

Aufgaben- und Finanzplan 2025–2029

Einwohnergemeinde Kilchberg

Stand: 8. November 2024



Einleitung

Die Einwohnergemeinde gibt sich jährlich einen Aufgaben- und Finanzplan (§ 157c Abs. 2 Bst. B Gemeindegesetz). Der Aufgaben- und Finanzplan (AFP) wird vom Gemeinderat erstellt und beschreibt für die nächsten Jahre die voraussichtliche Entwicklung der Gemeindeaufgaben mit ihren Auswirkungen auf den Finanzbedarf. Der AFP zeigt die Massnahmen zur Beibehaltung oder Erreichung eines auf die Dauer ausgeglichenen Finanzhaushalts auf. Mit dem AFP wird eine «rollende Planung» betrieben, d.h. der bestehende AFP wird jährlich um ein Jahr erweitert und die verbleibenden Planungsjahre werden aktualisiert.¹

Der AFP ist mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet und zeigt aufgrund der bekannten Fakten und Tendenzen eine mögliche Entwicklung auf. Er dient der Exekutive lediglich als Arbeitsinstrument und ist keine Rechtsgrundlage für Ausgaben. Weiter werden die Aussagen im AFP nicht auf die Erwartungen bestimmter Interessengruppen zugeschnitten.

Der vorliegende AFP deckt wie im Finanzhandbuch für die Baselbieter Einwohnergemeinden vorgeschlagen die Entwicklung der Aufgaben und den Finanzbedarf der Gemeinde für die kommenden fünf Jahre ab, umfasst aber des Weiteren eine Fortschreibung bis ins Jahr 2035.

1 Investitionsprogramm

Der Investitionsplan bildet lediglich eines von vielen möglichen Entwicklungsszenarien ab, wobei vor allem im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Entwicklung unklar ist, welches Szenario am wahrscheinlichsten ist bzw. von den Einwohnerinnen und Einwohnern gewünscht wird.

1.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strassenbau

Das **Trinkwasserleitungsnetz** von Kilchberg ist bis auf ein kleines Teilstück vollständig erneuert. Im Zuge der Erschliessung des Niederfelds wird das letzte alte Teilstück nördlich des Niederfelds (zwischen Parzelle 76 und der Ringleitung) erneuert. Die Abschreibungen am Trinkwasserleitungsnetz belaufen sich im Jahr 2024 auf rund Fr. 2049.–. Ab 2030 wird der Zustand der ältesten Leitungen des Trinkwasserleitungsnetzes in regelmässigen Abständen geprüft, mit dem Ziel, dass wie in der Vergangenheit das Trinkwasserleitungsnetz insgesamt in einem guten Zustand gehalten werden kann.

Das **Abwasserleitungsnetz** von Kilchberg ist vollständig beschrieben. Die ältesten Leitungen sind relativ alt. Ab 2026 werden die Abwasserleitungen auf Dichtigkeit geprüft.

Die Erschliessung des Niederfelds inklusive Projektierung, Strassenbau, Wasserleitungen, Abwasserleitungen und Anwänderbeiträgen wird für das Jahr 2025 nicht budgetiert, sondern wird zu gegebener Zeit als separater Kredit vorgelegt.

Kleinere Weg- und Belagssanierungen werden über die laufende Rechnung abgewickelt.

Zu beachten gilt, dass das Hauptaugenmerk im AFP auf den steuerfinanzierten Bereich gelegt wird. Die Sonderfinanzierungen Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung werden zwar berücksichtigt, allerdings wird bis auf weiteres die vereinfachende Annahme getroffen, dass die jeweiligen Sonderfinanzierungen stets über genügend Eigenkapital verfügen bzw. die entsprechenden Gebühren falls nötig frühzeitig erhöht werden.

¹ aus dem "Finanzhandbuch für die Baselbieter Einwohnergemeinden", Version vom 1. März 2020

1.2 Verbundwerkhof, Kreisschule Rü-Ki-Ze

Die Leistungen und die Organisation des **Verbundwerkhof** wurden im 2024 von der externen Firma kommunalPartner überprüft. Damit die Leistungen und Kosten in Zukunft im Verbundwerkhof besser überprüft und geplant werden können, wurde zusammen mit der kommunalPartner Firma ein verbindlicher Leistungskatalog erstellt, welcher sich in den Pflichtenheften der Mitarbeitenden abbilden wird. Diese Massnahme zielt darauf ab, die laufenden Kosten des Werkhofes langfristig stabil zu halten. Im 2025 beteiligt sich die Gemeinde Kilchberg mit 50'400.– am Werkhofbudget. Im Vorjahr waren es 1550.– weniger. Der Werkhof wird auf Wunsch der Gemeinderät:innen des Werkhofverbundes im 2025 einen Finanzplan für geplante Investitionen (Maschinen, Fahrzeuge etc.) erstellen, so dass eine längerfristige Finanzplanung möglich wird. Ausserdem sollen künftig Werkhofsarbeiten, die im Zusammenhang mit der Wasserversorgung und Abwasserreinigung stehen, über die Spezialfinanzierungen abgerechnet werden. So kann das steuerfinanzierte Bereich etwas entlastet werden.

Die neue **Kreisschule Rünenberg-Kilchberg-Zeglingen** ist auch im 2025 nochmals teurer geworden, mit Kosten von Fr. 33'100.- über jenem des Vorjahres. Der Mehraufwand ist vor allem bei den Lohnkosten zu verzeichnen. Bei diesen hat die Gemeinde leider kein Mitspracherecht. Ein Kostentreiber ist der Entscheid des Landrats, dass Klassenlehrpersonen eine Lektion mehr entschädigt erhalten. Weiter musste das Pensum der Schulleiterin auf 90% angehoben werden. Dies aufgrund der acht Klassenzüge.

Die Klassengrössen in der Kreisschule sind insgesamt klein und liegen deutlich unter der zulässigen Maximalklassengrösse. Die Kosten pro Schüler sind dadurch verhältnismässig hoch, da das Lehrerpensum genau gleich hoch ist, wie wenn die Klassen den Maximalbestand (Richtzahl: 21 Schüler/innen, Höchstzahl: 24 Schüler/innen) hätten. Eine Zusammenlegung der Klassen soll im 2025 geprüft werden. Der Gemeinderat wird sich dafür einsetzen, dass die Kosten in der Kreisschule in den nächsten Jahren stabilisiert werden.

1.3 Immobilien und Bauland

Die Einwohnergemeinde Kilchberg ist Eigentümerin des Gemeindehauses und ist für dessen Unterhalt und Instandsetzung verantwortlich und sie ist seit 2018 Eigentümerin der Parzelle 269 im Niederfeld. In den kommenden Jahren muss entschieden werden, wie das Gemeindehaus in Zukunft genutzt wird und wie und was im Niederfeld gebaut wird. Die Diskussion an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 5. September 2024 hat gezeigt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner von Kilchberg Ideen haben, was mit dem Gemeindehaus und mit dem Niederfeld passieren könnte. Ziel ist es, diese Ideen zu bündeln und eine in der Bevölkerung abgestützte Lösung zu finden.

Gemeindehaus

Im Frühling 2024 ist die alte Heizung des Gemeindehauses ausgestiegen. Einer neuen Wärmepumpe für Fr. 31'000.– wurde an der Einwohnergemeindeversammlung im Juni 2024 zugestimmt. Diese wurde im Sommer 2024 eingebaut. Die Abschreibung der Wärmepumpe über 15 Jahre beläuft sich auf 2068.– pro Jahr. Die momentanen Unterhaltskosten, welche sich auf Stromkosten beschränken, da für das Gemeindehaus keine Wasser- und Abwassergebühren verlangt werden, belaufen sich auf rund 2500.– pro Jahr. Ab Anfang 2025 belaufen sich die laufenden Kosten des Gemeindehauses auf rund 4500.– pro Jahr.

Im 2025 sollten ausserdem drei Fenster (Richtung Westen) saniert oder ersetzt, die Fenster und Eingangstüre gestrichen und die Tore im EG saniert werden. Dafür ist mit zusätzlichen Kosten von rund Fr. 20'000.– zu rechnen, was in den nächsten 15 Jahren laufende Kosten von insgesamt rund Fr. 6000.– pro Jahr bedeuten wird.

Dies belastet die laufende Rechnung so stark, dass nicht länger über Umnutzungen des Gemeindehauses diskutiert werden kann, sondern welche umgesetzt werden müssen. Auch weil die beheizten und unbeheizten Räume wenig genutzt werden und für jegliche gemeindeeigenen Veranstaltungen, wie Gemeindeversammlungen, kulturelle Anlässe und Informationsveranstaltungen, die Pfarscheune zur Verfügung steht.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2024 hat der Gemeinderat einen konkreten und mit Architekten vorbesprochenen Vorschlag zur Umnutzung des 1. Obergeschosses in eine 3-Zimmer Wohnung vorgestellt. Die Bevölkerung begrüsst eine Umnutzung des Gemeindehauses grundsätzlich, reagierte aber eher skeptisch auf den vorgestellten Vorschlag, unter anderem, weil eine Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen der nächsten Jahre fehlte. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat die laufenden Kosten zusammengestellt (vgl. oben) und drei Umnutzungen bzw. Massnahmen geprüft und diskutiert und Pro- und Kontra-Argumente formuliert:

- **Ausschreibung und Vermietung des 1. OG im aktuellen Zustand** für Büro oder Atelier und des ehemaligen Feuerwehrmagazins für Werkstatt, Maschinen oder Fahrzeuge.
 - Pro: Die Gemeinde kann Mieteinnahmen von ca. 1200.–/Monat generieren, ohne grosse, zusätzliche Investitionen tätigen zu müssen. Pro Jahr können rund 8'000.– Ertrag erwirtschaftet werden. Der Mietvertrag kann ca. halbjährlich gekündigt werden, so dass später auch andere Nutzungen möglich sind. Der schöne Gemeindesaal bleibt erhalten.
 - Kontra: Es besteht ein Risiko, dass es keine Mietinteressent:innen gibt.

- **Verkehrswertschätzung plus Nutzungskonzept:**
 - Pro: Die Gemeinde weiss, welchen Wert das Haus hat und welche Renditen mit welcher Nutzung erzielt werden könnten. Auf dieser Grundlage kann mittel- und langfristig eine optimale Nutzung mit möglichst wenig Risiken festgelegt werden.
 - Kontra: Ein Nutzungskonzept kostet rund 4'000.– und es besteht ein Risiko, dass die Vorschläge im Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden können, weil keine Nachfrage besteht.

- **Umbau des 1. OG in eine 3-Zimmerwohnung für 1-2 anerkannte Flüchtlinge** oder Schutzbedürftige. Der Umbau würde eine einmalige Investition von rund Fr. 100'000.– bedingen. Der Gemeinde und der Gesellschaft würde diese Wohnung auf verschiedenen Ebenen einen Nutzen bringen:
 - 1-2 Flüchtlinge oder Schutzbedürftige haben ein komfortables zu Hause mit sehr guter Anbindung an den ÖV.
 - Das 1. OG im Gemeindehaus wird Tag und Nacht bewohnt und damit so gut genutzt wie mit keiner anderen Nutzung. Eine Umzonung ist bei dieser Nutzung nicht notwendig.
 - Kilchberg kann seiner Pflicht, 3-4 Asylbewerber:innen Wohnraum zu bieten, besser nachkommen und muss keine Wohnungen in Zeglingen oder Rünenberg mieten oder wenn diese nicht zur Verfügung stehen, Plätze in teuren Einrichtungen finanzieren. Aktuelle Situation: Seit Juli 2024 bezahlt Kilchberg an Zeglingen Mietkosten in der Höhe von 810.– pro Monat.

- Mit den Beiträgen für anerkannte Flüchtlinge oder Schutzbedürftige des Kantons (42.– pro Tag für Wohnen, Versicherungen und Gesundheit) können die Unterhalts- und Abschreibungskosten des Gemeindehauses gedeckt werden. Wenn zwei Flüchtlinge die 3-Zimmerwohnung bewohnen, was angestrebt würde, kann sogar etwas Ertrag erwirtschaftet werden. Mit einer normalen Vermietung der Wohnung (ca. 1200.– / Monat Brutto), welche gemäss Kanton zulässig wäre, wenn keine Flüchtlinge Bedarf nach Wohnraum haben, kann auch Ertrag erwirtschaftet werden.
- Das Risiko, dass keine Nachfrage besteht, ist sehr klein, die Zahl der Flüchtlinge, für die der Kanton bzw. die Gemeinden Wohnraum zur Verfügung stellen müssen, nimmt stetig zu.
- Sollte es trotzdem in Kilchberg keinen Bedarf nach einer Wohnung für Flüchtlinge oder Schutzbedürftige geben, dürfte die Gemeinde die Wohnung auch an Normalmietende vermieten, auch ohne sofortige Zonenänderung.

Der Gemeinderat setzt die Massnahmen in der aufgeführten Reihenfolge um. Er schreibt das 1. OG und das ehemalige Feuerwehrmagazin in den „Gmeininochrichte“ von Ende Oktober 2024 zur Miete aus und anschliessend auch auf online Plattformen. Können die Räume vermietet werden, wird an der Einwohnergemeindeversammlung vom Juni 2025 ein Nachtragskredit für die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten beantragt. Wenn es bis im März 2025 keine Mietinteressent:innen gibt, werden bis im Juni eine Verkehrswertschätzung und ein Nutzungskonzept in Auftrag gegeben, um anschliessend allfällige Investitionen fundiert beantragen zu können. Für die Verkehrswertschätzung und das Nutzungskonzept sind 4'000.– budgetiert.

Niederfeld

Die Gemeinde Kilchberg erwarb im Jahr 2018 die Baulandparzelle Nr. 269 mit 5'960 m² im Gebiet Niederfeld für Fr. 1'490'000.– (250.– /m²). Mit der Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen betreffend Bauzonendimensionierung (LRB vom 8. November 2018 über Objektblatt S 1.2 "Bauzonen", KRIP BL) änderte sich die Ausgangssituation bezüglich Erschliessung des Gebietes im Niederfeld. Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) unter 90% sind aufgefordert, die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren. Kilchberg verfügt über eine Auslastung von 78.3%.

Mit der Mutation Bauzonendimensionierung und vorgelagerter Überprüfung der Bauzonendimensionierung hat die Gemeinde Kilchberg in einem Planungsprozess, namentlich im Gebiet Niederfeld, ihre Wohnbauzonen reduzieren müssen. Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2022-1339 vom 6. September 2022 ist die Umsetzung in die kommunalen Zonenplanung genehmigt worden.

Die geplante Strasse zur Erschliessung des noch bebaubaren Teils der Parzelle Nr. 269 führt über die Parzelle Nr. 254 und ist mittig der Parzelle Nr. 269 geplant. Der Kostenvoranschlag der Erschliessung von Stierli & Ruggli vom 27. September 2024 beläuft sich auf Kosten von (+/- 10%):

- Baukosten Strassenbau: 525'000.– bzw. 750.–/m² Strasse (insgesamt 700 m² Strasse)
- Baukosten Kanalisation: 450'000.– bzw. 1'125.–/m Abwasserleitung (400 m Leitungen)
- Baukosten Wasserleitung: 220'000.– bzw. 956.–/m Wasserleitung (230 m Leitungen)

Das verbleibende Bauland von 3'415 m² müsste gemäss Berechnungen von Stierli + Ruggli vom 27. September 2024 für mindestens 560.–/m² verkauft werden, damit die Ausgaben für

Bauland und Erschliessung ausgeglichen werden könnten. Der höchste Quadratmeterpreis, der bis Oktober 2024 in Kilchberg bezahlt wurde, beträgt 500 Franken.

Die ursprüngliche Idee, im Niederfeld Bauland etwas günstiger verkaufen und ein langsames, stetiges Wachstum der Gemeinde sicherstellen zu können, ist durch die Auszonung und die hohen Erschliessungskosten ohne finanziellen Verlust unmöglich geworden. Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat im 2025 für das gesamte Niederfeld Alternativen zur klassischen Einfamilienhausparzellierung und -bebauung und Erschliessung prüfen lassen. Ebenso sollen alternative Finanzierungsvarianten (z.B. Genossenschaft, sozialer Investor) für eine solche Gesamtplanung geprüft werden, die womöglich langfristig eine Einnahmequelle für die Gemeinde bieten (z.B. Baurechtszinsen, Mieteinnahmen).

Bei der Gesamtplanung geht es einerseits um eine verdichtete Bauweise (z.B. Reihenhäuser), so dass trotz Auszonung rund 10 Parzellen verkauft und Wohneinheiten gebaut werden können. Andererseits geht es darum, dass sich die Gemeinde Gedanken macht, für welche Personengruppen (naturliebende Familien, ältere Menschen, gutverdienende Paare etc.) im Niederfeld Wohnraum entstehen soll, um die Parzellierung und Bebauung entsprechend zu beeinflussen. Auch können Grundsätze für nachhaltiges Bauen (Energieversorgung, Materialwahl etc.) formuliert werden und damit bestimmte Bauträger angesprochen werden. Die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner von Kilchberg werden in diesem Planungsprozess einbezogen. Vom Amt für Raumplanung ist mit einer finanziellen Unterstützung von bis zu 50% der Planungskosten zu rechnen. Die restlichen Kosten rund Fr. 25'000.– trägt die Gemeinde.

Der Gemeinderat sieht momentan zwei Möglichkeiten, wie das Niederfeld zur finanziellen Stabilisierung der laufenden Rechnung der Gemeinde beitragen kann.

1. Durch den Bau und die Vermietung einer Wohneinheit mit zwei Alterswohnungen.
2. Durch den Verkauf des gesamten oder eines Teils des Baulandes im Baurecht an eine Genossenschaft, einen sozialen Investor oder Privatpersonen.

Im Finanzplan ist eine Kombination der beiden Varianten abgebildet. Folgende Annahmen, welche mit grossen Unsicherheiten behaftet sind, fliessen dabei ein: Die Gemeinde erschliesst im 2026 das Niederfeld. Dafür muss sie ein Darlehen in der Höhe von rund Fr. 700'000.– aufnehmen und ab dann Abschreibungen auf die Strasse, die Abwasser- und Trinkwasserleitungen tätigen. Ab 2027 werden jährlich zwei kleine Parzellen (à je ca. 340m²) im Baurecht verkauft, welche ab 2028 den Finanzertrag durch den Baurechtszins leicht erhöhen. Im 2028 kann ein Darlehen in der Höhe von 400'000.– zurückbezahlt werden. Im 2029 investiert die Gemeinde 600'000.– in den Bau von zwei einfachen Alterswohnungen, welche über 30 Jahre abgeschrieben werden. Ab 2030 werden Mieteinnahmen den Finanzertrag erhöhen.

Wie wahrscheinlich dieses Szenario ist, kann im Moment nicht abgeschätzt werden und ist Gegenstand der Gesamtplanung und der Prüfung von Finanzierungen des Niederfelds im 2025. Das Ziel ist in jedem Fall, dass die Gemeinde mit dem Niederfeld trotz Auszonung möglichst wenig Verlust macht und wenn möglich langfristig Zinserträge generieren kann.

2 Planerfolgsrechnung

Die Annahmen zur Entwicklung des Aufwands und des Ertrags in der Erfolgsrechnung wurden vom ursprünglichen Finanzplan von Andreas Imhof übernommen und den aktuellen Entwicklungen (Teuerung etc.) angepasst. Um die Annahmen zu plausibilisieren, wurden die

Rechnungen der Jahre 2014 bis 2023 herangezogen und es wurden Vergleiche mit den Finanzplänen der Gemeinden Rünenberg und Zeglingen gemacht.

Annahmen für die Aufwandsposten:

- Beim Personalaufwand wird davon ausgegangen, dass dieser aufgrund eines Teuerungsausgleichs von 2 % sukzessive ansteigt. Aufgrund von anstehenden Pensionierungen, der geplanten Erweiterung des Verwaltungsverbunds um die Einwohnergemeinden Wenslingen und Oltingen (ab 1. Januar 2025) und einer damit einhergehenden Verjüngung des Personalbestands in der Verwaltung dürften die Kosten mittelfristig zeitweise sinken. Eine entsprechende Reduktion wurde 2026 und 2028 eingeplant (d.h. der jetzige Aufwand wurde nicht einfach fortgeschrieben).
- Beim Sach- und übrigen Betriebsaufwand wird neu davon ausgegangen, dass dieser mit 2% pro Jahr zunimmt. Mit der geplanten Verwaltungsverbundserweiterung ab 2025 sollte sich der Sachaufwand etwas reduzieren (Synergien bei EDV etc.), was entsprechend eingeplant ist.
- Die Abschreibungen beruhen auf einer Abschreibetabelle, in welcher alle getätigten und im Finanzplan geplanten Investitionen gemäss Finanzhandbuch linear abgeschrieben werden.
- Der Finanzaufwand setzt sich zusammen aus auf Steuerrechnungen gewährte Skonti im Umfang von ca. 0.5 % des Steuerertrags plus Fr. 300.– übriger Finanzaufwand. Weiter wird davon ausgegangen, dass für Darlehen (für das Niederfeld) die Zinsen im Durchschnitt 1.5 % betragen.
- Bei den Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen wird wie gemäss Rechnungen der Plausibilisierungsperiode in erster Näherung von einem Wachstum von 1% ausgegangen.
- Der sogenannte Transferaufwand entwickelt sich gemäss Annahme proportional zur Anzahl Einwohner:innen.

Annahmen für die Ertragsposten:

- Der Fiskalertrag entwickelt sich gemäss Annahme proportional zur Anzahl Einwohner:innen in Abhängigkeit vom zu Grunde gelegten Steuerfuss für natürliche Personen. Der Fiskalertrag der juristischen Personen wird nicht gesondert behandelt, da er weniger als 3 % des gesamten Fiskalertrags ausmacht.
- Bei den Regalien/Konzessionen, beim Finanzertrag, bei den Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen und dem Ertrag aus interner Verrechnung wird wie gemäss Rechnungen der Plausibilisierungsperiode in erster Näherung von einem Wachstum von 1 % ausgegangen. Drei Annahmen gibt es beim Finanzertrag: Einen jährlichen Ertrag aus den neuen Mieteinnahmen des Gemeindehauses ab 2025. Baurechtszinsen ab 2028 und Mieteinnahmen von Alterswohnungen im Niederfeld ab 2030 (vgl. Erläuterungen oben). Alle Annahmen sind entsprechend eingeplant.
- Die Entgelte und der sogenannte Transferertrag entwickeln sich gemäss vorliegender Annahme proportional zur Anzahl Einwohner:innen.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung während der Bebauung des Niederfelds, ab 2027 minim stärker wachsen wird als zwischen 2014 und 2024, wo das Wachstum durchschnittlich 1% betragen hat. Ab 2027 wird mit einem Wachstum von ungefähr 2 Personen pro Jahr und 1.3 % entspricht. Der Steuerfuss für natürliche Personen (Einkommens- und Vermögenssteuer) ist seit Jahren bei 64 % stabil. Die Gemeinde muss sich aufgrund der prognostizierten Bilanzfehlbeträge ab 2027 mit einer Steuererhöhung auseinandersetzen (vgl. Visualisierung unten).

Auf der Einnahmenseite wird weiter versucht, die Steuereinnahmen zu erhöhen, indem im Verbund Rü-Ki-Ze Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf geschaffen werden. Der Gemeinderat erachtet es nach wie vor als Glücksfall, dass es in Rünenberg seit 2019 eine Kindertagesstätte auf privater Basis gibt, um Eltern zu ermöglichen, extern zu arbeiten, was wiederum höhere Steuereinnahmen für die Gemeinde zur Folge haben sollte.

Der Finanzplan nutzt wie bisher grundsätzlich die aktuellsten Budgetzahlen als Grundlage für die Vorhersage der Entwicklung von Ausgaben und Einnahmen.

3 Visualisierungen

Gemäss den Daten der letzten 6 Jahre und dem AFP von 2025 bis 2035 entwickeln sich Aufwand, Ertrag und Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag in etwa folgendermassen:

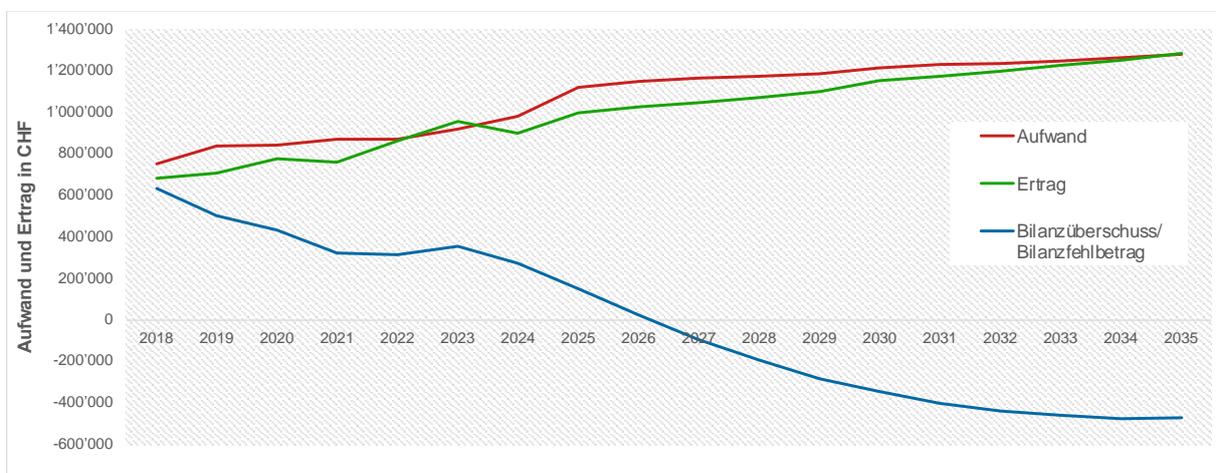


Abbildung 1: Entwicklung von Aufwand, Ertrag und Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag zwischen 2018 und 2035.

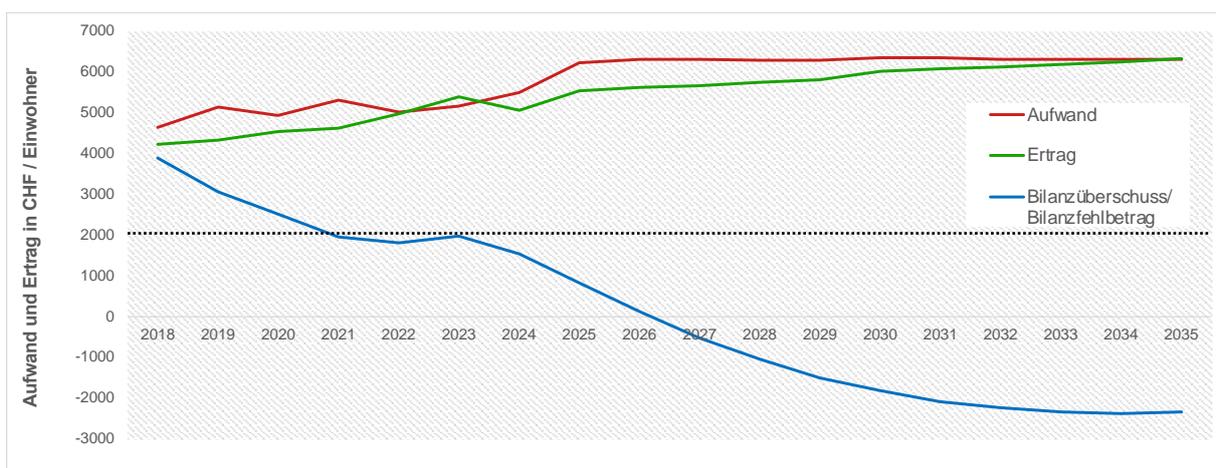


Abbildung 2: Entwicklung von Aufwand, Ertrag und Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag pro Einwohner:in zwischen 2018 und 2035.

Eine Gemeinde gilt als finanziell «gesund», wenn sie mindestens einen Bilanzüberschuss von Fr. 2000.- pro Einwohner:in ausweist (vgl. gestrichelte Linie in Abbildung 2). Diese Grenze hat Kilchberg im 2022 das erste Mal unterschritten. Ab 2027 wird die Gemeinde Kilchberg

voraussichtlich den ersten Bilanzfehlbetrag ausweisen. Ab dann wird der Kanton spätestens Massnahmen von der Gemeinde fordern.

Der Gemeinderat muss mit seinem AFP aufzeigen, welche Massnahmen er gegen das strukturelle Defizit und den daraus resultierenden Bilanzfehlbetrag in den nächsten Jahren ergreifen wird. Zwei Massnahmen (Gemeindehaus, Niederfeld) wurden auf den Seiten 2-5 des AFP erläutert und zeigen sich in einer Verkleinerung des Aufwandüberschusses und einer Annäherung von Aufwand und Ertrag bis im 2035. Dennoch läuft die Gemeinde bis im 2033 in einen Bilanzfehlbetrag von fast einer halben Million Franken. Dieser grosse Fehlbetrag wird der Gemeinde lange zu schaffen machen. Deshalb muss sich der Gemeinderat und die Einwohnergemeinde im 2025 mit der Frage einer Steuererhöhung auseinandersetzen.

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung von Aufwand und Ertrag mit einer Steuererhöhung ab 2026 von 3% auf 67% visualisiert.

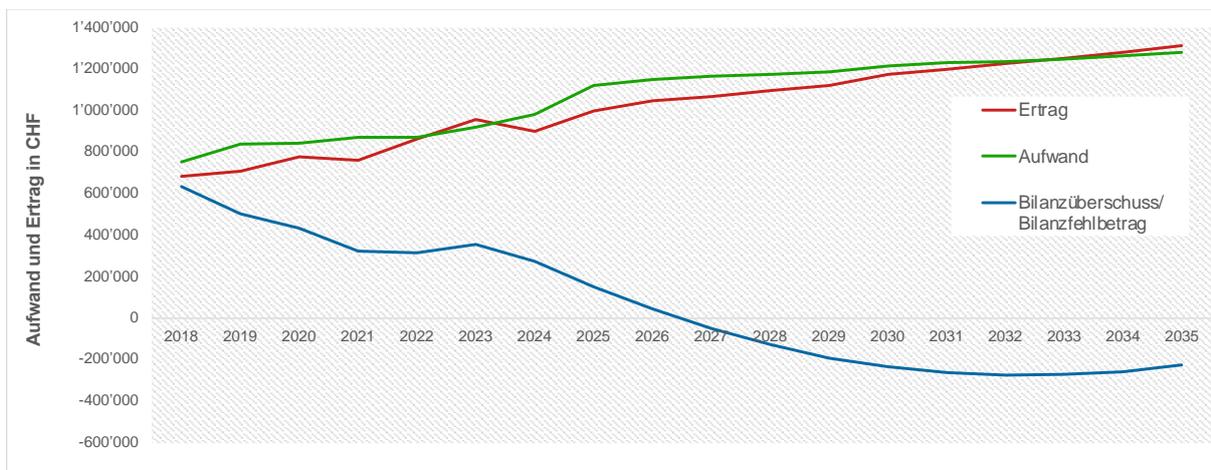


Abbildung 3: Entwicklung von Aufwand, Ertrag und Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag zwischen 2018 und 2035 mit einer Steuererhöhung von 3% auf 67% im 2026.

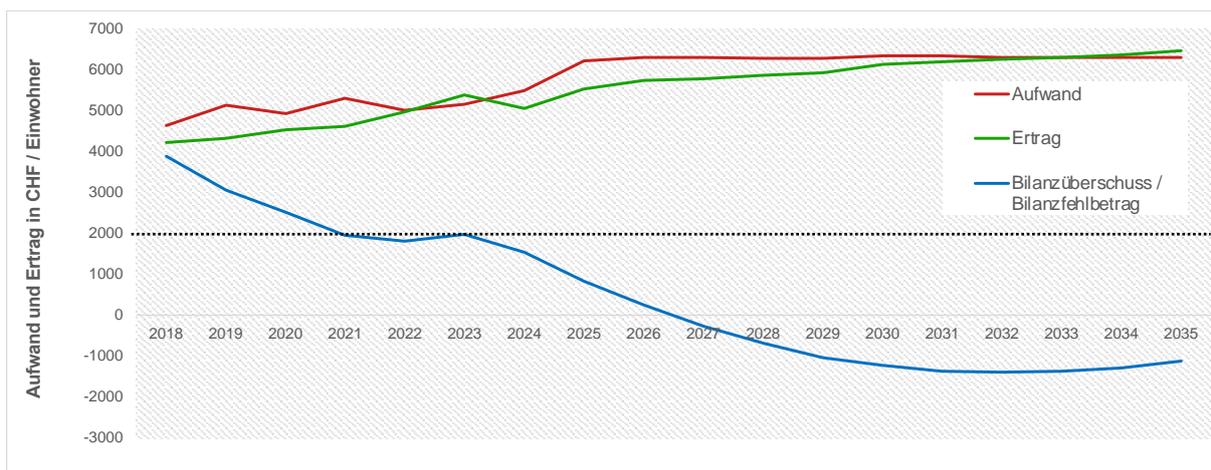


Abbildung 4: Entwicklung von Aufwand, Ertrag und Bilanzüberschuss bzw. Bilanzfehlbetrag pro Einwohner:in zwischen 2018 und 2035 mit einer Steuererhöhung von 3% auf 67% im 2026.

Eine Steuererhöhung um 3% ab 2026 könnte den maximal prognostizierten Bilanzfehlbetrag im 2033 um Fr. 200'000.- reduzieren. Er ist mit rund Fr. -270'000.- in einem Bereich, der deutlich früher wieder ausgeglichen werden und die Gemeinde von der Sonderbeobachtung vom Kanton befreien kann.

Schlussfolgerung

Die Verordnung über den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen der Gemeinden (Gemeindefinanzverordnung) schreibt vor, dass mittelfristig ein ausgeglichener Haushalt anzustreben ist. Der AFP zeigt auf, dass sich das strukturelle Defizit bei den laufenden Kosten in den nächsten Jahren fortsetzen wird, insbesondere aufgrund von deutlich höheren Alters- und Pflegeheimkosten. Es gilt im 2025 Lösungen für das Niederfeld und das Gemeindehaus zu finden, welche den Finanzhaushalt höchstens kurzfristig belasten, langfristig aber Einnahmen für die Gemeinde generieren können. Auch muss sich die Gemeinde mit einer allfälligen Steuererhöhung auseinandersetzen. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen könnte der Finanzhaushalt ab circa 2033 stabilisiert werden.

Gemeinderat Kilchberg

Aufgaben- und Finanzplan Einwohnergemeinde Kilchberg 2025 - 2035
Stand November 2024

	2025 Budget		2026 Planung		2027 Planung		2028 Planung		2029 Planung		2030 Planung	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
a) Laufende Rechnung (LR)												
30 Personalaufwand	31'000		30'620		31'232		30'857		31'474		32'104	
31 Sachaufwand, übriger Betriebsaufwand	156'600		159'732		162'927		166'185		169'509		172'899	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	13'200		24'158		23'218		23'218		23'218		43'218	
34 Finanzaufwand	22'050		28'070		28'143		28'219		22'297		14'877	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	61'950		62'570		63'195		63'827		64'465		65'110	
36 Transferaufwand	820'350		830'194		840'157		850'238		860'441		870'767	
38 Ausserordentlicher Aufwand	0		0		0		0		0		0	
39 Interne Verrechnung	16'000		16'160		16'322		16'485		16'650		16'816	
4 Ertrag												
40 Fiskalertrag		439'850		454'031		468'669		483'779		499'376		515'475
41 Regalien, Konzessionen		2'800		2'828		2'856		2'885		2'914		2'943
42 Entgelte		100'900		102'111		103'336		104'576		105'831		107'101
43 Verschiedene Erträge (Übertrag aus IR)		55'000		55'550		56'106		56'667		57'233		57'806
44 Finanzertrag		8'700		15'787		15'945		20'104		24'305		54'548
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		1'350		1'350		1'350		1'350		1'350		1'350
46 Transferertrag		373'150		377'628		382'159		386'745		391'386		396'083
Ausserordentlicher Ertrag												
49 Interne Verrechnung		16'000		16'160		16'322		16'485		16'650		16'816
Total	1'121'150	997'750	1'151'502	1'025'444	1'165'194	1'046'742	1'173'030	1'072'591	1'188'054	1'099'045	1'215'791	1'152'122
Aufwandüberschuss		123'400		126'058		118'451		100'439		89'010		63'669
Ertragsüberschuss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzüberschuss (Aufwand/Ertragsüberschüsse aus	150'080	0	24'022	0	-94'429	0	-194'868	0	-283'878	0	-347'546	0
Bilanzüberschuss pro Einwohner (sollte nicht tiefer als Fr. 2000.- sein)	833		132		-512		-1'044		-1'502		-1'818	
Wasserversorgung (Spezialfinanzierung)												
Aufwandüberschuss		0		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	14'150		0		0		0		0		0	
7201 Abwasserbeseitigung (Spezialfinanzierung)												
Aufwandüberschuss		0		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	53'700		0		0		0		0		0	
7301 Abfallbeseitigung (Spezialfinanzierung)												
Aufwandüberschuss		1'350		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	0		0		0		0		0		0	
b) Investitionsrechnung (IR)												
Bereich												
Wasserversorgung (Spezialfinanzierung)												
6371.01 Anschlussbeiträge		40'000		20'000		20'000		50'000		25'000		50'000
Wasserleitung Niederfeld			220'000									
Abwasserbeseitigung (Spezialfinanzierung)												
6371 Anschlussbeiträge 3.- pro Quadratmeter & Kubikmeter		55'000		30'000		30'000		110'000		55'000		110'000
Abwasserleitungen Niederfeld			450'000									
Strassenbau												
Erschliessung Niederfeld			525'000									
Erschliessungsbeitrag für 2 Parzellen à 340 Quadratmeter					105'000		105'000		52'500		105'000	
Hochbauten												
Wärmepumpe Gemeindehaus												
Umbau Gemeindehaus	20'000											
Gesamtplanung Niederfeld	25'000											
Verkauf Parzellen Niederfeld					201'000		201'000		126'750		201'000	
Bau Alterswohnungen Niederfeld									600'000		0	
Aufnahme/Rückzahlung Darlehen	0		700'000	0	0		400'000		0		500'000	
Total Investitionen steuerfinanziert	45'000		525'000	0	0		0		600'000		0	
Total Desinvestitionen steuerfinanziert		0		0		306'000		306'000		179'250		306'000
Total Investitionen Wasser	0		220'000	0	0		0		0		0	
Total Desinvestitionen Wasser		40'000		20'000		20'000		50'000		25'000		50'000
Total Investitionen Abwasser	0		450'000	0	0		0		0		0	
Total Desinvestitionen Abwasser		55'000		30'000		30'000		110'000		55'000		110'000
Investitionszunahme EW	45'000		525'000		0		0		420'750		0	
Investitionsabnahme EW		0		0	306'000		306'000		0		306'000	
2990.01 Eigenkapital Einwohner	150'080		24'022		-94'429		-194'868		-283'878		-347'546	
206 Schulden Einwohner		1'000'000		1'700'000		1'700'000		1'300'000		1'300'000		800'000
29001 Eigenkapital Wasserversorgung	443'594	0	443'594	0	443'594	0	443'594	0	443'594	0	443'594	0
29002 Eigenkapital Abwasserbeseitigung	518'072		518'072		518'072		518'072		518'072		518'072	
29003 Eigenkapital Abfallbeseitigung	29'211		29'211		29'211		29'211		29'211		29'211	
Schulden Total		1'000'000		1'700'000		1'700'000		1'300'000		1'300'000		800'000
Einwohner		180		182		184		187		189		191
Steuerfuss natürliche Personen		64%		64%		64%		64%		64%		64%
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		559'299		73'617		396'229		447'485		104'059		113'369

Aufgaben- und Finanzplan Einwohn										
Stand November 2024										
	2031		2032		2033		2034		2035	
	Planung		Planung		Planung		Planung		Planung	
a) Laufende Rechnung (LR)	Ausgaben	Einnahmen								
30 Personalaufwand	32'746		33'401		34'069		34'750		35'445	
31 Sachaufwand, übriger Betriebsaufwand	176'357		179'884		183'482		187'151		190'895	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	42'262		42'262		42'262		42'262		42'262	
34 Finanzaufwand	14'960		6'046		3'135		3'226		3'321	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	65'761		66'419		67'083		67'754		68'431	
36 Transferaufwand	881'216		891'790		902'492		913'322		924'282	
38 Ausserordentlicher Aufwand	0		0		0		0		0	
39 Interne Verrechnung	16'984		17'154		17'326		17'499		17'674	
4 Ertrag										
40 Fiskalertrag		532'094		549'249		566'957		585'236		604'104
41 Regalien, Konzessionen		2'972		3'002		3'032		3'062		3'093
42 Entgelte		108'386		109'887		111'003		112'335		113'683
43 Verschiedene Erträge (Übertrag aus IR)		58'384		58'967		59'557		60'153		60'754
44 Finanzertrag		55'094		55'845		56'201		56'763		64'331
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		1'350		1'350		1'350		1'350		1'350
46 Transferertrag		400'836		405'646		410'514		415'440		420'425
Ausserordentlicher Ertrag										
49 Interne Verrechnung		16'984		17'154		17'326		17'499		17'674
Total	1'230'286	1'176'101	1'236'956	1'200'700	1'249'847	1'225'940	1'265'964	1'251'838	1'282'309	1'285'414
Aufwandüberschuss		54'188		36'256		23'908		14'126		0
Ertragsüberschuss	0		0		0		0		3'105	
Bilanzüberschuss (Aufwand/Ertragsüberschüsse au	-401'732	0	-437'988	0	-461'895	0	-476'021	0	-472'916	0
Bilanzüberschuss pro Einwohner (sollte nicht tiefer als Fr. 2000.- sein)	-2'076		-2'237		-2'331		-2'374		-2'330	
Wasserversorgung (Spezialfinanzierung)										
Aufwandüberschuss		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	0		0		0		0		0	
7201 Abwasserbeseitigung (Spezialfinanzierung)										
Aufwandüberschuss		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	0		0		0		0		0	
7301 Abfallbeseitigung (Spezialfinanzierung)										
Aufwandüberschuss		0		0		0		0		0
Ertragsüberschuss	0		0		0		0		0	
b) Investitionsrechnung (IR)	Ausgaben	Einnahmen								
Bereich										
Wasserversorgung (Spezialfinanzierung)										
6371.01 Anschlussbeiträge		50'000		15'000		15'000		15'000		20'000
Wasserleitung Niederfeld										
Abwasserbeseitigung (Spezialfinanzierung)										
6371 Anschlussbeiträge 3. - pro Quadratmeter & Kubikmeter		110'000		20'000		20'000		20'000		30'000
Abwasserleitungen Niederfeld										
Strassenbau										
Erschliessung Niederfeld										
Erschliessungsbeitrag für 2 Parzellen à 340 Quadrat		105'000								
Hochbauten										
Wärmepumpe Gemeindehaus										
Umbau Gemeindehaus										
Gesamtplanung Niederfeld										
Verkauf Parzellen Niederfeld		201'000								
Bau Alterswohnungen Niederfeld										
Aufnahme/Rückzahlung Darlehen	0		0	600'000	0	200'000	0		0	
Total Investitionen steuerfinanziert	0		0	0	0	0	0		0	
Total Desinvestitionen steuerfinanziert		306'000		0		0		0		0
Total Investitionen Wasser	0		0	15'000	0	15'000	0	15'000	0	20'000
Total Desinvestitionen Wasser		50'000		15'000		15'000		15'000		20'000
Total Investitionen Abwasser	0		0	20'000	0	20'000	0	20'000	0	30'000
Total Desinvestitionen Abwasser		110'000		20'000		20'000		20'000		30'000
Investitionszunahme EW	0		0		0		0		0	
Investitionsabnahme EW		306'000		0		0		0		0
29990.01 Eigenkapital Einwohner	-401'732		-437'988		-461'895		-476'021		-472'916	
206 Schulden Einwohner		800'000		200'000		0		0		0
29001 Eigenkapital Wasserversorgung	443'594	0	443'594	0	443'594	0	443'594	0	443'594	
29002 Eigenkapital Abwasserbeseitigung	518'072		518'072		518'072		518'072		518'072	
29003 Eigenkapital Abfallbeseitigung	29'211		29'211		29'211		29'211		29'211	
Schulden Total		800'000		200'000		0		0		0
Einwohner		194		196		198		201		203
Steuerfuss natürliche Personen		64%		64%		64%		64%		64%
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		631'856		137'931		257'017		386'557		545'900