
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Neue Asylunterkunft, Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit. Vorlage an Urnenabstimmung vom 30. November 2025. Verabschiedung Beleuchtender Bericht.
Datum	25. August 2025
Nummer	GR 2025-110 - 6.2.5.0

Ausgangslage

Die Zumiker Stimmberechtigten genehmigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 einen Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 für die Erstellung einer Asylunterkunft an der Farlifangstrasse 28. Dieser Entscheid blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen. Im Anschluss an die Zustimmung durch die Zumikerinnen und Zumiker wurde die notwendige Submission durchgeführt. Dabei zeigte sich deutlich, dass in der Baubranche Hochkonjunktur herrscht. Es erfolgten lediglich vier Eingaben von Bauunternehmen und alle davon lagen deutlich über dem bewilligten Verpflichtungskredit.

Nach dem Abschluss des Submissionsverfahrens am 5. Februar 2024 wurden noch einige Kostenoptimierungen vollzogen, die von allen Anbietern vorgängig bereits im Rahmen der Submission angezeigt werden konnten. Auch danach lag der Angebotspreis der Totalunternehmung mit dem günstigsten Angebot aber über dem bewilligten Kredit, nämlich bei CHF 5'038'108.60. Damit wurde der von der Gemeindeversammlung genehmigte Verpflichtungskredit um CHF 498'108.60 überschritten. Nach rechtlichen Abklärungen genehmigte der Gemeinderat diese Mehrkosten am 18. März 2024 als Gebundene Ausgabe in eigener Kompetenz.

Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats reichte eine stimmberechtigte Person aus der Gemeinde einen Stimmrechtsrekurs ein und verlangte, der Beschluss des Gemeinderats sei aufzuheben. Nachdem der Bezirksrat den Rekurs am 8. Juli 2024 abgewiesen hatte, wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde am 5. Dezember 2024 ebenfalls ab. Das Bundesgericht entschied am 24. April 2025 hingegen zu Gunsten des Beschwerdeführers und hob den Beschluss des Gemeinderats vom 18. März 2024 auf. Damit verbleibt dem Beschluss der Gemeindeversammlung zwar dessen Rechtskraft, dem vom Gemeinderat genehmigten Zusatzkredit fehlt dagegen die rechtliche Grundlage.

Das Urteil des Bundesgerichts vom 24. April 2025 lässt das konkrete weitere Vorgehen offen. Ab einer Limite von CHF 5 Mio. ist über eine Vorlage an der Urne abzustimmen. Weil die Gesamtkosten nun über dieser Limite liegen, wird der Gesamtkredit von CHF 5'038'108.60 der Urnenabstimmung unterbreitet und gleichzeitig der an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 genehmigte Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 in gleicher Sache aufgehoben. Ein Ja zum Verpflichtungskredit aber ein Nein zur Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 ist sachlogisch ausgeschlossen.

Aufnahme von Asylsuchenden in Zumikon

Die grundlegende Asylpolitik wird in Bundesbern gemacht und ist nach schweizerischem Recht geregelt. Nach einer Aufnahme in einem Bundesasylzentrum werden die asylsuchenden Personen nach einem definierten Schlüssel auf die Kantone und von da auf die Gemeinden verteilt. Die gegenwärtige Aufnahmequote innerhalb des Kantons Zürich liegt bei 1,6 % der Wohnbevölkerung pro Gemeinde; dies entspricht in Zumikon einer Aufnahmepflicht von 92 Personen. In den vergangenen Wochen wurde eine mögliche Reduktion auf 1,4 % (bzw. auf 81 Personen) andiskutiert; entschieden wurde aber noch nichts. In Bezug auf den Bedarf an zusätzlichen Möglichkeiten zur Unterbringung von Asylsuchenden in Zumikon hat die mögliche Senkung der Quote keinen grossen Einfluss.

In der bestehenden Unterkunft im Schwäntenmos können rund 21 Plätze angeboten werden. Die beantragte neue Unterkunft im Farlifang ist für maximal 48 Plätze geplant. Diese beiden Unterkünfte reichen mit gesamthaft rund 70 Plätzen selbst gemeinsam bei weitem nicht aus, um die aktuelle Quote von 1,6 % zu erreichen. Selbst die noch nicht beschlossene Reduktion der Quote würde hier nicht helfen. Erschwerend kommt dazu, dass sich eine Senkung der Quote erst langfristig auf die Gemeinden auswirken würde; Asylsuchende, die sich bereits in den Gemeinden aufhalten, würden deswegen nicht einfach plötzlich aus den Gemeinden "verschwinden".

Aus diesen Gründen müssen aktuell weiterhin Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angemietet werden, was den sonst schon trockenen Wohnungsmarkt weiter austrocknet. Aktuell sind 9 Wohnungen angemietet. Darüber hinaus halten sich gegenwärtig 22 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, welche der Gemeinde Zumikon zugeteilt sind, in einer angemieteten Unterkunft in Küsnacht auf. Diese Gelegenheit ist allerdings sehr kostspielig und gleichzeitig bis Ende August 2026 limitiert, da sich die Gemeinde Küsnacht in der Planung befindet, dieses Areal in Zukunft anderweitig zu nutzen. Gegenwärtig belaufen sich die Kosten für Mietprovisorien (ohne die Unterkunft im Schwäntenmos) auf einen Betrag von insgesamt knapp CHF 40'000.00 pro Monat bzw. rund CHF 480'000.00 im Jahr. Nicht mitgerechnet sind die täglichen Transportkosten, mit denen allenfalls ausserhalb der Gemeinde Zumikon untergebrachte schulpflichtige Kinder nach Zumikon und wieder in ihre Unterkunft zurück gebracht werden müssen.

Bauprojekt

Das Bauprojekt in dauerhafter Holzelement-Bauweise wurde seit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung nicht verändert, ist dem Gemeinderat bereits hinlänglich bekannt und braucht nicht im Detail noch einmal skizziert zu werden. Vorgesehen sind acht für Familien konzipierte Wohnungen auf zwei Stockwerken sowie im Erdgeschoss zusätzliche Räumlichkeiten für die Betreuung der Bewohnenden, Platz für Nebennutzungen der Schule und halbgedeckte Parkplätze für Schulmitarbeitende. Für den Fall, dass sich die Kriegsschauplätze auf der Welt dereinst wieder etwas beruhigen und die Nachfrage nach Wohnraum für Asylsuchende stark zurückgehen sollte, lässt sich das geplante Gebäude mit verhältnismässig geringem Aufwand umnutzen, z.B. in zusätzliche Räumlichkeiten für die Schule oder für anderweitige öffentliche Zwecke. Darauf wurde bereits in der Planung ein grosses Augenmerk gelegt und dafür etwas höhere Erstellungskosten in Kauf genommen, die sich langfristig auszahlen werden.

Kosten

Der durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2023 genehmigte Verpflichtungskredit von total CHF 4'540'000.00 beruhte auf einem Kostenvoranschlag (KV) mit einer Genauigkeit von +/- 10 % und einem Mehrwertsteuersatz von 7,7 %. Die seit diesem Zeitpunkt aufgetretene Bauteuerung ist darin nicht berücksichtigt. Die Berechnungsgrundlagen des Kostenvoranschlags und des nachstehenden Werkpreises sind somit nicht direkt vergleichbar. Weil eine hypothetische Aufrechnung dieser Differenzen die Vorlage zusätzlich verkomplizieren würde, wurde darauf verzichtet.

Nach dem Abschluss des Submissionsverfahrens im Februar 2024 lag der Angebotspreis der Totalunternehmung mit dem vorteilhaftesten Angebot bei CHF 5'038'108.60, womit der von der Gemeindeversammlung genehmigte Verpflichtungskredit um CHF 498'108.60 überschritten wurde.

Werkpreis

Der Werkpreis bzw. das bereinigte Angebot der aus der Submission als Siegerin hervorgehenden Birchmeier Baumanagement AG setzt sich wie folgt zusammen:

Grundangebot Birchmeier Baumanagement AG (ohne MWSt.) CHF 4'998'600.00

Von der Objektbaukommission im Auftrag des Gemeinderats genehmigte Kostenoptimierungen:

• Bodenbeläge Innenräume Hartbeton ungeschliffen statt geschliffen	CHF	28'000.00	
• Holzkonstruktion Tragwerk in Weisstanne statt Lärche	CHF	85'000.00	
• Dimensionierung Fassadenschalung Materialstärke Holzlatten	CHF	5'000.00	
• Reduzierung Vorvergrauung Aussenfassade Holz	CHF	20'000.00	
• Variante Fundament und Kellerraum	CHF	200'000.00	
• Nicht eingelöste Option vollflächiger Ausbau Photovoltaik-Anlage (+ CHF 45'000.00)	CHF	0.00	
Total Kostenoptimierungen	CHF	338'000.00	- CHF 338'000.00
<i>Bereinigtes Grundangebot Birchmeier Baumanagement AG</i>			<i>CHF 4'660'600.00</i>
Mehrwertsteuer 8,1 %			<u>CHF 377'508.60</u>
Total bereinigtes Angebot inkl. MWSt.			<u>CHF 5'038'108.60</u>

Folgekosten

Die erwartete künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung lässt sich wie folgt beziffern:

• Kapitalfolgekosten:	
- Abschreibung 33 Jahre, 3,03 % von CHF 5'038'108.60	CHF 152'654.70
- Verzinsung Kapital, 1 % von CHF 5'038'108.60	CHF 50'381.10
• Betriebliche Folgekosten: 2 % von CHF 5'038'108.60	CHF 100'762.20
• Personelle Folgekosten: Keine neuen Personalkosten	<u>CHF 0.00</u>
Jährliche Brutto-Mehrbelastung	CHF 303'798.00

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende Verpflichtungskredit zum Neubau einer Asylunterkunft an der Farlifangstrasse 28, im Umfang von CHF 5'038'108.60 wird im Sinn der Erwägungen genehmigt, vorbehältlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten an der Urne vom 30. November 2026.
2. Den Zumiker Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 30. November 2026 folgende Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet:

"Wollen Sie der Vorlage Neubau Asylunterkunft Farlifangstrasse 28 (Genehmigung Verpflichtungskredit von CHF 5'038'108.60) mit gleichzeitiger Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 (Genehmigung Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00) gemäss Empfehlung des Gemeinderats zustimmen?"

3. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.
4. Der vorliegende Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird genehmigt. Ebenso wird der Entwurf des Stimmzettels genehmigt.
5. Folgende Unterlagen werden in die Aktenauflage gegeben bzw. auf der offiziellen Website der Gemeinde aufgeschaltet:
 - Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023,
 - Urteil Bundesgericht vom 24. April 2025 (teilweise geschwärzt),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 25. August 2025 (GR 2025-110),
 - Diverse Visualisierungen,
 - Grundrisspläne, Schnitte und Ansichten,
6. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 Gemeindegesetz zu prüfen und zuhanden der Urnenabstimmung eine Empfehlung abzugeben. Damit die Empfehlung idealerweise noch in die Broschüre zur Urnenabstimmung gedruckt werden kann, ist diese dem Sekretariat Gemeinderat bis spätestens am 25. September 2025 abzugeben.
7. Mitteilung durch Protokollauszug, je mitsamt Beleuchtendem Bericht:
 - 7.1 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 7.2 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 7.3 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 7.4 Vorsteher Gesellschaft Mirco Sennhauser,
 - 7.5 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 7.6 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 7.7 Leiter Gesellschaft Christoph Rüegg,
 - 7.8 Leiterin Finanzen Myha Real,

- 7.9 Leiterin Präsidiales und Beauftragte Wahlbüro Jill Meili, u.a. zur Produktion der Abstimmungsunterlagen zur Publikation,
- 7.10 Bereichsleiterin Einwohnerdienste Anita Bertschi, zur Auftragserfassung im abraxas-System.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 29. August 2025