
Medieninformation

Geschäft	Informationen aus der Gemeinde Zumikon.
-----------------	--

Datum	16. April 2025
-------	----------------

Nummer	0.11.2.2
--------	----------

Geschäfte für die Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2025.

Der Gemeinderat hat am 31. März 2025 die Traktanden für die Gemeindeversammlung vom Dienstag, 10. Juni 2025, 19:00 Uhr, im Gemeindesaal Zumikon, verabschiedet. In dieser Medieninformation werden die an der Gemeindeversammlung zu behandelnden Geschäfte ausführlich erläutert:

1. Jahresrechnung 2024. Genehmigung.
2. Verordnung über das Friedhofs- und Bestattungswesen. Teilrevision. Genehmigung.
3. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Ortsplanung, Bau- und Zonenordnung. Teilrevision. Festsetzung.
4. Beantwortung von allfälligen Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz.

Jahresrechnung 2024. Genehmigung.

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von rund CHF 3,13 Mio. und damit deutlich besser als budgetiert ab. Dazu beigetragen haben vor allem höhere Steuereinnahmen als erwartet. Die Nettoinvestitionen liegen auch dieses Jahr unterhalb des Budgetwerts.

Bei einem Aufwand von CHF 82,38 Mio. (Budget: CHF 80,09 Mio.) und einem Ertrag von CHF 85,51 Mio. (Budget: CHF 76,24 Mio.) resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 3,13 Mio. (Budget: Aufwandüberschuss von CHF 3,85 Mio.). Damit fällt das Ergebnis insgesamt CHF 6,98 Mio. besser aus als budgetiert.

Die Erträge lagen rund CHF 9,27 Mio. höher als vorgesehen, was massgeblich aus höheren Steuereinnahmen resultiert (+ CHF 8,2 Mio.). Diese entstanden aufgrund von hohen Nach-Veranlagungen aus den Vorjahren sowie einem allgemein positiven Steuerumfeld mit steigenden Einkommenssteuern. Gleichzeitig liegen die Steuereinnahmen aus den allgemeinen Gemeindesteuern 2024 deutlich hinter dem Rekordjahr 2023 zurück - mehr als aufgrund der Steuerfuss-Senkung um 4 Prozentpunkte zu erwarten war.

Auf der anderen Seite liegt auch der Aufwand um insgesamt CHF 2,3 Mio. höher als im Budget vorgesehen. Begründet wird dies mit Mehraufwendungen im Gesundheits- und Sozialbereich (Pflegefiananzierung, Ergänzungsleistungen zur AHV etc.) sowie mit Mehrauslagen für die Oberstufe, für temporäre Arbeitskräfte, die externe Bearbeitung von Baugesuchen und die ungeplante Anmietung von Asylunterkünften.

Investitionsrechnung

Bei der Investitionsrechnung ist konnten die geplanten Grossprojekte (Dorfplatz, Tiefgarage, Asylunterkunft) noch immer nicht begonnen werden, was erneut eine deutliche Unterschreitung der geplanten Investitionen für 2024 zur Folge hatte. Eine aufgrund neuer Vorschriften vorgenommene Übertragung von Baurechtsland sowie eines Darlehens an die Baugenossenschaft Zumikon führte zu (buchhalterischen) Investitionsausgaben im Verwaltungsvermögen von insgesamt CHF 7,84 Mio. sowie zu Investitionseinnahmen im Finanzvermögen von CHF 2,5 Mio. Dadurch liegen die effektiven Nettoinvestitionen mit CHF 10,45 Mio. (Budget: CHF 14,83 Mio.) etwas weniger deutlich unter dem Budget, als unter den Umständen anzunehmen wäre.

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Eigenkapital zugewiesen, welches sich auf neu rund CHF 114,9 Mio. beläuft.

Verordnung über das Friedhofs- und Bestattungswesen. Teilrevision. Genehmigung.

Die Verordnung über das Friedhofs- und Bestattungswesen soll in zwei Details überarbeitet bzw. ergänzt werden. Es geht dabei um die Möglichkeit der Bestattung von Verstorbenen auf dem Gemeinde-Friedhof, die zu Lebzeiten in Zumikon gewesen waren und in der letzten Lebensphase in ein auswärtiges Alters- oder Pflegeheim weggezogen sind. Zudem soll die einheitliche Gestaltung von Grabplatten bei Plattengräbern gewährleistet werden.

Die aktuell gültige Version der Verordnung über das Friedhofs- und Bestattungswesen (FBVO) stammt aus dem Jahr 2020. Sie hat sich grundsätzlich gut bewährt. In den letzten Jahren zeigte die Praxis, dass in zwei Bereichen Handlungsbedarf besteht.

Zumikerinnen und Zumikern, die im hohen Alter ihren Wohnsitz verlegen und in ein Alters- oder Pflegeheim ausserhalb der Gemeinde ziehen müssen, ist es nach heutiger Regelung nicht möglich, sich ohne Umtriebe und unentgeltlich in ihrer angestammten Wohngemeinde Zumikon bestatten zu lassen. Mit einer einfachen Ergänzung in der FBVO soll diesem häufig geäusserten Wunsch unbürokratisch entsprochen werden können.

Im Zug der Anpassung der FBVO kann gleichzeitig das allgemeine Erscheinungsbild klarer geregelt werden, indem die geltenden Normmasse von Grabplatten neu in die Verordnung aufgenommen werden.

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Ortsplanung, Bau- und Zonenordnung. Teilrevision. Festsetzung.

Rund fünf Jahre nach der Inkraftsetzung der totalrevidierten Bau- und Zonenordnung steht eine Teilrevision der Ortsplanungs-Grundlagen an. Aufgrund der kantonalen Vorgaben werden dabei die Harmonisierung der Baubegriffe sowie die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe angegangen. Bei dieser Gelegenheit

werden der Versammlung auch punktuelle Verbesserungen aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre vorgeschlagen.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 2018 und konnte im September 2019 in Kraft gesetzt werden. Die kurz zuvor in Kraft getretene Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangt einheitliche Baubegriffe und Messweisen entsprechend der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Den Zürcher Gemeinden wurde für diese Anpassung eine Zeitspanne von acht Jahren eingeräumt. Basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sind diese zudem verpflichtet, den kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO festzulegen. Ausserdem sollten die Erkenntnisse der letzten Jahre seit Inkrafttreten der BZO mittels kleinerer Anpassungen ebenfalls in die Revision eingearbeitet werden. Es geht in erster Linie um den Nachvollzug von übergeordnetem Recht. Die geltende BZO soll möglichst umfassend gültig bleiben.

Um diese drei Themen fachgerecht zu erarbeiten, hatte der Gemeinderat im Sommer 2023 eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Im Sommer 2024 fanden eine Informationsveranstaltung, die öffentliche Auflage, die Vorprüfung durch den Kanton und die Anhörung der Nachbargemeinden statt. Nach einer anschliessenden Überprüfung der erfolgten Eingaben und einer Überarbeitung der Revision wurden die inhaltlichen Arbeiten anfangs 2025 abgeschlossen. Am 7. April 2025 fand eine zweite Informationsveranstaltung statt.

Einführung Harmonisierte Baubegriffe (IVHB)

Die harmonisierten Baubegriffe sollen so eingeführt werden, dass die Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild so gering wie möglich bleiben. Die neuen Begriffe bedeuten neben der Übernahme von neuen Bezeichnungen teilweise auch andere Messweisen. Der neue Begriff der "Fassadenhöhe" entspricht der bisherigen Definition der "Gebäudehöhe". Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Ohne Anpassung der maximalen Gebäudehöhen, könnten neue Bauten bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden die Fassaden- bzw. Gesamthöhen gegenüber dem heutigen Mass um 30 cm reduziert.

Festlegung kommunale Mehrwertabgabe

Bei Auf- oder Umzonungen entsteht für die betroffenen Grundeigentümer ein Planungsvorteil bzw. ein Mehrwert. Gemäss dem neuen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) können Gemeinden einen Abgabesatz zwischen 0 % und 40 % auf dem um CHF 100'000.00 reduzierten Mehrwert vorsehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, den Umgang mit der kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festzulegen. Diese Abgabe würde die Grundstückgewinnsteuer konkurrieren, da sie bei deren Berechnung als Anlagekosten in Abzug gebracht werden könnte. Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass diese Einnahmen in einen zweckgebundenen kommunalen Fonds fliessen müssten, um sodann ausschliesslich für raumplanerische Aufwertungsmassnahmen verwendet zu werden. Die Verwaltung eines solchen Fonds würde zudem zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen. Der Gemeinderat beantragt daher, die Festlegung des Abgabesatzes auf 0 % bzw. den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe.

Weitere Bereinigungen

Aus den Erfahrungen mit der neuen BZO haben sich in den letzten Jahren einige Bereiche ergeben, die einer punktuellen Bereinigung bedürfen. In der Folge werden die wichtigsten Anpassungen aufgeführt:

- Um Projekte, die sich besser ins Ortsbild einfügen zu fördern, soll künftig auch bei Gebäuden mit einem Untergeschoss und einem Vollgeschoss ein Dachgeschoss zulässig sein. Um den Fussabdruck des Volumens im Rahmen zu halten, wird die Fläche der anrechenbaren Räume in Untergeschossen auf 50 % reduziert.
- Es hat sich gezeigt, dass mit der geltenden BZO der Bau von zwei Dachgeschossen nicht praktikabel ist, da die geltenden Gebäudehöhen in den Wohnzonen dies nicht zulassen.
- Mit der BZO-Teilrevision sollen die wichtigsten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich bzw. das entsprechende Merkblatt und der Leitfaden für verbindlich erklärt werden.
- Aufgrund der Rückmeldung des Kantons, wird in einem Ergänzungsplan festgehalten, dass in den Erdgeschossen in der Zentrumszone die dem massgeblichen Platz- bzw. Strassenraum zugewandt sind, nur gewerbliche, gewerbeähnliche oder öffentliche Nutzungen zulässig sind. Dies betrifft die Gebiete Morgen/Schwäntenmos und Dorfzentrum.
- Die heute erlaubten Gebäudelängen in den Wohnzonen W2/25 und W2/35 haben teilweise zu sehr dominanten Baukörpern geführt, welche der Körnigkeit und Durchgrünung dieser Quartiere zuwiderlaufen. Sie sollen daher um 5 bzw. 10 Meter reduziert werden. Die Ausnutzungsziffern bleiben unverändert.
- Auf Antrag aus der Bevölkerung soll die Grünflächenziffer für Gebiete mit hohem Grünanteil neu auch in der Wohnzone W2/25 ausgedehnt werden.

Auswirkungen der Teilrevision

Durch die neue Messweise der Fassadenhöhen erfolgt mit der Einführung der neuen Baubegriffe eine Reduktion der Gebäudehöhe. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass neue Gebäude nicht substanziell höher in Erscheinung treten, als der Bestand. Da im Übrigen keine Auf- oder Einzonungen vorgenommen werden, ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der IVHB wie auch mit den übrigen Anpassungen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinflusst wird.

Vorbereitung der Gemeindeversammlung

Um allen interessierten Stimmberechtigten eine optimale und frühzeitige Information zu dieser Teilrevision zu ermöglichen, werden die vollständigen Unterlagen vorzeitig öffentlich zugänglich gemacht. Mit dem Tag der Veröffentlichung dieser Medieninformation werden die Unterlagen sowohl bei der Gemeindeverwaltung (zu den ordentlichen Öffnungszeiten, Sekretariat Gemeinderat, Gemeindehaus 1. Obergeschoss) aufgelegt, sowie auf der offiziellen Website veröffentlicht (www.zumikon.ch, >Politik >Gemeindeversammlung >10. Juni 2025).

Im Interesse einer geordneten und effizienten Versammlungsführung wird darum gebeten, **allfällige Änderungsanträge bis spätestens am 3. Juni 2025**, der Abteilung Hochbau schriftlich zuzustellen (auch elektronisch möglich: hochbau@zumikon.ch).

Zusätzliche Details zu allen Geschäften auf der Website

Die detaillierten Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2025 sind bereits auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet ([Link](#)).

Für nähere Auskünfte zu dieser Medieninformation wenden Sie sich bitte an das Sekretariat Gemeinderat (Tel. 044 918 78 40). Dort vermittelt man Ihnen den zuständigen Gesprächspartner.

Für die Richtigkeit:



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber