

# Gemeindeversammlung

Dienstag, 13. Juni 2023

**Die Inhalte dieser Präsentation, wie Grafiken, Tabellen, Pläne, Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht ohne Rücksprache mit der Gemeinde verwendet werden.**

**Massgeblich und verbindlich ist der Text des Beleuchtenden Berichts. Rechtlich bindend ist schlussendlich einzig das Protokoll, welches bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.**

# Eingangsbestimmungen

- Einladung ist rechtzeitig erfolgt
- Traktanden sind rechtzeitig angekündigt worden
- Akten lagen vorschriftsgemäss auf
- Stimmregister lag vorschriftsgemäss auf
- Einwände gegen Geschäftsführung der laufenden Versammlung sind jederzeit möglich

## Wahl der Stimmenzähler/innen

- Herr Ernst Goetschi, Alte Forchstrasse 27, 8126 Zumikon
- Herr Nicolas Heinzmann, Dorfplatz 14, 8126 Zumikon
- Herr Michael Marti, Thesenacher 28, 8126 Zumikon
- Frau Stefania Schneider, In der Gandstrasse 33, 8126 Zumikon
- Frau Isabela Treacy, Farlifangstrasse 19, 8126 Zumikon

# Traktanden

1. Jahresrechnung 2022. Genehmigung.
2. Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.
3. Neue Asylunterkunft. Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.
4. Beantwortung von allfälligen Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz – **es ist keine Anfrage eingegangen.**

# Traktanden

- 1. Jahresrechnung 2022. Genehmigung.**
- 2. Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.**
- 3. Neue Asylunterkunft. Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.**

# Jahresrechnung 2022. Genehmigung.

13. Juni 2023

## Referent

André Hartmann, Ressortvorsteher Finanzen

## Antrag

1. Die Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 25'791'288.69 für die Laufende Rechnung und mit Nettoinvestitionen von CHF 4'613'452.19 wird genehmigt.
2. Der Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung wird dem Eigenkapital zugewiesen.
3. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 165'531'875.80 aus. Durch den Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung erhöht sich das Eigenkapital auf CHF 93'338'117.69.

# Inhalt

1	Überblick
2	Aufwand
3	Ertrag
4	Investitionen
5	Finanzierung
6	Bilanz
7	Antrag

# Überblick

	RE21	BU22	RE22	▲
Aufwand	74.458	72.567	76.637	4.070
Ertrag	77.476	80.240	102.428	22.188
<b>Ergebnis</b>	<b>3.018</b>	<b>7.673</b>	<b>25.791</b>	<b>18.118</b>

in Mio. CHF

# Überblick

	RE21	BU22	RE22	▲
Aufwand	74.458	72.567	76.637	4.070
Ertrag	77.476	80.240	102.428	22.188
<b>Ergebnis</b>	<b>3.018</b>	<b>7.673</b>	<b>25.791</b>	<b>18.118</b>
Gewinn aus Verkäufen			-22.089	
Wertberichtigung Liegenschaften			-0.743	
<b>Ergebnis</b>			<b>2.959</b>	

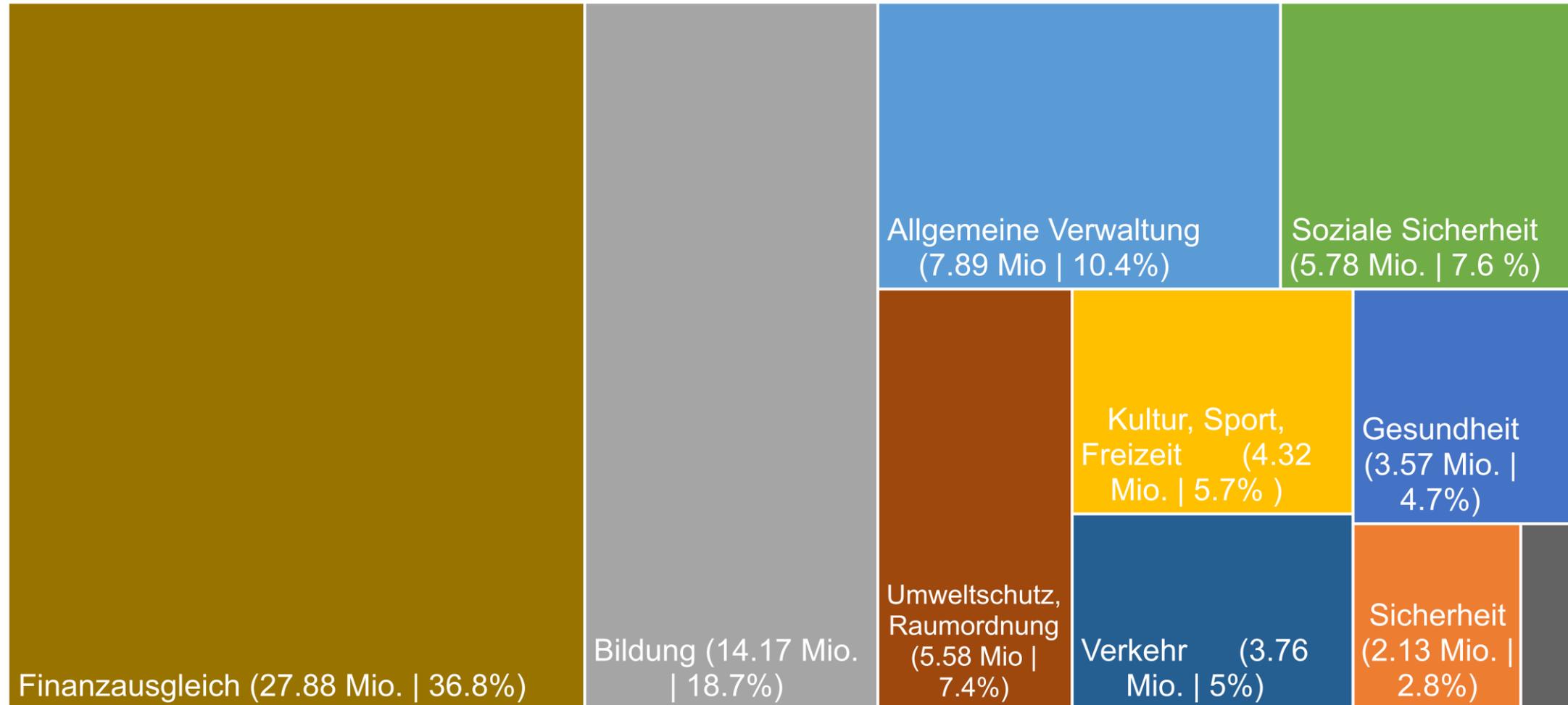
in Mio. CHF

## Aufwand / Abweichungen nach Sachgruppen

	BU22	RE22	▲
Personalaufwand	11.068	11.630	0.562
Sach- und übriger Betriebsaufwand	9.873	9.914	0.041
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4.280	5.105	0.825
Finanzaufwand	0.600	0.489	-0.110
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1.450	2.488	1.038
Transferaufwand	44.476	46.168	1.692
Durchlaufende Beiträge	0.050	0.071	0.021
Interne Verrechnungen	0.772	0.772	0.000
<b>Total</b>	<b>72.567</b>	<b>76.637</b>	<b>4.070</b>

in Mio. CHF

# Aufwand / Abweichungen nach Sachgruppen

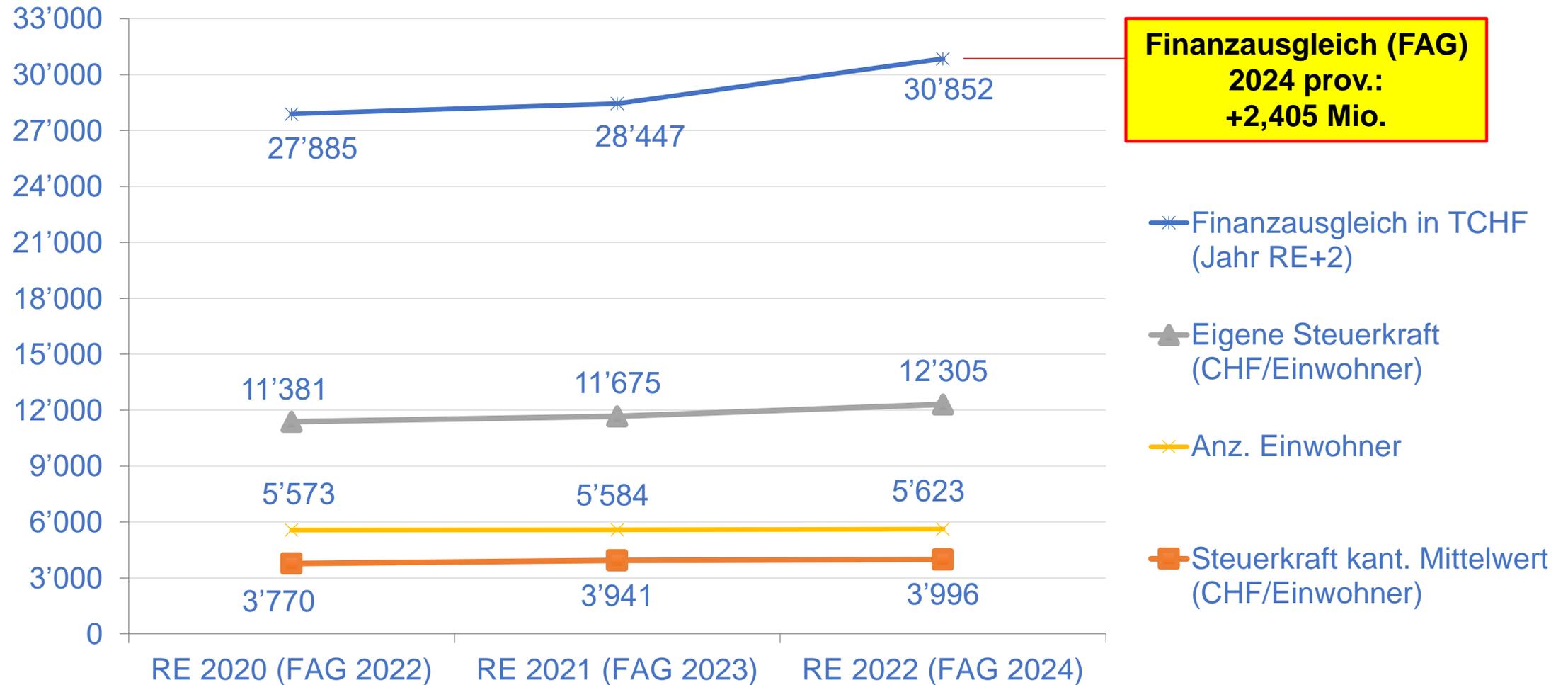


## Ertrag / Abweichungen nach Arten

	BU22	RE22	▲
Fiskalertrag	55.744	63.173	7.429
Entgelte	7.903	8.602	0.700
Verschiedene Erträge	0.160	0.455	0.295
Finanzertrag	12.111	24.968	12.857
Transferertrag	3.501	4.396	0.895
Durchlaufende Beiträge	0.050	0.061	0.011
Interne Verrechnungen	0.772	0.772	0.000
<b>Total</b>	<b>80.240</b>	<b>102.428</b>	<b>22.188</b>

in Mio. CHF

# Ertrag / Steuern / Analyse



# Investitionsrechnung / Funktionen

	BU22		RE22	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
<b>Total Investitionen Steuerhaushalt</b>	<b>6.132</b>	<b>0.781</b>	<b>7.470</b>	<b>1.741</b>
Spezialfinanzierung Wasser	1.702	0.250	1.121	0.785
Spezialfinanzierung Abwasser	0.944	0.589	4.301	4.544
Spezialfinanzierung Abfall	0.065		0.048	
<b>Total Spezialfinanzierung Gebührenhaushalt</b>	<b>2.711</b>	<b>0.839</b>	<b>5.470</b>	<b>5.329</b>
<b>Total Investitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>8.843</b>	<b>1.620</b>	<b>12.940</b>	<b>7.070</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>7.223</b>		<b>5.869</b>	
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>0.014</b>			<b>1.255</b>
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>7.237</b>		<b>4.613</b>	

in Mio. CHF

## Die grössten Investitionen

	RE22
Umwandlung Investitionsbeiträge ARA KEZ in Darlehen	3.591
Leasing Energiecontracting	3.006
Erneuerung Wasserleitungen	1.023
Übertrag Ladenflächen Gemeinschaftszentrum FV in VV	0.830
Fertigstellung Neubau Schwäntenmos	0.647
Strassensanierungen	0.489
Übertrag Ladenfläche Gemeindehaus FV in VV	0.426
Ersatz Pionierfahrzeug PIF, 2. Tranche (Feuerwehr)	0.351
Kläranlage (Rückbau ARA Zumikon)	0.316
Kanäle Innensanierung	0.283
Übrige Ausgaben	1.977
<b>Total Investitions Ausgaben VV</b>	<b>12.939</b>

in Mio. CHF

# Finanzierung

	RE21	BU22	RE22	▲
<b>Ergebnis</b>	<b>3.018</b>	<b>7.673</b>	<b>25.791</b>	<b>18.118</b>
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>8.598</b>	<b>13.692</b>	<b>33.670</b>	<b>19.978</b>
Ergebnis	3.018	7.673	25.791	18.118
Abschreibungen	5.726	4.570	5.391	0.821
Spezialfinanzierung	-0.146	1.449	2.488	1.039
<b>Investitionen VV</b>	<b>11.829</b>	<b>7.223</b>	<b>5.869</b>	<b>-1.354</b>
Selbstfinanzierung	8.598	13.692	33.670	17.900
Selbstfinanzierungsgrad	73%	190%	574%	

in Mio. CHF

# Bilanz

	RE 21		RE22		▲
	+	-	+	-	
Finanzvermögen	67.31		92.39		25.08
Verwaltungsvermögen	72.67		73.14		0.47
Fremdkapital		60.30		57.91	-2.39
Spezialfinanzierungen		12.13		14.28	2.15
Eigenkapital		67.55		93.34	25.79
<b>Total</b>	<b>139.98</b>	<b>139.98</b>	<b>165.53</b>	<b>165.53</b>	<b>-25.55</b>

in Mio. CHF

## Antrag

1. Die Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 25'791'288.69 für die Laufende Rechnung und mit Nettoinvestitionen von CHF 4'613'452.19 wird genehmigt.
2. Der Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung wird dem Eigenkapital zugewiesen.
3. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 165'531'875.80 aus. Durch den Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung erhöht sich das Eigenkapital auf CHF 93'338'117.69.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

# Traktanden

1. Jahresrechnung 2022. Genehmigung.
2. Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.
3. Neue Asylunterkunft. Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.

# Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.

13. Juni 2023

## Referenten

Marc Bohnenblust, Ressortvorsteher Hochbau

Valentin Müller, Geschäftsführer UTO Real Estate Management AG

## Antrag

1. Dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13, bestehend aus:
  - Situation 1:500,
  - Höhenlinienplan 1:500,
  - Vorschriften,wird gestützt auf § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) zugestimmt.
  
2. Von den Beilagen
  - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 9. März 2023,
  - Richtprojekt vom 27. Februar 2022,
  - Erstberechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021,
  - Lärmgutachten Tiefgarage vom 24. August 2022.wird Kenntnis genommen.

## Antrag

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

# Inhalt

- Eckpunkte Gestaltungsplan
- Präsentation Richtprojekt
- Konklusionen

## Wozu ein Gestaltungsplan?

- Zentrumsgebiet unterliegt einer Planungszone
- Bauliche Herausforderung durch abfallendes Gelände zwingt zu BZO-Abweichungen
- Übergeordnetes Ziel ist bessere gestalterische Einordnung

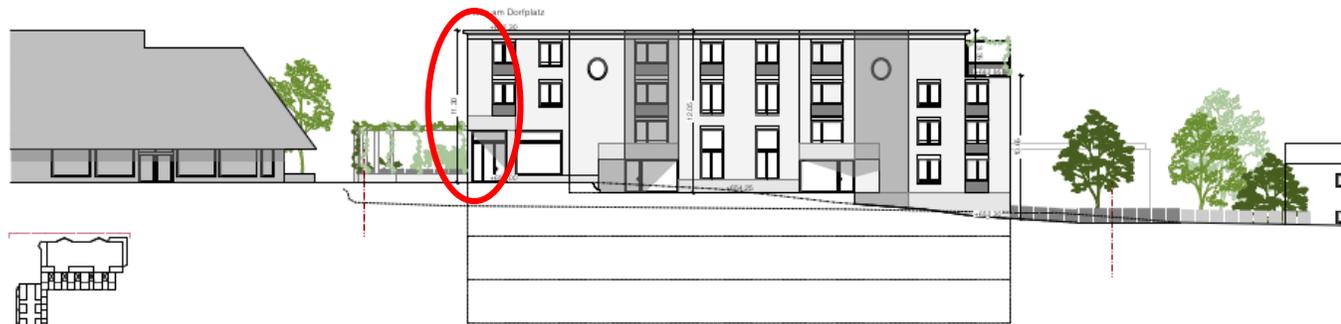


## Interessen der Gemeinde

- Vereinfachung der Terrainverhältnisse
- Öffentliche Nutzung des Erdgeschosses
- Zeitgemässe Wohnüberbauung

## Wichtige Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

- Am Dorfplatz wird die Gebäudehöhe eingehalten
- Talseitig beträgt die Höhe rund 8 bzw. 12 m
- Ausnützungsbonus



ANSICHT DORFPLATZ



## Geringfügige Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

- Gesamt-Gebäudelänge minimal überschritten
- Abgrabung durch Rückbau Garageneinfahrt
- Anpassungen Siedlungsökologie



## Vorprüfung durch die Baudirektion und Mitwirkung

- Genehmigung des Kantons in Aussicht
- Lärmschutzwerte eingehalten
- Reduzierter Gewerbeanteil zugunsten Wohnanteil
- Keine Einwendungen

# Präsentation Richtprojekt

Valentin Müller | CEO

UTO Real Estate Management AG

---

# Bestandsliegenschaft

# Bestandsliegenschaft Flugbild



# Bestandsliegenschaft

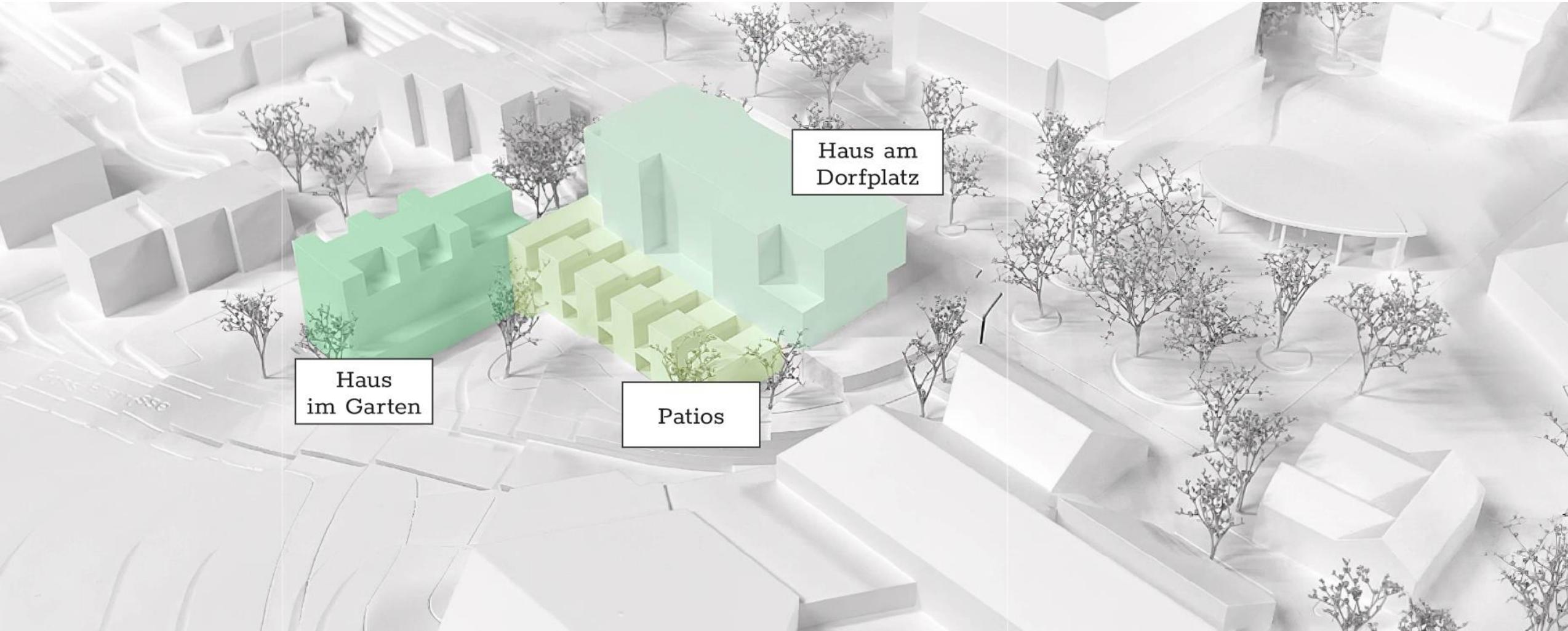
## Ecke der ehemaligen Metzgerei



---

## Richtprojekt

- Modell
- Situation
- Grundriss Dorfplatz-Niveau

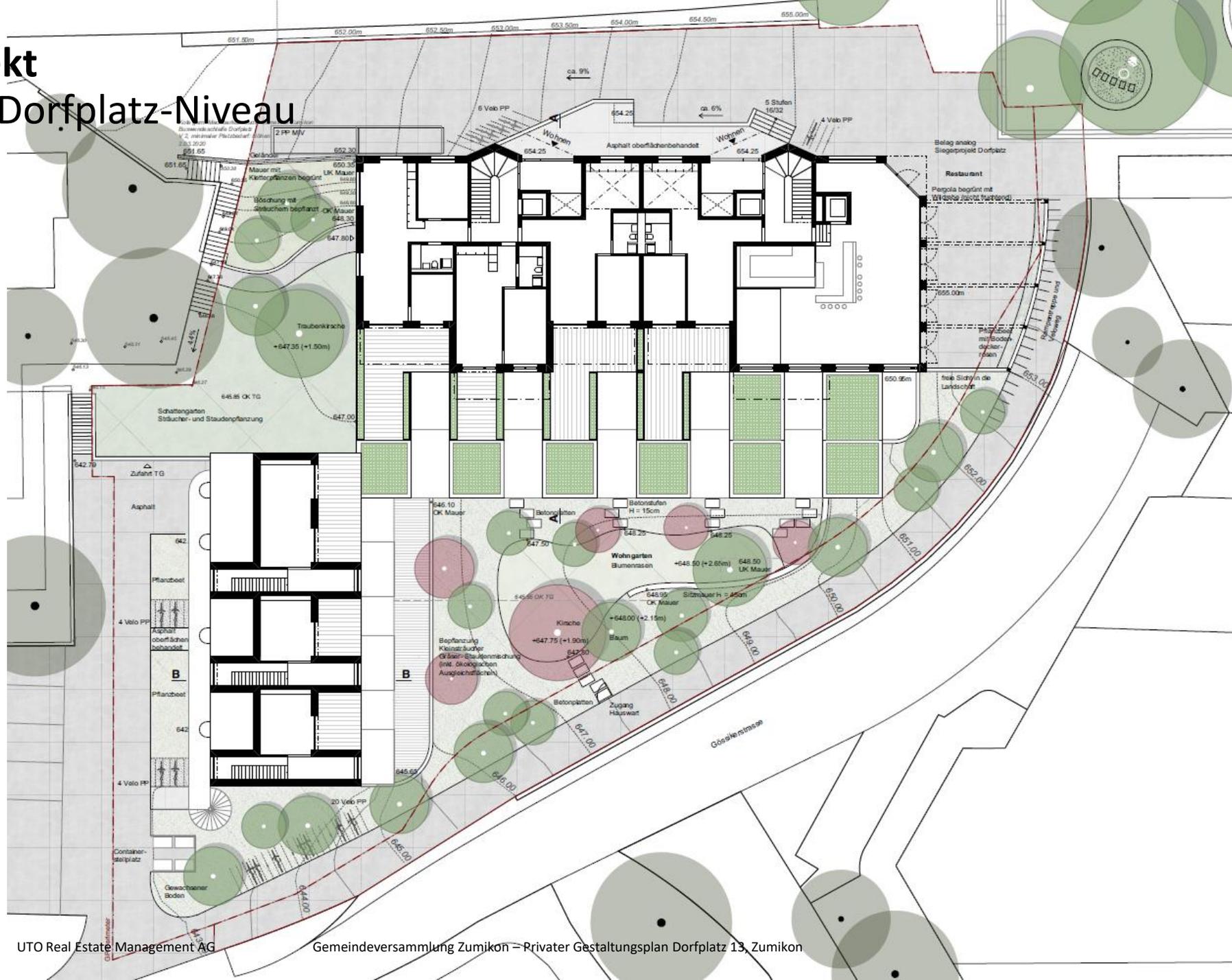


# Richtprojekt Situation



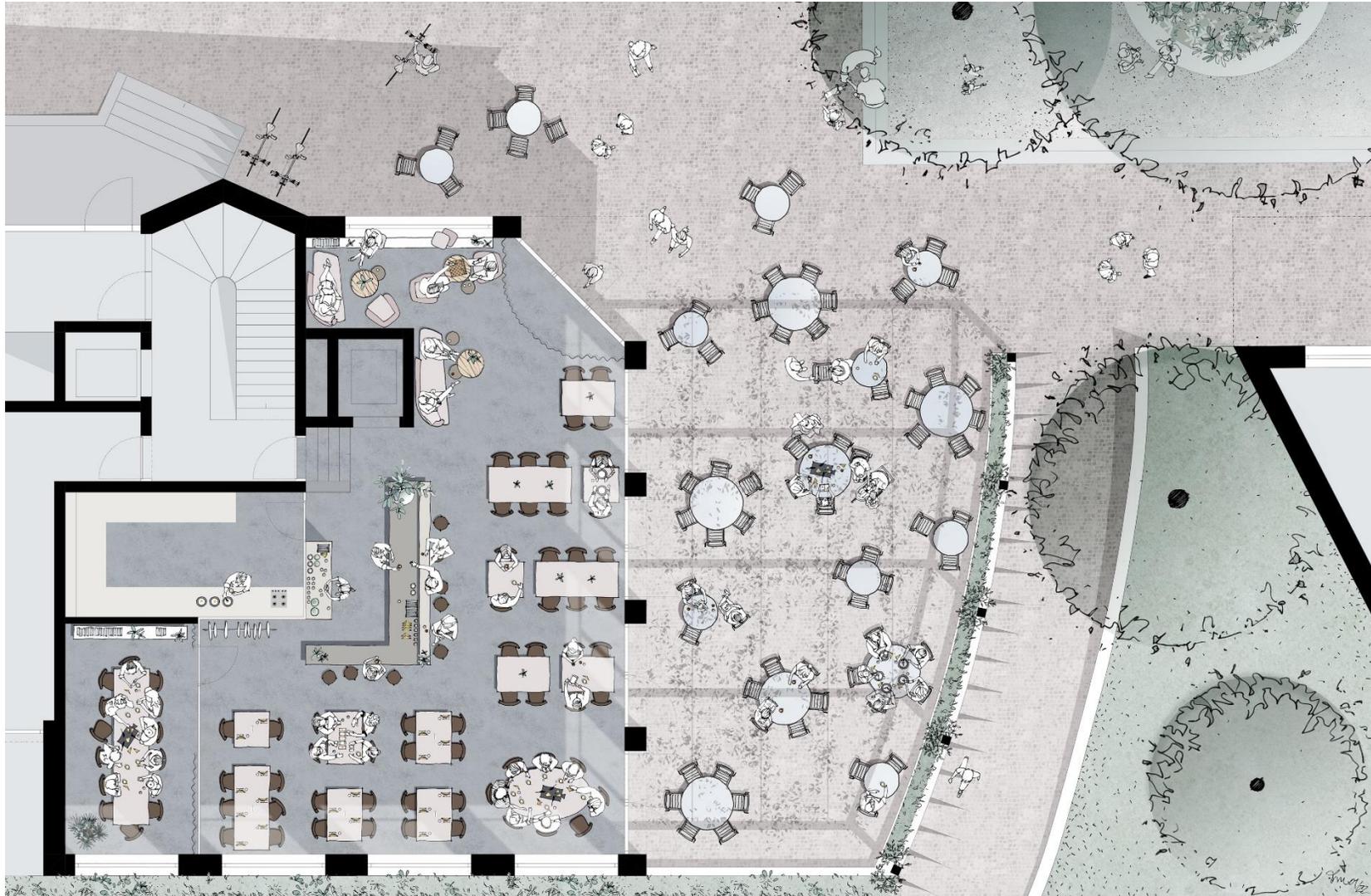
# Richtprojekt

## Grundriss Dorfplatz-Niveau



# Richtprojekt

## Grundriss Dorfstaurant



---

# Aussen-Visualisierungen

# Aussen-Visualisierungen

## Vom Dorfplatz



# Aussen-Visualisierungen

## Dorfrestaurant



# Aussen-Visualisierungen «Gartenhaus»



---

# Visualisierungen der Mietwohnungen

# Visualisierungen der Wohnungen

## Patiowohnung



# Visualisierungen der Wohnungen

## Maisonettewohnung



# Visualisierungen der Wohnungen

## Geschosswohnung

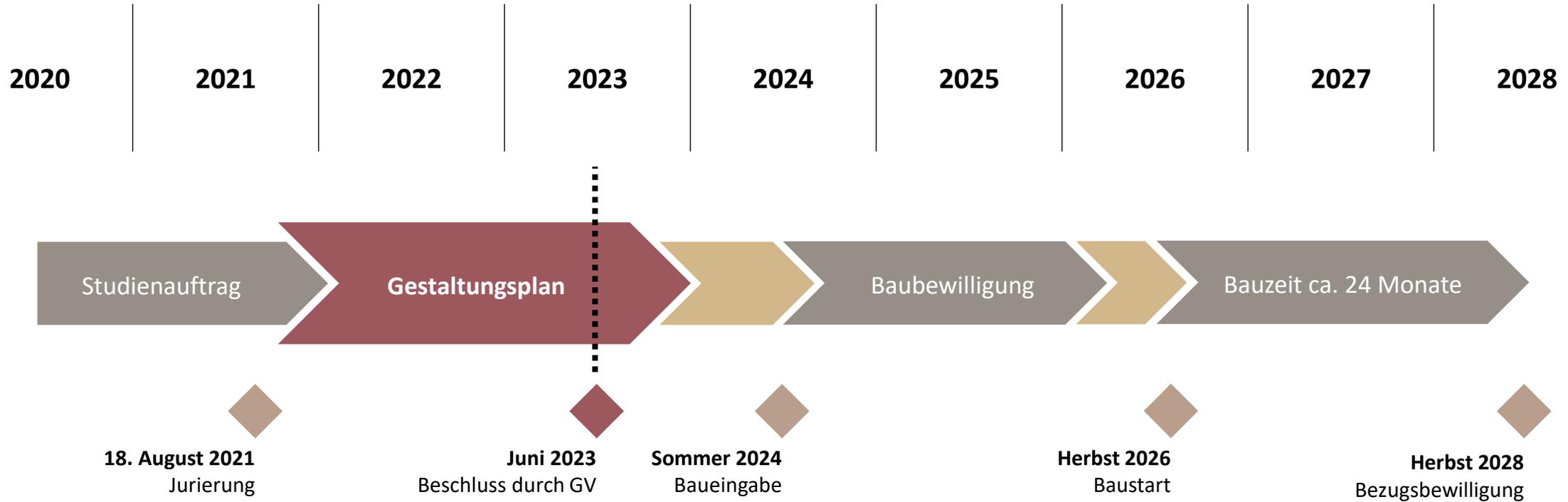


---

## Termine / weiteres Vorgehen

# Termine

## Weiteres Vorgehen



Besten Dank

## Konklusionen

- Hochwertiges Projekt
- Hohe Bedeutung für die Funktion des Dorfplatzes
- Rücksichtnahme auf Anwohnerbedürfnisse
- Verhältnismässige BZO-Abweichungen

## Bei einem "Nein"

- Ersatzprojekt in Regelbauweise
- Einhaltung der Bauvorschriften - bekannte Nachteile
- Ersatzplanung Gastronomie mit Kostenfolgen

## Fazit

- Vorteile überwiegen
- Hohe Qualität der Bebauung
- Öffentlicher Nutzen durch Gastronomieangebot

## Antrag

1. Dem privaten Gestaltungsplan Dorfplatz 13, bestehend aus:
  - Situation 1:500,
  - Höhenlinienplan 1:500,
  - Vorschriften,wird gestützt auf § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) zugestimmt.
  
2. Von den Beilagen
  - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 9. März 2023,
  - Richtprojekt vom 27. Februar 2022,
  - Erstberechnung Strassenlärm vom 3. Dezember 2021,
  - Lärmgutachten Tiefgarage vom 24. August 2022.wird Kenntnis genommen.

## Antrag

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

# Traktanden

1. Jahresrechnung 2022. Genehmigung.
2. Wohnüberbauung Dorfplatz 13. Privater Gestaltungsplan. Aufstellung und Zustimmung.
3. Neue Asylunterkunft. Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.

# Neue Asylunterkunft. Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.

13. Juni 2023

## Referenten

Mirco Sennhauser, Ressortvorsteher Gesellschaft

Thomas Epprecht, Ressortvorsteher Liegenschaften

## Antrag

1. Für die Erstellung einer Asylunterkunft in dauerhafter Holzelementbauweise mit acht Wohneinheiten und Platz bis zu 48 Personen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Verpflichtungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 24. März 2023) bis zum Abschluss der Ausführung.

# Grundsätze der Asylpolitik

Zuständigkeit	Auftrag
Bundesebene: 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Staatssekretariat für Migration (SEM):<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufnahmezentren</li></ul></li></ul>
Kantonebene: 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kantonales Sozialamt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Zuständig für erste Integration</li></ul></li></ul>
Gemeindeebene: 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Derzeitige Aufnahmepflicht:<ul style="list-style-type: none"><li>- Pro tausend Einwohner/innen: 13 Personen</li></ul></li></ul>

## Aufnahmekontingent

- Quote von 1,3 % entspricht in Zumikon 74 Personen
- Entwicklung Aufnahmequote:

Jahr	2016 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2022	2022 - 2023	Ab Juni 2023
Quote in %:	0,7	0,6	0,5	0,9	1,3
In Anzahl Personen:	36	32	26	50	74

## Art der Unterbringung

Unterkünfte unbefristet	Anzahl Plätze
Kollektivunterkunft Schwäntenmos	21 regulär, bis 28 in Notsituationen

Unterkünfte befristet	Anzahl Plätze
Mietobjekte Gemeinde	37
→ darin enthalten Mettelacher 5	Befristet bis 30. September 2023

Einige Personen wohnen in Gastfamilien oder eigenen Wohnungen.

## Rahmenbedingungen

- Aktuelle Flüchtlingszahlen zunehmend
- Unsichere Lage infolge Krieg in der Ukraine
- Weitere kurzfristige Kontingentserhöhung möglich
- Reguläre Unterkunft Schwäntenmos 12 bietet zu wenig Platz
- Mietwohnungen keine langfristige Lösung
  - Geplantes Neubauprojekt ist langfristig günstiger
  - Günstige Wohnungen werden der Zumiker Bevölkerung entzogen

## Worum es geht



- **Wir stimmen heute über den Baukredit ab:**
  - Für Asylunterkunft in Holzelementbauweise
  - Zum Preis von CHF 4,54 Mio.
  - Am Standort Farlifang
  
- **Wir stimmen nicht über Alternativen ab:**
  - Geprüfte Unterbringungsmöglichkeiten
  - Geprüfte Bauweisen
  - Geprüfte Standorte

**... werden aber erläutert**

## Unterbringung im "Bunker" - negative Erfahrung



## Bisherige, befristete Lösungen - nicht nachhaltig

### Kollektiv- und Notunterkünfte



### Temporäre Wohncontainer



## Mietwohnungen - als Option geprüft

Homegate 30.05.2023

- Wenig Angebote
- Annahme Miete CHF 550.00 pro Kopf eher optimistisch
- Eher geringe Aussichten auf Zuschlag

Konkurrenz um günstige Wohnungen soll nicht verschärft werden.



## Container-Provisorium und Miete - langfristig teurer

Erstellungskosten Folgekosten	Neubau Wohnungen Asylunterkunft	Wohncontainer- Provisorium (Kollektiv)	Anmiete Mietwohnungen (freier Markt)
Kostengenauigkeit	+/- 10 %	+/- 10 %	
<b>Erstellungskosten (CHF)</b>	<b>4'540'000.00</b>	<b>3'500'000.00</b>	-
	CHF 946 / m <sup>3</sup>		
<b>Folgekosten</b>			
Abschreibungsperiode (HRM2)	33 Jahre / 3.03 %	≤10 J. / ≥10 %	-
Kosten Abschreibung (CHF p.a.)	137'562.00	≥ 350'000.00	enthalten
Verzinsung Kapital (1 % p.a.); Betrieb (2 % p.a.)	136'200.00	≥ 105'000.00	enthalten
Mietkosten p.a. (CHF 550.00 x 53 x 12)	-	-	349'800.00
<b>Bruttomehrbelastung (CHF p.a., gerundet)</b>	<b>274'000.00</b>	<b>≥ 455'000.00</b>	<b>≥ 350'000.00</b>
<b>Pro-Kopf-Kosten 48 Personen (CHF p.a., gerundet)</b>	<b>5'700.00</b>	<b>≥ 9'500.00</b>	<b>≥ 7'300.00</b>

# Zukunft Asylunterkunft in Zumikon

## Leitlinien

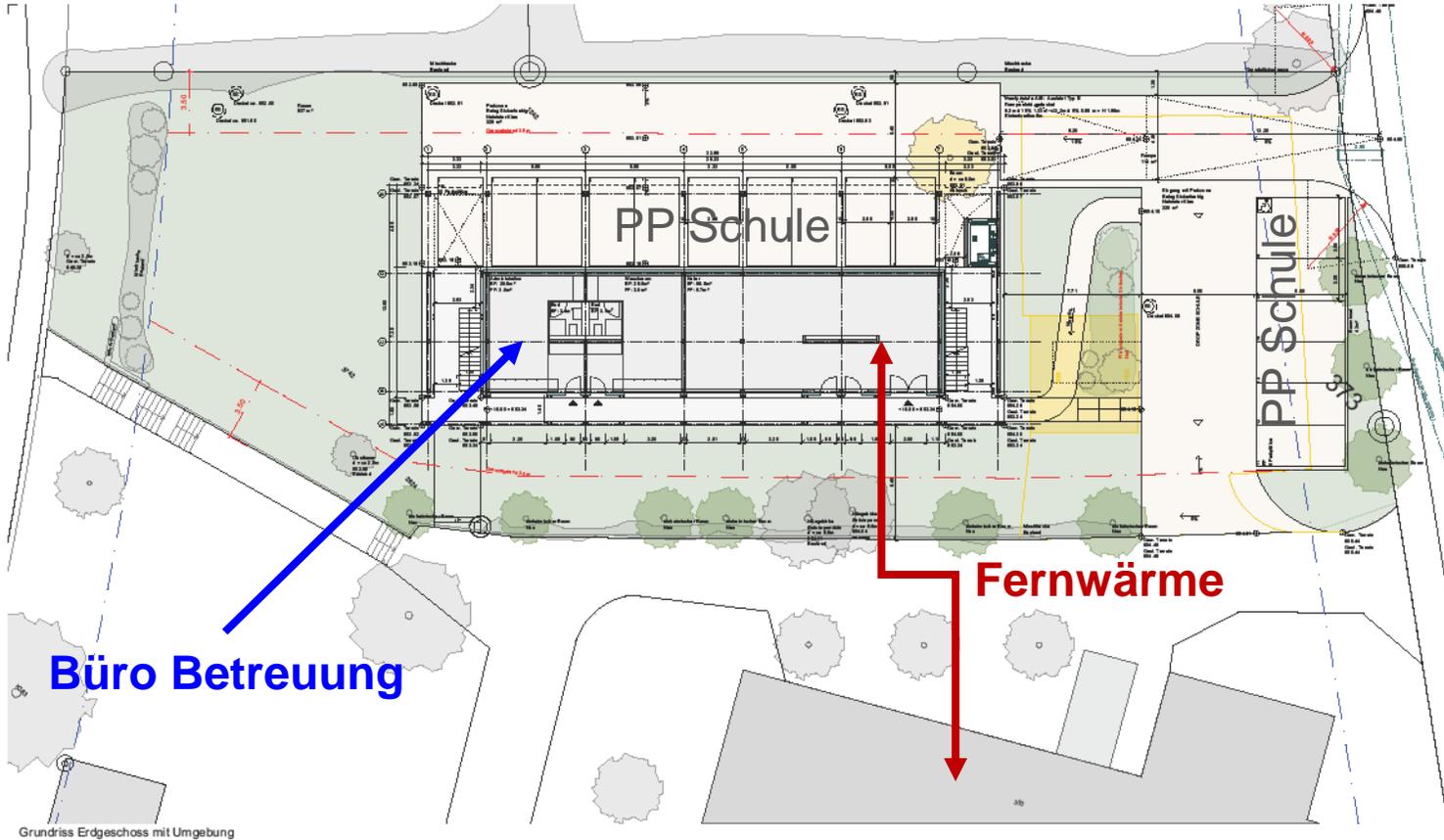
- Verbesserung der Planbarkeit - keine *ad hoc* Übungen mehr
- Keine Kollektivunterkünfte mehr - einfache Familienwohnungen
- Lebenszyklus Gebäude - für spätere Umnutzung geeignete Bauweise und Lage

das heisst:

- Hohe Funktionalität - kompakte Raumnutzung - keine Nebenräume - keine Parkplätze
- Werthaltige, langlebige Ausführung von Hülle und Grundstruktur
- Einfache, robuste Ausführung innen

**Temporär Wohnen statt provisorisch Unterbringen**

## Projekt - In Umgebung eingebettet



- Einbettung in Grünraum
- Abstand von Nachbargrundstücken
- Grüner Puffer zur Schule



- Gebäude:  
32.89 x 13.60 m  
= 450 m<sup>2</sup>

- Jörgwiese:  
~ 1900 m<sup>2</sup>



## 3-geschossiger, beständiger Holzelementbau



Ansichten Seite Schule



## Kompaktes Volumen - geringer Landverbrauch



Ansichten Farlifangstrasse



# Flexibel nutzbare, bedarfsgerecht anpassbare Wohnungen



- Wohneinheiten mit Schaltzimmern
- flexible Anpassung an Familiengrößen
- weniger Unterbelegung



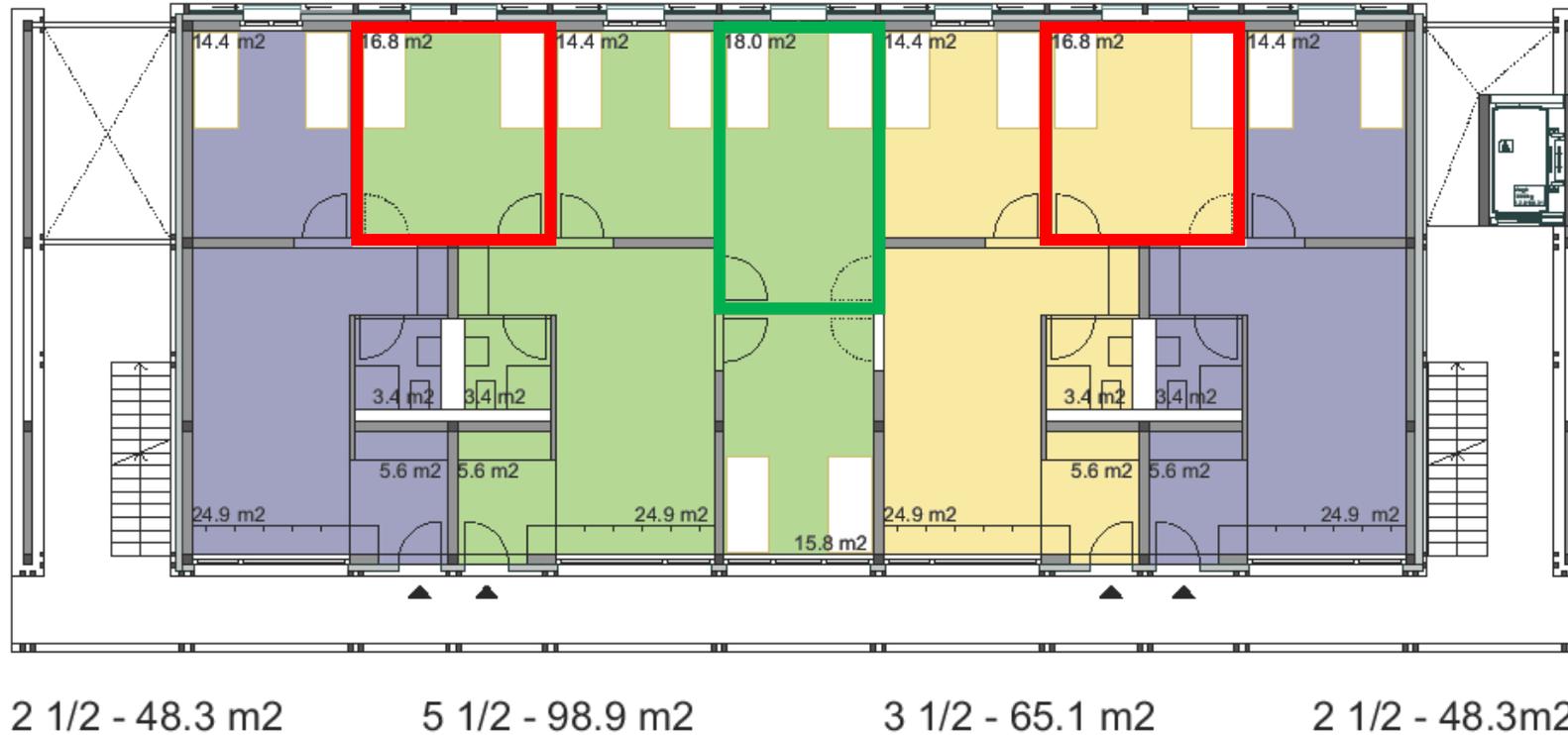
# Flexibel nutzbare, bedarfsgerecht anpassbare Wohnungen



- Wohneinheiten mit Schaltzimmern
- flexible Anpassung an Familiengrößen
- weniger Unterbelegung



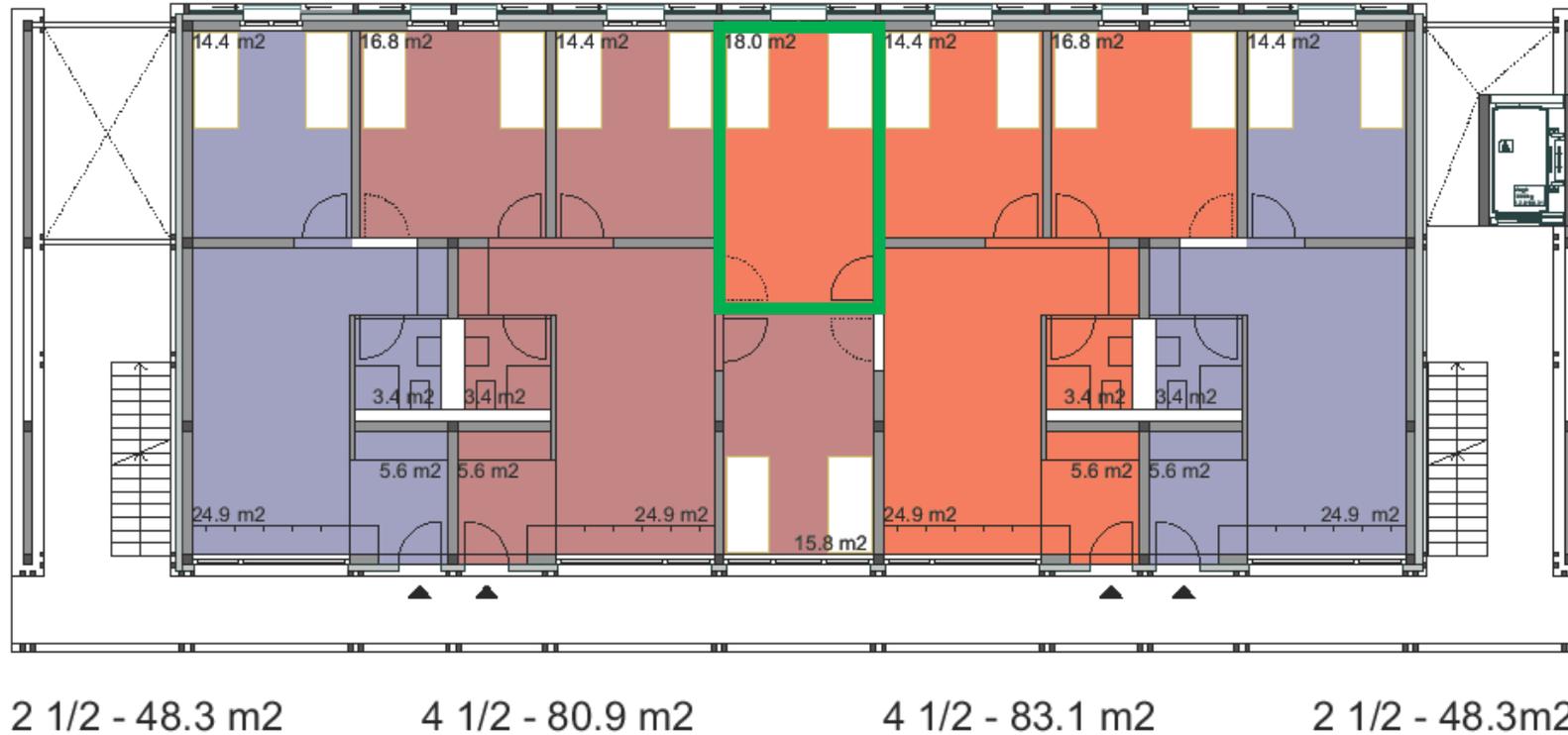
# Flexibel nutzbare, bedarfsgerecht anpassbare Wohnungen



- Wohneinheiten mit Schaltzimmern
- flexible Anpassung an Familiengrößen
- weniger Unterbelegung



# Flexibel nutzbare, bedarfsgerecht anpassbare Wohnungen



- Wohneinheiten mit Schaltzimmern
- flexible Anpassung an Familiengrößen
- weniger Unterbelegung



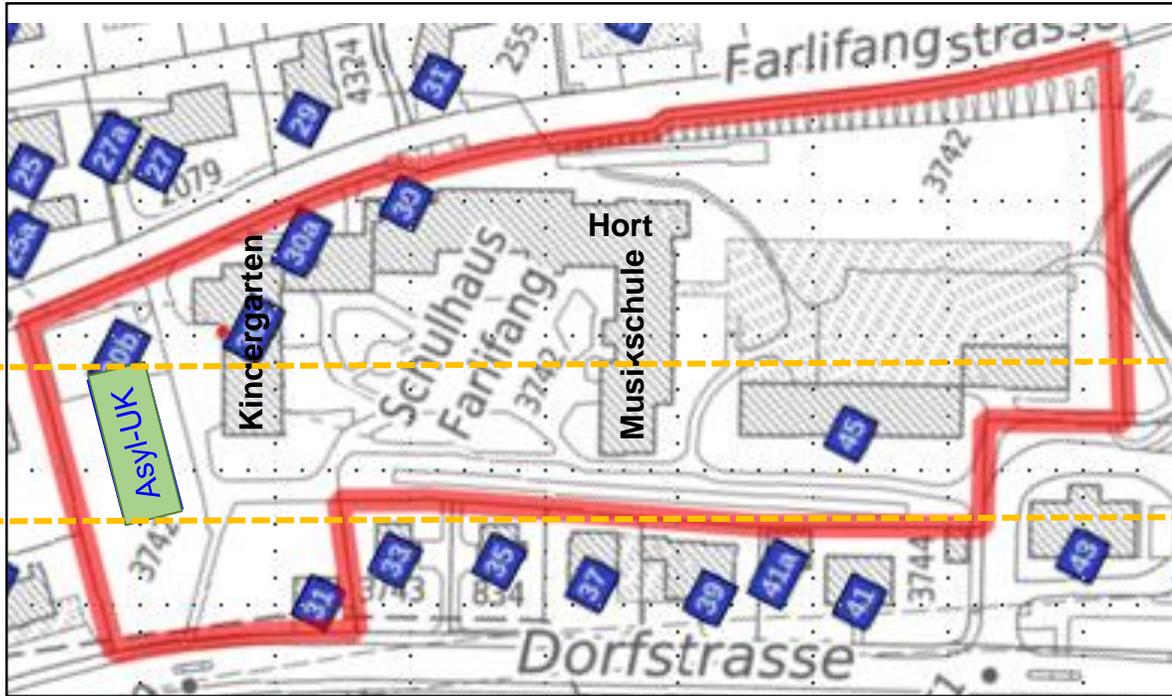
## Mehrkosten vs. Budget: Erläuterung Kostenanteile

	CHF	CHF total	%
Kostenschätzung Budget, Basis Referenzobjekt <b>(CHF, +/- 25 - 30 %)</b>		2'900'000.00	
<b>Kostenvoranschlag (CHF, +/- 10 %, inkl. MWSt.)</b>		<b>4'540'000.00</b>	<b>100.0 %</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
• Grundangebot einfache Asylunterkunft für 32 Personen (Stand 2017)	2'900'000.00		64.0 %
• Baukostenteuerung auf Grundangebot (+10 %, 1.4.2017 - 1.4.2023)	290'000.00		6.4 %
• Umgebung, Infrastruktur: (Umlegung Leitungen, Abbruch, Schadstoffe)	211'000.00		4.6 %
<b>Zwischentotal <u>ohne</u> Investitionen in Langlebigkeit und höhere Belegung</b>	<b>3'401'000.00</b>	<b>3'401'000.00</b>	<b>75.0 %</b>

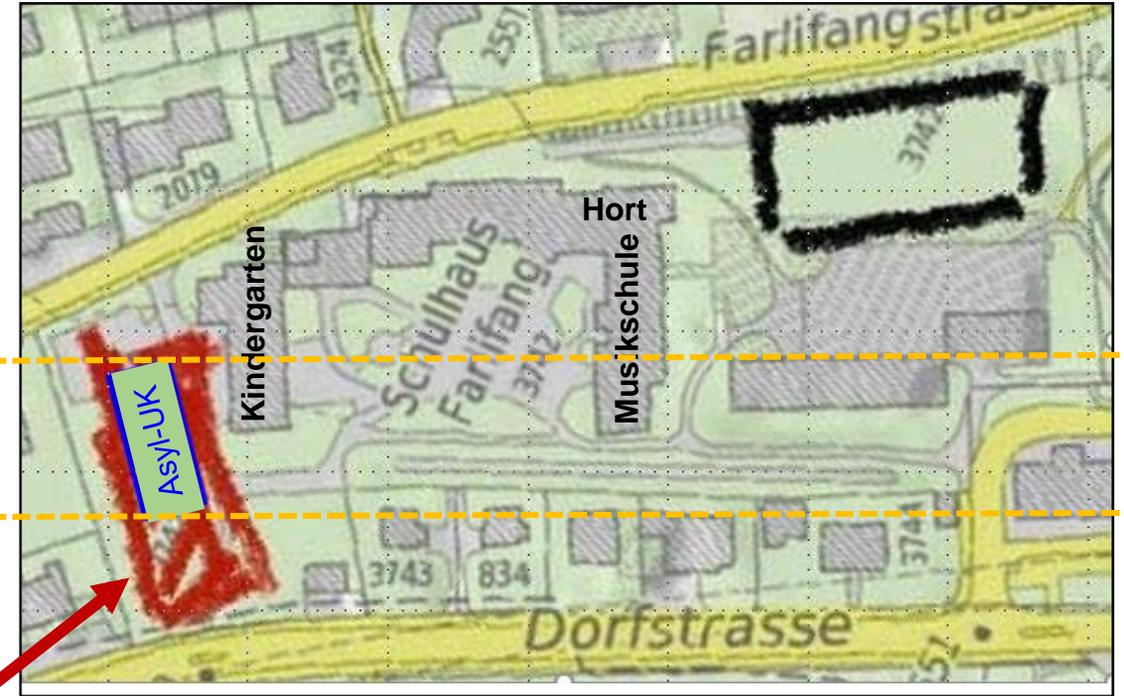
## Mehrkosten vs. Budget: Erläuterung Kostenanteile

	CHF	CHF total	%
Kostenschätzung Budget, Basis Referenzobjekt (CHF, +/- 25 - 30 %)		2'900'000.00	
<b>Kostenvoranschlag (CHF, +/-10%, inkl. MWSt.)</b>		<b>4'540'000.00</b>	<b>100.0 %</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
• Grundangebot einfache Asylunterkunft für 32 Personen (Stand 2017)	2'900'000.00		64.0 %
• Baukostenteuerung auf Grundangebot (+10 %, 1.4.2017 - 1.4.2023)	290'000.00		6.4 %
• Umgebung, Infrastruktur: (Umlegung Leitungen, Abbruch, Schadstoffe)	211'000.00		4.6 %
<b>Zwischentotal <u>ohne</u> Investitionen in Langlebigkeit und höhere Belegung</b>	<b>3'401'000.00</b>	<b>3'401'000.00</b>	<b>75.0 %</b>
• <b>Ertüchtigung für 48 Personen</b> (Brandschutz)	269'000.00		5.9 %
• <b>Bauliche Vorinvestition</b> in spätere Umnutzung, Realersatz 15 PP Schule	347'000.00		7.6 %
• <b>Technische Vorinvestitionen</b> in spätere Umnutzung, Realersatz Hausdienst	354'000.00		7.8 %
<b>Zwischentotal <u>mit</u> Investitionen in Langlebigkeit und höhere Belegung</b>	<b>970'000.00</b>	<b>4'371'000.00</b>	<b>96.3 %</b>
• Diverse Nebenpositionen	39'000.00		0.8 %
• Bauherrenseitige Kosten	130'000.00		2.9 %

# Dimension mit einem "Asylzentrum" nicht vergleichbar



Quelle: GIS (maps.zh.ch) Parzelle Nr. 3742: 18'000 m<sup>2</sup>



*"Zukunft der Schule verbauen?"*

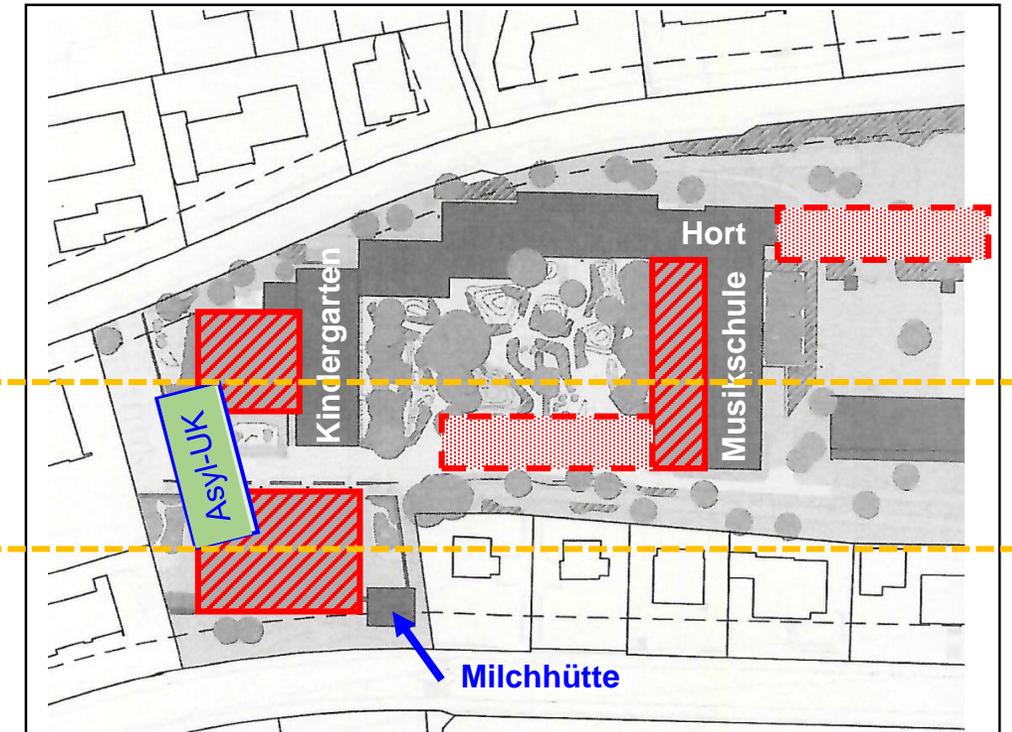
Quelle: Website "Komitee Asylzentrum Nein"

**Landverbrauch deutlich geringer als behauptet**

## Zusätzliche Landreserve für Schule ist vorhanden



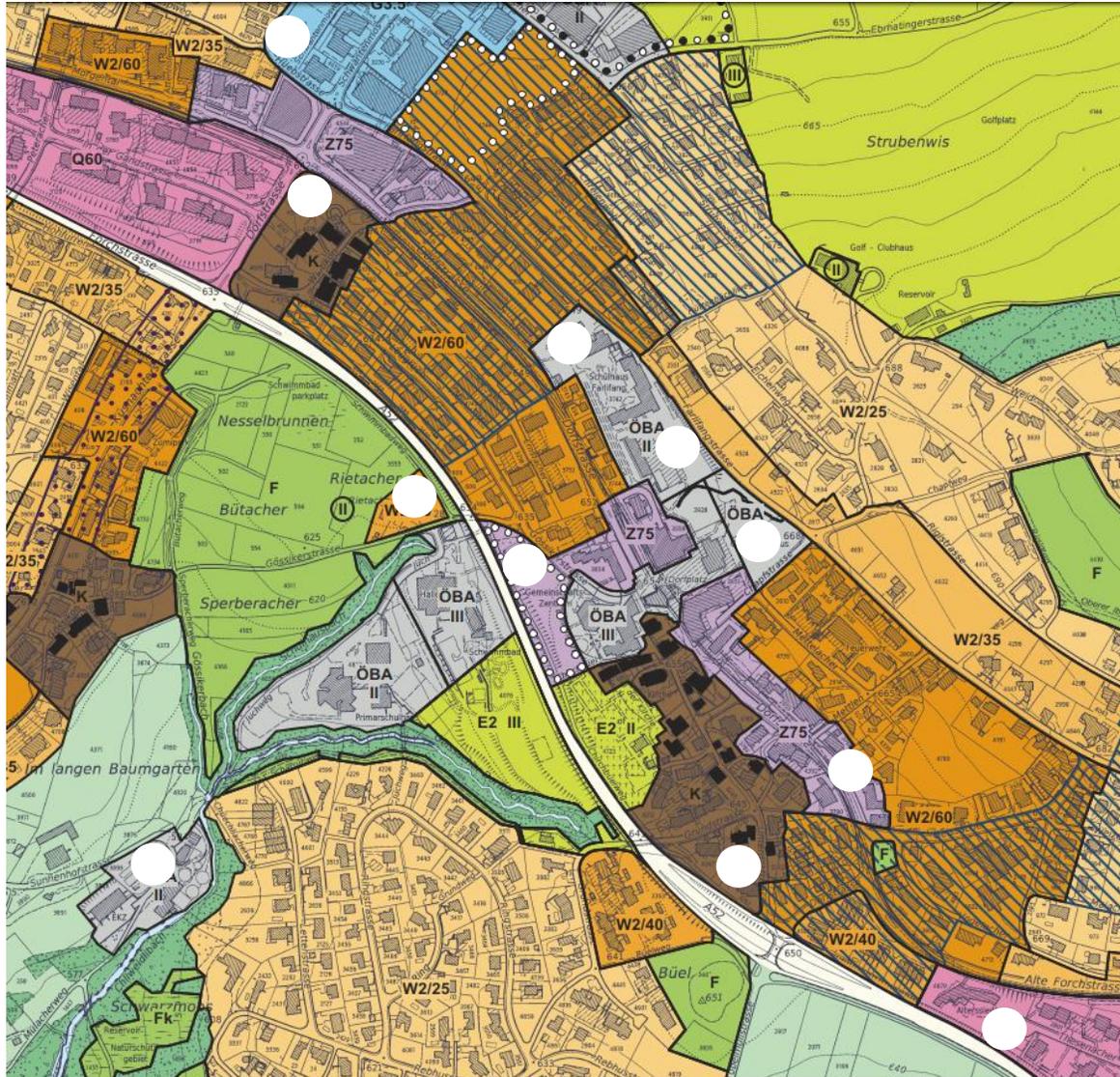
Quelle: GIS (maps.zh.ch) Parzelle Nr. 3742: 18'000 m<sup>2</sup>



Auszug Weisung Gemeindeversammlung 28. Juni 2011

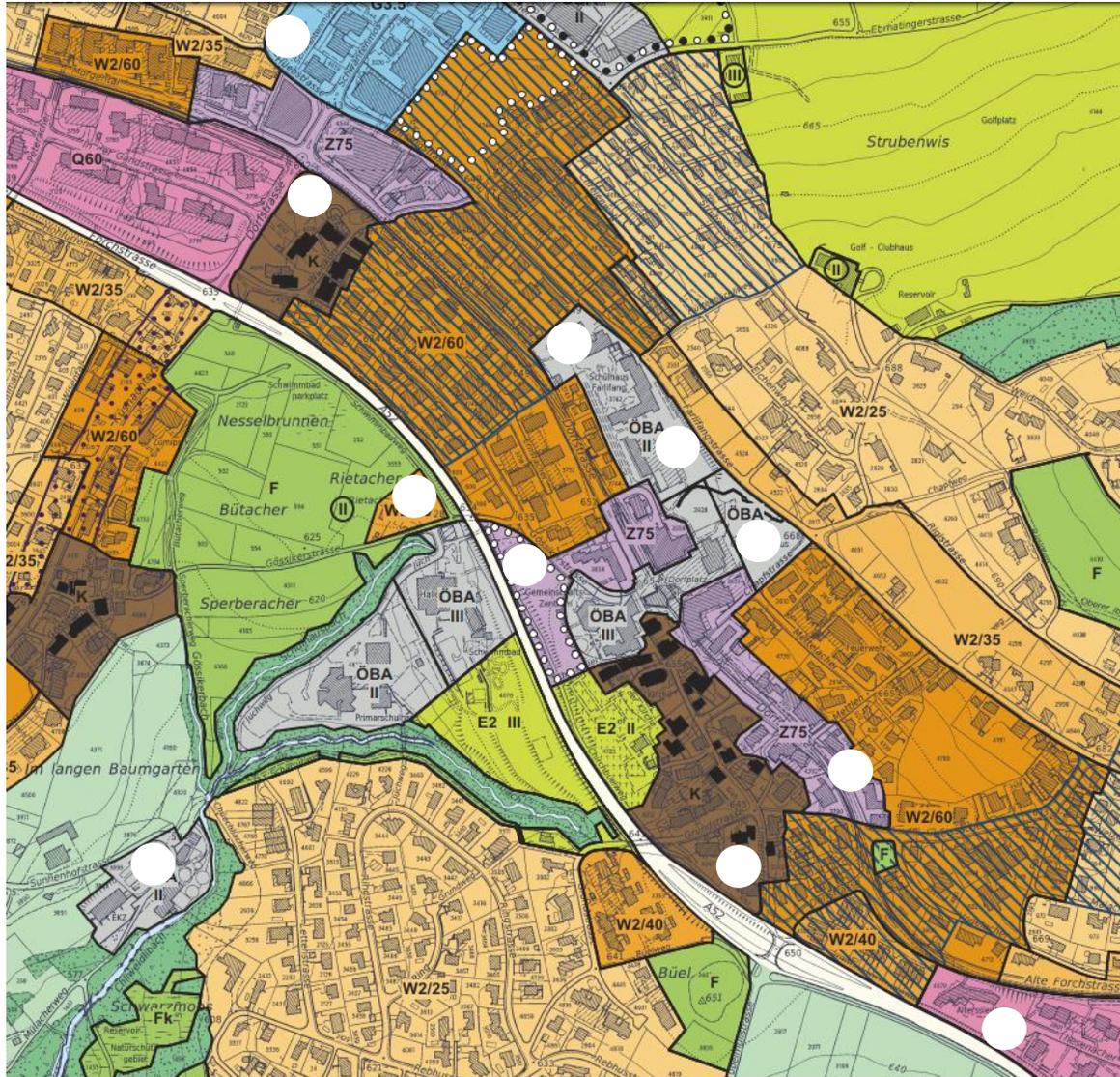
**→ Schule Zumikon: "Unsere Zukunft ist nicht verbaut!"**

## Standortevaluation



- Gemeinde hat wenig Auswahl an eigenen, überbaubaren Grundstücken
- Jeder Standort hat Vor- und Nachteile - geeignete Standorte sind rar
- Grosse Überbauungsdichte - kein Standort ohne Nachbarn

## Standortevaluation

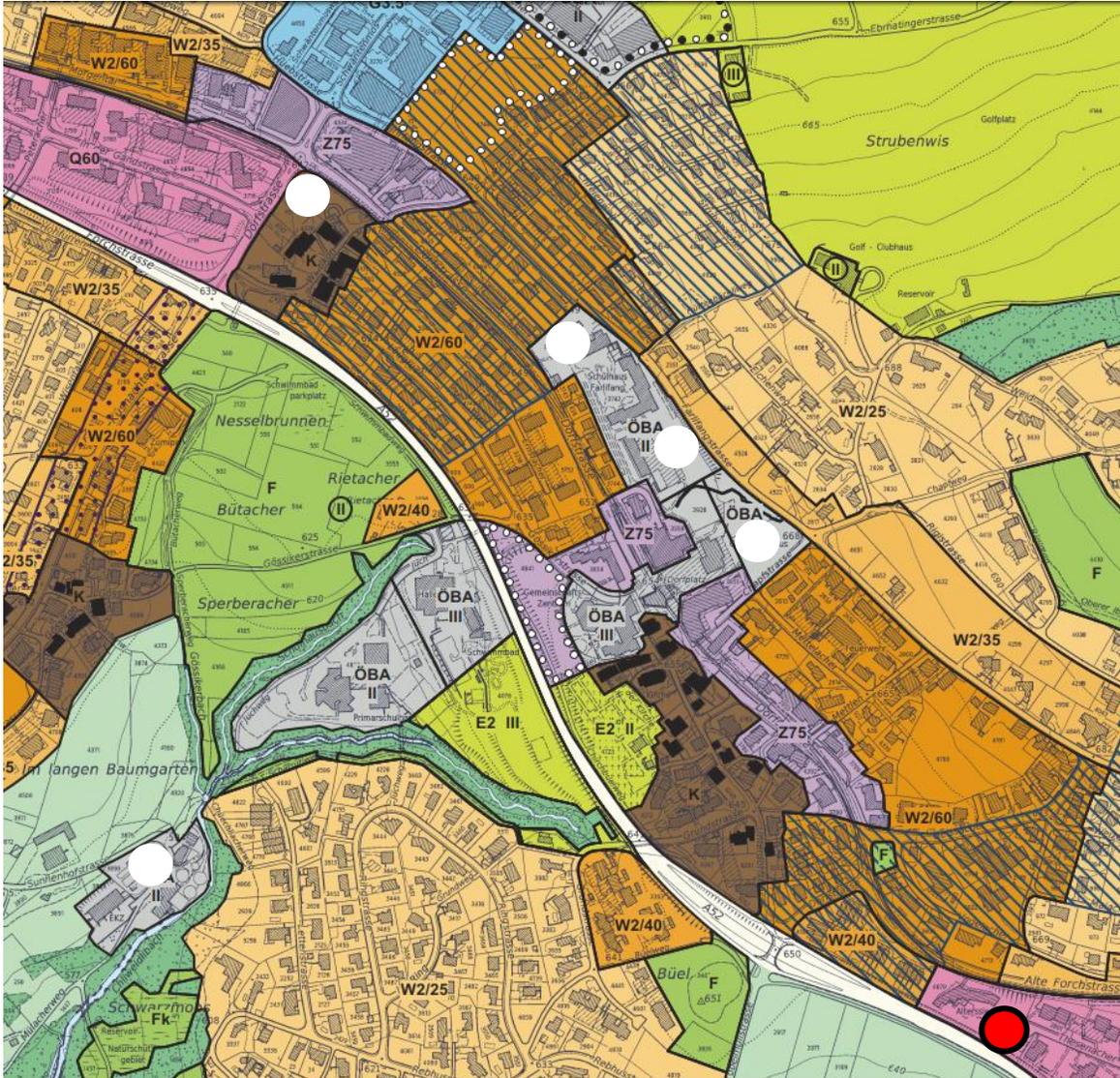


- Einschränkungen je nach Bauzone - Kriterien Zonenvorschriften, Flächenbedarf und Landwert

Landwert	CHF / m <sup>2</sup>	CHF 1000 m <sup>2</sup>
ÖBA	1'100	1'100'000.00
WoZ	3'200	3'200'000.00

- Alle 12 Parzellen beurteilt
- Auswahl
  - **Thesenacher 47** (Swisscom)
  - **Kreisel Waltikon**
  - **Alle Parzellen ÖBA**

## Welche Optionen wurden geprüft? - Standort



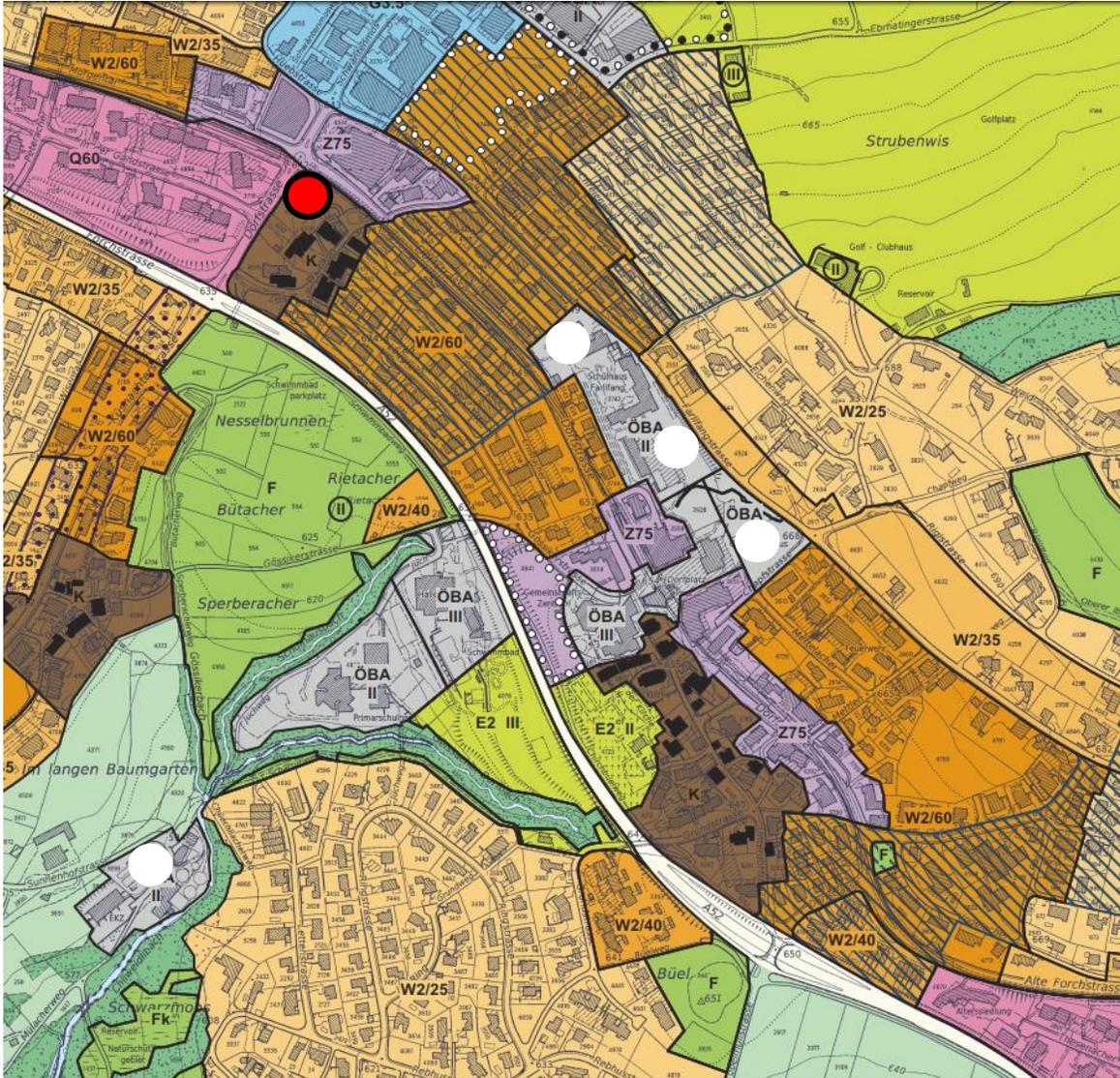
### Quartiererhaltungszone

→ Bestehende Gesamtnutzfläche kann um max. 10 % erweitert werden.

→ Landwert CHF 2'200.00 / m<sup>2</sup>

- **Thesenacher 47 (Swisscom)**  
→ überbaut, +10 % nicht ausreichend

## Welche Optionen wurden geprüft? - Standort



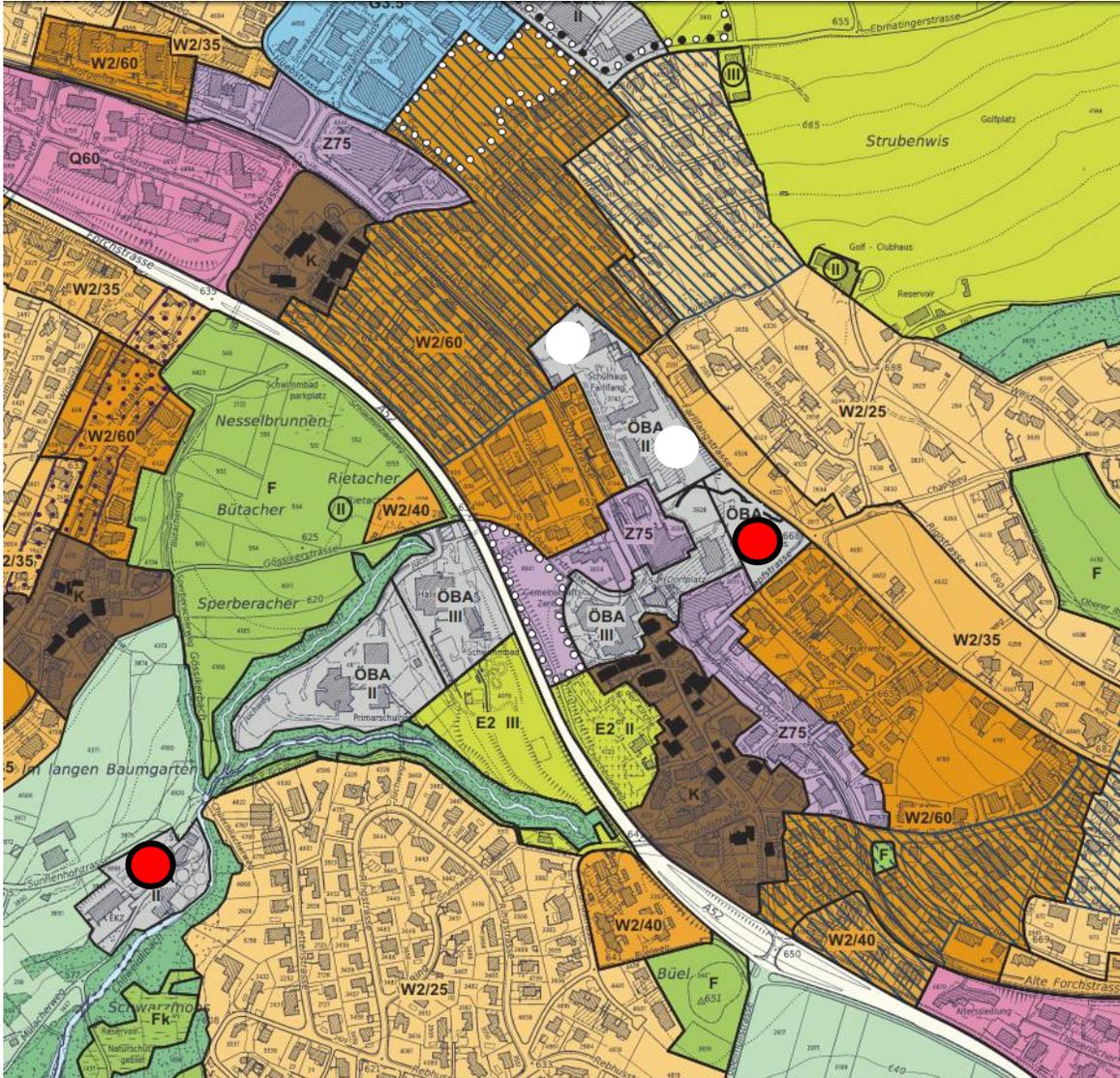
### Kernzone

- Identität der Ortskerne ist zu erhalten
- Max. 2 Vollgeschosse, 7,5m
- Baulandwert CHF 3'200.00 / m<sup>2</sup>

### • Kreisel Waltikon

- Nur ins Ortsbild passende Gebäude (Bauernhausstil)
- Landreserve, nicht parzellieren
- Temporäre Pop-Up-Gastronomie?

## Welche Optionen wurden geprüft? - Standort

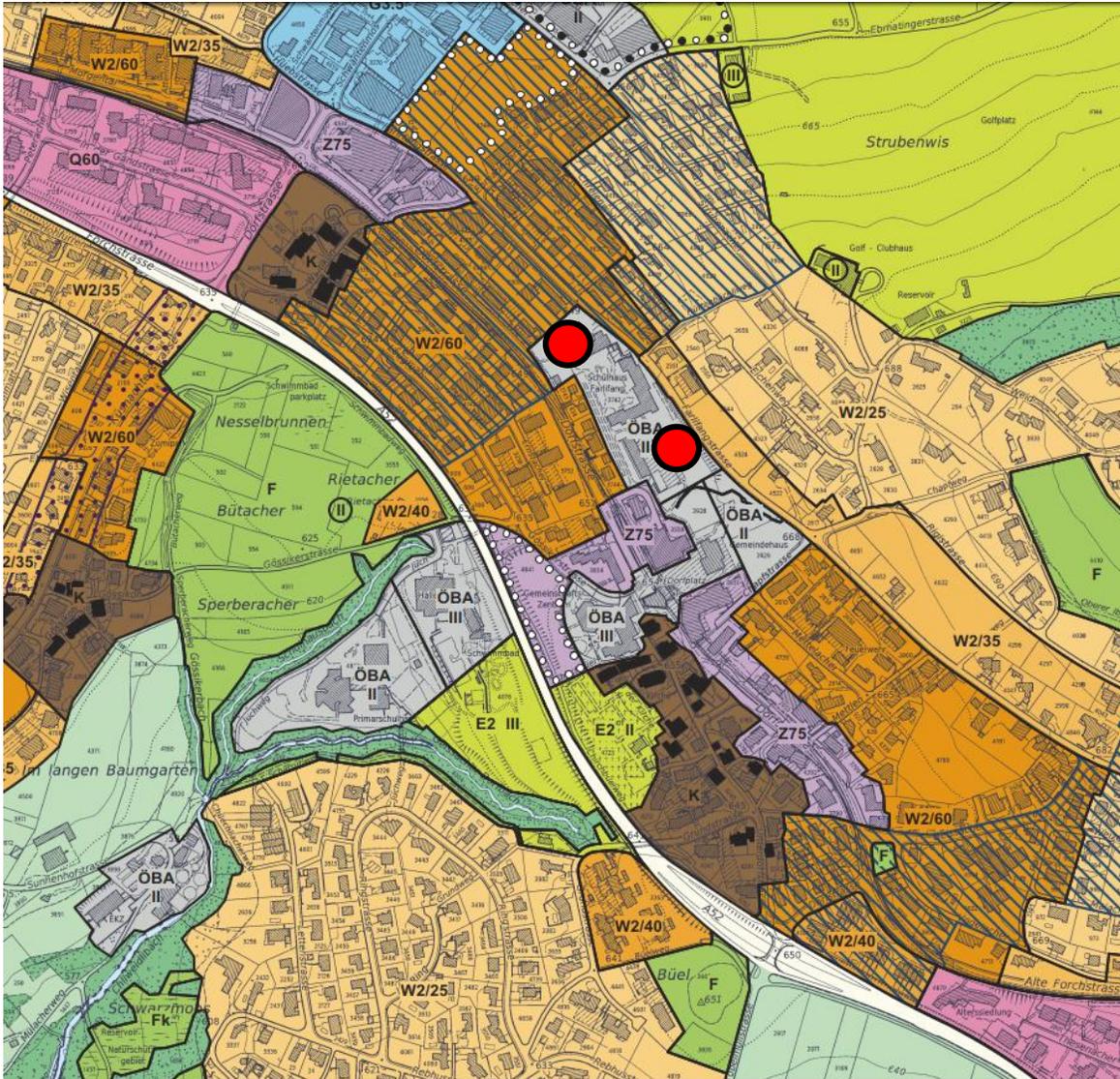


### Zone für öffentliche Bauten (ÖBA)

- Wohnnutzung eingeschränkt
- Max. 3 Vollgeschosse, 8,5m
- Baulandwert CHF 1'100.00 / m<sup>2</sup>

- **Ehemalige ARA**
  - keine Neubauten wegen Wald- und Gewässerabstandsvorschriften
- **Farlifang-/Chapfstrasse**
  - Konkurrenzprojekt Alterswohnen

## Welche Optionen wurden geprüft? - Standort

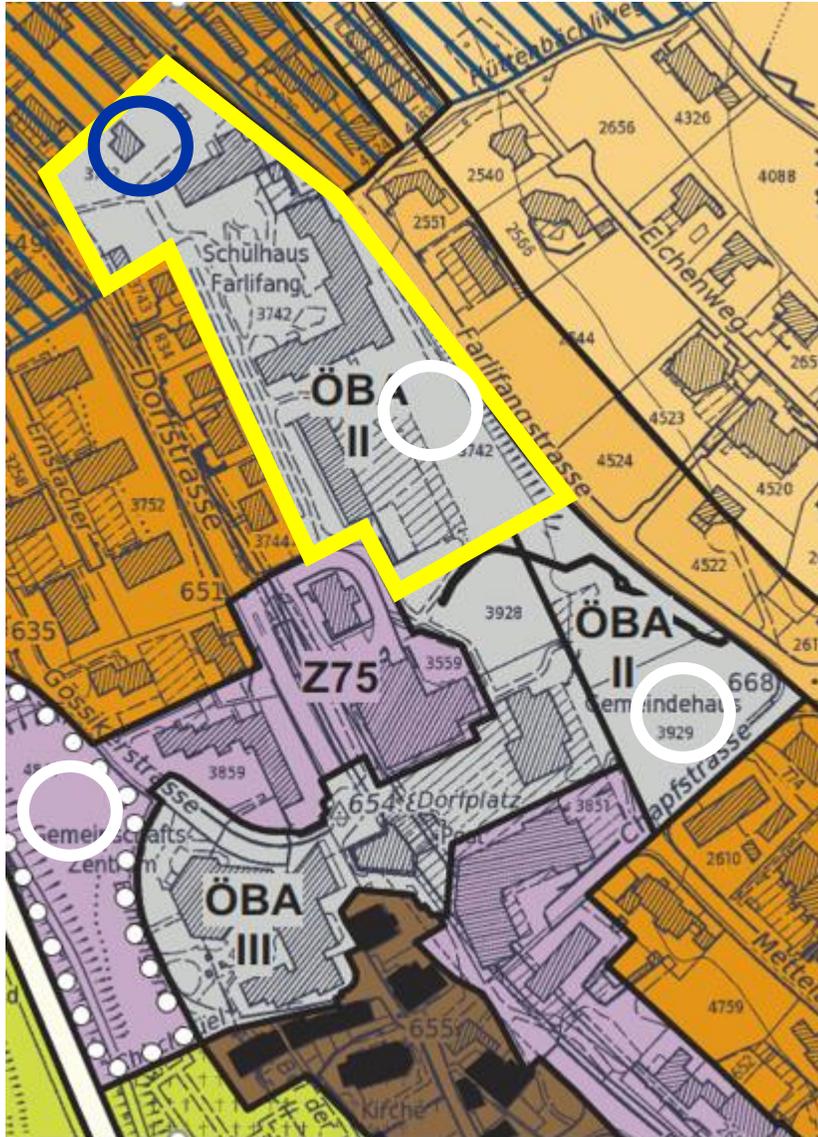


### Zone für öffentliche Bauten (ÖBA)

- Wohnnutzung eingeschränkt
- Max. 3 Vollgeschosse, 8,5m
- Baulandwert CHF 1'100.00 / m<sup>2</sup>

- **Farlifangstrasse 28 "Jörgwiese"**
  - unbebaut, sofort verfügbar
  - kostengünstig bebaubar
- **Farlifangstrasse 45**
  - unbebaut, sofort verfügbar
  - Fussballwiese

## Ergebnis Standortevaluation: Farlifangstrasse 28 "Jörgwiese"



- ÖBA besser geeignet als andere Bauzonen:
  - ÖBA nicht frei nutzbar, nicht frei verkäuflich
  - Landwert attraktiver
- Andere Standorte denkbar, aber:
  - teurer
  - später realisierbar
  - überall divergierende Nachbarinteressen
- Farlifangstrasse 28 gut erschlossen, unbebaut, flach:
  - günstig bebaubar
  - rasch realisierbar
  - ökologischer Anschluss an Fernwärme

## Zusammenfassung



- Standort-Optionen eingehend geprüft:
  - wenig Auswahl
  - Zone ÖBA beste Wahl, günstigster Boden
- Keine Konkurrenz zur Schule:
  - genügend Landreserve
- Zukunftssichere Bauweise:
  - langlebig, flexibel, umnutzbar
  - gute Einpassung in bestehende Baustruktur
- Langfristig wirtschaftlichste Lösung:
  - In der Gesamtbetrachtung gut und günstig

## Antrag

1. Für die Erstellung einer Asylunterkunft in dauerhafter Holzelementbauweise mit acht Wohneinheiten und Platz bis zu 48 Personen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Verpflichtungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 24. März 2023) bis zum Abschluss der Ausführung.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

# Schlussbestimmungen

- Einwände gegen die Versammlungsführung jetzt vorbringen.
- Publikation der Ergebnisse am Freitag, 16. Juni 2023.
- Protokollauflage im Sekretariat Gemeinderat ab Mittwoch, 21. Juni 2023.
- Rekurs in Stimmrechtssachen (gem. § 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung, innert 5 Tagen nach Veröffentlichung.
- Rekurs (gem. § 19 Abs. 1 VRG i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c VRG sowie § 20 Abs. 1 VRG) wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung, innert 30 Tagen nach Veröffentlichung.
- Rekurschrift mit Antrag und Begründung an Bezirksrat Meilen. Details gemäss Publikation im Digitalen Amtsblatt Schweiz ([epublikation.ch](http://epublikation.ch))

# Nächste Gemeindeversammlung

Samstag, 25. November 2023, 10.00 Uhr

# Nächste Urnenabstimmung

Initiative zur Einführung der vorberatenden Gemeindeversammlung:  
Sonntag, 3. September 2023

# Termine zu Sanierung Tiefgarage / Erneuerung Dorfplatz

- Informationsanlass: Dienstag, 19. September 2023
- Urnenabstimmung: Sonntag, 19. November 2023

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Wir danken der FDP für die Einladung zum Apéro nach der Versammlung.

Kommen Sie gut nach Hause!