

Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025

Beleuchtender Bericht

Neubau Asylunterkunft, Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgende Vorlage zur Beschlussfassung:

Vorlage

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?

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** Ausdruck zu geben.

Kurzfassung

Die Gemeinde Zumikon ist zur Erfüllung der vom Kanton festgelegten Aufnahmequote dringend auf die neue Asylunterkunft angewiesen, selbst wenn die Aufnahmequote wieder gesenkt werden sollte. Im Schwänthenmos besitzt Zumikon aktuell eine Asylunterkunft für ca. 21 Personen. Diese reicht bei der aktuellen Aufnahmequote von 1,6 % (92 Personen) bei weitem nicht aus, auch nicht bei einer allfälligen Senkung der Quote auf 1,4 % (81 Personen).

Zur Überbrückung bis zur Fertigstellung der Zumiker Asylunterkunft waren Zwischenlösungen nötig. Während des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens war es möglich, eine Unterkunft in Küsnacht anzumieten. Dieses Angebot ist aber sehr kostspielig und gleichzeitig bis Ende August 2026 limitiert. Um diese Kosten so bald als möglich einsparen und eine verlässliche, dauerhafte Lösung schaffen zu können, ist die Erstellung der Asylunterkunft zwingend und dringlich.

Um der Anforderung nach zusätzlichen Unterbringungsplätzen zu entsprechen, genehmigten die Zumiker Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 einen Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 für die Erstellung einer Asylunterkunft an der Farlifangstrasse 28. Das genehmigte Projekt umfasst einen flexibel nutzbaren dreigeschossigen Wohnblock aus vorgefertigten Holzelementen mit acht Wohneinheiten und Platz für bis zu 48 Personen. Die Bauweise ist langlebig, mit einem einfachen Innenausbau; sie ist jederzeit umnutzbar, sollte der Bedarf an Asylunterkünften dereinst sinken. Der Beschluss der Gemeindeversammlung ist nach wie vor rechtskräftig.

Nach dem Abschluss des Submissionsverfahrens am 5. Februar 2024, sowie nach vollzogenen Kostenoptimierungen, lag der Angebotspreis der Totalunternehmung mit dem günstigsten Angebot bei CHF 5'038'108.60. Damit wurde der von der Gemeindeversammlung genehmigte Verpflichtungskredit um CHF 498'108.60 überschritten. Diese Mehrkosten genehmigte der Gemeinderat nach rechtlichen Vorabklärungen am 18. März 2024 als Gebundene Ausgabe in eigener Kompetenz.

Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats reichte eine stimmberechtigte Person einen Stimmrechtsrekurs ein und verlangte, der Beschluss des Gemeinderats sei aufzuheben. Am Ende des daraufhin folgenden Rechtsverfahrens entschied das Bundesgericht am 24. April 2025 zu Gunsten des Beschwerdeführers und hob den Beschluss des Gemeinderats vom 18. März 2024 auf. Deshalb müssen die stimmberechtigten Zumikerinnen und Zumiker nun noch einmal über die Asylunterkunft entscheiden.

Obwohl der durch die Gemeindeversammlung genehmigte Kredit nach wie vor rechtskräftig ist, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, statt nur den Differenzbetrag von CHF 498'108.60, den Stimmberechtigten den Gesamtkredit von CHF 5'038'108.60 zur Genehmigung vorzulegen. Dies bedingt, dass im Fall einer Zustimmung durch den Souverän, gleichzeitig der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Juni 2023 aufgehoben werden muss. Der zu bewilligende Betrag von CHF 5'038'108.60 versteht sich als Kostendach, inkl. aktuelle Mehrwertsteuer, aber ohne allfällige Teuerung und ohne Kostenreduktionen infolge geringerer Fremdkosten des Totalunternehmens, an denen die Gemeinde partizipiert.

Da die Baubewilligung bereits erteilt und rechtskräftig ist, kann die Ausführungsplanung im Fall einer Zustimmung durch die Stimmberechtigten an der Urne wieder aufgenommen werden. Es ist geplant, mit der Ausführung ab Mitte 2026 zu beginnen; eine Fertigstellung wäre ungefähr im Herbst 2027 möglich.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Neubau Asylunterkunft, Farlifangstrasse 28. Genehmigung Verpflichtungskredit.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgende Vorlage zur Beschlussfassung:

Vorlage *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?*

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** Ausdruck zu geben.

Kenntnisnahmen:

Mit der Zustimmung zur Vorlage wird von folgenden Punkten Kenntnis genommen:

- a) Vorbehalt Bauteuerung:** Der Verpflichtungskredit kann sich bis zur Bauvollendung um die zwischenzeitlich eingetretene Bauteuerung erhöhen. Berechnungsbasis ist der offerierte Werkpreis mit indexiertem Kostendach inkl. bereits genehmigten und verwendeten Projektierungskosten. Die Bauteuerung wird gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise vor Baubeginn berechnet und bis Bauende fixiert. Als Stichtag gilt die Offerteingabe der Totalunternehmung vom 29. September 2023.
- b) Enthaltene Projektierungs- und Submissionskosten:** Die bereits genehmigten und verwendeten, aktivierbaren Projektierungskosten von CHF 268'170.00 (exkl. MWSt.) sind im Verpflichtungskredit enthalten. Weiter enthalten sind Aufwendungen, wie z.B. die ebenfalls bereits ausgegebenen Kosten für die Submission, womit sich die bereits entstandenen Auslagen auf insgesamt rund CHF 450'000.00 (inkl. MWSt.) belaufen.
- c) Bauabrechnung Fremdkosten:** Falls die Bauabrechnung der Fremdkosten (Subunternehmungen) günstiger ausfällt als gemäss Kostendach vereinbart, partizipiert die Gemeinde zu 50 % an den Minderkosten.
- d) Unteilbare Abstimmungsfrage:** Ein Ja zum Verpflichtungskredit von CHF 5'038'108.60, aber ein Nein zur Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 (Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00) ist sachlogisch ausgeschlossen. Bei einem Ja zur Vorlage ersetzt der neue Kredit den bisherigen. Mit einem Nein zur Vorlage würde der bisherige Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 (Genehmigung Verpflichtungskredit

von CHF 4'540'000.00) rechtsgültig bleiben. Über dessen Verwendung oder Aufhebung müsste die Gemeindeversammlung entscheiden.

Erläuterungen Die Zumiker Stimmberechtigten genehmigten an der Gemeindeversammlung
Ausgangslage 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 wie vorgesehen Kostenoptimierungen vorgenommen, für die von allen Anbietern bereits im Rahmen der Submission Vorschläge einzureichen waren. Auch nach deren weitgehender Übernahme 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.

Schweizer Asylrecht Die Schweizer Asylpolitik orientiert sich an den Grundsätzen der Genfer Flüchtlingskonvention. Die Frage, wer in der Schweiz Asyl erhält, wird nach schweizerischem Recht auf Bundesebene geregelt. Geflüchtete Personen werden zuerst in den Bundesasylzentren aufgenommen. Danach verteilt der Bund asylsuchende Personen nach einem gesetzlich definierten Schlüssel auf die Kantone, die damit zusammen mit den Gemeinden für die Unterbringung und Betreuung dieser Personen verantwortlich werden. Dem Kanton Zürich zugewiesene Personen wohnen zuerst einige Monate in grösseren kantonalen Zentren, bis sie - zumeist nach einer zumindest sogenannten "vorläufigen Aufnahme" - den Gemeinden zugewiesen werden, wo sie normalerweise mehrere Jahre bleiben und bestmöglich integriert werden sollen.

Aufnahmequote Kanton Zürich

Die gegenwärtig geltende Aufnahmequote innerhalb des Kantons Zürich liegt bei 1,6 % der Wohnbevölkerung pro Gemeinde. Die Zürcher Gemeinden sind demnach verpflichtet, pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner 16 geflüchtete Personen aufzunehmen. Sollte die Aufnahmequote demnächst auf 1,4 % sinken, wie ansatzweise diskutiert wird, würde die Aufnahmepflicht auf 14 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner sinken. Dies wirkt sich jedoch erst langfristig auf die Gemeinden aus; Asylsuchende, die sich bereits in den Gemeinden aufhalten, würden deswegen nicht einfach plötzlich aus den Gemeinden "verschwinden".

Aufnahme in Zumikon

Die Zuweisungsquote von 1,6 % entspricht in Zumikon der Aufnahme von 92 Personen. Zurzeit besteht ein akuter Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten; die bestehenden rund 21 Plätze in der Unterkunft Schwäntenmos reichen dafür bei weitem nicht aus. Um die gesetzlichen Vorgaben zur Aufnahme zu erfüllen, bedarf es dringend zusätzlichen Wohnraums. Dies wäre auch dann der Fall, wenn die Asylquote auf 1,4 % (oder auf 81 Personen für Zumikon) sinken würde und diese Änderung hypothetisch eine umgehende Anpassung in der Gemeinde bedeuten würde (siehe obenstehende Ausführungen "Aufnahmequote Kanton Zürich"). In der bestehenden Kollektivunterkunft (Schwäntenmos) und der neu geplanten Asylunterkunft (Farlifang) könnten gesamthaft rund 70 Personen untergebracht werden. Selbst bei der besagten allfälligen Reduktion der Asylquote müssten auch weiterhin Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angemietet werden, wie dies bereits heute geschieht; zumindest aber nicht mehr im selben grossen Umfang wie in den letzten Jahren.

So wurde es in den vergangenen drei Jahren notwendig, Wohnraum anzumieten, der auf dem freien Wohnungsmarkt auch sonst schon kaum zur Verfügung steht, was diesen somit weiter austrocknete. Einzelne Kriegsflüchtlinge halten sich bei Gastfamilien auf. Daneben sah sich die Gemeinde aber auch gezwungen, freistehende Wohnungen anzumieten (derzeit 9 Wohnungen). Darüber hinaus halten sich aktuell 22 Asylsuchende, welche der Gemeinde Zumikon zugeteilt sind, in einer angemieteten Liegenschaft in Küsnacht auf (Stand Juli 2025). Die Gemeinde Küsnacht hat Zumikon das Personalhaus des früheren Pflegeheims am See freundlicherweise zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine zur Verfügung gestellt. Diese Gelegenheit ist allerdings sehr kostspielig und auch zeitlich begrenzt. Küsnacht befindet sich in der Planung für die zukünftige Nutzung des gesamten Pflegeheim-Areals.

Gegenwärtig belaufen sich die Kosten für die Mietprovisorien (inkl. Unterkunft in Küsnacht) auf einen Betrag von insgesamt knapp CHF 40'000.00 pro Monat bzw. rund CHF 480'000.00 im Jahr. Die Unterkunft im Schwänthenmos ist dabei nicht mitgerechnet; sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Ebenfalls 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 Nachhaltige Bauweise für flexible Nutzung

Das Bauprojekt sieht einen Wohnblock in dauerhafter Holzelement-Bauweise vor, die auch andere zukünftige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Die acht für Familien konzipierten Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind kompakt und deren Ausbau ist einfach. Nebenräume und eigene Parkplätze stehen den Bewohnenden nicht zur Verfügung. Mit sogenannten "Schaltzimmern", die nach Bedarf der einen oder anderen Wohnung zugeschlagen werden können, kann die Grösse der einzelnen Wohnungen flexibel an die Grösse der jeweiligen Familien angepasst werden (siehe auch Grundrisse im Anhang). Dadurch ist eine optimale Auslastung mit bis zu 48 Personen möglich. Die geplante Raumstruktur ist für Einzelpersonen ungeeignet, was im Hinblick auf die Auswahl der Zuweisungen so gewollt ist (siehe auch weiter unten, "Zuteilung von Familien").

Im Erdgeschoss entstehen zusätzliche Räumlichkeiten für die Betreuung der geflüchteten Familien, damit die Integration gelingt und allfällige Befürchtungen aus der Umgebung frühzeitig aufgefangen werden können. Die Nebenräume und die Parkplätze im Erdgeschoss stehen den Bewohnenden nicht zur Verfügung, sie dienen Nebennutzungen der Schule: Neben einem Werk- und Lagerraum für den schulischen Hausdienst entstehen im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses auch halbgedeckte Parkplätze für Mitarbeitende von Schule und Musikschule. Dies als Ersatz für den heutigen Kiesparkplatz, der im Rahmen dieses Projekts, angrenzend an die Farlifangstrasse, zur sicheren Drop-Off-Zone für die Eltern von Kindergartenkindern umgestaltet wird.



Visualisierung mit Blick von Süden. Die neue Unterkunft für Asylsuchende soll in dauerhafter Holzelement-Bauweise erstellt werden. Das Gebäude ist bereits jetzt für eine spätere Umnutzung konzipiert.

Für den Fall, dass sich die Kriegsschauplätze auf der Welt dereinst wieder etwas beruhigen und die Nachfrage nach Plätzen für Asylsuchende dannzumal 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.



Visualisierung mit Blick von der Farlifangstrasse. Im Vordergrund die geplante Drop-Off-Zone für die Eltern der Kindergartenkinder, anstelle des heutigen Parkplatzes für Lehrpersonen. Für Mitarbeitende der Schule entstehen auf der rechten Seite des Gebäudes halbgedeckte Abstellplätze. Diese stehen den Bewohnenden der Asylunterkunft nicht zur Verfügung.

Das gut erschlossene Grundstück Farlifangstrasse 28 (ehemaliges "Jörg-Haus") ist unbebaut und flach, was eine kostengünstige und rasche Bauweise mit vorfabrizierten Holzelementen erlaubt. Ausserdem ermöglicht die Nähe zur Schulanlage Farlifang den kostengünstigen und umweltfreundlichen Anschluss an das bereits vorhandene Fernwärmenetz der Gemeinde.



Visualisierung mit Blick von der Dorfstrasse.

Standortwahl

Anlässlich der Gemeindeversammlung im Juni 2023 ist grundsätzlich auch der Entscheid für den Standort am Rand der Schulanlage Farlifang gefallen. Trotzdem wird die Wahl des Standorts hier noch einmal kurz erläutert. Ausserdem wird auf die häufigsten Argumente, welche gegen diesen Standort geäussert werden, eingegangen.

Nach einer umfassenden Standort-Evaluation, an dessen Ursprung sämtliche Grundstücke im Besitz der Gemeinde standen, entschied sich der Gemeinderat nicht nur aus den obgenannten Gründen (unbebaut, flach, Anschlussmöglichkeit Wärmeverbund) für den Standort Farlifangstrasse 28. Wesentlich ins Gewicht fiel auch die Tatsache, dass das Grundstück zur Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) gehört und damit nur für öffentliche Aufgaben zur Verfügung steht, was seinen "Marktwert" gegenüber anderen Grundstücken in der Bauzone deutlich reduziert.

Das Errichten einer Asylunterkunft ist grundsätzlich nur in einer Wohnzone oder in der ÖBA zulässig. Alle anderen, als Alternative diskutierten und bereits evaluierten Standorte liegen demnach ebenfalls in Wohngebieten, würden aber vergleichsweise teures Land in einer Wohnbauzone beanspruchen. Einige dieser Grundstücke weisen zusätzliche Einschränkungen auf oder es liegen bereits andere Projekte vor, die für die Dorfentwicklung bedeutend sind. Zudem besteht auch an anderen Standorten keine Garantie, dass nicht plötzlich Widerstände entstehen könnten.

Weiterentwicklung der Schule bleibt möglich

In den vergangenen Monaten wurden mehrmals Befürchtungen geäussert, durch den Bau der Unterkunft für Asylsuchende würde die (räumliche) Weiterentwicklung der Schule behindert. Diese Befürchtungen sind nicht zutreffend. Der neue Wohnblock beansprucht eine Fläche von 450 m²; das bestehende Schulhaus Farlifang auf derselben Parzelle beansprucht bereits rund 4'450 m². Damit verbleibt auf der insgesamt 18'000 m² umfassenden Parzelle Nr. 3742 mit 13'100 m² immer noch sehr viel Raum für künftige Schulerweiterungen, was eine vor wenigen Jahren erstellte Machbarkeitsstudie der Schulgemeinde belegt.

Voraussetzungen und Massnahmen zur Integration

Zuteilung von Familien

Die Gemeinde war in den vergangenen Jahren stets sehr erfolgreich darin, bei der Zuteilung von Asylsuchenden durch den Kanton in erster Linie Familien zugewiesen zu bekommen, die sich häufig unauffällig verhalten und gut integrieren lassen. Dies war möglich, indem die Gemeinde aktiv Wert auf die soziale Integration von geflüchteten Kindern und Eltern in Schule, Freizeit und Dorfleben legte und dazu auch geeignete Unterkünfte anbieten konnte. Die Integration von Kindern geschieht am besten beim gemeinsamen Erleben, sei es im Klassenzimmer, in den Schulpausen oder sei es nach der Schule auf dem Pausenplatz, wo das gemeinsame Spiel heute schon stattfindet. Dazu stellt die Gemeinde eine enge Begleitung der Asylsuchenden sicher, sei dies durch das Engagement von ausgebildeten Betreuungspersonen über ein in diesem Bereich sehr versiertes Unternehmen oder durch die Schaffung einer neuen Position und die Anstellung eines eigenen Asylkoordinators per September 2023.

So entstanden in den letzten Jahren kaum je Probleme mit Asylsuchenden in Zumikon. Auch im Hinblick auf die zu erstellende Asylunterkunft hat die Gemeinde den Kanton auf ihre Pläne zur zentrumsnahen Unterbringung sowie die speziell für Familien geeignete Unterkunft verwiesen, was entsprechende Zuteilungen auch für die Zukunft unterstützen wird (siehe auch obenstehende Ausführungen, "Nachhaltige Bauweise für flexible Nutzung"). Dadurch wird die Nähe der Unterkunft zur Schulanlage Farlifang eher zum Vorteil als zum Nachteil. Dieses klare Konzept steht in einem deutlichen Kontrast zu den Bundesasylzentren mit durchschnittlich etwa 350 Plätzen, wo die untergebrachten Personen, häufig buntgemischt, meist nur für eine begrenzte Zeit untergebracht werden, was in solchen Asylzentren auch einen steten Wechsel und Unruhe mit sich bringt.

Kosten Der durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2023 genehmigte Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 beruhte auf einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % und einem Mehrwertsteuersatz von 7,7 %. Nach dem Abschluss des Submissionsverfahrens am 5. Februar 2024 lag der Angebotspreis der Totalunternehmung mit dem günstigsten Angebot bei CHF 5'038'108.60. Damit wurde der von der Gemeindeversammlung genehmigte Verpflichtungskredit um CHF 498'108.60 überschritten, obwohl im Rahmen der Submission bei allen Offertstellern Kostenoptimierungen vorbehalten blieben und innerhalb der Offerten separat auszuweisen waren. Im Fall des obsiegenden Totalunternehmens wurden diese Optimierungen denn auch mehrheitlich vollzogen (siehe auch nachfolgende Ausführungen, "Werkpreis").

Genehmigter Verpflichtungskredit

Für das Verständnis zur Aufteilung der veranschlagten Kosten wird an dieser Stelle die Aufstellung des Kostenvoranschlags, welcher als Basis für den ursprünglichen Verpflichtungskredit von CHF 4'540'000.00 vor der Gemeindeversammlung gedient hatte, noch einmal dargelegt. Dieser setzt sich zusammen aus dem bereits bewilligten und verwendeten Kredit für die Projektierung und dem Kredit für die Ausführung.

<u>Kostenvoranschlag vor Offerte Werkpreis (Genauigkeit +/- 10 %)</u>	<u>CHF</u>
• Architekturleistung (bereits bewilligt/verwendet)	138'180.00
• Fachplanerleistung (bereits bewilligt/verwendet)	<u>129'990.00</u>
<i>Zwischentotal Projektierung, exkl. MWSt.</i>	<i>268'170.00</i>
• BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	141'000.00
• BKP 2 Gebäude inkl. Honorar, exkl. Projektierung	3'240'000.00
• BKP 4 Umgebung	75'000.00
• BKP 5 Baunebenkosten	<u>185'000.00</u>
<i>Zwischentotal BKP 1 - 5, exkl. MWSt.</i>	<i>3'641'000.00</i>
• Bewilligungsgebühren (Annahme)	20'000.00
• TU-Submission und Bauherrenbegleitung	100'000.00
• Bauherrenreserve, ca. 5 % von BKP 1 - 5	<u>185'000.00</u>
<i>Zwischentotal Bauherrenleistungen exkl. MWSt.</i>	<i>305'000.00</i>
<i>Zwischentotal exkl. MWSt.</i>	<i>4'214'170.00</i>
MWSt. 7,7 %	324'491.10
<i>Zwischentotal inkl. MWSt.</i>	<i>4'538'661.10</i>
Rundung	<u>1'338.90</u>
<i>Total Verpflichtungskredit, inkl. 7,7 % MWSt.</i>	<u><i>4'540'000.00</i></u>

Bauteuerung

Dieser Kostenvoranschlag basiert unverändert auf dem Stichtag 24. März 2023 und dem damals gültigen Mehrwertsteuersatz von 7,7 %. Die seit diesem Zeitpunkt aufgetretene Bauteuerung ist in dieser Zusammenstellung nicht ausgewiesen. 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.

Werkpreis

Am 5. Februar 2024 genehmigte der Gemeinderat den Zuschlag an die als Erstplatzierte aus der Totalunternehmer-Submission hervorgegangenen Birchmeier Baumanagement AG. Damit verbunden war der Auftrag, die vom Grundangebot abweichenden, im Rahmen der Submission von der Bewerberin auftragsgemäss angezeigten Kostenoptimierungs-Vorschläge und deren Preis zu prüfen. Das Ziel der Überprüfung war es, den finalen Werkpreis zu definieren. Das bereinigte Angebot entspricht dem zum Zeitpunkt der Submission vorteilhaftesten, am Markt erhältlichen Werkpreis für die geplante Asylunterkunft.

<u>Werkpreis</u>	<u>CHF</u>
<i>Grundangebot Birchmeier Baumanagement AG (ohne MWSt.)</i>	<i>4'998'600.00</i>
Von der Objektbaukommission im Auftrag des Gemeinderats genehmigte Kostenoptimierungen:	
• Bodenbeläge Innenräume Hartbeton ungeschliffen statt geschliffen	- 28'000.00
• Holzkonstruktion Tragwerk in Weisstanne statt Lärche	- 85'000.00
• Dimensionierung Fassadenschalung Materialstärke Holzlatten	- 5'000.00
• Reduzierung Vorvergrauung Aussenfassade Holz	- 20'000.00
• Variante Fundament und Kellerraum	- 200'000.00
• Nicht eingelöste Option vollflächiger Ausbau Photovoltaik-Anlage (+ CHF 45'000.00)	0.00
Total Kostenoptimierungen	- 338'000.00
<i>Bereinigtes Grundangebot Birchmeier Baumanagement AG</i>	<i>4'660'600.00</i>
Mehrwertsteuer 8,1 %	<u>377'508.60</u>
Total bereinigtes Angebot inkl. MWSt.	<u>5'038'108.60</u>

Folgekosten In einem Kreditantrag ist das Ausweisen einer Folgekostenberechnung vorgeschrieben. Bei den Kapitalfolgekosten handelt es sich aber um eine rein rechnerische Grösse des Gemeindehaushalts, welche keine effektiven Ausgaben darstellen.

Folgekosten (erwartete künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung):

• <i>Kapitalfolgekosten:</i>			
- 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	
• <i>Betriebliche Folgekosten:</i> 2 % von CHF 5'038'108.60	CHF	100'762.20	
• <i>Personelle Folgekosten:</i> Keine neuen Personalkosten	CHF	0.00	
Jährliche Brutto-Mehrbelastung	CHF	303'798.00	

Alternativen bei Ablehnung des Kredits Mit einer Ablehnung des Kredits wird die Pflicht zur Aufnahme von Asylsuchenden nicht aufgehoben. Stattdessen müssten neue Alternativen gefunden werden. Vorab müsste eine der nächsten Gemeindeversammlungen über die Verwendung oder Aufhebung des bereits genehmigten und rechtskräftigen Verpflichtungskredits von CHF 4'540'000.00 befinden. Auch müssten die bisher bereits entstandenen Kosten für Projektierung, Submission etc. in der Grössenordnung von rund CHF 450'000.00 abgeschrieben werden.

Variante Aufhebung und erneute Genehmigung Verpflichtungskredit

Für eine neue, alternative Asylunterkunft, ob sie nun am bisher evaluierten Standort oder an einem neuen Standort geplant würde, wären sämtliche Schritte von der Projektierung, der Genehmigung eines Verpflichtungskredits, dem Einholen einer Baubewilligung, der Ausschreibung und der Vergabe erneut zu durchlaufen, jeder Schritt behaftet mit neuen Kosten und dem Risiko erneuter Verzögerungsmöglichkeiten. In der Zwischenzeit würden die Kosten für vorübergehende Unterbringungen weiter ansteigen.

Variante mit zusätzlich neuem Standort

Sollte nicht nur das Gebäude neu geplant werden, bei dem sämtliche obgenannten Schritte zu durchlaufen wären, sondern zudem auch ein neuer Standort evaluiert werden, müssten im Zug der Überprüfung des Standorts die als weniger geeignet beurteilten Standorte noch einmal überprüft werden. Diese müssen jedoch alle ebenfalls im Siedlungsgebiet bzw. in Wohnquartieren liegen, was die Planung und das Bewilligungsverfahren nicht einfacher machen wird. Der Bau einer Asylunterkunft ausserhalb des Siedlungsgebiets (z.B. beim Schützenhaus) oder in der Gewerbezone wäre heute nicht bewilligungsfähig und aus Sicht des Gemeinderats auch nicht sinnvoll.

Weiterhin hohe Kosten und Einschränkung des freien Wohnungsmarkts

Wie bereits ausgeführt wurde (siehe obenstehende Ausführungen, "Aufnahme in Zumikon") fallen für die Unterbringung von Asylsuchenden derzeit Kosten von rund CHF 480'000.00 pro Jahr zu Lasten der Gemeinde Zumikon an. Diese Kosten würden bis zur Umsetzung einer definitiven Lösung für eine Unterkunft mindestens in diesem Umfang auch weiter anfallen. Sobald die Unterkunft in Küsnacht wegen Eigenbedarfs nicht mehr durch Zumikon genutzt werden kann, wird sich die Problematik zur Unterbringung von Asylsuchenden wieder vollends auf das Zumiker Gemeindegebiet verlagern. Falls bis zu diesem Zeitpunkt keine entsprechende Unterkunft zur Verfügung steht, wird die Gemeinde sich den benötigten Platz wiederum auf dem freien Zumiker Wohnungsmarkt beschaffen müssen. Das bedeutet, dass die Gemeinde über eine gewisse Zeitspanne hinweg sämtliche frei-werdenden Wohnungen selber anmieten muss und diese über Monate und Jahre hinweg belegt sein werden. Auch wenn es sich dadurch nur um Zwischenlösungen handelt, würde dadurch der einheimischen Bevölkerung über eine längere Zeit hinweg der knappe günstige Wohnraum entzogen. Dies ist ein Szenario, das der Gemeinderat unbedingt vermeiden möchte. Wenn es keine anderen Möglichkeiten zur Unterbringung gibt, wird er aber gegen seinen Willen so handeln müssen.

Sind provisorische Wohncontainer eine Alternative?

Als Alternative zum vorgeschlagenen Neubau wurde mehrmals der Vorschlag eines Wohncontainer-Provisoriums eingebracht. Meist geht dabei vergessen, dass Container, gemessen an der Lebensdauer und den Abschreibungskosten, deutlich teurer sind, als ein beständiger Bau. Es lohnt sich deshalb, die Kosten einer Container-Lösung etwas genauer mit den Kosten einer dauerhaften Holzelement-Bauweise zu vergleichen.

Bei einer vergleichbaren Unterbringungskapazität liegen die Kosten für einen Holzelementbau in absoluten Zahlen zwar rund CHF 1,5 Mio. höher. Er kann aber über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben werden und mit einer oder zwei grosszyklischen Erneuerungen kann ein solches Gebäude gut und gerne 60 bis 70 Jahre genutzt - und allenfalls auch umgenutzt - werden. Mit dem vorgeschlagenen Holzelementbau liegt somit eine nachhaltige, dauerhafte Lösung statt einer provisorischen teuren Lösung vor.

Auf der anderen Seite werden Wohncontainer über 10 Jahre oder weniger abgeschrieben. Für gewöhnlich wird eine Baubewilligung für Wohncontainer auch nur befristet, z.B. auf ein- bis zweimal 5 Jahre erteilt. Danach müssen die Container wieder beseitigt werden, was weder ökonomisch noch ökologisch eine durchdachte und nachhaltige Alternative darstellt. Wohncontainer sind auch für Familien weniger geeignet, was auf die Zuweisungspraxis durch den Kanton Auswirkungen hätte. Zudem benötigen auch Wohncontainer einen Standort, der idealerweise so flach wie

die Wiese im Farlifang ist, was auf viele andere theoretisch mögliche Standorte im Siedlungsgebiet der Gemeinde nicht zutrifft.

Vorgehen bei Zustimmung Es gilt, die Zeit bis zur Realisierung der geplanten Asylunterkunft möglichst kurz zu halten, da Übergangslösungen schwer zu finden und sehr kostspielig sind. Unmittelbar nach der Genehmigung des Zusatzkredits an der Urne am 30. November 2025 sollen die Ressourcen bei der Totalunternehmung wieder aufgebaut und die Ausführungsplanung wieder aufgenommen werden. Innerhalb von sechs Monaten sollten auch die Ausschreibungen für die Subunternehmer-Leistungen abgeschlossen sein, so dass das Gebäude im Herbst 2027 bezogen werden könnte.

Empfehlung In Zumikon besteht in Ergänzung zur bestehenden Kollektivunterkunft im Schwänntenmos 12 mit 21 Plätzen ein dringlicher Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum für Asylsuchende. Damit dieser im Umfang der aktuell geltenden Aufnahmequote von 1,6 % (92 Personen) bereitgestellt werden kann, ist die zeitnahe Realisierung der für maximal 48 Personen geplanten Asylunterkunft an der Farlifangstrasse 28 notwendig. Eine allfällige Reduktion der Asylquote auf 1,4 % (82 Personen) bringt nur wenig Entspannung und dies nur mit Verzögerung.

Langfristig steht im Vordergrund, dass heute schon daran gedacht wurde, dass das in dauerhafter Holzelement-Bauweise zu erstellende neue Gebäude flexibel genutzt und künftig an neue Bedürfnisse angepasst werden kann. Eine spätere Umnutzung für andere Gemeindeaufgaben ist bereits eingeplant, so dass das Gebäude über seine ganze Lebensdauer ohne teure Anpassungen wirtschaftlich genutzt werden kann.

Aus den genannten Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verpflichtungskredit von insgesamt CHF 5'038'108.60 und dem damit verbundenen Vorhaben zuzustimmen.

Zumikon, 25. August 2025

Gemeinderat Zumikon

Stefan Bühler
Gemeindepräsident

Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage "Neubau Asylunterkunft, Farlifangstrasse 28" geprüft und beurteilt den beantragten Verpflichtungskredit über CHF 5'038'108.60 als finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen. Daher beantragt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage gemäss beleuchtendem Bericht des Gemeinderates vom 25. August 2025 zuzustimmen.

Die RPK ist wenig erfreut über die nun notwendige Erhöhung des ursprünglichen Verpflichtungskredites. Aufgrund des Engagements eines Totalunternehmers beschränken sich aber künftige finanzielle Risiken ausschliesslich auf die Bauteuerung. Zudem geht die RPK davon aus, dass mit der Fertigstellung der Asylunterkunft die kostspielige Unterkunft in Küsnacht aufgegeben und die Unterbringung in zugemieteten Wohnungen in Zumikon unverzüglich beendet wird. Dies wird den angespannten Wohnungsmarkt für preisgünstigere Wohnungen in unserer Gemeinde etwas entlasten.

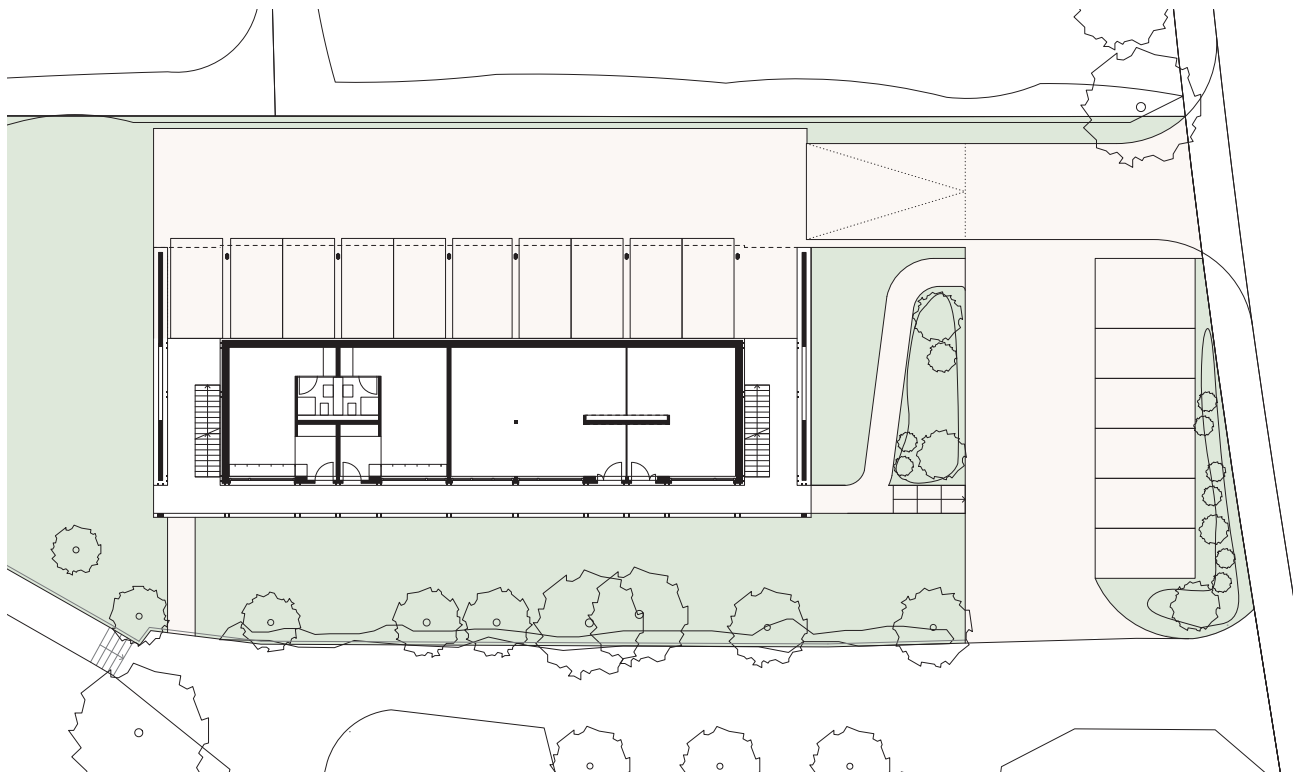
Zumikon, 26. September 2025

Rechnungsprüfungskommission Zumikon

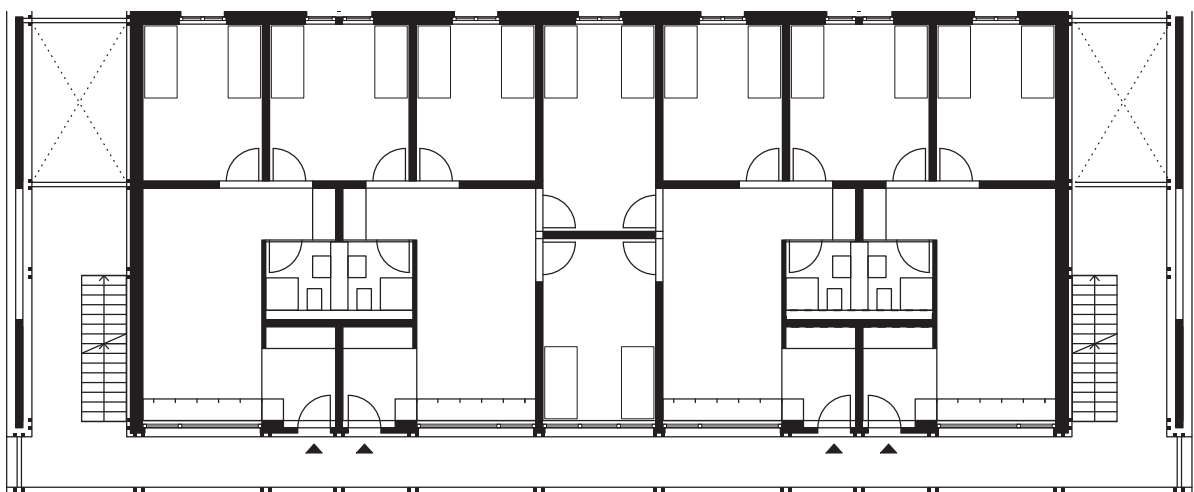
Dominik Ziegler
Präsident

Tobias Bremi
Schreiber

Anhang Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss, mit Büroräumlichkeiten für die Betreuung der geflüchteten Familien. Die Nebenräume und Parkplätze stehen den Bewohnenden nicht zur Verfügung. Sie dienen Nebennutzungen der Schule. Neben einem Werk- und Lagerraum für den schulischen Hausdienst befinden sich im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses halbggedeckte Parkplätze für Mitarbeitende von Schule und Musikschule, als Ersatz für den heutigen Kiesparkplatz, der im Rahmen dieses Projekts, angrenzend an die Farlifangstrasse (rechts), zur sicheren Drop-Off-Zone für die Eltern von Kindergartenkindern umgestaltet wird.



Grundriss 1. OG + 2. OG, mit vier Wohneinheiten pro Stockwerk. Gut erkennbar, wie jeweils pro Stockwerk vier "Schaltzimmer" je nach Bedarf einer anderen Wohneinheit zugeschlagen werden können.

Aktenauflage:

Die Akten können von den Stimmberechtigten ab sofort auf der Gemeinde-Website oder im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, 1. Obergeschoss) während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stimmabgabe:

Bitte beachten Sie die Hinweise auf dem Stimmrechtsausweis bezüglich Stimmabgabe durch Stellvertretung und briefliche Stimmabgabe.

Informationen:

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Gemeinde unter www.zumikon.ch > Politik > Abstimmungen/Wahlen > Urnenabstimmung vom 30. November 2025.