a (0.6 Mio. Franken), Seestrasse 129 (1.6 Mio. Franken), General-Guisan-Strasse 2 (1.6 Mio. Franken), Bundtstrasse 5 Maur (1.5 Mio. Franken), Alte Landstrasse 122 (2.7 Mio. Franken), Grundstücke Kat.-Nr. 8708 und 8924 (1.3 Mio. Franken). Weiter wurden aufgrund der Aufhebung der Baurechte Heimfallentschädigungen für die Siedlungen Sonnenrain (5.2 Mio. Franken) und Eichelacker (0.5 Mio. Franken) fällig. Die wichtigsten Investitionen sind (Jahrestranchen 2024): Neubau Freihofstrasse (2.9 Mio. Franken), Renovation und Umbau Seestrasse 153 (1.2 Mio. Franken).

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

#### Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 zu genehmigen.

---

## **Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024 / Entlastung Organe**

---

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2024 werden genehmigt.
  2. Die Organe der Netzanstalt Küsnacht werden für das Geschäftsjahr 2024 entlastet.
- 

### **Beleuchtender Bericht**

#### **Investitionen 2024**

Im Auftrag der Netzanstalt Küsnacht modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG die Infrastrukturen für Wasser, Wärme, Strom und Kommunikationsdiensten mit Bruttoinvestitionen in der Höhe von 8.35 Mio Franken. Dieses Investitionsvolumen liegt etwas unter den budgetierten Ausgaben von 9.1 Mio Franken. Grund dafür ist vor allem die geplante Fernwärmezentrale Schüracher im Gebiet KEK, welche erst 2025 realisiert wird. Die restlichen geplanten Investitionen wurden praktisch allesamt ausgeführt. Der Rollout der Smart Meter ging 2024 planmässig weiter und immer mehr Kunden profitieren davon, dass keine Ablesungen vor Ort durchgeführt werden müssen und im Kundenportal die Lastgänge ersichtlich sind. Mit der Erneuerung des Leitsystems für Wasser und Strom wird die Modernisierung und Digitalisierung weiter vorangetrieben.

#### **Strompreise 2025**

Nach dem Anstieg der Strompreise in den letzten Jahren, erzielten diese 2024 einen Höchstwert. Dieser Aufwärtstrend scheint vorüber zu sein und es zeichnet sich in den nächsten Jahren eine Entspannung der Preissituation ab. 2025 reduzieren sich die gesamten Stromkosten gegenüber 2024 um rund 10%. Die Hauptfaktoren für die Reduktion sind neben dem eigentlichen Energiepreis auch die Abgaben. Diese waren durch die Einführung einer Stromreserve 2024 massiv gestiegen. Inzwischen wurde auf Bundesebene festgestellt, dass diese Abgabe viel zu hoch angesetzt wurde und die Abgabe für die Stromreserve wurde um fast 1 Rp./kWh reduziert. Die Kosten eines durchschnittlichen Haushalts mit einem Verbrauch von 4'500kWh im Jahr belaufen sich in Küsnacht 2024 auf rund Fr. 126.– pro Monat für die elektrische Energie. Im Vergleich zum Nutzen des Stromes im täglichen Leben inkl. aller elektronischer Komponenten sind die Kosten verhältnismässig gering.

#### **Wasserpreise 2025**

Die Wasserpreise bleiben 2025 unverändert. Aufgrund des erneut tieferen Absatzes und der nach wie vor hohen Investitionen in die Erneuerungen und Sanierungen für eine zuverlässige Wasserversorgung ist mit einer Erhöhung der Wasserpreise auf 2026 zu rechnen.

#### **Wärmepreise 2025**

Die Gaspreise sanken 2024 weiter nach unten und liegen mit rund 10 Rp./kWh Wärmepreis wieder auf einem relativ tiefen Niveau. Die Gasspeicher sind sehr gut gefüllt und die Flüssiggaslieferungen vor allem

aus Amerika sind stabil. Trotzdem können geopolitische Veränderungen oder Störungen in den Versorgungsketten sehr schnell Auswirkungen auf den Preis haben. Der Fernwärmepreis erreichte 2024 aufgrund der hohen Strompreise ebenfalls einen Spitzenwert. 2025 werden sich die Fernwärmekosten gegenüber 2024 um rund 7% senken und werden wieder das Niveau von 2023 erreichen.

## **Rück- und Ausblick**

2024 feierte die Werke am Zürichsee AG und somit auch die Netzanstalt Küsnacht ihr 15-jähriges Jubiläum. Die kontinuierlichen Erneuerungen und Ausbauten des Stromnetzes haben sich in diesen 15 Jahren bewährt. Die Herausforderungen mit dem Zubau von Solaranlagen, Wärmepumpen und die Nutzung der Elektromobilität können bisher durch das bestehende Netz gut verkraftet werden und es sind nur geringe Anpassungen nötig. Die Fernwärme entwickelt sich ebenfalls positiv und mit dem Einbau der zweiten Wärmepumpe im Fernwärmegebiet ARA wird der Anteil erneuerbarer Energie nochmals stark gesteigert. Mit dem Bau einer weiteren Wärmezentrale im Fernwärmegebiet KEK kann eine weitere grosse Ölheizung durch lokale Wärme ersetzt werden.

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

## **1. Jahresrechnung**

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

## **2. Bericht der Revisionsstelle**

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG (pwc) entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 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. Der Gemeinderat 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.

## Bilanz

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Aktiven</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Finanzvermögen		
Flüssige Mittel	14'548.94	48'177.86
Übrige Guthaben	273'993.18	73'479.00
Total Finanzvermögen	288'542.12	121'656.86
Verwaltungsvermögen		
Anlagen Elektrizitätsversorgung	31'000'750.93	29'657'708.08
Anlagen Wasserversorgung	25'905'511.50	25'374'977.82
Anlagen Gasversorgung	8'903'908.14	8'911'951.49
Anlagen Fernwärme	13'613'014.66	11'588'990.65
Anlagen Kommunikationsnetz	9'012'395.25	10'410'445.74
Darlehen Zweckverband Seewasserwerk Küsnacht-Erlenbach	8'036'429.45	8'036'429.45
Beteiligungen	6'348'030.00	6'348'030.00
Total Verwaltungsvermögen	102'820'039.93	100'328'533.23
<b>Total Aktiven</b>	<b>103'108'582.05</b>	<b>100'450'190.09</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
Kontokorrent Werke am Zürichsee AG	5'452'856.36	7'655'945.91
Übrige Verbindlichkeiten	600.00	29'013.43
Langfristige Schulden Gemeinde Küsnacht	13'000'000.00	9'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	186'000.00	185'750.00
Total Fremdkapital	18'639'456.36	16'870'709.34
Eigenkapital		
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	21'880'351.66	20'971'167.28
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	32'954'077.93	32'287'160.59
Spezialfinanzierung Gasversorgung	15'985'382.64	15'430'904.05
Spezialfinanzierung Fernwärme	208'680.06	20'275.39
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	10'440'633.40	11'869'973.44
Dotationskapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Eigenkapital	84'469'125.69	83'579'480.75
<b>Total Passiven</b>	<b>103'108'582.05</b>	<b>100'450'190.09</b>
Kontrolltotal	0.00	0.00

## Erfolgsrechnung

	2024	2023
<b>Aufwand</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Verwaltungsratshonorare	14'500.00	16'083.00
Sachaufwand	150'057.22	147'584.35
Finanzaufwand	116'703.59	78'206.68
Abschreibungen Elektrizitätsversorgung	1'494'908.55	1'522'885.84
Abschreibungen Wasserversorgung	958'591.79	953'397.72
Abschreibungen Gasversorgung	328'725.85	321'330.07
Abschreibungen Fernwärme	675'171.39	500'785.78
Abschreibungen Kommunikationsnetz	1'771'400.38	755'167.44
Entschädigungen an Gemeinwesen	180'000.00	180'000.00
Einlagen in Spezialfinanzierungen	2'318'984.98	2'269'374.80
<b>Total Aufwand</b>	<b>8'009'043.75</b>	<b>6'744'815.68</b>
<b>Ertrag</b>		
Beteiligungsertrag	320'734.71	314'314.00
Pachtzins Elektrizitätsversorgung	2'492'311.00	2'445'164.00
Pachtzins Wasserversorgung	1'707'959.00	1'554'775.00
Pachtzins Gasversorgung	744'241.00	734'051.00
Pachtzins Fernwärme	948'102.00	923'042.00
Pachtzins Kommunikationsnetz	366'356.00	491'215.00
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	1'429'340.04	282'254.68
<b>Total Ertrag</b>	<b>8'009'043.75</b>	<b>6'744'815.68</b>

## Investitionsrechnung

Bruttoinvestitionen Elektrizitätsversorgung	3'134'201.40	2'915'323.80
Bruttoinvestitionen Wasserversorgung	1'820'925.47	2'347'804.76
Bruttoinvestitionen Gasversorgung	320'682.50	226'538.69
Bruttoinvestitionen Fernwärme	2'699'195.40	626'074.69
Bruttoinvestitionen Kommunikationsnetz	373'349.89	318'257.18
Netzkostenbeiträge Elektrizitätsversorgung	-296'250.00	-329'250.00
Netzkostenbeiträge Wasserversorgung	-331'800.00	-442'800.00
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>7'720'304.66</b>	<b>5'661'949.12</b>

## Veränderungen Spezialfinanzierungen

	01.01.2024	Zu-/ Abgang	31.12.2024
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	20'971'167.28	909'184.38	21'880'351.66
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	32'287'160.59	666'917.34	32'954'077.93
Spezialfinanzierung Gasversorgung	15'430'904.05	554'478.59	15'985'382.64
Spezialfinanzierung Fernwärme	20'275.39	188'404.67	208'680.06
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	11'869'973.44	-1'429'340.04	10'440'633.40

Total Spezialfinanzierungen

80'579'480.75

889'644.94

81'469'125.69

## 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 2024

**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 Fr. 700'000, 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 2024 zuhanden der Aktionärsvertretung**

---

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2024 der Gesundheitsnetz Küsnacht AG werden zuhanden der Aktionärsvertretung des Gemeinderates genehmigt.

---

### **Beleuchtender Bericht**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Gesundheitsnetz Küsnacht AG (GNK AG) übernahm per 1. Januar 2024 das gemeindeeigene Gesundheitsnetz. Die Gründung der GNK AG konnte im Geschäftsjahr 2024 mit Kapitalerhöhung und Sacheinlage vom 24. Juni 2024 abgeschlossen werden.

Die GNK AG verzeichnet im Gründungsjahr 2024 ein ordentliches Ergebnis mit einem Verlust von 0.35 Mio. Franken. Dieser resultiert einerseits aus nicht budgetierten Zusatzkosten, die infolge der Ausgliederung neu angefallen sind, insbesondere Darlehenszinsen sowie Mietaufwände. Andererseits haben gestiegene Personalkosten sowie fehlende Erträge die finanzielle Situation zusätzlich belastet. Letztere sind insbesondere auf die Umstrukturierung im Spitex-Bereich sowie die temporär reduzierte Belegung der Alters- und Gesundheitszentren zurückzuführen.

Zulasten des ausserordentlichen Ergebnisses wurden die Wettbewerbskosten für die Bauprojekte Rebweg (vormals Tägermoos) und Wangensbach in Höhe von 0.95 Mio. Franken einmalig abgeschrieben, da diese als nicht genügend wertbeständig eingeschätzt wurden.

Im Gesamtergebnis resultiert ein Verlust von 1.3 Mio. Franken. Der Verwaltungsrat der GNK AG erachtet das Gesamtergebnis im Kontext der genannten Faktoren als zufriedenstellend.

### **1. Ausgangslage**

Das gemeindeeigene Gesundheitsnetz Küsnacht mit den Alters- und Gesundheitszentren Wangensbach und Tägerhalde, der Spitex, dem Wohnen mit Service und der Beratung wurde per 1. Januar 2024 in eine Aktiengesellschaft ausgegliedert. Diese Gesundheitsnetz Küsnacht AG (GNK AG) 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, welcher 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 ist dem Geschäftsbericht 2024 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, Geschäftsbericht mit Ausführungen zu Ausgliederung und Geschäftsverlauf, Rückblick 2024 zu den Themen Beratung, Wohnen im Alter, Spitex und Alters- und Gesundheitszentren sowie den Ausblick 2025. Weiter werden die Organisation, Kennzahlen und die Jahresrechnung mit Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang behandelt. Erläuterungen zur Bilanz, zum Eigenkapital und zur Betriebsrechnung sind ebenfalls enthalten. Zudem umfasst der Bericht den Vergütungsausweis 2024 und den Bericht der Revisionsstelle.

### **Ausgliederung**

Die Überführung des Gesundheitsnetzes Küssnacht in die GNK AG war ein umfassender Prozess, der viele Anpassungen und neue Strukturen erforderte. Ziel war es, dass Mitarbeitende und Kunden die Umstellungen kaum spüren und keine Nachteile entstehen. Dieses Ziel wurde erreicht, unterstützt durch ein eingespieltes Team und den neu aufgestellten Beirat.

### **Geschäftsverlauf**

Die GNK AG stand im Gründungsjahr 2024 vor finanziellen Herausforderungen, aufwandseitig bedingt durch nicht budgetierte Zusatzkosten, gestiegene Personalkosten aufgrund von Teuerungswellen der vergangenen Jahre und der angespannten Lage am Arbeitsmarkt. Weiter belasteten ausbleibende Erträge das Ergebnis, insbesondere durch die Umstrukturierung im Spitex-Bereich, die temporär reduzierte Belegung der Alters- und Gesundheitszentren und Tarifsenkungen durch die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich. Für das Geschäftsjahr 2024 weist die GNK AG ein ordentliches Ergebnis mit einem Verlust von 0.35 Mio. Franken aus. Der im Gesamtergebnis resultierende Verlust von knapp 1.3 Millionen Franken ist hauptsächlich bedingt durch die Abschreibung der Wettbewerbskosten für die mit der Ausgliederung übernommenen Bauprojekte Rebweg (vormals Tägermoos) und Wangensbach in Höhe von 0.95 Mio. Franken.

Der Verwaltungsrat der GNK AG erachtet das Gesamtergebnis im Kontext der genannten Faktoren als zufriedenstellend, da der Verlust hauptsächlich auf die einmalige Abschreibung zurückzuführen ist.

### **Erfüllung Eigentümerstrategie**

Der Gemeinderat hat in der Eigentümerstrategie (Eigentümerstrategie zur Gesundheitsnetz Küssnacht 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.

### **Erfüllung Leistungsvereinbarung**

Der Gemeinderat hat am 30. November 2023 mit der GNK AG eine Leistungsvereinbarung für das Jahr 2024 abgeschlossen. Die durch die GNK AG erbrachten Leistungen entsprachen qualitativ und quantitativ grösstenteils der Leistungsvereinbarung und wurden durch die Gemeinde im Rahmen der getroffenen Vereinbarung entschädigt. Die GNK-Spitex konnte die angestrebte Wachstumsstrategie bisher infolge personeller Engpässe nicht umsetzen. Der Marktanteil für Pflegedienstleistungen lag im Jahr 2024 bei rund

30%, was vom angestrebten Marktanteil von >65% wesentlich abweicht. Dank verschiedener Massnahmen im personellen Bereich soll in den kommenden Jahren ein moderates Wachstum anvisiert werden können.

### **Ausblick 2025**

Als Ziele für das Jahr 2025 sieht der Verwaltungsrat gemäss seinem Geschäftsbericht die Weiterentwicklung der Arbeitgebermarke, die Entwicklung und Ausbau der einzelnen Bereiche sowie die Weiterbearbeitung der Bauprojekte. Die einzelnen Bereiche der GNK AG haben sich, abgeleitet von der Gesamtzielsetzung, entsprechende Ziele für das Jahr 2025 gesetzt, um die Qualität in den verschiedenen Bereichen wie Pflege, Hotellerie und Hauswirtschaft weiterzuentwickeln sowie den Umsatz der Spitex zu steigern. Weiter ergab die Analyse einer im Spätsommer 2024 durchgeführten Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörigen, Mieter sowie Kundinnen und Kunden der Spitex wichtige Hinweise auf Verbesserungspotenziale sowie zahlreiche Stärken. Die erarbeiteten Massnahmen sollen in den kommenden drei Jahren umgesetzt werden.

### 3. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

#### Bilanz

	31.12.2024	
	Beträge in CHF	in %
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	3'594'235	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'962'416	
Übrige kurzfristige Forderungen	14'744	
Vorräte	107'675	
Aktive Rechnungsabgrenzung	462'988	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>7'142'059</b>	15%
Finanzielles Anlagevermögen	-	
Sachanlagen	40'747'782	
Immaterielle Anlagen	122'080	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>40'869'862</b>	85%
<b>Total Aktiven</b>	<b>48'011'921</b>	100%
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'425'548	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	201'940	
Passive Rechnungsabgrenzung	593'379	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'220'867</b>	5%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7'063'364	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>7'063'364</b>	15%
<b>Fremdkapital</b>	<b>9'284'231</b>	19%
Aktienkapital	30'000'000	
Gesetzliche Kapitalreserven	10'000'000	
Jahresergebnis	-1'272'310	
<b>Eigenkapital</b>	<b>38'727'690</b>	81%
<b>Total Passiven</b>	<b>48'011'921</b>	100%

## Betriebsrechnung

	<b>2024</b>	
	Beträge in CHF	in %
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	23'963'749	
<b>Betriebsertrag</b>	<b>23'963'749</b>	100%
Besoldungsaufwand	14'208'854	
Temporäres Personal	1'597'088	
Sozialversicherungsaufwand	3'056'470	
Übriger Personalaufwand	323'838	
<b>Personalaufwand</b>	<b>19'186'250</b>	80.1%
Materialaufwand	1'357'874	
Andere betriebliche Aufwendungen	2'393'991	
<b>Sachaufwand</b>	<b>3'751'865</b>	15.7%
<b>Personal- und Sachaufwand</b>	<b>22'938'115</b>	95.7%
<b>Betriebsergebnis EBITDAR</b>	<b>1'025'634</b>	
<i>EBITDAR-Marge</i>	4.3%	
Mieten, Baurechtszinsen	350'964	
<b>Betriebsergebnis EBITDA</b>	<b>674'671</b>	
<i>EBITDA-Marge</i>	2.8%	
Abschreibungen auf Sachanlagen	921'750	3.8%
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	40'304	0.2%
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>	<b>-287'384</b>	
<i>EBIT-Marge</i>	-1.2%	
Finanzertrag	0	
Finanzaufwand	59'872	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-59'872</b>	0.2%
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-347'256</b>	-1.4%
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-925'054</b>	-3.9%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1'272'310</b>	-5.3%

## Bericht der Revisionsstelle

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle BDO AG entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften. Die Revisionsstelle empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

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

Der Gemeinderat hat die GNK AG am 1. November 2023 gegründet, den Verwaltungsrat bestellt, die Gesellschaft mit dem vorgesehenen Nominalkapital von 30 Mio. Franken ausgestattet und das Eigenkapital mit einer Kapitaleinlage von 10 Mio. Franken (Kapitalreserve) erhöht (Art. 46a GO und Art. 3 ff. Ausgliederungserlass).

#### **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 2024 bestand ein variables Darlehen in der Höhe von 6.0 Mio. Franken.

Am 18. Mai 2025 haben die Stimmberechtigten an der Urne über zwei Darlehen für die Ersatzneubauten Alterswohnen Rebweg und Wangensbach abgestimmt. Der Kreditrahmen für diese Projekte beträgt maximal 62.5 Mio. Franken.

Ferner hat der Gemeinderat mit der GNK AG die Leistungsvereinbarung 2025 abgeschlossen (GR-24-74 vom 2. September 2024).

Am 16. Dezember 2024 erfolgte die Errichtung der Baurechtsverträge verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten für die Liegenschaften Utzingerstrasse 8 und Erlenweg 10. Die Gemeindeversammlung genehmigte diese beiden Geschäfte am 17. Juni 2024.

#### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2024 der Gesundheitsnetz Küssnacht AG zuhanden der Aktionärsvertretung des Gemeinderates zu genehmigen.

---

## Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch / Genehmigung Baukredit

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Liegenschaft General-Guisan-Strasse 1 soll weiterhin primär als Gastronomiebetrieb genutzt werden und der Bevölkerung zur Verfügung stehen.
  2. Für die Gesamtsanierung des Gasthofs Krone Forch wird ein Kredit von Fr. 7'233'206.– inkl. MWST, bei einer Kostengenauigkeit von +/-10% bewilligt.
  3. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (März 2025) und der Bauvollendung entstehen.
- 

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft Gasthof Krone Forch an der General-Guisan-Strasse stammt aus dem Jahr 1783. Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert.

Die Liegenschaft ist seit 1970 im Eigentum der Gemeinde und wurde 1980 das letzte Mal innen saniert. Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit. Nach 37 Jahren hatte die Wirtsfamilie per September 2022 den Betrieb eingestellt und den Mietvertrag gekündigt. Damit das Haus nicht leer steht, wurde das Restaurant bis März 2026 zwischenvermietet.

Um den Gasthof Krone zeitgemäss und mit technisch aktueller Infrastruktur weiter betreiben zu können, muss das Haus umfassend saniert werden. Deshalb wurde eine Gastronomieberatung beauftragt, die vorhandenen Flächen zu analysieren und ein Gastrokonzept zu erarbeiten.

Mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der Räume wurde das gastronomische Potenzial aufgezeigt. Darauf basierend wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte wurde ein Projekt ausgearbeitet. Dieses beinhaltet die Sanierung gemäss den geltenden Vorschriften der Lebensmittelhygiene, den aktuellen Haustechnikstandards sowie den baulichen und feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Das vorliegende Projekt umfasst neben den gastronomisch genutzten Flächen im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss im 2. Ober- und im Dachgeschoss insgesamt sieben Gastzimmer.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 7'989'206.– inkl. MWST. Der Kredit berücksichtigt eine Kostengenauigkeit von +/-10% und erhöht sich um die Mehrkosten, welche allenfalls aufgrund der Bauteuerung seit der Erstellung des Kostenvoranschlags im März 2025 entstehen.

Der Gasthof Krone Forch erfüllt für die Bevölkerung des Künsbacherbergs und die dortigen Vereine eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, auch im Hinblick auf die sich zurzeit in Planung befindenden möglichen künftigen Entwicklungen auf der Forch. Der Fortbestand des Gasthofes entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung und der Erholungssuchenden im Künsbacherberg.

## 1. Ausgangslage

Der Gasthof Krone Forch war von 1985 bis September 2022 dauernd an dieselbe Wirtfamilie bis zu deren Pensionierung vermietet. An der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 beantragte der Gemeinderat eine Kreditbewilligung für die Gesamtanierung des Gasthofs Krone Forch. Die Gemeindeversammlung stimmte jedoch einem Rückweisungsantrag zu. Dabei wurde die künftige Nutzung dieser Liegenschaft als Gasthof nicht infrage gestellt. Kritisiert wurde hingegen die zu grosse Bandbreite der Kostengenauigkeit von +/- 25% basierend auf einer Machbarkeitsstudie, das Fehlen eines Vorprojekts (Kostengenauigkeit +/- 15%) sowie einer fehlenden baurechtlichen Bewilligung und darauf basierenden möglichen Mehrkosten in unbekannter Höhe.

Daraufhin wurde das Restaurant Anfang 2023 im damaligen Zustand befristet bis März 2026 zwischenvermietet. Vor einer Neuvermietung ist eine Gesamtanierung unumgänglich, da während oben erwähnter Vermietungsdauer lediglich notwendige Küchen-, Lüftungs- und Brandschutzanpassungen im Gebäudeinnern getätigt wurden.

## 2. Liegenschaft Krone Forch

Die gemeindeeigene Liegenschaft Gasthof Krone Forch bildet mit den umliegenden Liegenschaften ein intaktes historisches Ensemble, welches sich um die platzähnliche Situation beim Aufeinandertreffen des Kronenwegs mit der General-Guisan-Strasse anordnet. Nordwestlich wird der Platz von der imposanten gemeindeeigenen Kronenscheune (General-Guisan-Strasse 3a), nördlich von der zurückversetzten ehemaligen Kronentrotte (General-Guisan-Strasse 4a) und nordöstlich von einem älteren Wohnhaus (General-Guisan-Strasse 2) begrenzt. Alle diese genannten Liegenschaften sind Eigentum der Gemeinde Küssnacht. Auf der Südseite des Gasthofes befindet sich die Gartenwirtschaft, welche mit der Alten Forchstrasse durch einen Weg verbunden ist.



swisstopo, Luftbild 2022

Am 14. Dezember 1970 stimmte die Gemeindeversammlung dem Erwerb der Liegenschaft Krone Forch zu. Die Liegenschaft umfasst ebenfalls die Parzelle Kat. Nr. 6187, welche heute der Parkierung der Fahrzeuge der Restaurantgäste dient.

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der gemeindeeigenen Bauten, Stand Mai 1981, aufgeführt. Im kantonalen Inventar vom September 1986 ist die integrale Erhaltung des Äusseren erwähnt.



Vorplatz und Eingangsbereich Gasthof Krone Forch

Seit dem Erwerb 1970 durch die Gemeinde wurden nebst einer Fassadensanierung im Gebäudeinnern lediglich die nachfolgenden Bautätigkeiten ausgeführt:

- 1980 Sanierung Innenräume, Küche, Lüftung, Wirtewohnung, Säali  
Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit
- 2002/2003 Küchen-, Lüftungs- und Brandschutzanpassungen

### Heutiges Raumkonzept

Heute werden das Unter-, das Erd- und das 1. Obergeschoss gastronomisch genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die Toiletten sowie Technik- und Lagerräume. Die südseitig an das Untergeschoss angrenzende Gartenwirtschaft ist nicht direkt durch dieses Geschoss zugänglich. Im Erdgeschoss beanspruchen heute die Küche, Lagerflächen und Kühlräume zwei Drittel der Grundrissfläche im Erdgeschoss. Somit verbleibt lediglich ein kleiner Teil der Fläche für die Gaststube in diesem Geschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich direkt oberhalb der heutigen Gaststube eine in der Grösse identische Gaststube, welche selten genutzt wurde. Auf der Westseite dieses Geschosses befindet sich ein durch eine mobile Trennwand unterteilbarer Saal. Zwischen diesem Saal und der Gaststube ist entlang der Südfassade das Service-Office angeordnet.

Im 2. Obergeschoss befinden sich heute die Wirtewohnung und zusätzliche Räume, die ursprünglich als Personal- oder Gasträume dienten. Das Dachgeschoss ist – abgesehen von kleineren Technikräumen (Lüftung) – ungenutzt und wird zurzeit für das Lagern von Material verwendet. Das zweite Dachgeschoss ist ebenfalls ungenutzt.

### **3. Weiterführung Gastrobetrieb Krone Forch**

In der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1970 wurde die Frage erörtert, ob es Aufgabe der Gemeinde sei, das Gasthaus Krone zu erwerben und zu renovieren. Durch die Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft wurde diese Frage damals durch die Gemeindeversammlung bejaht.

Die Forch hat sich – auch durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr – zu einem beliebten Ausflugs- und Naherholungsziel entwickelt, das insbesondere gut in Wander- und Bikerouten eingebunden ist. Der Fortbestand des Gasthofs entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung, der Vereine und Erholungssuchenden im Küsnachterberg. Die Liegenschaft erfüllt eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, auch im Hinblick auf die sich zurzeit in Planung befindenden möglichen künftige Entwicklungen auf der Forch.

Um den Gasthof Krone Forch die nächsten Jahrzehnte mit einer technisch aktuellen Infrastruktur zeitgemäss weiter betreiben zu können, muss die Liegenschaft im Innern komplett saniert und erneuert werden.

### **4. Geplantes Gastrokonzept und Projekt**

#### **Gastrokonzept**

Eine auf gastronomische Konzepte spezialisierte Firma hat die vorhandenen Flächen analysiert und das gastronomische Potenzial aufgezeigt. Ziel dieser Studie war, die heute eher kleinen und verteilten Flächen der Gasträume zu bündeln und optimal anzuordnen. Zudem waren diese Räumlichkeiten in Grösse und Lage zu optimieren und attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig sollten die heutigen Flächen für Küche, Office, Kühlung und Lagerung verringert sowie durch geschickte Raumaufteilungen und -beziehungen die Betriebsabläufe verbessert werden.

Wesentlichste Eigenschaften des Gastrokonzepts sind die teilweise Verlegung der Küche sowie der Kühl- und Lagerräume ins Untergeschoss. Dadurch wird die grossflächige Nutzung des Erdgeschosses für die Bewirtung von Gästen möglich. Zudem sind im 1. Obergeschoss weiterhin ein Bankettraum und neu ein Loungebereich vorgesehen. Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Gastzimmer und die erforderlichen Räumlichkeiten für das Personal geplant.

#### **Projekt**

Nach der Rückweisung der Kreditbewilligung über 5.6 Millionen Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25% für die Gesamtsanierung des Gasthofs Krone Forch durch die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 wurde die Schutzabklärung bei der Baukommission beantragt. Die Baukommission ordnete in der Folge die Schutzabklärung an und beauftragte einen Experten mit der Ausarbeitung des Gutachtens. Im April 2023 stellte der Gemeinderat das Gebäude auf Empfehlung der Baukommission unter Schutz.

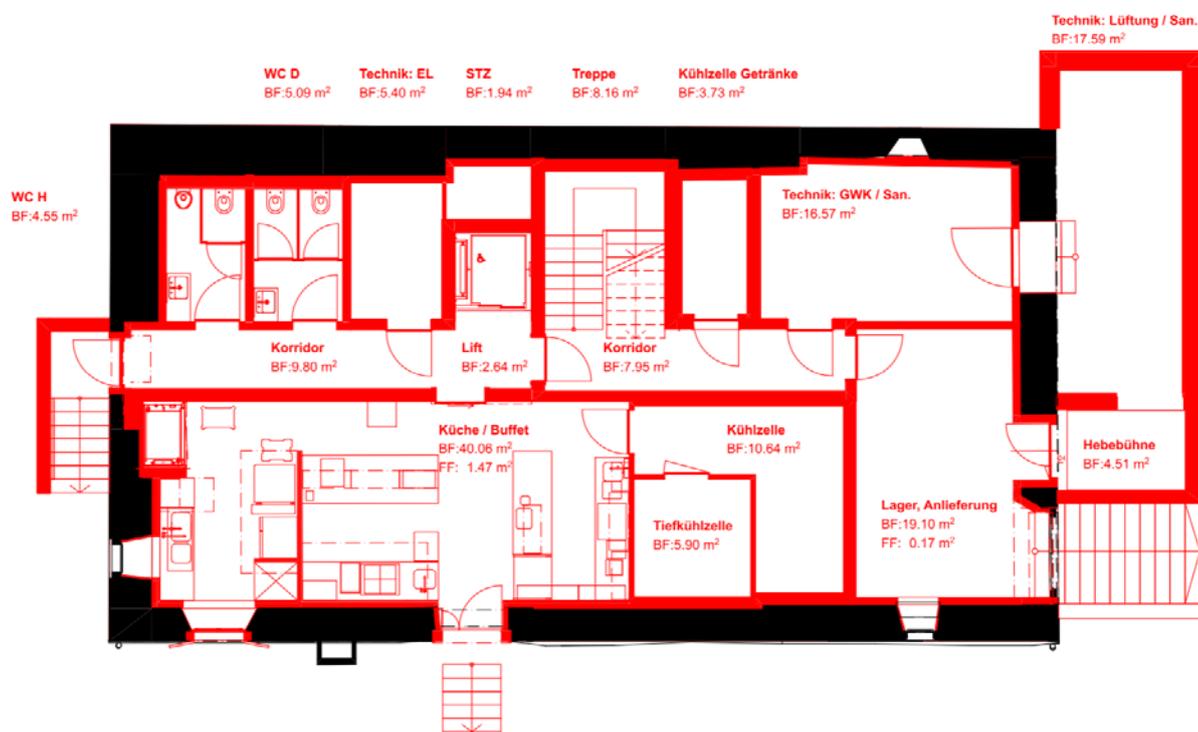
Parallel zu den erwähnten Schutzabklärungen führte die Abteilung Liegenschaften ein zweistufiges selektives Planerwahlverfahren nach WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen durch. Im Mai 2023 erteilte die Liegenschaftskommission den Zuschlag und die Vergabe des Generalplanerauftrags an das bestplatzierte Team unter der Federführung der Axet GmbH, Embrach, und bewilligte die Projektierungskosten für die SIA-Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt inklusive Baubewilligungsverfahren.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie und den Empfehlungen des Gastronomieberaters wurde ein Vor- und ein Bauprojekt ausgearbeitet. Ziel dieses Projekts war einerseits, das vorliegende Gastrokonzept unter Berücksichtigung der baulichen und denkmalpflegerischen Aspekte auszuarbeiten und andererseits, deren Kostenfolgen aufzuzeigen. Zudem sollten die praktischen Abläufe geprüft und optimiert werden. Ebenso waren die für die Gastronomie erforderlichen Räumlichkeiten wie Küche, Lagerung und Kühlung mit der dazu gehörenden Technik mit Berücksichtigung der aktuellen Vorschriften der Lebensmittelhygiene, den Haustechnikstandards sowie der Bau- und Feuerpolizei zu planen. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung wurde ebenfalls berücksichtigt.

## Pläne für die Nutzung Gastronomie im Unter-, Erd- und 1.Obergeschoss

### Untergeschoss

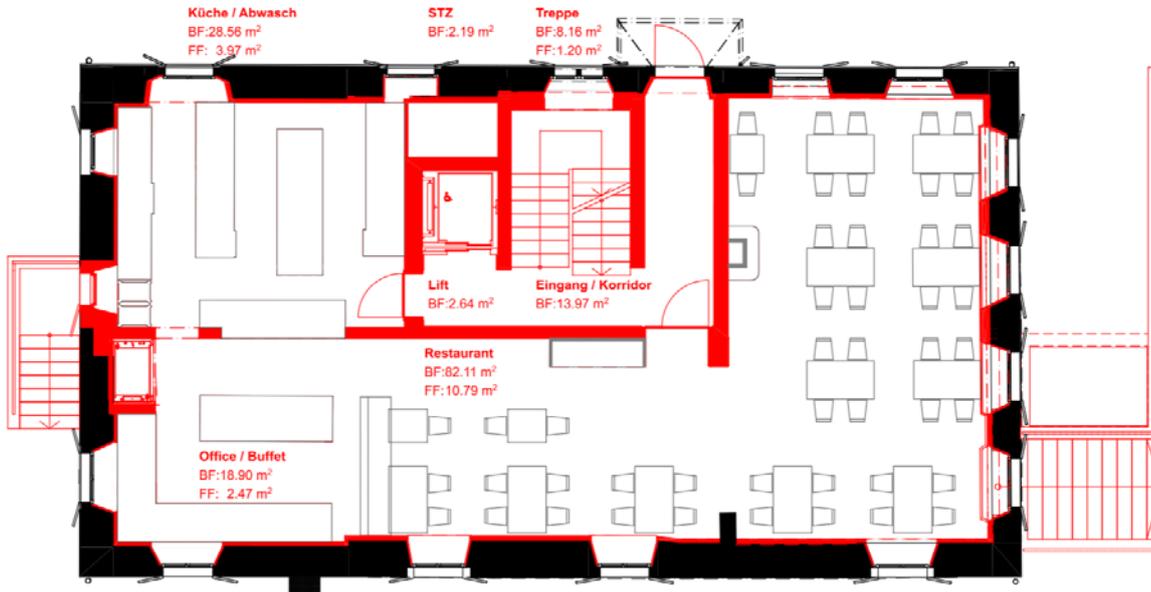
Im Untergeschoss sind die Küche für die Gartenwirtschaft, die Toilettenanlage sowie Lager- und Technikräume untergebracht. Aufgrund von Platzmangel wurde die Lüftungsanlage in einem neuen Technikraum ausserhalb des Gebäudes platziert. Die Heizungsanlage wurde in den Technikraum der Scheune ausgelagert. Die Anlieferung erfolgt neu barrierefrei über eine Hebebühne, bzw. einen Hublift direkt ab der General-Guisan-Strasse.



Grundriss Untergeschoss

## Erdgeschoss

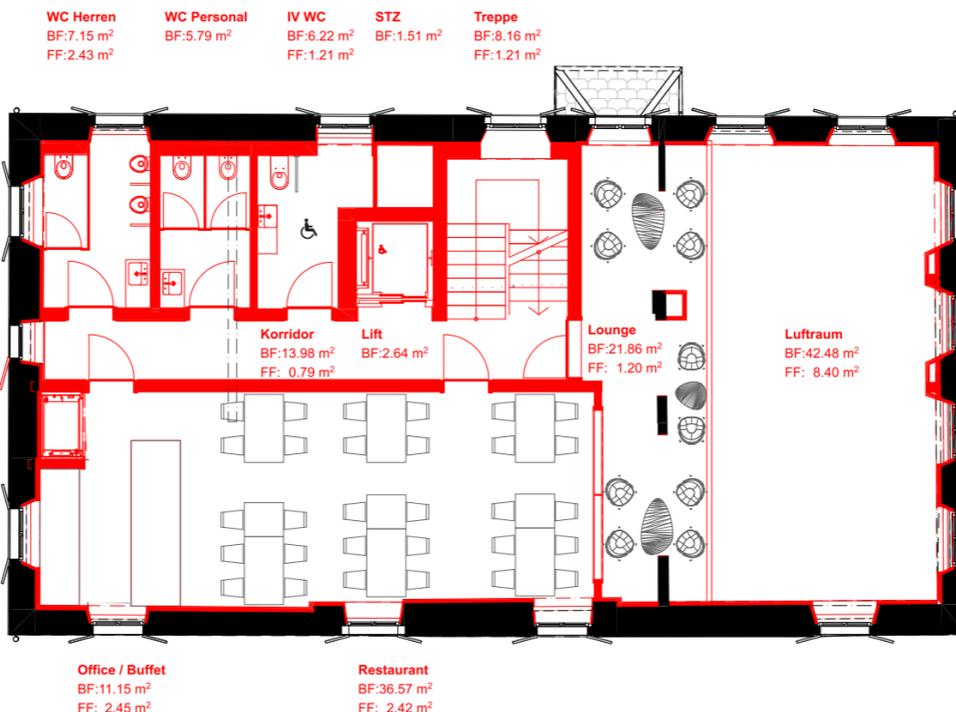
Im Erdgeschoss entsteht durch die Verlegung der Hauptküche in die nördliche Ecke des Gebäudes ein grosser, zusammenhängender Gastraum mit 50 Sitzplätzen, dieser strahlt durch die Lage entlang der südöstlichen und der gesamten südwestlichen Gebäudebreite und die teilweise Zweigeschossigkeit eine beeindruckende Grosszügigkeit aus.



Grundriss Erdgeschoss

## 1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein auf die Südseite hin angeordneter Gastraum, der ideal für geschlossene Gesellschaften bis 30 Personen konzipiert ist. Das Personal kann die Gäste über das Buffet bedienen, das direkt vom Speiseaufzug beliefert wird. Auf der Galerie ist ein Loungebereich mit Platz für neun Personen angeordnet. Weiter sind die sanitären Räumlichkeiten für Gäste und das Personal sowie ein rollstuhlgerechtes WC auf diesem Geschoss angeordnet. Die Räume sind barrierefrei mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen.

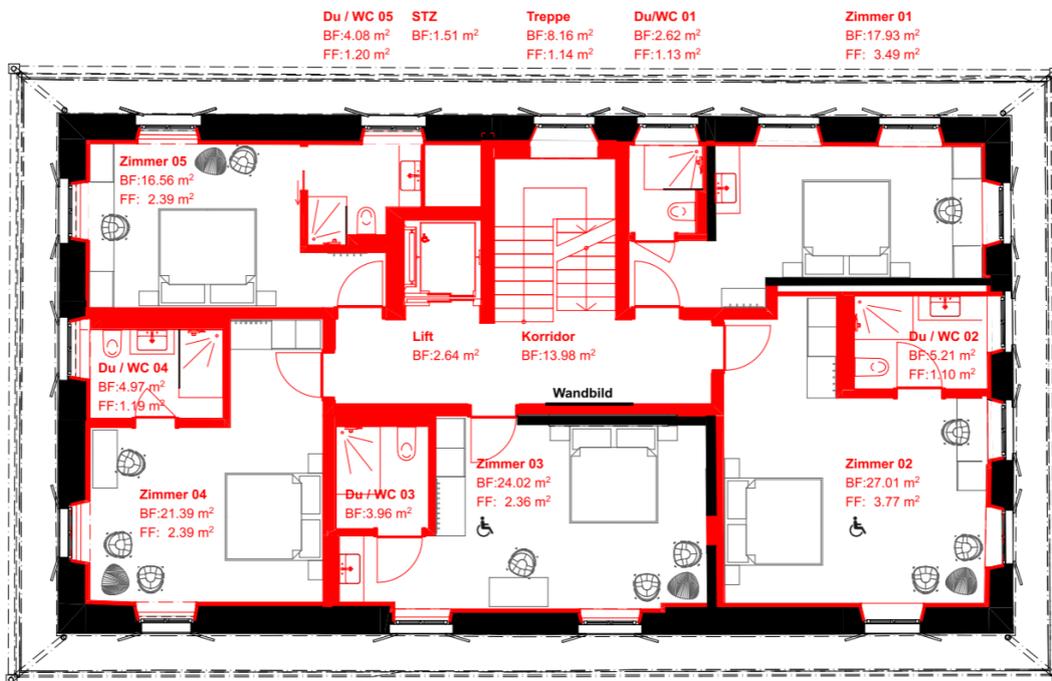


Grundriss 1. Obergeschoss

## Pläne für die Nutzung Gastzimmer und Personal 2.Ober- und Dachgeschoss

### 2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss entstehen neu fünf Gastzimmer, die alle mit Dusche und WC ausgestattet sind. Zwei dieser Zimmer sind rollstuhlgängig geplant. Die durch die Gastronomieberatung getätigten Abklärungen zeigten, dass für Übernachtungsmöglichkeiten im Raum Forch mit der guten Anbindung an die Stadt Zürich ein entsprechender Bedarf vorhanden ist.



Grundriss 2. Obergeschoss

## Dachgeschoss

Im heute nahezu ungenutzten Dachgeschoss entstehen zwei weitere Gastzimmer, ebenfalls ausgestattet mit Dusche und WC. Zusätzlich befinden sich auf diesem Geschoss die erforderlichen Garderoben für das Personal sowie ein Reinigungs- und Waschraum.



Grundriss Dachgeschoss

## Gestaltungskonzept

Basierend auf dem Nutzungskonzept wurde ein Sanierungs- und Umbaukonzept unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen ausgearbeitet.

Der neu gestaltete Gastraum, der über den Haupteingang und eine Rampe betreten wird, bietet Platz für 50 Personen. Der zweigeschossige Raum über die gesamte Gebäudebreite an der Nordwestseite ist grosszügig gestaltet. Dazu wird die Balkenlage des ersten Obergeschosses offengelegt.

Im 2. Obergeschoss wurden aus der Wirtewohnung und den Personalzimmern fünf Gastzimmer gestaltet. Alle Zimmer sind Doppelzimmer mit Dusche und WC, davon zwei barrierefrei.

Die Raumgestaltung, bestehend aus Innenarchitektur und Möblierung, soll dem Gebäude entsprechend in einer guten Qualität ausfallen. Geplant ist die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz in Kombination mit freundlichen, hellen Farben an Wänden, Decken und Stoffbezügen. Die Farbwahl orientiert sich am vorhandenen denkmalgeschützten Wandbild.

Die bestehende Gartengestaltung mit den Platanenbäumen auf dem durch Mauern eingefassten Kiesplatz wird unverändert belassen. Eine neue barrierefreie Wegführung ergänzt den südlichen Gartenbereich.

## 5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 6. März 2025 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% wird mit folgenden Baukosten gerechnet:

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Betrag</b> in Franken, inkl. MWST
0	Grundstück	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	510'545.–
2	Gebäude	4'526'125.–
3	Betriebseinrichtungen	833'235.–
4	Umgebung	101'074.–
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'454'485.–
6-8	Reservepositionen	293'492.–
9	Ausstattung	270'250.–
	<b>Total Baukosten</b>	<b>7'989'206.–</b>
	Abzüglich bewilligte Zusatzkredite: Beschluss Liegenschaftskommission vom 15. Mai 2023	400'000.–
	Beschluss Gemeinderat vom 5. Februar 2025	356'000.–
	<b>Total Kreditbewilligung</b>	<b>7'233'206.–</b>

### **Begründung Mehrkosten gegenüber der Grobkostenschätzung vom 20. November 2021**

Die deutlich höheren Kosten gegenüber dem im Juni 2022 beantragten Kredit von Fr. 5'560'012.– ergeben sich zusammengefasst wie folgt:

- Anstieg des Schweizer Baupreisindex von 104.8 (Oktober 2021) auf 115.3 (Oktober 2024) Indexpunkte, dies entspricht einer Teuerung von 10.5%. Höhere MWST, gestiegen von 7.7 auf 8.1%.
- Einbezug einer zentralen Energieversorgung für einen Wärmeverbund erfordert Wärmeleitungen sowie mehr Erdsonden und Bohrungen aufgrund des Zukaufs der Liegenschaften General-Guisan-Strasse 2 und Bundtstrasse 5.
- Die Kälteanlage musste aufgrund geänderter Vorschriften mit einem CO<sub>2</sub>-Kältesystem projektiert werden.
- Aufgrund der geringen Raumhöhen und beengten Platzverhältnissen wurde ein intelligentes Lüftungssystem eingeplant.
- Anpassungen an der inneren Tragstruktur: Ersatz der vertikalen Tragkonstruktion, statische Ertüchtigung der Decken, Herabsetzung des Bodens im Erd- und Untergeschoss zum Gewinnen von Raumhöhe, Erstellung eines (bisher nicht vorhandenen) Fundaments.

### **Folgekosten und -erträge, Rendite, Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Für die Bemessung des Landwerts wird mit einem tiefen Marktpreis von Fr. 2'500.– / m<sup>2</sup> kalkuliert. Dabei wird ein Drittel der Landfläche angerechnet, also 615 m<sup>2</sup> mit einem Landwert von total Fr. 1'537'500.–.

Die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten betragen Fr. 376'002.–. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.5% (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen) gerechnet. Im Finanzhaushalt wird die Liegenschaft allerdings nicht planmässig abgeschrieben, sondern periodisch neu bewertet. Für die Betriebs- und Unterhaltskosten

wurden 2.75% berücksichtigt. Personelle Folgekosten werden nicht erwartet. Die Folgeerträge aus der Vermietung des Restaurants und der Gastzimmer sowie der Parkplätze betragen Fr. 183'000.–.

Von der vorgesehenen Investition in Höhe von 8.0 Mio. Franken muss nach der Sanierung aufgrund der vorgeschriebenen Neubewertung der Liegenschaft eine Wertberichtigung in Höhe von rund 5.6 Mio. Franken erfolgen. Dies unter Berücksichtigung des jährlichen Ertrags von Fr. 183'000.–. Entsprechend der Wertberichtigung beträgt die die Bruttorendite (Erträge / Anlagekosten) 2.68%. Die Nettoendite (Ertragsüberschuss / Anlagekosten) ist mit -1.60% negativ, der kalkulatorische Verlust beträgt Fr. 109'000.–.

Bei dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zu berücksichtigen, dass

- nebst den erwarteten Baukosten ein Landwert sowie der aktuelle Gebäudeversicherungswert für die Anlagekosten eingerechnet sind
- es sich um eine kommunal geschützte Liegenschaft handelt
- bauliche Eingriffe nur beschränkt möglich sind, was sich auch auf geringere Erträge auswirkt
- der Fortbestand eines Gasthauses mit höheren Baukosten einhergeht (Be- und Entlüftung, Küchenausstattung, Lift, etc.) als mit einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung

## 6. Weiteres Vorgehen

Das grobe Planungs- und Bauprogramm sieht folgenden Ablauf vor:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Baugesuch eingereicht                    | November 2024     |
| - Ausschreibungen und Ausführungsplanungen | 3./4 Quartal 2025 |
| - Baubeginn                                | 2. Quartal 2026   |
| - Bauende / Bezug                          | 4. Quartal 2027   |

## Empfehlung

Die Sanierung des Gasthofs Krone Forch erfordert hohe finanzielle Mittel. Der Fortbestand des Gasthofs war an der Gemeindeversammlung im Juni 2022 und auch am zuvor stattfindenden Politischen Themenabend unbestritten. Gleichzeitig sind Investitionen für die Gesamtsanierung des Gebäudes unumgänglich. Eine Umnutzung der Liegenschaft wäre ebenfalls mit hohen Kosten verbunden. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, das entwickelte und von Fachpersonen begleitete Nutzungskonzept umzusetzen.

Für die Bevölkerung des Küssnachterbergs, für Vereine, Erholungssuchende sowie für die Identität der Forch hat die Krone Forch eine wichtige Bedeutung. Mit der vorgesehenen Sanierung werden für die nächsten Jahrzehnte die Voraussetzungen geschaffen, damit die Liegenschaft weiterhin als Gasthof genutzt und dadurch der Bevölkerung zur Verfügung stehen kann.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und den Gesamtkredit von Fr. 7'233'206.– (Fr. 7'989'206.– abzgl. bereits bewilligte Kredite in der Höhe von Fr. 756'000.–) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% zu bewilligen.

---

## Parkplatz Alte Landstrasse / Gegenvorschlag zur Einzelinitiative

---

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Wollen Sie dem Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Einzelinitiative "Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse" zustimmen, mit welchem der Gemeinderat beauftragt wird, nach der Durchführung einer Machbarkeitsstudie den Stimmberechtigten eine Kreditvorlage für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs inklusive Vorprojekt vorzulegen?

---

### Beleuchtender Bericht

#### Das Wichtigste in Kürze

Im Januar 2024 reichten Repräsentantinnen und Repräsentanten aller Ortsparteien, des Bürgerforums und des Gewerbevereins eine Einzelinitiative mit dem Titel "Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse" ein. Der Initiativtext lautet wie folgt:

*"Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für das Areal an der alten Landstrasse, nördliches Grundstück-Nr. 12526, zu erarbeiten. Auf dem Areal sollen entstehen: Laden- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze an attraktiver Lage, Wohnraum (gute Durchmischung, v.a. Mietwohnungen für den Mittelstand) und ein unterirdisches Parkhaus für genügend Parkplätze (mindestens Bestandesgarantie). Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals kann der Perimeter erweitert werden."*

In der Folge prüfte der Gemeinderat, wie das betroffene Grundstück und die umliegenden Flächen am besten entwickelt werden können. Darauf basierend schlägt der Gemeinderat vor, zusätzlich zum eigentlichen Parkplatz die Flächen einzubeziehen, welche sich bis zum Gemeindehaus inklusive dessen Ostflügel und bis zu den Liegenschaften Alte Landstrasse 170 und 172 erstrecken. Der erweiterte Perimeter ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Grundstücks, die Realisierung einer grösseren Anzahl Wohnungen, Laden- und Gewerbeflächen sowie die erforderliche Anzahl Parkplätze in einem Untergeschoss. Somit handelt es sich um eine wirtschaftlichere Variante. Zur Optimierung des Perimeters ist denkbar, mit dem Einverständnis der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke deren Flächen einzubeziehen. Weil der Ostflügel des Gemeindehauses innerhalb des gewählten Perimeters liegt, werden die in der Initiative aufgeführten Nutzungen auf öffentliche Nutzungen ausgeweitet. Dabei sollen auf dem Gebiet des Parkplatzes Alte Landstrasse keine Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung erstellt werden, ausgenommen Parkplätze. Da der Projektperimeter und die darin vorgesehenen Nutzungen nicht mehr dem Initiativtext entsprechen, ist der Vorschlag des Gemeinderates der Bevölkerung als Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Einzelinitiative zu unterbreiten. Für die Initianten und Initiantinnen sind die Überlegungen des Gemeinderats nachvollziehbar und sie sehen den Zweck der Einzelinitiative als erfüllt. Mit Schreiben vom 6. März 2025 haben sie daher die Einzelinitiative zurückgezogen.

Bei Annahme des Gegenvorschlags wird eine Machbarkeitsstudie für den oben beschriebenen Projektperimeter durchgeführt. Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie kann die Gemeindeversammlung über eine Kreditvorlage für einen Architekturwettbewerb inklusive Vorprojekt abstimmen. Bei der anschließenden Projektierung und Realisierung des Projekts Parkplatz Alte Landstrasse ist zu berücksichtigen, dass die Sanierung des Gemeindehauses gegenüber der Erstellung eines Wohn- und Gewerbegebäudes Priorität hat.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einzelinitiative

Am 3. Januar 2024 (Posteingang) reichten folgende Stimmberechtigten eine Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit dem Titel "Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse" ein:

- Nicolas Bandle, Eichelackerweg 16, 8700 Küsnacht
- Rebekka Bommer-Gemperle, Zürichstrasse 150, 8700 Küsnacht
- Philipp Bretscher, Alte Landstrasse 121, 8700 Küsnacht
- Michael Fingerhuth, Johannisburgstrasse 36, 8700 Küsnacht
- Ulrich Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch
- Peter Klauser, Im Zeltengut 8, 8700 Küsnacht
- Peter Ritter, Obere Bühlstrasse 21, 8700 Küsnacht
- Jörg Stüdeli, Schiedhaldenstrasse 8, 8700 Küsnacht
- André Tapernoux, Utzingerstrasse 14, 8700 Küsnacht

Bei den Initianten und Initiantinnen handelt es sich um die Repräsentantinnen und Repräsentanten aller Ortsparteien, des Bürgerforums und des Gewerbevereins. Der Initiativtext lautet wie folgt:

*"Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für das Areal an der alten Landstrasse, nördliches Grundstück-Nr. 12526, zu erarbeiten. Auf dem Areal sollen entstehen: Laden- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze an attraktiver Lage, Wohnraum (gute Durchmischung, v.a. Mietwohnungen für den Mittelstand) und ein unterirdisches Parkhaus für genügend Parkplätze (mind. Bestandesgarantie). Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals kann der Perimeter erweitert werden."*

Dem Initiativtext war nachfolgendes Bild mit dem gelb umrandeten Perimeter beigelegt:



Abb.: Perimeter gemäss Initiative

Zur Begründung der Initiative führen die Initiantinnen und Initianten zusammengefasst aus, dass angesichts des Bevölkerungswachstums und der absehbaren Verdichtung in Küsnacht zu hinterfragen sei, ob die Parkplätze an der Alten Landstrasse als reine Parkflächen sinnvoll genutzt werden. Eine Aufwertung dieses Areals mache den Küsnachter Dorfkern attraktiver, stärke das lokale Gewerbe und schaffe zusätzlichen Wohnraum an begehrter Lage. Davon würden auch die bestehenden Geschäfte und Restaurants im Küsnachter Dorfkern profitieren.

Der Gemeinderat erklärte die Initiative am 20. März 2024 für gültig.

## 1.2 Gemeindeeigene Grundstücke im Bereich der Einzelinitiative

Im nordwestlichen Bereich beinhaltet der in der Initiative vorgesehene Perimeter Flächen, die nicht Eigentum der Gemeinde Küsnacht sind. Das in der Initiative erwähnte Grundstück Kat. Nr. 12526 erstreckt sich von der nördlichen Grenze des Parkplatzes Alte Landstrasse teilweise bis zum Dorfbach. See- und bergseitig begrenzen die Obere Dorfstrasse und die Alte Landstrasse die Parzelle. Diese liegt einerseits in der Kernzone K3 und andererseits in der Zone für öffentliche Bauten. Die Gemeinde ist im Perimeter der Einzelinitiative Eigentümerin weiterer Grundstücke:

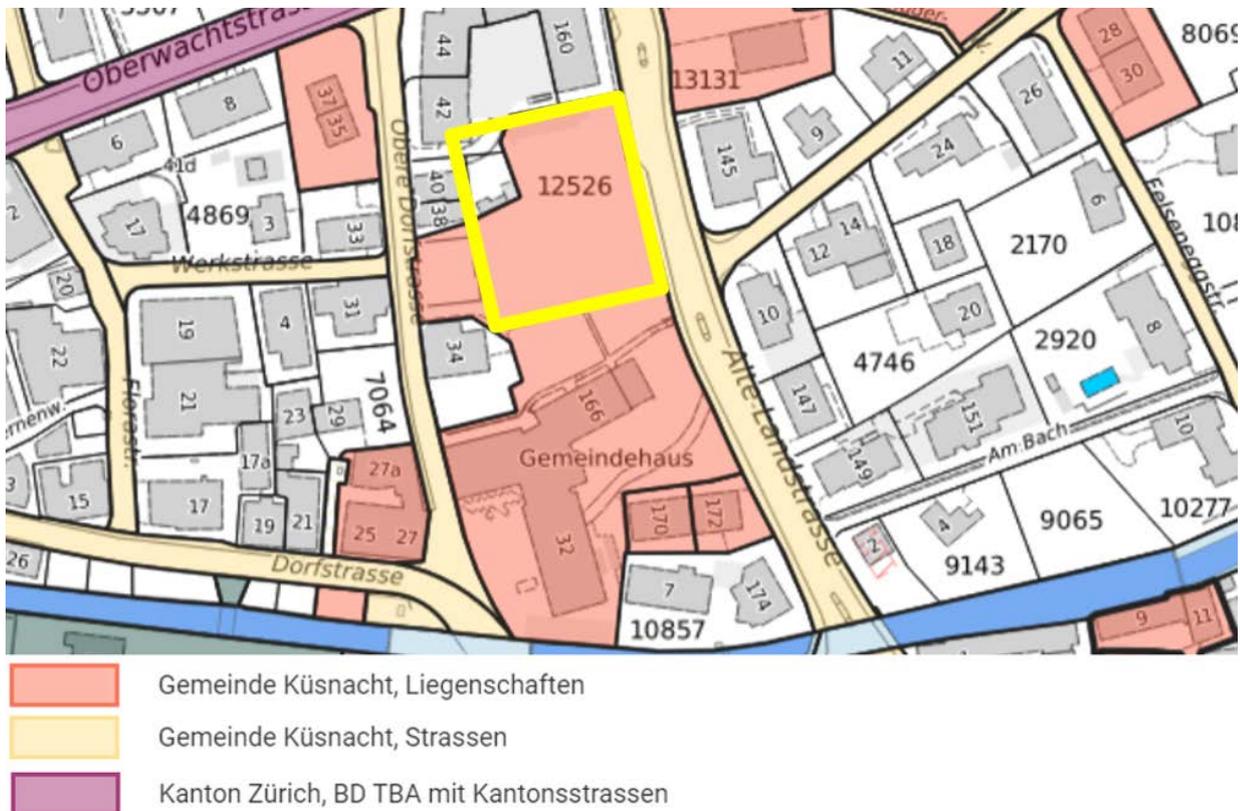


Abb.: Gemeindeeigene Grundstücke mit Legende (gelb umrandet: Perimeter der Einzelinitiative).

In der Investitionsplanung 2024–2028 ist die Gesamtsanierung des Gemeindehauses mit elf Millionen Franken veranschlagt. Die Sanierung des Gemeindehauses hat gegenüber der Erstellung eines Wohn- und Gewerbegebäudes Priorität.

## 2. Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um strategisch bedeutende Liegenschaften und Landreserven der Gemeinde an zentraler Lage. Eine vorausschauende Planung und Entwicklung sowie ein sorgfältiger Umgang mit diesen Grundstücken ist deshalb besonders wichtig. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat nach dem Eingang der Einzelinitiative geprüft, wie sich das Areal Parkplatz Alte Landstrasse und die umliegenden Flächen entwickeln können und sollen.

### 2.1 Zielsetzungen

Für die Entwicklung des Areals Parkplatz Alte Landstrasse hat der Gemeinderat verschiedene Zielsetzungen formuliert:

Ziel 1: Bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand mit einer guten Durchmischung der Wohnungsgrößen und effizienten Grundrissen.

Ziel 2: Attraktive Publikumsnutzungen und Attraktivitätssteigerung des Standorts für Gewerbetreibende.

- Ziel 3: Unterirdische Parkgarage mit zusätzlichen Parkplätzen aufgrund der Nutzung, mindestens Bestandsgarantie der heute vorhandenen Parkplätze (74 PP) und möglichst einem weiteren Ausbau.
- Ziel 4: Das Areal ist ein Begegnungs- und lebendiger Ort sowohl für die Bewohner als auch für Besucher und ermöglicht die Weiterentwicklung des Dorfkernes.
- Ziel 5: Durchdachte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer funktionalen Feinerschliessung für Fussgänger und Velofahrer.
- Ziel 6: Das zu entwickelnde Areal bleibt im Besitz der Gemeinde.
- Ziel 7: Ein politisch vertretbares Entwicklungsprojekt, das in einem vernünftigen Kostenrahmen bleibt.
- Ziel 8: Entwicklung der insgesamt vorteilhaftesten Projektvariante in einem realistischen Zeithorizont.
- Ziel 9: Die Gemeindeverwaltung verbleibt innerhalb des Projektperimeters als Einheit und nicht über das Areal verteilt. Am bestehenden Standort können Anpassungen und Änderungen vorgenommen werden.

## 2.2 Projektperimeter

Basierend auf diesen Zielsetzungen wurden unterschiedliche Varianten des Projektperimeters geprüft. Mit einer Erweiterung des Perimeters werden die vorgenannten Zielsetzungen am besten erfüllt und es ergeben sich folgende Vorteile gegenüber einem kleineren Perimeter:

- Bessere Ausnutzung des Entwicklungspotenzials des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 12526.
- Realisierung einer grösseren Anzahl Wohnungen sowie Laden- und Gewerbeflächen.
- Durch den grösseren Perimeter sollte die erforderliche Anzahl Parkplätze in einem Untergeschoss realisierbar sein (74 heute bestehende plus Parkplätze für die Neubauflächen).
- Es handelt sich um eine wirtschaftlichere Variante, welche höhere Erträge ermöglicht.

Der erweiterte Perimeter umfasst den vollständigen nördlichen Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks und erstreckt sich bis zur Liegenschaft Alte Landstrasse 170/172, die in der folgenden Grafik als "Sanierung Alte Landstrasse 170/172" bezeichnet ist. Die den Dorfplatz umschliessenden Bauten des Gemeindehauses sind als "Sanierung Gemeindehaus" ausgewiesen. Der Ostflügel des Gemeindehauses wird ebenfalls in den erweiterten Perimeter einbezogen, wobei die Schutzabklärung noch am Laufen ist.

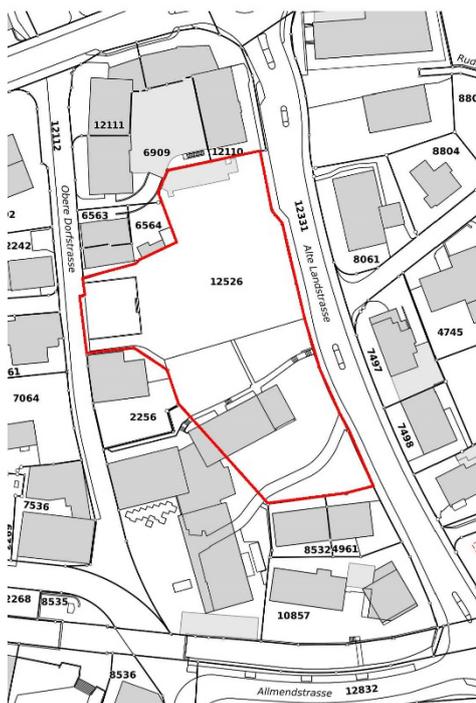


Abb.: Erweiterter Projektperimeter

Bei der Realisierung eines Bauvorhabens innerhalb dieses Perimeters sind allenfalls Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung in Form von Umzonungen erforderlich. Zugunsten eines optimaleren Perimeters ist denkbar, mit dem Einverständnis der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke deren Flächen einzubeziehen.

### 2.3 Ungefähr zu erwartende Projektkosten

Mit Kennwerten wurden ungefähre Projektkosten von etwa 25 bis 45 Franken Millionen Franken (35 Millionen Franken bei einer Kostengenauigkeit von +/- 30%) ermittelt. Dieser Grobschätzung liegen insbesondere keine weitergehenden Kenntnisse des Baugrunds oder der Bauvolumen zugrunde. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens ist von einer mehrjährigen Baudauer mit entsprechenden Auswirkungen auszugehen.

### 3. Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Einzelinitiative

Der Text der eingereichten Initiative sah eine mögliche Erweiterung des Perimeters vor. Weil der Ostflügel des Gemeindehauses innerhalb des vom Gemeinderat vorgeschlagenen, erweiterten Perimeters liegt, werden die in der Einzelinitiative aufgeführten Nutzungen mit möglichen öffentlichen Nutzungen erweitert. Dabei sollen auf dem Gebiet des Parkplatzes Alte Landstrasse keine Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung erstellt werden, ausgenommen Parkplätze. Da der Projektperimeter und die darin vorgesehenen Nutzungen nicht mehr dem Initiativtext entsprechen, ist der Vorschlag des Gemeinderates der Bevölkerung als Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Einzelinitiative zu unterbreiten. Dieser lautet wie folgt (Ergänzung des Gemeinderates unterstrichen):

*"Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für das Areal an der Alten Landstrasse, nördliches Grundstück-Nr. 12526, zu erarbeiten. Auf dem Areal sollen entstehen: Laden- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze an attraktiver Lage, Wohnraum (gute Durchmischung, v.a. Mietwohnungen für den Mittelstand) und ein unterirdisches Parkhaus für genügend Parkplätze (mind. Bestandesgarantie). Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals kann der Perimeter erweitert werden. Dabei sollen auf dem Gebiet des Parkplatzes Alte Landstrasse keine Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung erstellt werden, ausgenommen Parkplätze."*

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderats wurden die Unterzeichnenden der Einzelinitiative über den Bearbeitungsstand und den beabsichtigten Projektperimeter informiert. Dabei wurden sie eingeladen, die Initiative zugunsten des Gegenvorschlags zurückzuziehen.

Für die Initianten und Initiantinnen sind die Überlegungen des Gemeinderats nachvollziehbar und sie sehen den Zweck der Einzelinitiative als erfüllt. Mit Schreiben vom 6. März 2025 haben sie daher die Initiative zurückgezogen.

### 4. Weiteres Vorgehen

Bei Annahme des Gegenvorschlags wird eine Machbarkeitsstudie für den oben definierten Projektperimeter durchgeführt. Dazu ist vorgängig basierend auf den weiter oben erwähnten Nutzungen (Laden- und Gewerbeflächen, Wohnraum, unterirdische Parkierung und öffentliche Nutzung) eine detailliertere Bestellung zu formulieren. Dabei wird beispielsweise der erwartete Wohnungsmix, die Anforderungen an die Parkplätze und die Gestaltung des Aussenraums vorgegeben.

Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie kann über eine Kreditvorlage für einen Planungswettbewerb inklusive Vorprojekt abgestimmt werden. Darauf basierend könnte die Bevölkerung später an der Urne über einen Baukredit befinden.

## **5. Kosten für Machbarkeitsstudie**

Im Budget der Erfolgsrechnung 2025 sind für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit den erforderlichen Grundlagen Fr. 300'000.– (Lärmthematik, Verkehrsführung sowie Baugrunduntersuchungen) budgetiert. Gemäss Gemeindeordnung und Organisationsreglement kann der Gemeinderat den erforderlichen Kredit als neue, einmalige und budgetierte Ausgabe bewilligen.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

Küsnacht, im April 2025

Für den Gemeinderat

Markus Ernst  
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola  
Gemeindeschreiberin