

Gemeindeversammlung
Montag, 20. Juni 2022
19.30 Uhr, Heslihalle

Die Akten sind ab sofort unter www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung abrufbar oder können im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 2. Stock) eingesehen werden: montags bis freitags 08.00–11.30 Uhr und 13.30–16.30 Uhr, montags bis 18.00 Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).

Traktanden der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022

Politische Gemeinde

1	Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2021	S. 4
2	Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021 / Entlastung Organe	S. 18
3	Umnutzung Alte Landstrasse 135 / Schlussabrechnung / Nachtragskredit	S. 23
4	Neubau Schulanlage Goldbach / Schlussabrechnung / Nachtragskredit	S. 25
5	Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch / Kreditbewilligung	S. 27

Genehmigung der Jahresrechnung und der Sonderrechnungen 2021

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde werden genehmigt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Bei einem Aufwand von 255.8 Mio. Franken und einem Ertrag von 265.1 Mio. Franken resultiert ein Ertragsüberschuss von 9.3 Mio. Franken. Budgetiert war ein Überschuss von 0.7 Mio. Franken. Die mit dem Budget 2022 veröffentlichte Hochrechnung 2021 wies einen Überschuss von 4.7 Mio. Franken aus. In der Erfolgsrechnung zeigen sich folgende wesentliche Abweichungen zum Budget 2021:

Verbesserungen gegenüber dem Budget (Mehrerträge / Minderaufwendungen)

- **Allgemein:** Geringere Abschreibungen des Verwaltungsvermögens im steuerfinanzierten Haushalt wegen verzögerter Investitionen (-0.2 Mio. Franken).
- **Zentrale Dienste:** Die mit einem Ideenwettbewerb zur ZKB-Jubiläumsdividende ausgewählten Projekte werden mehrheitlich im Jahr 2022 umgesetzt (-0.4 Mio. Franken).
- **Finanzen:** Höhere Steuererträge (Fiskalertrag) um +10.5 Mio. Franken (+5.5%). Der aufgrund der Corona-Krise erwartete Rückgang der Steuererträge traf nicht ein. Bei den allgemeinen Gemeindesteuern resultiert ein Mehrertrag von 7.6 Mio. Franken (+4.5%) und aus Grundstückgewinnsteuern ein Plus von 2.8 Mio. Franken (+14.2%). Die Wertberichtigung auf Steuerforderungen wurde um 0.8 Mio. Franken reduziert (Minderaufwand).
- **Finanzen:** Zunahme der Finanzausgleichsabgabe um 3.0 Mio. Franken (+2.7%) auf 113.5 Mio. Franken. Der Anstieg ist im Verhältnis zu den massgebenden Steuererträgen erheblich geringer als erwartet. Die Steuerkraft der anderen Gemeinden (Kantonsmittel) hat sich positiver entwickelt als für die Hochrechnung angenommen wurde (Schätzung kantonales Gemeindeamt). Dies allein ergibt eine Entlastung von rund 4.0 Mio. Franken und ist die wesentliche Abweichung des Rechnungsergebnisses zur Hochrechnung.
- **Finanzen:** Tieferer Wertberichtigungsbedarf auf Liegenschaften des Finanzvermögens wegen der Verzögerung von Investitionen (-0.6 Mio. Franken).
- **Finanzen:** Corona-Sonderdividende der ZKB (+0.3 Mio. Franken).
- **Liegenschaften:** Der budgetierte Beitrag an den Fussballclub Küsnacht für das Garderobengebäude Sportplatz Fal-lacher wird erst 2022 ausgerichtet (-0.25 Mio. Franken).
- **Gesellschaft:** Tieferer Nettoaufwand bei der Sozialhilfe (-0.5 Mio. Franken, -15.5%) sowie bei den Sozialversicherungen (-0.5 Mio. Franken, -10.0%). Der Mehraufwand im Asylwesen von 0.3 Mio. Franken ist im Wesentlichen begründet durch eine geänderte Verbuchung der Vergütung der Integrationspauschale des Kantons.

Verschlechterungen gegenüber dem Budget (Mehraufwendungen / Mindererträge)

- **Finanzen:** Nicht budgetierte Nothilfe an das Küsnachter Gewerbe von 0.16 Mio. Franken.
- **Liegenschaften:** Mehraufwendungen bei den Verwaltungs- (+0.2 Mio. Franken) und Finanzliegenschaften (+0.5 Mio. Franken), dies hauptsächlich wegen nicht budgetierter Unterhalts- und Planungsaufwendungen.
- **Planung:** Um 0.5 Mio. Franken höherer Beitrag an den ZVV wegen Covid-19 (+31.8%).
- **Gesundheit:** Anstieg der Pflegefinanzierungsbeiträge um 0.6 Mio. Franken (+7.6%), dies vor allem wegen stark gestiegener Spitex-Leistungen.

- **Schule:** Mehraufwand von netto 0.3 Mio. Franken (+0.8%). Um 0.6 Mio. Franken höhere Aufwendungen entstanden vor allem für die Schulliegenschaften, begründet durch nicht budgetierte Unterhaltsaufwendungen und Personalmehraufwand. Die Mehrkosten für Schülertransporte (+0.4 Mio. Franken) sowie die schulergänzenden Angebote (+0.4 Mio. Franken) konnten durch Minderaufwendungen innerhalb der Schule kompensiert werden.

Investitionen

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 13.6 Mio. Franken (Budget 22.1 Mio. Franken) sind bei einer Selbstfinanzierung von 26.1 Mio. Franken (Budget 17.6 Mio. Franken) mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 192% vollständig abgedeckt. Für den steuerfinanzierten Haushalt liegt der Selbstfinanzierungsgrad bei 222% (Nettoinvestitionen 10.4 Mio. Franken, Selbstfinanzierung 23.0 Mio. Franken). Im Grundeigentum Finanzvermögen belaufen sich die Investitionen auf 2.8 Mio. Franken (Budget 4.3 Mio. Franken).

Bilanz

Mit einem zweckfreien Eigenkapital im Steuerhaushalt von 176.2 Mio. Franken und einer Nettoschuld im Steuerhaushalt von 47.3 Mio. Franken verfügt die Gemeinde Küsnacht über eine solide Bilanz. Die Gemeinde hat keine verzinslichen Schulden.

1. Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung ist auf den nachfolgenden Seiten zusammenfassend dargestellt. Die detaillierte Fassung ist auf der Website verfügbar (www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Erfolgsrechnung

2.1 Übersicht

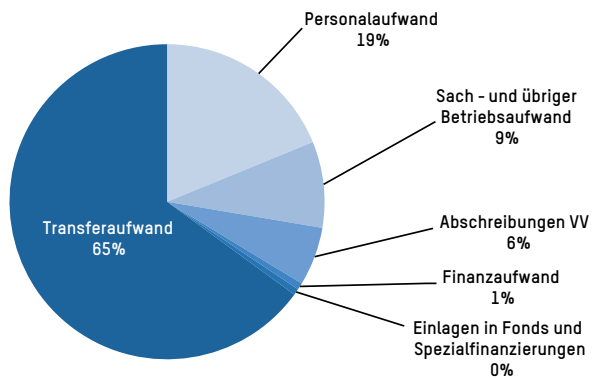
Die Erfolgsrechnung zeigt folgendes Bild (Beträge in Franken):

	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020	Rechnung 2019	Abweichung Rechnung 2021 zu Budget 2021	in %
Aufwand	255'826'324	254'069'000	246'483'719	254'208'862	1'757'324	0.69
Personalaufwand	46'210'420	46'119'800	44'333'583	43'009'690	90'620	0.20
Sach- und übriger Betriebsaufwand	21'739'541	22'153'300	22'518'121	20'106'714	-413'759	-1.87
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	14'824'020	15'151'900	15'308'233	14'505'879	-327'880	-2.16
Finanzaufwand	1'676'534	1'937'200	2'033'467	1'511'690	-260'666	-13.46
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'601'250	1'360'100	1'882'929	1'174'663	241'150	17.73
Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich)	159'543'134	156'897'100	150'447'933	164'991'889	2'646'034	1.69
Durchlaufende Beiträge	158'400	0	42'400	71'200	158'400	100.00
Interne Verrechnungen	10'073'025	10'449'600	9'917'053	8'837'137	-376'575	-3.60
Ertrag	265'093'908	254'814'000	258'427'088	266'405'569	10'279'908	4.03
Fiskalertrag	199'006'087	188'559'500	191'795'037	201'594'192	10'446'587	5.54
Regalien und Konzessionen	251'617	254'000	249'354	251'332	-2'383	-0.94
Entgelte	27'871'631	28'031'800	27'456'186	27'630'008	-160'169	-0.57
Übrige Erträge	265'874	0	681'530	100'300	265'874	100.00
Finanzertrag	10'505'663	10'792'500	11'611'842	12'279'366	-286'837	-2.66
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	88'243	150'800	83'259	65'497	-62'557	-41.48
Transferertrag	16'873'368	16'575'800	16'590'427	15'576'537	297'568	1.80
Durchlaufende Beiträge	158'400	0	42'400	71'200	158'400	100.00
Interne Verrechnungen	10'073'025	10'449'600	9'917'053	8'837'137	-376'575	-3.60
Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'267'584	745'000	11'943'369	12'196'707	8'522'584	1'143.97

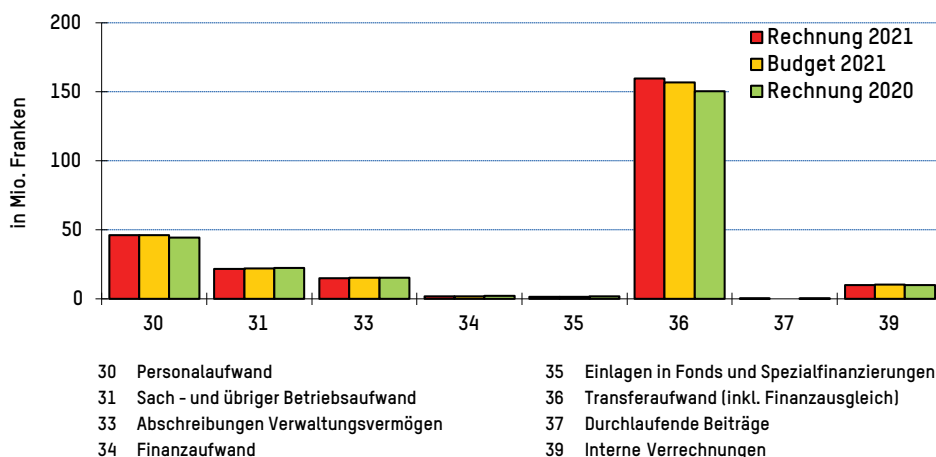
2.2 Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Aufwand gegenüber Budget 2021

Beim **Personalaufwand** ergibt sich eine leichte Budgetüberschreitung von 0.1 Mio. Franken (+0.2%). Der Teuerungsausgleich (0.0% statt wie budgetiert 0.1%) sowie tiefere Lohnanpassungen (0.7% statt wie budgetiert 1.0%) führten zu einer Minderbelastung. Durch personelle Vakanzen und Anpassungen ergaben sich in verschiedenen Abteilungen Mehraufwendungen, die jedoch in anderen Abteilungen zu einem grossen Teil kompensiert werden konnten.

Zusammensetzung Aufwand (ohne interne Verrechnung)



Aufwand nach Artengliederung



Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** liegt um 0.4 Mio. Franken (-1.9%) unter Budget. Minderaufwendungen verzeichnen die Steuerungsleistungen (-0.3 Mio. Franken, Informatik) sowie die Abteilungen Zentrale Dienste (-0.4 Mio. Franken, Verschiebung Projekte aus ZKB-Jubiläumsdividende ins Jahr 2022) und Finanzen (-0.6 Mio. Franken, Reduktion Wertberichtigung Steuerforderungen, gleichzeitig höhere Forderungsverluste auf Steuerforderungen). Dem gegenüber stehen Mehraufwendungen für nicht budgetierte Unterhaltsarbeiten und Planungsausgaben der Verwaltungs- bzw. Schulliegenschaften in den Abteilungen Liegenschaften (+0.3 Mio. Franken) sowie Schule (+0.7 Mio. Franken). Ein Teil dieser Mehraufwendungen war in der Investitionsrechnung budgetiert, aus Gründen der Rechnungslegung (u.a. Aktivierungsgrenze) wurden diese der Erfolgsrechnung zugeordnet.

Die **Abschreibungen 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. In der Rechnung 2021 resultiert vor allem für die Abteilung Tiefbau ein Minderaufwand.

Der **Finanzaufwand** liegt insgesamt um 0.3 Mio. Franken (-13.5%) tiefer als budgetiert. Deutlich tiefer als erwartet liegt der Wertberichtigungsaufwand auf Liegenschaften des Finanzvermögens (-0.6 Mio. Franken), was durch die Verzögerungen von budgetierten, nicht wertvermehrenden Investitionen begründet ist. Gleichzeitig überschreitet der Unter-

haltsaufwand für die Liegenschaften des Finanzvermögens das Budget um 0.4 Mio. Franken (+47.1%), was auf unerwartete Ausgaben bei verschiedenen Objekten sowie die im Vergleich zu den Vorjahren knappe Budgetierung zurückzuführen ist.

Die **Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen** beinhaltet die Einlage des Überschusses des Entsorgungsbereichs Abwasserbeseitigung von 1.4 Mio. Franken in dessen Spezialfinanzierung (Eigenkapital). Weiter ist in dieser Position die Einlage von Vermächtnissen von 0.3 Mio. Franken in die Fonds gemäss Zweckbestimmung enthalten (siehe Übrige Erträge).

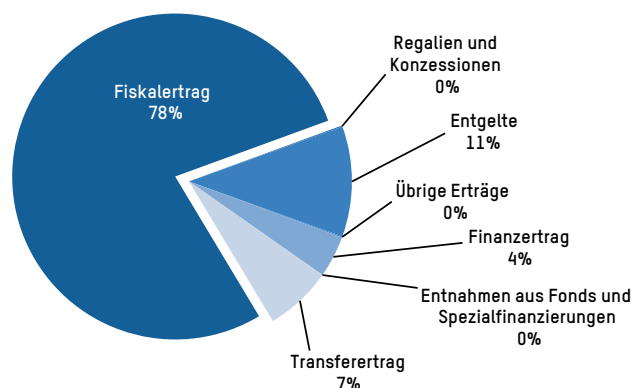
Der **Transferaufwand** (+2.6 Mio. Franken) beinhaltet Beiträge und Entschädigungen an Kanton, Gemeinden, Zweckverbände und Private. Die grösste Position ist die Finanzausgleichsabgabe mit 113.5 Mio. Franken (+3.0 Mio. Franken). Diese erhöht sich entsprechend der höheren Steuerkraft 2021 der Gemeinde Küsnacht (Zunahme Fiskalertrag ohne Grundstückgewinnsteuern). Gleichzeitig liegt das kantonale Mittel der Steuerkraft deutlich höher als für die Hochrechnung 2021 angenommen wurde, wodurch sich die Finanzausgleichsbelastung gegenüber der ursprünglichen Berechnung um rund 4 Mio. Franken reduzierte. Zu einer Mehrbelastung führten der höhere ZVV-Beitrag aufgrund Covid-19 (+0.5 Mio. Franken) sowie Entschädigungen an den Kanton für die Erhebung der Quellensteuer (+0.2 Mio. Franken). Der budgetierte Beitrag an den Fussballclub Küsnacht für das Garderobengebäude Sportplatz Fallacher wird erst 2022 ausgerichtet (-0.25 Mio. Franken). Die weiteren Mehr- bzw. Minderaufwendungen umfassen grösstenteils gesetzlich gebundene Positionen wie die Pflegefinanzierung (+0.6 Mio. Franken), die Sozialhilfe (-0.4 Mio. Franken) und die Sozialversicherungen (-0.8 Mio. Franken). Dies sind Bruttoangaben, da Mehr-/Minderausgaben meist entsprechende Mehr-/Mindererträge gegenüberstehen (Positionen Entgelte und Transferertrag).

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

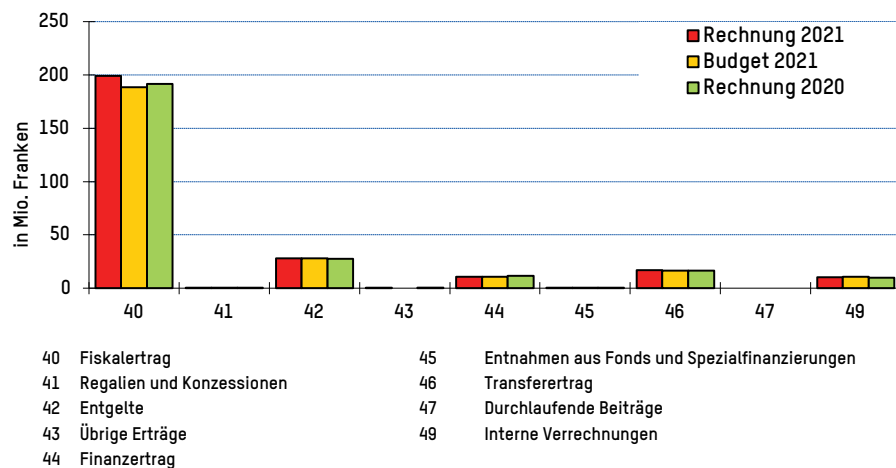
2.3 Erläuterung wesentlicher Veränderungen beim Ertrag gegenüber Budget 2021

Der **Fiskalertrag** umfasst alle Steuererträge, die gesamthaft 10.4 Mio. Franken (+5.5%) über den budgetierten Erwartungen liegen. Diese Entwicklung zeichnete sich bereits im frühen Jahresverlauf ab und wurde entsprechend für die Hochrechnung 2021 berücksichtigt. Weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Vorjahreserträge und etwas höher als budgetiert ausgefallen sind die Grundstückgewinnsteuererträge mit 22.8 Mio. Franken (+2.8 Mio. Franken, +14.2%). Dieser Ertrag wird für die Bemessung der Finanzausgleichsabgabe nicht berücksichtigt. Somit verbleiben diese Mehreinnahmen vollumfänglich bei der Gemeinde. Bei den übrigen allgemeinen Gemeindesteuern zeigt sich insgesamt ein Mehrertrag von 7.6 Mio. Franken (+4.5%). Sowohl die Steuern Rechnungsjahr (+9.4 Mio. Franken) als auch die Steuern früherer Jahre (+6.8 Mio. Franken) liegen deutlich höher als erwartet. Dagegen sind die Erträge aus Steuerauscheidungen, Quellensteuern und Nachsteuern um 8.6 Mio. Franken tiefer als erwartet.

Zusammensetzung Ertrag (ohne interne Verrechnung)



Ertrag nach Artengliederung



Die **Entgelte** (Gebühren- und Dienstleistungserträge, Rückerstattungen) liegen mit -0.2 Mio. Franken unwesentlich unter Budget.

Unter **Übrige Erträge** ist der Eingang zweier Vermächtnisse für die Sonderrechnungen «Fonds für Unterstützungsbeiträge an Bewohnende und an die Infrastruktur der Küssnacht Heime» (236'000 Franken) und Stipendienfonds (30'000 Franken) verbucht. Durch die zweckgebundene Einlage in diese beiden Fonds ist dieser Ertrag erfolgsneutral (siehe Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen).

Der **Finanzertrag** (Mietzinserträge, Baurechtszinsen, übrige Erträge Liegenschaften und Anlagen, Zins- und Beteiligungserträge) ist vor allem durch den Ablauf des Mietverhältnisses Seestrasse 264/266 (-0.1 Mio. Franken) sowie den höher budgetierten Baurechtszins für die Liegenschaft Coop Itschnach (-0.1 Mio. Franken, erst fällig ab Eröffnung) leicht tiefer als erwartet.

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

Die Mehreinnahmen beim **Transferertrag** sind auf die Corona-Sonderdividende der ZKB (+0.3 Mio. Franken), Bundes- und Staatsbeiträge für Sozialhilfe (+0.2 Mio. Franken), Sozialversicherungen (-0.4 Mio. Franken), Asylwesen (-0.2 Mio. Franken) sowie die höheren Pflegefinanzierungserträge der Alters- und Gesundheitszentren (+0.3 Mio. Franken) zurückzuführen.

3. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im **Verwaltungsvermögen** betragen 13.6 Mio. Franken (Budget 22.1 Mio. Franken). Die Hauptpositionen sind Investitionen ins Strassen- (4.4 Mio. Franken) und Kanalisationsnetz (3.2 Mio. Franken), Liegenschaften (4.5 Mio. Franken) sowie die Schulliegenschaften (0.9 Mio. Franken). Die Abteilungen Liegenschaften und Tiefbau konnten die Investitionen nicht im budgetierten Umfang realisieren.

In das **Grundeigentum im Finanzvermögen** wurden Investitionsausgaben von 2.8 Mio. Franken getätigt (Budget 4.3 Mio. Franken). Der Erwerb der restlichen Einfamilienhäuser in der Alderwies (Ablauf Baurecht) konnte wie geplant vollzogen werden. Der Neubau des MFH Freihofstrasse sowie die Sanierung der Liegenschaften Obere Heslibachstrasse 45, Gartenstrasse 23 und Obere Heslibachstrasse 22/24 verzögerten sich.

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

4. Bilanz

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

	31.12.2021		31.12.2020		Zu-/Abnahme	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Finanzvermögen	271.4		249.8		21.6	
Verwaltungsvermögen	279.3		281.0		-1.7	
Fremdkapital		339.8		330.5		9.3
Eigenkapital		210.9		200.3		10.6
davon Eigenkapital Steuerhaushalt		176.2		166.9		9.3
Nettoschuld Gesamthaushalt		68.4		80.7		-12.3
davon Nettoschuld Steuerhaushalt		47.3		59.7		-12.4

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 zu genehmigen.

Übersicht

Antrag zur Jahresrechnung		
Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 255'826'324.38
	Gesamtertrag	Fr. 265'093'907.90
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr. 9'267'583.52
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 14'182'420.90
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 570'727.75
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 13'611'693.15
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 2'828'106.15
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. 17'540.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. 2'810'566.15
Bilanz	Bilanzsumme	Fr 550'683'530.88

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 176'198'575.33.

Finanzierung

		Gemeindehaushalt Rechnung Budget		Allgemeiner Haushalt Rechnung Budget		Eigenwirtschaftsbetriebe Rechnung Budget	
+	Ertragsüberschuss	9'267'583.52	745'000.00	9'267'583.52	745'000.00	0.00	0.00
-	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	1'350'507.44	1'325'300.00	0.00	0.00	1'350'507.44	1'325'300.00
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-49'464.77	-45'500.00	0.00	0.00	-49'464.77	-45'500.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	15'286'393.15	15'649'000.00	13'548'303.32	13'790'800.00	1'738'089.83	1'858'200.00
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	250'742.91	34'800.00	250'742.91	34'800.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-38'778.64	-105'300.00	-38'778.64	-105'300.00	0.00	0.00
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Selbstfinanzierung	26'066'983.61	17'603'300.00	23'027'851.11	14'465'300.00	3'039'132.50	3'138'000.00
-	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	13'611'693.15	22'113'000.00	10'389'477.88	16'253'000.00	3'222'215.27	5'860'000.00
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	12'455'290.46	-4'509'700.00	12'638'373.23	-1'787'700.00	-183'082.77	-2'722'000.00
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	192%	80%	222%	89%	94%	54%

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

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

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

* Richtwerte der Konferenz der kantonalen Aufsichtsstellen über die Gemeindefinanzen

Finanzierung – Eigenwirtschaftsbetriebe

		Total Eigenwirtschaftsbetriebe		Abwasserbeseitigung		Abfallbeseitigung	
		Rechnung	Budget	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	1'350'507.44	1'325'300.00	1'350'507.44	1'325'300.00	0.00	0.00
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-49'464.77	-45'500.00	0.00	0.00	-49'464.77	-45'500.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'738'089.83	1'858'200.00	1'717'982.05	1'838'100.00	20'107.78	20'100.00
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung		3'039'132.50	3'138'000.00	3'068'489.49	3'163'400.00	-29'356.99	-25'400.00
-	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	3'222'215.27	5'860'000.00	3'222'215.27	5'860'000.00	0.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		-183'082.77	-2'722'000.00	-153'725.78	-2'696'600.00	-29'356.99	-25'400.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)		94%	54%	95%	54%	N/A	N/A

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
30	Personalaufwand	46'210'420.51	46'119'800.00	44'333'582.85
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	21'739'540.63	22'153'300.00	22'518'121.26
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (ohne Abschreibungen Investitionsbeiträge)	14'824'019.65	15'151'900.00	15'308'233.07
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'601'250.35	1'360'100.00	1'882'929.27
36	Transferaufwand (inkl. Finanzausgleich und Abschreibungen Investitionsbeiträge)	159'543'134.31	156'897'100.00	150'447'932.59
37	Durchlaufende Beiträge	158'400.00	0.00	42'400.00
<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>		<i>244'076'765.45</i>	<i>241'682'200.00</i>	<i>234'533'199.04</i>
40	Fiskalertrag	199'006'086.95	188'559'500.00	191'795'036.86
41	Regalien und Konzessionen	251'616.88	254'000.00	249'354.02
42	Entgelte	27'871'631.53	28'031'800.00	27'456'185.92
43	Verschiedene Erträge	265'873.71	0.00	681'530.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	88'243.41	150'800.00	83'258.63
46	Transferertrag	16'873'367.93	16'575'800.00	16'590'427.12
47	Durchlaufende Beiträge	158'400.00	0.00	42'400.00
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>		<i>244'515'220.41</i>	<i>233'571'900.00</i>	<i>236'898'192.55</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		438'454.96	-8'110'300.00	2'364'993.51
34	Finanzaufwand	1'676'534.18	1'937'200.00	2'033'467.00
44	Finanzertrag	10'505'662.74	10'792'500.00	11'611'842.47
Ergebnis aus Finanzierung		8'829'128.56	8'855'300.00	9'578'375.47
Operatives Ergebnis		9'267'583.52	745'000.00	11'943'368.98
38/48	Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		9'267'583.52	745'000.00	11'943'368.98

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
50	Sachanlagen	13'737'233.55	21'039'000.00	15'417'236.05
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	20'000.00
52	Immaterielle Anlagen	-9'986.80	330'000.00	70'994.60
54	Darlehen	0.00	500'000.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	455'174.15	850'000.00	599'288.90
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		14'182'420.90	22'719'000.00	16'107'519.55
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	20'000.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	453'910.75	496'000.00	1'118'590.10
64	Rückzahlung von Darlehen	116'817.00	110'000.00	4'615'917.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		570'727.75	606'000.00	5'754'507.10
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		14'182'420.90	22'719'000.00	16'107'519.55
Total Investitionseinnahmen		570'727.75	606'000.00	5'754'507.10
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-13'611'693.15	-22'113'000.00	-10'353'012.45

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
70	Investitionen in Sachanlagen	2'810'566.15	4'325'000.00	953'930.53
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	17'540.00	0.00	412'000.00
Total Ausgaben		2'828'106.15	4'325'000.00	1'365'930.53
80	Verkauf von Sachanlagen	17'540.00	0.00	412'000.00
82	Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		17'540.00	0.00	412'000.00
Investitionen im Finanzvermögen				
Total Ausgaben		2'828'106.15	4'325'000.00	1'365'930.53
Total Einnahmen		17'540.00	0.00	412'000.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-2'810'566.15	-4'325'000.00	-953'930.53

Bilanz

Aktiven		31.12.2021	31.12.2020
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	95'086'179.32	70'798'171.59
101	Forderungen	30'109'797.65	35'739'249.32
102	Kurzfristige Finanzanlagen	1'750'000.00	37'600.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	278'322.35	95'155.26
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	131'677.54	135'505.10
	Umlaufvermögen	127'355'976.86	106'805'681.27
107	Langfristige Finanzanlagen	0.00	1'750'000.00
108	Sachanlagen Finanzvermögen	144'020'619.49	141'296'858.79
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	144'020'619.49	143'046'858.79
	Total Finanzvermögen	271'376'596.35	249'852'540.06
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	248'007'819.25	249'497'096.35
142	Immaterielle Anlagen	155'799.62	217'206.17
144	Darlehen	10'496'749.00	10'613'566.00
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	9'235'786.00	9'235'786.00
146	Investitionsbeiträge	11'410'780.66	11'417'980.01
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	279'306'934.53	280'981'634.53
	Total Verwaltungsvermögen	279'306'934.53	280'981'634.53
	Total Aktiven	550'683'530.88	530'834'174.59
	* Total Anlagevermögen	423'327'554.02	424'028'493.32

Bilanz

Passiven		31.12.2021	31.12.2020
200	Laufende Verbindlichkeiten	-98'719'752.79	-84'518'446.69
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	-1'365'514.04	-1'909'041.66
205	Kurzfristige Rückstellungen	-107'119'342.00	-119'236'659.00
	Kurzfristiges Fremdkapital	-207'204'608.83	-205'664'147.35
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-380'000.00	-380'000.00
208	Langfristige Rückstellungen	-124'088'094.00	-116'558'094.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	-8'152'362.32	-7'942'093.70
	Langfristiges Fremdkapital	-132'620'456.32	-124'880'187.70
	Total Fremdkapital	-339'825'065.15	-330'544'335.05
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	-34'579'562.80	-33'278'520.13
291	Fonds im Eigenkapital	-80'327.60	-80'327.60
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	-34'659'890.40	-33'358'847.73
294	Finanzpolitische Reserve	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-176'198'575.33	-166'930'991.81
	Zweckfreies Eigenkapital	-176'198'575.33	-166'930'991.81
	Total Eigenkapital	-210'858'465.73	-200'289'839.54
	Total Passiven	-550'683'530.88	-530'834'174.59

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode		Rechnung 2021	Rechnung 2020
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	9'267'583.52	11'943'368.98
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	15'286'393.15	16'195'071.40
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	5'946'926.23	-4'465'253.38
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-173'167.09	248'804.06
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	3'827.56	-68'312.86
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	-2'000.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	0.00	0.00
+/-	Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)	86'805.45	514'384.68
+/-	Verluste / Gewinne auf Sachanlagen FV (realisiert)	-17'540.00	-412'000.00
-	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	14'606'360.33	-1'878'872.69
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-303'690.50	361'155.32
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	1'513'006.94	1'799'670.64
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Aktivierung Eigenleistungen	0.00	0.00
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	42'000'165.59	25'836'537.15
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-14'182'420.90	-16'107'519.55
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	570'727.75	5'754'507.10
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-13'611'693.15	-10'353'012.45
-	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	0.00
+	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	-10'000.00	3'229.80
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	-239'837.12	203'155.47
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	-370'977.00	-300'486.00
-	Entnahmen aus Fonds	-1'695.65	-10'502.90
+	Aktivierte Eigenleistungen	0.00	0.00
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-14'234'202.92	-10'457'616.08
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	37'600.00	66'600.00
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Finanzanlagen (realisiert)	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Sachanlagen FV	-2'723'760.70	-439'545.85
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)	-86'805.45	-514'384.68
+/-	Gewinne / Verluste auf Sachanlagen FV (realisiert)	17'540.00	412'000.00
+	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	0.00
-	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-2'755'426.15	-475'330.53
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-16'989'629.07	-10'932'946.61
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-317'474.56	-1'437'680.28
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-405'054.23	-5'964'257.22
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-722'528.79	-7'401'937.50
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	24'288'007.73	7'501'653.04
	Stand flüssige Mittel per 1.1.	70'798'171.59	63'296'518.55
	Stand flüssige Mittel per 31.12.	95'086'179.32	70'798'171.59
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	24'288'007.73	7'501'653.04

Haushaltsgleichgewicht

Kennzahlen													
Regel: Zur Beurteilung der Veränderung des Eigenkapitals, der Zinsbelastung und der Investitionen werden nachfolgende Kennzahlen ausgewiesen (§ 94 GG).													
Eigenkapitalquote													
	Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der Gemeinde. Sie zeigt zu welchem Anteil die Aktiven selber finanziert werden. Ein höheres Eigenkapital führt zu mehr Handlungsspielraum der Gemeinde und einer besseren Bonität gegenüber den Kreditgebern.											Richtwerte > 25% genügend < 25% ungenügend	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
	83.0%	79.0%	76.0%	31.0%	34.0%	34.7%	34.0%	34.0%	33.0%	33.0%	47.2%		
Zinsbelastungsquote													
	Die Zinsbelastungsquote informiert über das Verhältnis der Zinsen zum Einkommen der Gemeinde (laufender Ertrag). Sie zeigt, wie gut die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern erfüllen kann. Die Tragbarkeitsberechnung erfolgt zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5%.											Richtwerte < 5% genügend > 5% ungenügend	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
	-2.4%	-2.2%	-1.7%	-2.4%	-2.2%	-2.1%	-4.3%	-4.3%	-4.2%	-4.3%	-3.0%		
Investitionsanteil													
	Der Investitionsanteil gibt an, welcher Anteil der Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wurde. Er zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an.											Richtwerte > 10% genügend < 10% ungenügend	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø		
	11.5%	12.6%	16.8%	8.1%	6.8%	5.8%	20.1%	10.7%	5.8%	6.2%	10.4%		
Hinweis: Grundlagen 2016 bis 2021 gemäss genehmigten Rechnungen, 2022 gemäss Budget und 2023 bis 2025 gemäss Finanz- und Aufgabenplan.													

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020	Richtwerte
Anzahl Einwohner	14'794	14'740	14'806	
Steuerfuss	77%	77%	77%	
Steuerkraft pro Einwohner (eigene Berechnung)	15'386	14'807	14'497	
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können.	192%	80%	289%	> 100% ideal 80–100% gut bis vertretbar 50–80% problematisch < 50% ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	0.0%	0.0%	0.0%	0–4% gut 4–9% genügend > 9% schlecht
Nettoverschuldungsquotient Anteil der direkten Steuern der natürlichen und juristischen Personen, der erforderlich wäre, um die Nettoschuld abzutragen.	39%	55%	49%	< 100% gut 100–150% genügend > 150% schlecht
Nettoschuld I pro Einwohnerin und Einwohner Verschuldung pro Einwohnerin und Einwohner in Franken.	4'627	6'316	5'450	< 0 Fr. Nettovermögen 1–1'000 Fr. geringe Verschuldung 1'001–2'500 Fr. mittlere Verschuldung 2'501–5'000 Fr. hohe Verschuldung > 5'000 Fr. sehr hohe Verschuldung

Erfolgsrechnung / Zusammenzug nach Institutionen

Konto	Text	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	Politische Gemeinde Küsnacht	255'826'324.38	265'093'907.90	254'069'000.00	254'814'000.00	246'483'719.41	258'427'088.39
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>9'267'583.52</i>		<i>745'000.00</i>		<i>11'943'368.98</i>	
10	Steuerungsleistungen	5'552'232.51	3'016'262.49	5'986'700.00	3'217'700.00	5'065'395.44	2'669'367.74
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'535'970.02</i>		<i>2'769'000.00</i>		<i>2'396'027.70</i>
100	Legislative, Exekutive	909'684.03	22'485.00	914'100.00	24'800.00	951'532.81	20'235.00
101	Gesamtbetriebsführung	509'324.16	77'000.00	622'300.00	77'000.00	446'033.86	84'409.00
102	Kommunikation	259'672.00	7'000.00	250'800.00	7'000.00	257'797.55	7'000.00
103	Personal	1'359'959.03	570'110.00	1'463'000.00	570'000.00	1'223'014.53	572'810.00
104	Informatik	2'311'277.49	2'311'277.49	2'513'900.00	2'513'900.00	1'957'193.64	1'957'193.64
105	Rechtsschutz	202'315.80	28'390.00	222'600.00	25'000.00	229'823.05	27'720.10
11	Zentrale Dienste	2'207'681.31	226'489.45	2'564'500.00	201'900.00	1'896'812.32	244'432.60
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'981'191.86</i>		<i>2'362'600.00</i>		<i>1'652'379.72</i>
110	Zentrale Dienste	750'668.64	9'438.00	1'126'900.00	16'800.00	531'967.16	9'693.00
111	Bibliothek	374'794.57	36'507.80	374'200.00	32'000.00	362'484.88	33'731.30
112	Kultur	372'998.60	51'433.40	367'200.00	39'600.00	311'212.69	42'472.00
113	Innendienst	709'219.50	129'110.25	696'200.00	113'500.00	691'147.59	158'536.30
12	Finanzen	117'879'322.41	204'690'921.72	115'732'400.00	193'966'900.00	110'720'080.74	198'708'675.01
	<i>Nettoergebnis</i>	<i>86'811'599.31</i>		<i>78'234'500.00</i>		<i>87'988'594.27</i>	
120	Dienstleistungen Finanzen	1'526'734.83	356'586.45	1'350'300.00	357'000.00	1'359'993.22	388'855.80
121	Vermögens- und Schuldenverwaltung	847'157.86	3'061'228.49	1'589'100.00	3'087'400.00	1'653'205.39	4'084'545.03
122	Finanzausgleich	113'502'857.00		110'488'000.00		103'622'522.00	
123	Beiträge	736'327.05	15'000.00	561'500.00		651'157.80	20'840.00
124	Gewinnbeteiligungen und Einnahmenanteile		1'657'107.23		1'359'000.00		1'806'874.32
125	Dienstleistungen Steuern	1'671'718.88	784'792.60	1'573'500.00	773'500.00	1'399'500.98	790'550.50
126	Steuern	-405'473.21	198'816'206.95	170'000.00	188'390'000.00	2'033'701.35	191'617'009.36
13	Liegenschaften	11'781'283.76	10'905'302.92	11'385'500.00	11'027'700.00	11'485'436.09	11'238'558.51
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>875'980.84</i>		<i>357'800.00</i>		<i>246'877.58</i>
130	Dienstleistungen Liegenschaften	1'188'196.31	356'009.80	1'296'900.00	353'200.00	884'928.01	91'197.15
131	Objekte Dritter	113'704.00	85'138.70	90'300.00	91'900.00	84'721.45	83'926.20
132	Liegenschaften Verwaltungsvermögen	4'521'961.05	4'437'789.52	4'244'300.00	4'398'200.00	4'374'344.70	5'076'805.46
133	Liegenschaften Finanzvermögen	3'046'536.70	5'222'769.75	2'642'000.00	5'304'600.00	3'199'944.43	5'176'099.10
134	Sport	1'737'276.05	306'288.45	1'957'500.00	342'400.00	1'715'520.17	379'412.05
135	Badeanlagen	826'951.66	238'775.50	786'000.00	281'500.00	873'809.53	171'636.35
136	Schiffplätze	179'190.09	257'866.40	200'400.00	255'200.00	181'820.25	258'817.40
137	Land- und Forstwirtschaft	167'467.90	664.80	168'100.00	700.00	170'347.55	664.80
14	Hochbau und Planung	5'172'239.02	992'444.30	4'694'900.00	1'025'600.00	5'113'095.14	1'133'563.80
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>4'179'794.72</i>		<i>3'669'300.00</i>		<i>3'979'531.34</i>
140	Dienstleistungen Hochbau	1'581'292.44	987'179.30	1'441'000.00	1'020'500.00	1'565'743.33	1'131'723.80
141	Ortsbildkommission, Denkmalschutz	64'595.35		85'200.00		90'173.50	
145	Planung	3'526'351.23	5'265.00	3'168'700.00	5'100.00	3'457'178.31	1'840.00
15	Tiefbau	16'977'387.21	7'717'638.98	17'346'900.00	7'758'800.00	17'894'464.42	7'927'632.37
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>9'259'748.23</i>		<i>9'588'100.00</i>		<i>9'966'832.05</i>
150	Dienstleistungen Tiefbau	711'130.66	30'224.00	788'100.00	32'000.00	671'247.30	30'100.00
151	Geomatik	62'591.15		71'600.00	1'000.00	56'120.20	
153	Verkehrswege	6'733'041.98	294'854.18	6'986'900.00	269'800.00	7'051'225.95	251'455.75
154	Abwasserbeseitigung	5'275'592.14	5'275'592.14	5'316'000.00	5'316'000.00	5'716'546.61	5'716'546.61

Konto	Text	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
155	Öffentliche Anlagen	1'343'836.26	168'069.20	1'309'300.00	131'000.00	1'422'576.33	124'639.50
156	Naturschutz und Gewässer	213'387.77	1'754.95	336'000.00	6'000.00	394'003.47	4'259.40
157	Friedhöfe	1'141'811.29	451'148.55	1'074'500.00	538'500.00	1'090'434.75	308'321.30
158	Abfall	1'495'995.96	1'495'995.96	1'464'500.00	1'464'500.00	1'492'309.81	1'492'309.81
16	Sicherheit	4'842'854.86	2'561'932.48	4'844'300.00	2'548'600.00	4'685'533.27	2'460'394.53
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'280'922.38</i>		<i>2'295'700.00</i>		<i>2'225'138.74</i>
160	Polizei	1'627'444.37	1'268'685.36	1'790'100.00	1'366'300.00	1'712'166.75	1'279'589.66
161	Feuerwehr und Seerettung	857'573.39	133'764.02	791'100.00	129'300.00	742'689.38	115'310.38
162	Zivilschutz und Krisenorganisation	842'559.93	534'093.94	651'300.00	380'800.00	691'444.02	425'639.83
164	Zivilstandswesen und Einbürgerungen	743'152.72	312'949.56	804'300.00	343'700.00	795'054.17	342'226.55
165	Gemeindebüro	772'124.45	312'439.60	807'500.00	328'500.00	744'178.95	297'628.11
17	Gesundheit	28'774'268.43	19'837'465.13	27'867'300.00	19'458'500.00	27'879'368.84	19'459'531.04
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>8'936'803.30</i>		<i>8'408'800.00</i>		<i>8'419'837.80</i>
170	Dienstleistungen Gesundheit	321'089.69		343'400.00		322'090.19	
171	Alters- und Gesundheitszentren	19'403'132.51	19'468'937.37	19'230'800.00	19'301'000.00	18'934'128.79	19'016'497.19
174	Alter	217'828.48	44'296.81	273'300.00	46'200.00	171'197.62	35'572.20
175	Gesundheitsdienste	109'560.30		103'500.00		93'367.30	
177	Pflegefinanzierung	8'398'426.50		7'805'000.00		7'951'123.29	
179	Fonds und Legate Gesundheit	324'230.95	324'230.95	111'300.00	111'300.00	407'461.65	407'461.65
18	Gesellschaft	18'492'376.24	7'932'821.28	19'796'900.00	8'399'200.00	19'060'927.36	8'434'071.57
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>10'559'554.96</i>		<i>11'397'700.00</i>		<i>10'626'855.79</i>
180	Dienstleistungen Gesellschaft	319'594.61	1'130.00	326'300.00		303'074.30	1'010.00
181	Sozialhilfe	4'980'610.78	2'323'847.88	5'322'600.00	2'178'900.00	4'739'325.99	2'243'511.67
182	Kindes- und Erwachsenenschutz	1'189'043.26	18'037.65	1'314'200.00	22'000.00	1'191'222.17	37'317.20
183	Sozialversicherungen	9'196'363.25	4'903'473.55	10'013'900.00	5'242'500.00	9'908'351.35	5'023'327.85
184	Asylwesen	1'597'374.05	479'584.30	1'513'000.00	660'000.00	1'403'142.70	523'800.70
185	Jugend und Familie	111'328.55	39'275.10	141'600.00	44'200.00	115'777.71	41'816.70
186	Freizeitanlagen	734'025.40	52'750.25	740'900.00	97'500.00	663'279.84	67'757.40
187	Vereine und Lokales	181'010.05		232'000.00		180'959.00	
188	Erwachsenenbildung	109'832.24	41'528.50	110'300.00	72'000.00	105'145.75	44'881.50
189	Fonds und Legate Gesellschaft	73'194.05	73'194.05	82'100.00	82'100.00	450'648.55	450'648.55
19	Schule	44'146'678.63	7'212'629.15	43'849'600.00	7'209'100.00	42'682'605.79	6'150'861.22
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>36'934'049.48</i>		<i>36'640'500.00</i>		<i>36'531'744.57</i>
190	Behörden und Verwaltung	1'358'715.31		1'539'000.00	200.00	1'364'109.47	50.00
191	Bildung	31'268'688.12	5'998'965.25	31'440'600.00	6'046'300.00	29'875'634.30	5'222'256.00
192	Schulgesundheits- und Sozialdienst	436'945.66		483'300.00		400'808.25	
194	Schulliegenschaften	11'082'329.54	1'213'663.90	10'386'700.00	1'162'600.00	11'042'053.77	928'555.22
9	Abschluss	9'267'583.52		745'000.00		11'943'368.98	
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>9'267'583.52</i>		<i>745'000.00</i>		<i>11'943'368.98</i>
	Gesamtergebnis	265'093'907.90	265'093'907.90	254'814'000.00	254'814'000.00	258'427'088.39	258'427'088.39

Netzanstalt Küsnacht / Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021 / Entlastung Organe

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Netzanstalt Küsnacht für das Geschäftsjahr 2021 werden genehmigt.
2. Die Organe der Netzanstalt Küsnacht werden für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

Weisung

1. Die Netzanstalt Küsnacht im 13. erfolgreichen Betriebsjahr

Investitionen 2021

Im Auftrag der Netzanstalt Küsnacht modernisierte und erweiterte die Werke am Zürichsee AG die Infrastrukturen für Wasser, Gas, Kommunikationsdienste (Radio/TV/Internet), Strom und Fernwärme mit Bruttoinvestitionen in der Höhe von 7.7 Mio. Franken. Nach Abzug der Netzkostenbeiträge von Neu- und Umbauten konnten 7.3 Mio. Franken Nettoinvestitionen aktiviert werden (0.4 Mio. Franken unter Budget). Die Probleme mit den weltweiten Lieferketten haben auch beim Markt für Stromzähler Spuren hinterlassen. Die Lieferfristen betragen mehr als sechs Monate. In diesem Zusammenhang muss von Verzögerungen bei der Umsetzung des Smart-Meter-Projekts, dank welchem auch die Wasser und Gaszähler über den Stromzähler fernausgelesen werden können, ausgegangen werden. Die Planungsphase konnte im 2021 abgeschlossen werden und der Start des Rollouts erfolgt im 2022. Die Netzanstalt Küsnacht ist bestrebt, die Investitionen und die Ausgaben so tief wie möglich zu halten. Die fortlaufende Erneuerung der Infrastruktur sowie der Unterhalt der bestehenden Anlagen sind jedoch für gut funktionierende Netze unerlässlich. Die Netzanstalt Küsnacht legt ein grosses Augenmerk darauf, dass die Werke am Zürichsee AG diese Aufgaben kostenbewusst erfüllt.

Strompreise 2022

Die Energiebeschaffungspreise sind an den Strommärkten weiter am Steigen. Besonders im letzten Quartal des Jahres 2021 wurde die Energie zu exorbitanten Preisen gehandelt. Dies wird sich in den künftigen Beschaffungskosten widerspiegeln. Daher ist der Trend der steigenden Preise auch für die kommenden Jahre leider nicht zu stoppen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhen sich die Energiepreise im Versorgungsgebiet der Werke am Zürichsee AG um rund 0.25 Rappen pro Kilowattstunde. Dies bedeutet einen Anstieg von durchschnittlich 3.5%. Neben dem Energiepreis müssen auch die Netznutzungspreise in Küsnacht erhöht werden, da unter anderem auch die Kosten für die Netze gestiegen sind. Der Preisaufschlag für einen Haushalt mit 4'500kWh/Jahr beträgt über alle Positionen (Energie, Netz und Abgaben) 3.3%.

Wasserpreise 2022

Dank der reduzierten Betriebskosten und der soliden Finanzlage können die Verbrauchspreise für Wasser im Netzgebiet Küsnacht per 1. Januar 2022 um 20 Rp./m3 gesenkt werden.

Gaspreise 2022

Analog zum Strom stiegen auch die Gaspreise gegen Ende 2021 massiv an. Mit einer Entspannung der Preise ist auch im 2022 nicht zu rechnen. Entgegen der Prognosen ging die neue, betriebsbereite Gasleitung Nord Stream 2 von Russland nach Deutschland nicht in den operativen Betrieb. Tiefe Füllstände in den westeuropäischen Erdgasspeichern und der Ukrainekrieg belasten Europa und erschweren Prognosen zur weiteren Entwicklung der Gaspreise.

Rück- und Ausblick

Die geplanten Baustellen und Leitungsbauten konnten 2021 trotz der Erschwernisse durch die Coronapandemie weitgehend ausgeführt werden – und dies ohne grössere Zwischenfälle oder Unfälle. Die für 2022 geplanten Investitionen liegen wiederum auf einem sehr hohen Niveau. Das grösste Projekt ist der Neubau der Fernwärmeversorgung, welche die Abwärme der Kunsteisbahn Küsnacht nutzt. Dieses Projekt wurde 2021 bewilligt und es wurde bereits mit den Erd-

sondenbohrungen begonnen. 2022 ist neben den Bohrungen die Erschliessung der Liegenschaften samt dem Einbau der Fernwärmezentralen vorgesehen. Mit geplanten Nettoausgaben von insgesamt rund 3.4 Mio. Franken handelt es sich um ein sehr grosses Projekt für die Netzanstalt Küsnacht resp. die Werke am Zürichsee AG.

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

2. Eckzahlen Erneuerung und Ausbau der Infrastruktur

Elektrizitätsversorgung:	Es wurden rund 14.6 km Kabel (Mittelspannung 1'165 m, Niederspannung 4'527 m, Hauszuleitungen 5'100 m, Öffentliche Beleuchtung 3'564 m) verlegt. An verschiedenen Transformatorstationen und weiteren EW-Infrastruktur wurden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.
Wasserversorgung:	Es wurden rund 4.8 km Leitungen verlegt (Transportleitungen 2'612 m, Hausanschlussleitungen 2'154 m). Insgesamt ereigneten sich sieben Rohrbrüche an Transportleitungen und zehn Rohrbrüche an privaten Hauszuleitungen.
Gasversorgung:	Auch für die Gasversorgung wurden rund 1.5 km Leitungen verlegt (Transportleitungen 1'150 m, Hausanschlussleitungen 350 m). Das komplette Leitungsnetz wurde mit externen Spezialisten auf Leckagen abgesucht.
Fernwärme:	Das Fernwärmenetz wurde um 1'700 m (Vor- und Rücklauf) erweitert.
Kommunikationsdienste:	Insgesamt wurden rund 217 km Glasfaserkabel und 166 km Koaxialkabel verlegt.

3. Jahresrechnung

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

4. Bericht der Revisionsstelle

Nach der Beurteilung durch die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG (pwc) entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft. Er empfiehlt, den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung sowie die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats zu genehmigen.

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

Anhang Jahresrechnung Netzanstalt Küsnacht

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven	Fr.	Fr.
Finanzvermögen		
Flüssige Mittel	11'491.73	22'017.13
Übrige Guthaben	139'525.22	71'148.00
Total Finanzvermögen	151'016.95	93'165.13
Verwaltungsvermögen		
Anlagen Elektrizitätsversorgung	28'543'388.95	27'173'184.02
Anlagen Wasserversorgung	31'721'191.16	30'846'058.21
Anlagen Gasversorgung	8'918'731.48	8'754'749.67
Anlagen Fernwärme	8'355'982.48	7'517'943.26
Anlagen Kommunikationsnetz	11'125'062.73	10'920'067.84
Beteiligungen	6'348'030.00	6'348'030.00
Total Verwaltungsvermögen	95'012'386.80	91'560'033.00
Total Aktiven	95'163'403.75	91'653'198.13

Passiven	Fr.	Fr.
Fremdkapital		
Kontokorrent Werke am Zürichsee AG	6'047'175.36	4'956'642.41
Übrige Verbindlichkeiten	46'677.00	146'922.11
Langfristige Schulden Gemeinde Küsnacht	9'000'000.00	9'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	185'750.00	181'750.00
Total Fremdkapital	15'279'602.36	14'285'314.52
Spezialfinanzierungen		
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	19'431'181.50	18'504'684.76
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	31'311'773.96	30'439'144.91
Spezialfinanzierung Gasversorgung	14'315'414.35	13'893'548.45
Spezialfinanzierung Fernwärme	-222'346.94	-421'836.54
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	12'047'778.52	11'952'342.03
Total Spezialfinanzierungen	76'883'801.39	74'367'883.61
Eigenkapital		
Dotationskapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Eigenkapital	3'000'000.00	3'000'000.00
Total Passiven	95'163'403.75	91'653'198.13

Erfolgsrechnung

	2021	2020
Aufwand	Fr.	Fr.
Verwaltungsratshonorare	18'500.00	14'500.00
Sachaufwand	148'363.64	146'853.77
Finanzaufwand	45'116.92	65'000
Abschreibungen Elektrizitätsversorgung	1'351'953.38	982'725.55
Abschreibungen Wasserversorgung	1'077'552.15	1'016'635.06
Abschreibungen Gasversorgung	372'919.99	303'872.84
Abschreibungen Fernwärme	338'300.48	308'958.77
Abschreibungen Kommunikationsnetz	736'244.98	759'512.31
Abgaben an Gemeinwesen	231'836.12	225'942.75
Entschädigungen an Gemeinwesen	180'000.00	180'000.00
Einlagen in Spezialfinanzierungen	2'515'917.78	2'851'814.14
Total Aufwand	7'016'705.44	6'855'815.19

Ertrag	Fr.	Fr.
Beteiligungsertrag	233'960.32	236'323.87
Ertrag aus Abgaben an Gemeinwesen	231'836.12	225'942.75
Pachtzins Elektrizitätsversorgung	2'398'929.00	2'168'476.00
Pachtzins Wasserversorgung	2'001'171.00	1'965'760.00
Pachtzins Gasversorgung	729'240.00	661'322.00
Pachtzins Fernwärme	571'473.00	280'000.00
Pachtzins Kommunikationsnetz	850'096.00	1'255'452.00
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	0.00	62'538.57
Total Ertrag	7'016'705.44	6'855'815.19

Investitionsrechnung	Fr.	Fr.
Bruttoinvestitionen Elektrizitätsversorgung	2'867'658.31	2'764'555.82
Bruttoinvestitionen Wasserversorgung	2'218'485.10	1'665'427.35
Bruttoinvestitionen Gasversorgung	536'901.80	343'257.02
Bruttoinvestitionen Fernwärme	1'176'339.70	590'968.12
Bruttoinvestitionen Kommunikationsnetz	941'239.87	687'389.54
Netzkostenbeiträge Elektrizitätsversorgung	-145'500.00	-201'250.00
Netzkostenbeiträge Wasserversorgung	-265'800.00	-530'400.00
Staatsbeiträge Wasserversorgung	0.00	0.00
Total Nettoinvestitionen	7'329'324.78	5'319'947.85

Veränderungen Spezialfinanzierungen

	01.01.2021	Zu- / Abgang	31.12.2021
Spezialfinanzierung Elektrizitätsversorgung	18'504'684.76	926'496.74	19'431'181.50
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	30'439'144.91	872'629.05	31'311'773.96
Spezialfinanzierung Gasversorgung	13'893'548.45	421'865.90	14'315'414.35
Spezialfinanzierung Fernwärme	-421'836.54	199'489.60	-222'346.94
Spezialfinanzierung Kommunikationsnetz	11'952'342.03	95'436.49	12'047'778.52
Total Spezialfinanzierungen	74'367'883.61	2'515'917.78	76'883'801.39

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 5. Juli 2017 (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 2021

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.

Erdgas Regio AG, Rapperswil-Jona: 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 0.7 Mio. Franken, Quote 7.14%. Zweck der Gesellschaft ist das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich des Energiedatenmanagements für Elektrizitätsversorger, Erdgasversorger und andere infrastrukturbezogene Dienstleister, insbesondere der Betrieb von Informatiksystemen sowie das Erbringen aller damit zusammenhängenden Dienstleistungen inklusive Energieverrechnung, Buchhaltung, Beratung und Zählerfernauslesung für Versorgungsunternehmen als Benützer.

Umnutzung Alte Landstrasse 135 / Schlussabrechnung / Nachtragskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Schlussrechnung über die Gesamtkosten von Fr. 5'027'433.08 Franken inkl. MWST sowie der für die Mehrkosten von Fr. 494'433.08 (davon Fr. 162'578.55 als ausgewiesene Bauteuerung) erforderliche Nachtragskredit werden zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.

Weisung

Umnutzung Alte Landstrasse 135 (Polizeigebäude)

		Rechnungsergebnis	
Kredit:		Fr.	Fr.
Fr. 195'000.00	Liegenschaftskommission vom 04.04.2011		
Fr. 4'338'000.00	Gemeindeversammlung vom 12.12.2011		
Fr. 4'533'000.00	Total Kredit	4'533'000.00	
Vorbereitungsarbeiten		66'806.70	
Gebäude		4'703'715.28	
Umgebung		232'690.25	
Baunebenkosten		90'519.60	
Gutschriften			135'204.95
Betriebsinventar		68'906.20	
Total (inkl. MWST)		5'027'433.08	
Mehrkosten (inkl. Fr. 162'578.55 als ausgewiesene Teuerung)		494'433.08	

	Ausgaben	Einnahmen
	Fr.	Fr.
Es sind enthalten: Konto INV00023		
In der Investitionsrechnung 2013	4'428'234.70	40'000.00
In der Investitionsrechnung 2014	133'065.00	95'204.95
In der Investitionsrechnung 2015	9'691.95	
In der Investitionsrechnung 2016	317.5	
In der Investitionsrechnung 2020	251'829.20	
In der Investitionsrechnung 2021	69'089.78	
	4'892'228.13	135'204.95
	5'027'433.08	
Begründung der Mehrkosten Die Mehrkosten entstanden einerseits wegen Vergabeerfolgen/-misserfolgen und unvorhergesehenen Arbeiten, andererseits wegen zusätzlichen Bestellungen und aufgrund der Bauteuerung. Gesamthaft liegen die Mehrkosten innerhalb der Genauigkeit des Kostenvoranschlages von +/- 10%. Die Details können den Akten (www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) entnommen werden.		

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Schlussrechnung zu genehmigen.

Neubau Schulanlage Goldbach / Schlussabrechnung / Nachtragskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Schlussabrechnung über die Gesamtkosten von Fr. 23'935'277.17 inkl. MWST sowie der für die Mehrkosten von Fr. 948'277.17 erforderliche Nachtragskredit werden zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.

Weisung

Neubau Schulanlage Goldbach

		Rechnungsergebnis	
Kredit:		Fr.	Fr.
Fr. 67'250.00	Schulpflege vom 24.02.2009		
Fr. 22'699'750.00	Gemeindeversammlung vom 28.09.2014		
Fr. 27'000.00	Schulpflege vom 10.03.2015		
Fr. 193'000.00	Schulpflege vom 01.12.2015		
Fr. 22'987'000.00	Total Kredit	22'987'000.00	
Grundstück		9'704.10	
Vorbereitungsarbeiten		2'781'610.20	
Gebäude		17'956'208.75	
Betriebseinrichtungen		251'472.40	
Umgebung		1'438'312.60	
Baunebenkosten		744'545.60	
Ausstattung		753'423.50	
Rundungsdifferenz		0.02	
Total (inkl. MWST)		23'935'277.17	
Mehrkosten		948'277.17	
		Ausgaben	Einnahmen
		Fr.	Fr.
Es sind enthalten: Konto INV09008			
In der Investitionsrechnung 2014		2'734.50	
In der Investitionsrechnung 2015		399'047.35	
In der Investitionsrechnung 2016		2'528'450.21	
In der Investitionsrechnung 2017		8'588'039.27	
In der Investitionsrechnung 2018		11'560'757.57	
In der Investitionsrechnung 2019		813'863.58	
In der Investitionsrechnung 2020		-7'083.01	
In der Investitionsrechnung 2021		49'467.70	
		23'935'277.17	

Begründung der Mehrkosten
Die Mehrkosten bis zur Bauvollendung im Oktober 2018 entstanden hauptsächlich durch Zusatzbestellungen der Bauherrschaft oder Nachträge durch Behördenauflagen. Die Mehrkosten nach der Bauvollendung entstanden durch Nachträge für erforderliche Anpassungen für einen zweckmässigen Betrieb. Gesamthaft liegen die Mehrkosten bei 4.13% und somit in der Genauigkeit des Kostenvoranschlages von +/- 10%. Die Details können den Akten (www.kuesnacht.ch/gemeindeversammlung) entnommen werden.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Schlussrechnung zu genehmigen.

Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch / Kreditbewilligung

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. 5'560'012.– inkl. MWST, bei einer Kostengenauigkeit von +/-25%, bewilligt.
3. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (November 2021) und der Bauvollendung entstehen.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft Gasthof Krone Forch an der General-Guisan-Strasse stammt gemäss einer Inschrift in einem eingemauerten Tüersturz aus dem Jahr 1783. Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert. Dabei wurden wahrscheinlich die Mauern des Vorgängerbaus beibehalten, um ein Stockwerk aufgestockt und neu mit einem Walmdach überdacht.

Die Liegenschaft ist seit 1970 im gemeindeeigenen Besitz und wurde 1980 das letzte Mal innen saniert. Die haustechnischen Installationen stammen mehrheitlich aus dieser Zeit. Die heutigen Wirtsleute mieten den Gasthof Krone Forch seit 1985. Nun haben sie den Vertrag gekündigt und verlassen das Haus per Ende September 2022. Um den Gasthof Krone zeitgemäss und mit technisch aktueller Infrastruktur weiter betreiben zu können, muss das Haus umfassend saniert werden.

Die Abteilung Liegenschaften hat nach Bekanntwerden der Kündigung ein Gastrokonzept für die Liegenschaft Krone Forch in Auftrag gegeben. Eine auf gastronomische Konzepte spezialisierte Firma hat die vorhandenen Flächen analysiert. Mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der Räume wurde das gastronomische Potenzial aufgezeigt. Auf der Basis dieses Gastrokonzepts wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Unter der 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 sechs Gastzimmer im 2. Obergeschoss und vier Studios im Dachgeschoss.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 5'560'012.– inkl. MWST. Der Kredit beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/-25% und erhöht sich um die Mehrkosten, welche allenfalls aufgrund der Bauteuerung seit der Erstellung der Grobkostenschätzung im November 2021 entstehen.

Der Gasthof Krone Forch erfüllt für die Bevölkerung des Küsnachterbergs und die dortigen Vereine eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe. Der Fortbestand des Gasthofes entspricht deshalb einem Bedürfnis der Bevölkerung und der Erholungssuchenden im Küsnachterberg.

1. Ausgangslage

Die heutigen Wirtsleute mieten den Gasthof Krone Forch seit 1985. Per Ende September 2022 gibt die Wirtfamilie den Gastrobetrieb ab und geht in Pension. Auf denselben Zeitpunkt wurde der Pachtvertrag mit der Abteilung Liegenschaften gekündigt. Vor einer Neuvermietung stehen umfassende Sanierungsarbeiten an, da die Erneuerungsarbeiten im Gebäudeinnern lange zurückliegen.

2. Liegenschaft Krone Forch

Die gemeindeeigene Liegenschaft Gasthof Krone Forch, General-Guisan-Strasse 1, ist dem Finanzvermögen zugeordnet und liegt in der Kernzone. Sie 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, ebenfalls Eigentum der Gemeinde) und nordöstlich von einem älteren Wohnhaus (General-Guisan-Strasse 2, Eigentum des Kantons Zürich) begrenzt. Auf der Südseite des Gasthofes befindet sich die Gartenwirtschaft, welche mit der Alten Forchstrasse durch einen Weg verbunden ist.



Postkarten, Ursprung und Datum unbekannt

Am 14. Dezember 1970 hat die Gemeindeversammlung dem Erwerb der Liegenschaft Krone Forch zugestimmt. Die Liegenschaft umfasst nebst den vorstehend erwähnten gemeindeeigenen Liegenschaften auch noch die Parzelle Kat. Nr. 6187, welche heute der Parkierung der Fahrzeuge der Restaurantgäste dient.

Gemäss einer Inschrift in einem eingemauerten Türsturz wurde die Liegenschaft Krone Forch 1783 als zweigeschossiger Bau unter Satteldach mit grossem Quergiebel über der Eingangspartie erbaut. Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wurden die Mauern des Vorgängerbaus beibehalten, um ein Stockwerk aufgestockt und neu mit einem Walmdach überdacht.

Im 20. Jahrhundert fanden mehrfach Erneuerungen statt, die das Innere der Liegenschaft tiefgreifend veränderten.



Historische Aufnahmen Krone Forch, Datum und Herkunft unbekannt

Die äussere Erscheinung ist hingegen weitgehend erhalten. 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. Diesem Aspekt wurde bei der Fassadensanierung in den Jahren 2012 und 2013 Rechnung getragen.



Seit dem Erwerb 1970 durch die Gemeinde wurden nebst der oben erwähnten Fassadensanierung im Gebäudeinnern 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. Die Küche, Lagerflächen und Kühlräume beanspruchen heute zwei Drittel der Grundrissfläche im Erdgeschoss. Somit verbleibt lediglich ein kleiner Teil der Fläche für die Gaststube im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich direkt oberhalb der heutigen Gaststube eine in der Grösse identische Gaststube, welche selten genutzt wird. 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.

Wie bereits erwähnt muss die Liegenschaft vor einer Neuvermietung innen umfassend saniert werden. Die Abteilung Liegenschaften prüfte im Auftrag des Gemeinderats Varianten, die weiterhin eine primäre Nutzung der Liegenschaft als Restaurant voraussetzten. 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.

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

4. Geplantes Gastrokonzept und Machbarkeitsstudie

Gastrokonzept

Nach Bekanntwerden der Kündigung durch die Wirtfamilie wurde ein Gastrokonzept für die Liegenschaft Krone Forch in Auftrag gegeben. Eine auf gastronomische Konzepte spezialisierte Firma hat die vorhandenen Flächen analysiert. Mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der Räume wurde 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 vollständige Verlegung der Küche sowie der Kühl- und Lagerräume ins Untergeschoss. Dadurch wird die grossflächige Nutzung des Erdgeschosses für die Bewirtung von Gästen möglich. Die erforderlichen Lüftungsanlagen oberhalb der Gaststube werden in das 1. Obergeschoss verlegt. Daraus resultiert für die Gaststube entlang der Südfassade teilweise eine etwa anderthalbfache Raumhöhe. Zudem sind im 1. Obergeschoss weiterhin ein Bankettraum und neu ein Loungebereich vorgesehen. Das 2. und 3. Obergeschoss sind für Hotellerie und Wohnnutzung vorgesehen.

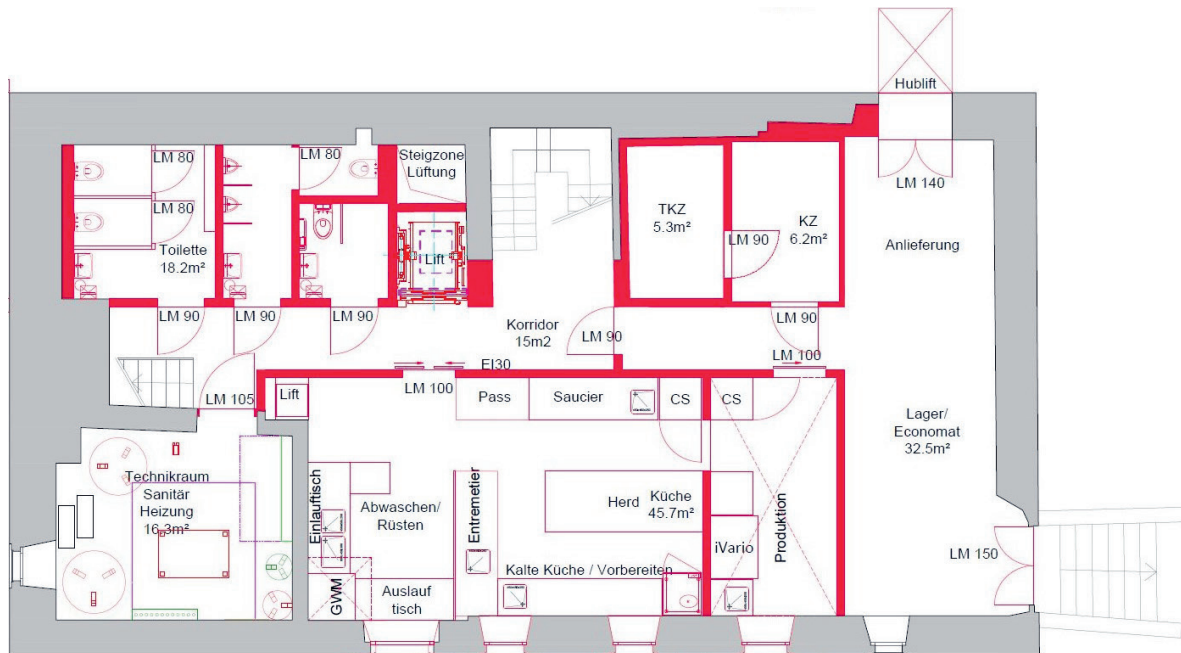
Machbarkeitsstudie

Auf der Basis dieses Gastrokonzepts wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Ziel dieser Machbarkeitsstudie 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 wo nötig optimiert werden und die für die Gastronomie erforderlichen Räumlichkeiten wie Küche, Lagerung und Kühlung mit der dazu gehörenden Technik unter der Berücksichtigung der neuesten Vorschriften der Lebensmittelhygiene, den aktuellen Haustechnikstandards und der bau- wie auch feuerpolizeilichen Vorschriften geplant werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung wurde ebenfalls berücksichtigt.

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

Untergeschoss

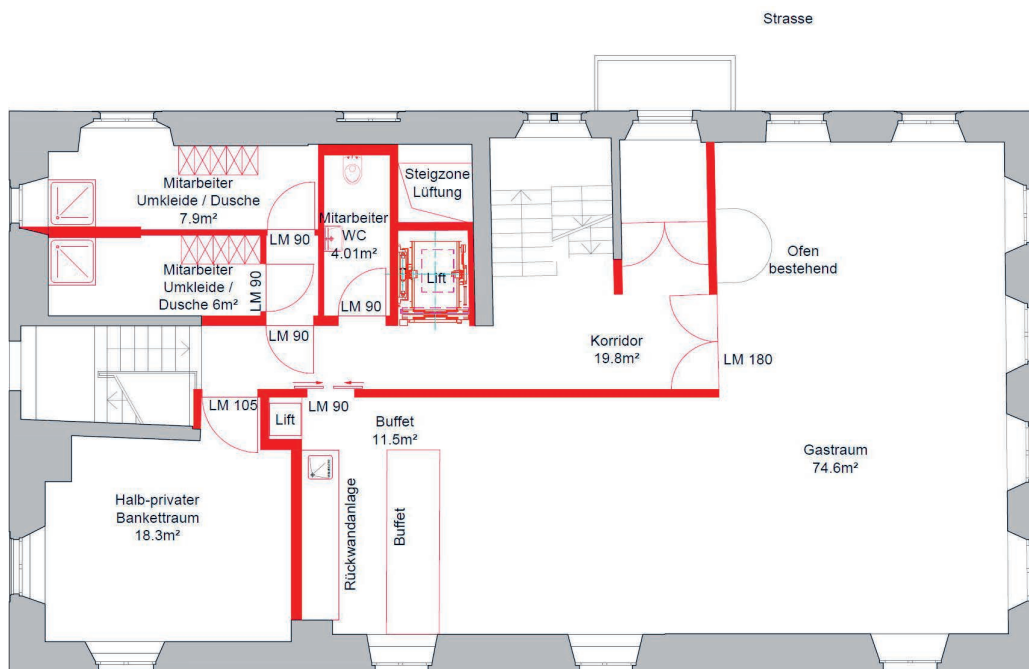
Die heute im Erdgeschoss gelegene Küche wird inklusive dazugehörige Kühl-, Tiefkühl- und Lagerräumen ins Untergeschoss verlegt. Die Anlieferung erfolgt neu barrierefrei über einen Hublift direkt ab der General-Guisan-Strasse.



Grundriss Untergeschoss mit Heizung, Toilettenanlagen, Küche, Kühlung, Lager und Anlieferung

Erdgeschoss

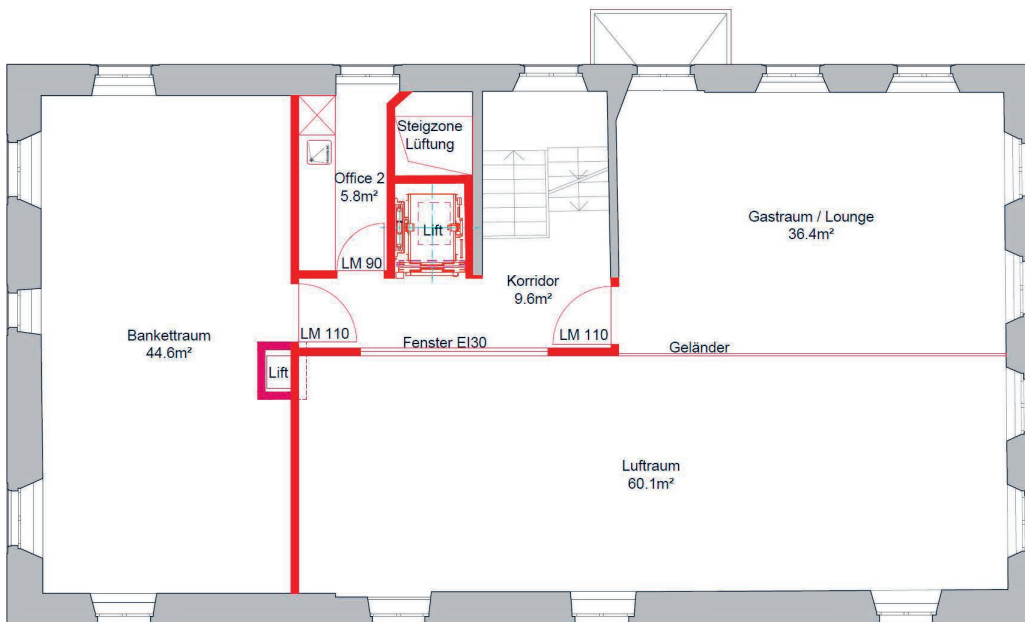
Im Erdgeschoss entsteht durch die Verlegung der Küche ins Untergeschoss ein grosser, zusammenhängender und teilweise doppelstöckiger Gastraum mit Buffet. Ergänzt wird dieser durch einen kleinen halbprivaten Bankettraum, welcher als Sitzungsraum oder für Vereine genutzt werden kann.



Grundriss Erdgeschoss mit Gastraum, Buffet, Bankettraum, Personalräumen und Zugang zum Garten

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befindet sich neu ein weiterer Gastraum oder Loungebereich, welcher zum doppelgeschossigen Gastraum vom EG geöffnet ist. Ein weiterer Bankettraum inklusive Office ergänzt das neue gastronomische Angebot. Die Räume sind barrierefrei mit einem rollstuhlgängigen Lift und der Bankettraum zusätzlich mit einem kleinen Speiselift erschlossen.



Grundriss 1. Obergeschoss mit Luftraum des zweigeschossigen Gastraums im EG, Bankettraum, Gastraum/Lounge und Office

Pläne für Nutzung Hotellerie und Wohnen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

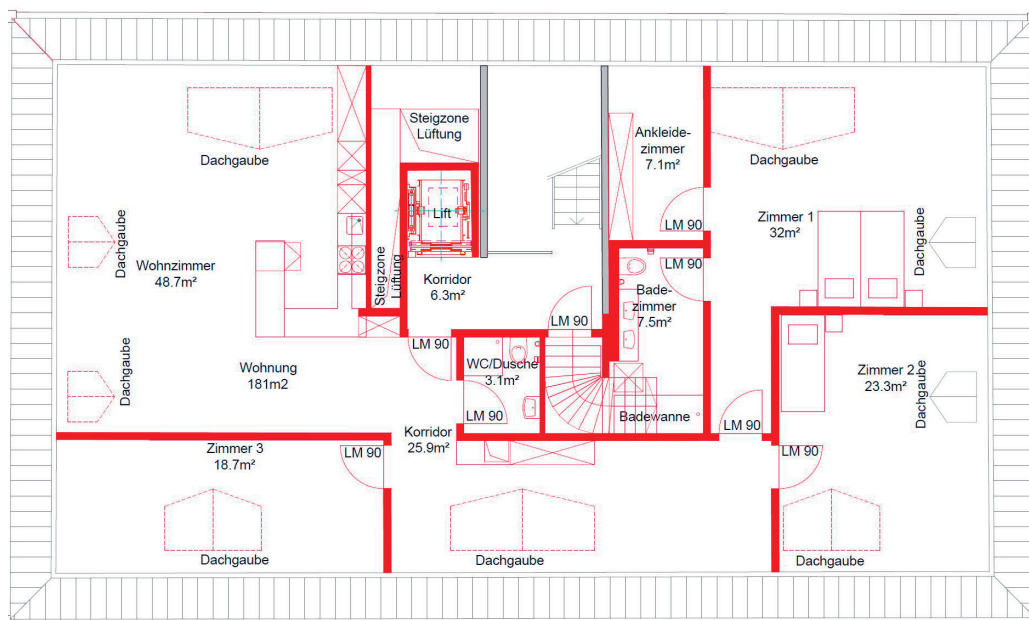
Da in einem klassischen Gasthof neben dem Restaurantbetrieb in kleinerem Umfang auch Schlafgelegenheiten angeboten werden, entstehen im 2. Obergeschoss neu sechs Gastzimmer. Ein kleines Büro und ein Wäscheraum für die Restauration befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss.



Grundriss 2. Obergeschoss mit 6 Guestrooms, Wäscheraum und Büro

Im heute nahezu ungenutzten Dachgeschoss entstehen vier grosszügige Studios. Diese können ebenfalls durch die Betreiber des Restaurants geführt werden. Da sie mit einer kleinen Küche ausgestattet sind, werden sie tendenziell für längere Aufenthalte als in den Gastzimmern gebucht oder können als Personalwohnungen genutzt werden. Mit der Detailprojektierung ist zu klären, ob alternativ wie bisher eine Wohnung auf diesem Geschoss realisiert werden soll. Im zweiten Dachgeschoss befindet sich neu die ganze Haustechnik bzw. Lüftung für den Restaurationsbetrieb.

Sämtliche Grundrissstudien wurden auf ihre Machbarkeit geprüft und dienen zur Erarbeitung der Kosten. Sie können und sollen jedoch im weiteren Planungsverlauf architektonisch optimiert und angepasst werden.



Grundriss Dachgeschoss mit 4 Studios

5. Kosten

Die Machbarkeitsstudie ist modular aufgebaut. Für die Module wurden folgende Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 25% (inkl. MWST) berechnet.

Module	Kosten
1 / Sanierung Gastronomieräume UG, EG und 1.OG, haustechnische Installationen	Fr. 4'355'388.-
2 / Sanierung 2.OG mit 6 Gastzimmern	472'803.-
3 / Sanierung DG mit Studios	487'450.-
4 / Sanierung Umgebung	244'371.-
Total	5'560'012.-

In den Kosten des Moduls 1 sind nebst den für die Gastronomie erforderlichen Ausbauten auch die Erneuerung der haustechnischen Installationen (inkl. erneuerbarer Wärmeerzeugung) sowie alle baulichen und werterhaltenden Sanierungsmassnahmen, welche ohnehin getätigt werden müssten, enthalten. Der Einbau eines rollstuhlgerichten Personenaufzugs für einen barrierefreien Betrieb ist zwingend vorzusehen und eingerechnet.

Bei den aufgezeigten Kosten handelt es sich um Kostenschätzungen (+/-25%) aufgrund der ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie.

Den denkmalpflegerischen Aspekten wird bei der Weiterbearbeitung umfassend Rechnung getragen.

Folgekosten und -erträge / Rendite

Für die Bemessung des Landwerts wird mit einem tiefen Marktpreis von Fr. 2'500.– / m² kalkuliert. Der Landwert beträgt demnach total 4'615'000.– Franken.

Die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten betragen 281'169.– Franken. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.25% (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, der Gastzimmer und der Studios bzw. der Wohnung sowie der Parkplätze betragen 204'225.– Franken.

Die Bruttorendite (Erträge / Anlagekosten) beträgt bei der Realisierung dieser Sanierung 2.04%. Damit können die errechneten jährlichen kalkulatorischen Ausgaben nicht gedeckt werden. Die Nettorendite (Ertragsüberschuss / Anlagekosten) beträgt -0.77% und ergibt einen kalkulatorischen Verlust von rund Fr. 77'000.–. 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, Lifte, etc.) als mit einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung.

6. Weiteres Vorgehen

Das grobe Planungs- und Bauprogramm sieht folgenden Ablauf vor:

- | | |
|---|-----------------|
| – Ausarbeitung Bauprojekt, Erstellung und Eingabe Baugesuch | 3. Quartal 2022 |
| – Ausschreibungen und Ausführungsplanungen | 4. Quartal 2022 |
| – Baubeginn | 1. Quartal 2023 |
| – Bauende / Bezug | 4. Quartal 2023 |

Empfehlung

Für die Bevölkerung des Küsnachterbergs, für Vereine, Erholungssuchende sowie für die Identität der Forch hat die Krone Forch eine wichtige Bedeutung. Mit der vorgesehenen Sanierung werden 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. 5'560'012.– mit einer Kostengenauigkeit von +/-25% zu bewilligen.

Küsnacht, im März 2022

Für den Gemeinderat

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Gemeindeversammlung
Montag, 20. Juni 2022