

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025



- 1) Kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung"
- 2) Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneggstrasse 38

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlagen zur Abstimmung:

1) Kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung"

Wollen Sie die Kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" annehmen?

2) Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneeggstrasse 38

Wollen Sie für die Realisierung des Mieterausbaus der Schöneeggstrasse 38 einen Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'410'000.00 genehmigen?

Dietikon, 22. September 2025

NAMENS DES STADTRATES

Roger Bachmann Claudia Winkler
Stadtpräsident Stadtschreiberin

1) Kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung"

Kurzfassung

Die ursprünglich eingereichte kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" wurde vom Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates für ungültig erklärt. Nachdem der Bezirksrat den Beschluss des Gemeinderates gestützt hatte, entschied das Verwaltungsgericht, dass die Volksinitiative teilweise gültig ist. Die ursprünglich geforderte Beschränkung der Einwohnerzahl ist nicht zulässig, zudem hat sich die Stadt an die übergeordneten Bestimmungen (Richtplanung, Einzonung Niderfeld) zu halten. Neu sollen zwei Artikel in der Gemeindeordnung ergänzt werden. In Art. 3 Abs. 4 soll als zusätzlicher Zweck verankert werden, dass der Stadtrat zu Beginn jeder Legislatur konkrete Umsetzungsziele insbesondere zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert. Weiter soll im Art. 28 Abs. 1, Ziff. 2 formuliert werden, dass der Stadtrat die Legislaturziele bezüglich Art. 3 Abs. 4 zuhanden des Gemeinderates erlässt.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit den beiden Anpassungen in der Gemeindeordnung keine wesentlich neuen Ziele formuliert würden, da insbesondere die Nachhaltigkeit schon in der Gemeindeordnung verankert ist. Das inhaltliche Hauptanliegen der Volksinitiative, die Begrenzung der Bevölkerungszahl von Dietikon und somit auch die Verhinderung der Entwicklung neuer Wohngebiete wie das Niderfeld, ist gemäss Gerichtsbeschluss klar nicht durchführbar, weshalb auch nicht darüber abgestimmt wird. Aus diesen Gründen wird die Ablehnung der Volksinitiative beantragt.

Eine grosse Mehrheit im Gemeinderat sah wie der Stadtrat keinen Mehrwert in den zusätzlichen Artikeln der Gemeindeordnung. Die zentralen Anliegen der ursprünglich eingereichten Volksinitiative - die Verhinderung der Überbauung Niderfeld sowie die Begrenzung der Bevölkerungszahl Dietikons – sind gemäss Verwaltungsgericht unzulässig. Eine Minderheit war für die Initiative, da die Biodiversität gefördert und der Landschaftsschutz garantiert werde. Der Gemeinderat beschloss mit 27 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung die Ablehnung der Initiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" und empfiehlt den Stimmberechtigten ebenfalls, die Initiative abzulehnen.

Das Initiativkomitee ist der Meinung, dass Bezirksrat und Verwaltungsgericht in keinem wesentlichen Punkt der Argumentation des Stadtrates gefolgt sind. Der sorgsame Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist dringender denn je, die Bautätigkeit muss auf das absolute Minimum beschränkt werden.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen, die Volksinitiative abzulehnen.

Ausführlicher Bericht

1 Inhalt und Zustandekommen der Volksinitiative

Am 20. Juli 2023 wurde eine kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" mit folgendem Begehren publiziert:

"Gestützt auf Art. 11 Gemeindeordnung sowie auf das Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Zürich verlangen die unterzeichneten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Dietikon die Volksabstimmung über das folgende Begehren:

Die Gemeindeordnung der Stadtgemeinde Dietikon wird bezüglich Zweck- und Zielbestimmung wie folgt ergänzt:

Neu Art. 3 Abs. 4

Für die Umsetzung dieser Ziele formuliert der Stadtrat und verabschiedet der Gemeinderat anfangs jeder Legislatur konkrete Umsetzungsziele. Insbesondere sind vorhandene grossflächige nicht überbaute Regionen in nachhaltiger Schonung der Landschaft sowie zur Wahrung und Förderung der Biodiversität und damit Stärkung des ökologischen Systems als Erholungszone zu erhalten und zu gestalten. Dazu soll die Bevölkerungsentwicklung für Dietikon bei höchstens 28'000 Menschen eingependelt werden. Sollte die Limite von 28'000 Menschen überschritten sein, ist es den Behörden untersagt, bei Baubewilligungen für jede Art von Bauten und Nutzungen eine Ausweitung der ordentlichen Ausnutzungsziffern, Ausnutzungsboni und Ausnutzungsverschiebungen zu gewähren.

Art.28 Abs. 1 neue Ziff. 2

Der Stadtrat erlässt zu Beginn jeder Legislatur zuhanden des Gemeinderats Legislaturziele zwecks Umsetzung der in Art.3 genannten Ziele und Zweckbestimmungen."

Mit Beschluss vom 19. Februar 2024 stellte der Stadtrat fest, dass die am 20. Juli 2023 publizierte kommunale Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" zustande gekommen ist. Von insgesamt 558 eingereichten Unterschriften wurden 523 durch die Einwohnerkontrolle für gültig erklärt.

2 Antrag des Stadtrates auf Ungültigerklärung

Mit Beschluss vom 6. Mai 2024 stellte der Stadtrat dem Gemeinderat den Antrag, die Initiative vollumfänglich für ungültig zu erklären, da sie mit übergeordnetem Recht nicht vereinbar sei. Hauptgrund für den Antrag war, weil die Initiative verlangt, dass die Bevölkerungsentwicklung bei höchstens 28'000 Menschen eingependelt werden muss. Eine kommunale Regelung mit

dem Ziel, eine eigene kommunale Zuzugsbegrenzung festzulegen und die Bevölkerungszahl auf einen bestimmten Wert zu begrenzen, sei unzulässig und verstosse gegen höherrangiges Recht.

Zudem vertrat der Stadtrat die Meinung, dass es gegen höherrangiges Recht verstösst, wenn der Stadtrat Teile seiner Legislaturziele dem Gemeinderat zur Verabschiedung vorzulegen hat. Nach Vorberatung in der Geschäftsprüfungskommission folgte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 4. Juli 2024 mit 25 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung dem Antrag des Stadtrates und erklärte die Initiative für ungültig.

3 Rekurs gegen Entscheid des Gemeinderates

Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 legte das Initiativkomitee gegen den Beschluss des Gemeinderates beim Bezirksrat Dietikon einen Rekurs in Stimmrechtssachen ein. Mit Beschluss vom 21. Oktober 2024 wies der Bezirksrat den Rekurs ab.

4 Beschwerde gegen den Beschluss des Bezirkrates

Mit Schreiben vom 4. November 2024 legte das Initiativkomitee Beschwerde beim Verwaltungsgericht gegen den Beschluss des Bezirkrates ein. Das Verwaltungsgericht kam in seinem Urteil vom 23. Januar 2025 zum Entscheid, die Beschwerde teilweise gutzuheissen.

5 Antrag zuhanden der Stimmberechtigten

Im Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde festgehalten, dass die teiltgültige Volksinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" den Stimmberechtigten in folgendem Wortlaut zur Abstimmung vorzulegen sei:

"Die Gemeindeordnung der Stadtgemeinde Dietikon wird bezüglich Zweck- und Zielbestimmung wie folgt ergänzt:

Neu Art. 3 Abs. 4

Für die Umsetzung dieser Ziele formuliert der Stadtrat und verabschiedet der Gemeinderat anfangs jeder Legislatur konkrete Umsetzungsziele. Insbesondere sind vorhandene grossflächige nicht überbaute Regionen in nachhaltiger Schonung der Landschaft sowie zur Wahrung und Förderung der Biodiversität und damit Stärkung des ökologischen Systems als Erholungszonen zu erhalten und zu gestalten.

Art. 28 Abs. 1 neue Ziff. 2

Der Stadtrat erlässt zu Beginn jeder Legislatur zuhanden des Gemeinderats Legislaturziele zwecks Umsetzung der in Art. 3 genannten Ziele und Zweckbestimmungen."

6 Stellungnahme und Antrag des Stadtrates

Die wichtigsten Einwände des Stadtrates gegen die ursprüngliche Volksinitiative wurden vom Verwaltungsgericht bestätigt. Eine kommunale Regelung der Beschränkung der Einwohnerzahl ist nicht zulässig. Zudem hält das Verwaltungsgericht klar fest, dass die Stadt Dietikon in ihrer Entscheidung nicht völlig frei ist, gewisse "Regionen" als Erholungszone "zu erhalten und zu gestalten". Vielmehr hat sie sich stets an die durch die übergeordnete Richtplanung gesetzten Rahmenbedingungen zu halten. Dies führt dazu, dass zum Beispiel auch bei einer Annahme der Initiative einer Überbauung des Niederfelds - dessen Verhinderung wohl ein Hauptanliegen der Initianten ist - nichts im Wege steht. Denn das Niederfeld ist als Zentrumsgebiet seit langem rechtskräftig eingezont und neben der Erholungszone verschiedenen Bauzonen zugewiesen.

Mit dem neuen Absatz 4 in Art. 3 der Gemeindeordnung würden keine wesentlich neuen Ziele formuliert. Der schonende Umgang mit der Landschaft sowie eine ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Entwicklung sind schon im gleichen Zweckartikel 4 in den Absätzen 2 und 3 formuliert. Diese Ergänzung bringt keinen Mehrwert.

Auch bei der neuen Bestimmung in Art. 28 kann kein Nutzen gesehen werden. Die Legislaturziele des Stadtrates sind öffentlich zugänglich und somit kann der Gemeinderat jederzeit dazu Stellung nehmen oder Vorstösse einreichen.

7 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat Dietikon beriet den Antrag des Stadtrates vom 16. Juni 2025 zur Ablehnung der Initiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" an seiner Sitzung vom Donnerstag, 4. September 2025.

Eine Minderheit im Gemeinderat war für die Initiative, da die grundeigenen Anliegen mit den neuen gesetzlichen Grundlagen in der Gemeindeordnung konkretisiert, die Biodiversität gefördert und der Landschaftsschutz garantiert würden.

Eine grosse Mehrheit des Gemeinderates plädierte für eine Ablehnung der Initiative. Ein viel genannter Grund war der unnötige zusätzliche Passus gemäss Initiativtext zur Stärkung des ökologischen Systems und zur Erhaltung und Gestaltung von Erholungszone. In der Gemeindeordnung sind dazu bereits Zweck- und Zielbestimmungen formuliert. Die vielen Projekte zur Artenvielfalt in der Stadt bestätigen die Umsetzung. Die Finanzen dazu wurden bereits mit einer vorangegangenen Initiative gesprochen. Man war der Meinung, dass die Idee der Initianten keinen Mehrwert bringt, keine Auswirkungen hat und eine Doppelspurigkeit in der

Gemeindeordnung darstellt. Es werden unnötige Ausgaben, Bürokratie und eine Überlastung der begrenzten personellen Ressourcen befürchtet.

Die in der Initiative neu definierte Vorgabe für den Stadtrat, die Legislaturziele dem Gemeinderat vorzulegen, empfindet man als überflüssig. Der Stadtrat präsentiert die Legislaturziele jeweils transparent und öffentlich zugänglich. Der Gemeinderat kann dazu jederzeit Stellung nehmen. Eine zusätzliche Regelung ist unnötig.

Die zentralen Anliegen der Initiative, die Verhinderung der Überbauung Niederfeld sowie die Begrenzung der Bevölkerungszahl Dietikons, werden mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts als unzulässig bestätigt. Damit verfehlt die Initiative ihr eigentliches Kernziel.

Der Gemeinderat beschloss mit 27 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung die Ablehnung der Initiative "Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung" und empfiehlt den Stimmberechtigten ebenfalls, die Initiative abzulehnen.

8 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative abzulehnen.

9 Stellungnahme Initiativkomitee

Liebe Dietikerinnen und Dietiker

Das Verwaltungsgericht hat die Initiative «*Ja zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung*» als *teilweise gültig* erklärt. Das Wichtigste daran: *Sie* können nun an der Urne darüber entscheiden. Das freut mich – denn Demokratie lebt davon, dass die Bevölkerung mitbestimmt.

Was dieser Entscheid zeigt

- *Bezirksrat und Verwaltungsgericht* sind in *keinem wesentlichen Punkt* der Argumentation des Stadtrats gefolgt.
- Damit wurde die vom Stadtrat vertretene Position *klar zurückgewiesen*.
- Die Behördenentscheide legen nahe, dass der Stadtrat sich auf ein *Gefälligkeitsgutachten* stützte – ein Vorgehen, das ich als *undemokratisch* erachte. Pikant: *Bezahlt* wird dieses Gutachten ausgerechnet von den Menschen, die die Initiative unterschrieben haben.

Warum das Vertrauen gelitten hat

In den Beratungen wurde oft mit der *Glaubwürdigkeit* des Gemeinderats argumentiert: Man müsse sich auf «Rechtsgrundlagen» stützen, um das Vertrauen der Bevölkerung nicht zu verlieren. Genau dieses Vertrauen wurde jedoch *verspielt*, indem man der Argumentation des Stadtrats *unkritisch* folgte – und damit die eigene, vom Amt her gebotene *Souveränität* preisgab.

Mein Appell

Aus all dem zieht das Initiativkomitee einen klaren Schluss:

Der Gemeinderat soll die *politischen Manöver* des Stadtrats durchschauen und künftige Entscheidungen auf *unabhängige Gutachten* stützen – *egal* von wem der politische Vorstoss stammt. Demokratie braucht *Transparenz* und *Unabhängigkeit*. Sorgen wir gemeinsam dafür, dass diese *Grundwerte* wieder im Zentrum des politischen Handelns in Dietikon stehen.

Warum ein «Ja» zur Initiative

Die jüngsten Wochen haben erneut gezeigt: Der sorgsame Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen ist dringlicher denn je. Auch die Stadtentwicklung ist gefordert. Ihre Bautätigkeit muss auf das absolut Notwendige beschränkt werden – gestützt auf vorausschauende und umsichtige Planung.

Naturnahe, zusammenhängende Grün- und Freiräume mindern Hitzeinseln, puffern Starkregenereignisse und verbessern die Luftqualität. Sie *bilden einen zentralen Pfeiler* der Schweizer

Klimaanpassung im Siedlungsraum. Ohne verbindliche und wiederkehrende Zielvorgaben droht diese Querschnittsaufgabe im Tagesgeschäft zu versanden.

Zugleich ermöglicht wohnortnahe Erholung mehr Gesundheit, fördert die soziale Durchmischung und stärkt die Attraktivität unseres Standorts.

Setzen Sie mit Ihrer Stimme ein klares Zeichen für transparente, glaubwürdige und nachhaltige Stadtentwicklung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Bernhard Schmidt
Präsident Initiativkomitee

2) Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneggstrasse 38

Kurzfassung

Anfang 2023 erhöhte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Aufnahmequote der Gemeinden für Asylsuchende von 0,9 % auf 1,3 % und per 1. Juli 2024 nochmals von 1,3 % auf 1,6 %. Demzufolge muss das Unterbringungsangebot der Stadt Dietikon erhöht werden. In einer detaillierten Studie wurden diverse Lösungsmöglichkeiten analysiert. 10 potenzielle Standorte wurden einer umfassenden Evaluation unterzogen. Dabei standen insbesondere der Kostenvergleich, aber auch baurechtliche, betriebliche und soziale Faktoren im Vordergrund. Neben diversen Standorten wurden zwei Mietobjekte als temporäre Unterbringungslösung gefunden, eines davon an der Schöneggstrasse 38.

An der Schöneggstrasse 38 sollen die bisher als Büros genutzten Flächen als temporäre Asylunterkunft umgebaut werden. Dadurch können maximal 50 der fehlenden 166 Plätze bereitgestellt werden. Die Nutzung ist gemäss Mietvertrag bis Ende November 2034 geplant.

Für den Mieterausbau an der Schöneggstrasse 38 hat der Gemeinderat am 5. Juni 2025 mit 26 Ja und 0 Neinstimmen bei 3 Enthaltungen einen Kredit von Fr. 1'410'000.00 genehmigt.

Ein Referendumskomitee, welches insbesondere eine Asylunterkunft mitten im Wohngebiet sowie die hohen Kosten kritisiert, reichte am 21. Juli 2025 fristgerecht 319 gültige Unterschriften ein, weshalb das Referendum zum Beschluss des Gemeinderates zustande gekommen ist. Am 11. August 2025 wurden weitere 49 Unterschriftenlisten eingereicht, die aber aufgrund der schon genügenden Zahl von Unterschriften nicht mehr geprüft wurden.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen, den Ausführungskredit für den Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneggstrasse 38 zu genehmigen.

Ausführlicher Bericht

1 Antrag des Stadtrates

1.1 Ausgangslage

Anfang 2023 erhöhte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Aufnahmequote der Gemeinden für Asylsuchende von 0,9 % auf 1,3 % und per 1. Juli 2024 nochmals von 1,3 % auf 1,6 %. Demzufolge muss das Unterbringungsangebot der Stadt Dietikon erhöht werden. Die Anzahl der fehlenden und neu zu schaffenden Plätze für Asylsuchende liegt bei insgesamt ca. 166 Plätzen. Dazu wurde eine detaillierte Studie durchgeführt, welche neben einer breit angelegten Analyse zum Bedarf, der Unterbringungsart und dem Baurecht auch Systemabklärungen zu Modulbauten beinhaltet. Zudem wurde für 10 potenzielle Areale eine umfassende Standortevaluation mit Fokus Zonenkonformität, Beschaffungsmöglichkeiten und Kapazitäten als auch unter Berücksichtigung von betrieblichen, wirtschaftlichen und sozialen Faktoren durchgeführt. Der Kostenvergleich der unterschiedlichen Unterbringungsmöglichkeiten hat zur Erkenntnis geführt, dass Containerlösungen und Neubauten im Vergleich zu Mietlösungen teurer und im geforderten Zeitrahmen nicht realisierbar sind. Insbesondere stadteigene Mietlösungen schneiden im Vergleich sehr gut ab. Grundsätzlich zeigen die Fakten, dass Miet-, Kauf- und Umnutzungslösungen von bestehenden Liegenschaften aus strategischer und ökonomischer Sicht die billigere, schnellere und auch flexiblere Lösung sind.

Neben den bestehenden Standorten wurden unter anderem mit der Grünaustrasse 23 und der Schöneggstrasse 38 zwei Mietobjekte als temporäre Unterbringungslösung gefunden, um kurzfristig entsprechende Plätze bereitstellen zu können.

Der Stadtrat setzt damit seine bewährte Unterbringungsstrategie fort. Aktuell sind 371 Asylsuchende dezentral über das Stadtgebiet verteilt untergebracht. Bereits heute befinden sich Asylunterkünfte in Quartieren und in der Nähe von Schulen und Kindergärten. Aus Sicht des Stadtrates funktioniert dies problemlos

An der Schöneggstrasse 38, welche im Eigentum der Swisscom Immobilien AG ist, können im 1. und im 2. Obergeschoss gemäss Machbarkeitsstudie vom 6. Dezember 2023 der Preis+Wasser AG maximal 50 der fehlenden 166 Plätze realisiert werden. Somit wäre ein Teil des geforderten Bedarfs abgedeckt.

Mit Beschluss vom 11. November 2024 hat der Stadtrat dem Vorhaben zugestimmt. Seither konnte der Mietvertrag durch die Sozialabteilung abgeschlossen werden. Aufgrund des hohen Termindrucks, die Unterbringungsplätze zur Verfügung stellen zu können, wurde für den

Standort Schöneggstrasse 38 umgehend das Baugesuch auf Basis der Machbarkeitsstudie eingereicht, mit dem Ziel, zeitgleich mit der Erlangung der Rechtssicherheit des Projekts die Realisierung beginnen zu können.

1.2 Aufgabenstellung

Die vormals als Büros genutzten Flächen müssen im Mieterausbau in temporäre Asylunterkünfte umgebaut und nach Ende der Mietdauer entsprechend zurückgebaut werden. Sowohl für das Objekt Grünaustrasse 23 als auch für dasjenige in der Schöneggstrasse 38 wurden in den Jahren 2023 und 2024 Machbarkeitsstudien mit Grobkostenschätzungen durch das Immobilienmanagement der Stadt Dietikon beauftragt. Beide Machbarkeitsstudien wurden durch das Architekturbüro Preisig+Wasser AG, Dietikon, erarbeitet. Diese Machbarkeitsstudien hatten zum Ziel, die bestehende Bau- und Infrastruktur zu analysieren, den Einbau von konformen temporären Asylunterkünften zu prüfen sowie Sanierungsvorschläge zu definieren und mit Kosten zu hinterlegen. Die Machbarkeitsstudien sind auf die Ansprüche der Sozialabteilung der Stadt Dietikon abgestimmt und haben eine grundsätzliche Eignung der Standorte bewiesen. Bauliche Details sowie die veranschlagten Kosten sind im Laufe der Projektierung nochmals zu durchleuchten, da es sich bei Machbarkeitsstudien um eine Sicht aus hoher Flugebene handelt.

1.3 Planersubmission

Gemäss Internationaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO) müssen die Planerleistungen der für das Objekt Schöneggstrasse 38 zu erwartenden Honorarsumme öffentlich und international ausgeschrieben werden. Anstelle eines Projektwettbewerbs wurde eine Planersubmission im offenen Verfahren nach der sogenannten Zwei-Couvert-Methode durchgeführt. Das Verfahren orientiert sich an den «Empfehlungen zum Umgang mit dem Planersubmissionsverfahren» der KBOB. Das Planerwahlverfahren wurde am 1. Oktober 2024 auf SIMAP publiziert und am 6. Dezember 2024 entschieden. Ende Januar 2025 wurde der Zuschlag bekanntgegeben.

1.4 Projektbeschreibung

Die Büroflächen müssen zu Wohneinheiten mit entsprechenden sanitären Anlagen und einem Koch- und Aufenthaltsbereich umgebaut werden. Bei den zur Unterbringung zugewiesenen Personen handelt es sich um Einzelpersonen, junge Erwachsene, Familien, Seniorinnen und Senioren, Personen aus verschiedenen Herkunftsländern und Personen mit speziellen Bedürfnissen. Die Unterkunft ist für die zugewiesenen Bewohnenden eine Übergangslösung. Aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung und der anschliessend erforderlichen Wiederherstel-

lung des Übernahmezustands der Räume sind die Themen Wiederverwendbarkeit, Systemtrennung und Zirkularität im Sinne der Nachhaltigkeit und der erforderlichen Kostensensibilität zentrale Themen. Es wird ein einfacher und zweckmässiger Ausbaustandard angestrebt. Da es sich um zeitlich begrenzte Baumassnahmen und Nutzungen handelt, muss eine hohe Kostensensibilität vorausgesetzt werden. Diese Sensibilität schliesst von Beginn an auch den Rückbau in alle Betrachtungen ein, um ein ökonomisches Projekt sicherzustellen.

1.5 Nutzungs- und Betriebskonzept

Die Unterkunft wird von Mitarbeitenden der Sozialabteilung betreut und betrieben. Das Nutzungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Sozialabteilung erarbeitet und in der Machbarkeitsabklärung umgesetzt. In der Schöneeggstrasse 38 ist es für beide Geschosse ähnlich und sieht entlang des mittigen Erschliessungsflurs südlich und nördlich Zimmer mit Schlafplätzen vor. An den im Westen angeordneten allgemeinen Erschliessungskern mit Lift und Treppe sind die neu zu erstellenden Sanitärräume sowie die Garderobenschränke der Bewohnenden vorgesehen. An der gegenüberliegenden östlichen Schmalseite des Gebäudes, im Anschluss an die Schlafräume, sind die Ess- und Aufenthaltsbereiche sowie Lagerräume angeordnet. Die nötigen Wasch- und Trockenräume befinden sich im zweiten Obergeschoss im Bereich der Sanitärräume. Die bestehenden Sanitäranlagen können teilweise genutzt werden, müssen aber durch zusätzliche ergänzt werden, um dem Bedarf der bis zu 50 vorgesehenen Bewohnenden gerecht zu werden. Im Erdgeschoss vor dem Eingang kann ein Fahrradunterstand auch für Kinderwagen genutzt werden. Es ist vorgesehen, im Nordosten vor dem Gebäude, zur Schöneeggstrasse hin, den Aussenraum mit Sitzplätzen und einer Grünfläche zum Aufenthaltsbereich umzugestalten. Parkplätze für die Bewohnenden sind nicht vorgesehen.

1.6 Termine

Das Planerwahlverfahren wurde bis Ende 2024 durchgeführt. Die werkhof AG, for sustainable spatial disruption, Zürich, hat nach Bewertung der Jury das vorteilhafteste Angebot eingereicht. Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss vom 15. Januar 2025 das Resultat des Bewertungsgremiums und die Beauftragung des Siegerteams genehmigt, sodass Anfang 2025 der gewählte Planer beauftragt und die Projektierung gestartet werden könnte. Die Baueingabe wird bis Ende Februar 2025 auf Basis der Machbarkeitsstudie eingereicht, um das Projekt terminlich zu optimieren. Der Bezug des Gebäudes Schöneeggstrasse 38 soll, vorbehaltlich der Erlangung der Baubewilligung, bis voraussichtlich August 2026 stattfinden.

1.7 Kosten

Basierend auf der Machbarkeitsabklärung des Architekturbüros Preisig+Wasser AG wurde eine Grobkosten-schätzung (Genauigkeit $\pm 25\%$) der Baukosten erstellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1 % MWST	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	40'000.00
2	Gebäude	Fr.	1'260'000.00
4	Umgebung	Fr.	57'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr.	63'000.00
6	Reserve	Fr.	77'000.00
9	Möblierung (Angabe Sozialabteilung)	Fr.	60'000.00
	Eigenleistungen Mittlere Projekte (2.5% - 4.6%; Annahme)	Fr.	53'000.00
<i>Grobkostenschätzung $\pm 25\%$</i>		<i>Fr.</i>	<i>1'610'000.00</i>

Zum Zeitpunkt der Behandlung im Gemeinderat war noch unklar, ob zusätzliche Massnahmen betreffend Schadstoffsanierung notwendig sein werden. Unterdessen wurde durch die Vermieterin eine Schadstoffuntersuchung veranlasst. Die Sanierungsmassnahmen werden durch die Vermieterin vor Start der Umbauarbeiten auf Kosten der Vermieterin umgesetzt.

Um die Planung umgehend starten und damit die terminlichen Projektvorgaben realisieren zu können, werden von den insgesamt Fr. 1'610'000.00 (inkl. MWST) der SIA-Phasen 32 Bauprojekt, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung vom Stadtrat innerhalb seiner Kompetenz sofort Fr. 200'000.00 (inkl. MWST) freigegeben. Dem Gemeinderat wird beantragt, einen Kredit von Fr. 1'410'000.00 (inkl. MWST) der Gesamtsumme zu genehmigen.

Für die Umnutzung von Liegenschaften zu Asylunterkünften sind in der Investitionsplanung 2025 - 2028 unter der Investition Nr. 12310.2573 gesamthaft Fr. 4'670'000.00 eingestellt, davon Fr. 334'000.00 für 2024, Fr. 2'534'000.00 für 2025, Fr. 1'034'000.00 für 2026 und Fr. 434'000.00 für 2027. Für spätere Rückbauten sind Fr. 334'000.00 eingestellt. Die finanzielle Abwicklung geschieht über die Investition Nr. 12400.2726.

Die Mietkosten sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zulasten der Kto.-Nr. 16300.3160.00. Die Kosten für die Möblierung sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zulasten der Investition Nr. 16010.2466.

Übersicht Ausgabenbewilligung	Schöneeggstrasse 38, Mieterausbau temp. Asylunterkunft
Kontonummer	12400.2726
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	Fr. 200'000.00 (SR) Fr. 1'410'000.00 (GR)
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Gebundene Ausgabe	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Eigenleistungen	3.8 %
Submissionsverfahren	Vergabe mit sep. Beschlüssen
Datum Vorprüfung Finanzen	26.11.2024
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat/Schulpflege ausserhalb Budget	



Stadt Dietikon

1.8 Folgekosten

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kreditbasis	Betrag
Nutzungsdauer bis Ende Mietvertrag: 30. November 2034			
Gebäude (BKP 1,2,4,5,6)	10 Jahre	Fr. 1'550'000.00	Fr. 155'000.00
Mobiliar, Erstausrüstung (BKP 9)	10 Jahre	Fr. 60'000.00	Fr. 6'000.00
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:			
Zinsaufwand 1,0 % (Stand 2021)		Fr. 1'610'000.00	Fr. 16'100.00
Jährliche Kapitalfolgekosten			Fr. 177'100.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Sachaufwand 2 % (Unterhalt)	Fr. 1'610'000.00	Fr. 32'200.00

Die personellen Folgekosten für den Unterhalt ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes.

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, etc.)	(Annahme)	Fr. 30'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)		Fr. 62'200.00

Die Rückstellungen ergeben sich aufgrund der Notwendigkeit der erforderlichen Rückbaukosten zum Mietende.

Rückstellungen	Betrag
Rückbaukosten (BKP 1, 2, 6) ± 25%	Fr. 148'000.00
Rückbaukosten Total	Fr. 148'000.00

2 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 5. Juni 2025 beraten. Zur Vorberatung wurde der Antrag des Stadtrates der Rechnungsprüfungskommission (RPK) zugewiesen.

Der Bericht der Kommission an der Gemeinderatssitzung unterstrich die gesetzliche Notwendigkeit der Umnutzung der Liegenschaft Schöneeggstrasse 38 zur Asylunterkunft. Die Stadt Dietikon ist seit Juni 2024 verpflichtet, gemäss kantonalen Vorgaben, 1,6 % der Bevölkerungszahl als Asylplätze anzubieten. Das entspricht 448 Plätzen. Aktuell können nur 420 Plätze angeboten werden. Ab 2025 laufen Mietverträge aus, weshalb dringender Handlungsbedarf besteht, um neue langfristige Kapazitäten zu schaffen.

Schon jetzt ist die Dachwohnung mit 8 Plätzen belegt. Mit dem geplanten Umbau vom 1. und 2. Obergeschoss können zusätzlich 50 weitere Plätze geschaffen werden. Unter anderem mit Wohneinheiten, Küchen, Aufenthaltsräumen, Duschen und einem Aussenbereich. Besonders hervorheben möchte man die behindertengerechte Ausstattung; eine barrierefreie Unterbringungsmöglichkeit, was angesichts des Gesamtportfolios an Asylunterkünften einen wichtigen, qualitativen Fortschritt bedeutet. Die Mietkosten betragen jährlich Fr. 121'582.80, was unterhalb der Kompetenzschwelle des Gemeinderates liegt. Der Mietvertrag wurde bereits abgeschlossen, mit Optionen auf 2-mal Verlängerung für je 5 Jahre, was eine langfristige Planungssicherheit und nötige Flexibilität ermöglicht.

Die Rechnungsprüfungskommission prüfte den Antrag des Stadtrates und stellte fest, dass die geplante Umnutzung zweckmässig, kosteneffizient und bedarfsgerecht ist. Der beantragte Kredit ist durch die Investitionsplanung 2025 bis 2028 gedeckt. Rückstellungen für allfällige Rückbauten wurden gemacht. Die bauliche Umsetzung wurde unter der professionellen Projektleitung des Baumanagements gut geplant. Positiv bewertete die RPK, dass mit der Unterkunft die gesetzlichen Pflichten erfüllt und qualitative Aspekte wie Barrierefreiheit und sozial-räumliche Integration berücksichtigt wurden. Die Investition ist notwendig und weitsichtig. Darum empfahl die Rechnungsprüfungskommission dem Gemeinderat einstimmig, dem Ausfühungskredit für die Umnutzung der Liegenschaft Schöneeggstrasse 38 zuzustimmen.

Die darauffolgende Beratung an der Gemeinderatssitzung zeigte, dass eine grosse Mehrheit dem Antrag zustimmen wird. Argumente für den Mieterausbau Schöneeggstrasse waren die Tatsache der steigenden Aufnahmequote, das Defizit der Unterbringungsmöglichkeiten sowie der gut geplante, kostengünstige und nachhaltige Umbau der Liegenschaft.

Man war sich einig, dass eine dezentrale und definitive Unterbringung keine gute Lösung ist. Man wäre unflexibel und würde einem angespannten Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum entziehen.

Die Stadt Dietikon hat die Verantwortung, Menschen respektvoll aufzunehmen, diesen eine geeignete Unterkunft zuzuweisen und Integration zu ermöglichen. Einerseits versteht man die

Sorgen der Referendumsbefürworter, andererseits hat man die Pflicht, die Vorgaben des Bundes und des Kantons zu erfüllen. Man ist gezwungen, erhebliche Investitionen zu tätigen. Im Sinne der Dietiker Bevölkerung ist dieses Konzept eine sinnvolle, gute und kostenbewusste Lösung. Man empfiehlt, das grosse Ganze im Blick zu behalten und soll als Zivilisation offen sein und Menschen helfen, welche kein sicheres Zuhause haben.

Der Gemeinderat genehmigte den Ausführungskredit am 5. Juni 2025 mit 26 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme.

3 Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, den Ausführungskredit für den Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneggstrasse 38 zu genehmigen.

4 Stellungnahme Referendumskomitee

Referendum gegen den Kreditbeschluss für die Asylmassenunterkunft Schöneeggstrasse 38 in Dietikon

Am 30. November 2025 entscheiden die Dietiker Stimmberechtigten über den Ausbaukredit für die geplante Asylunterkunft an der Schöneeggstrasse 38. Die Stadt will zwei zusätzliche Geschosse des ehemaligen Swisscom-Gebäudes umbauen und die Kapazität damit auf insgesamt 60 Plätze erhöhen – mitten in einem Wohnquartier, direkt neben Kindergärten und Schulwegen!

Eine Asylmassenunterkunft mitten im Wohngebiet löst keine Probleme, sie schafft neue. Ohne ausreichende Aufenthaltsflächen in und um die Massenunterkunft steigt der Druck auf die umliegenden Wohngebäude. Spannungen zwischen Anwohnern und Asylsuchenden sind vorgeplant.

Die finanziellen Folgen sind gravierend: Über 20 Jahre fallen rund 9 Millionen Franken an – allein für die Unterbringung in einem Mietobjekt, ohne Kosten für Betreuung und Integration. In einer Stadt mit ohnehin angespannter Finanzlage ist das eine unverantwortliche Belastung. Zudem ist die Liegenschaft gänzlich ungeeignet: Sie bietet keine Grünflächen, keine Aufenthaltsmöglichkeiten und war nie für Wohnzwecke vorgesehen.

Darüber hinaus entsteht ein gefährlicher Präzedenzfall: Wird jetzt ein Gebäude in einem Quartier umfunktioniert, könnten ähnliche Projekte folgen. Die Bevölkerung hätte langfristig mit den Konsequenzen zu leben – weil die Verantwortlichen in Bern sich weigern, das gültige Asylrecht umzusetzen.

Es ist falsch, wenn Bund und Kanton ihre Verantwortung auf die Gemeinden abwälzen. Anstatt Bundeszentren zu schliessen, müsste der Bund endlich tragfähige Lösungen bieten. Doch statt Verantwortung zu übernehmen, werden die Gemeinden und Städte im Stich gelassen.

Ein NEIN zu diesem Ausbaukredit ist ein Ja zu sicheren Quartieren, zu einem verantwortungsvollen Umgang mit unseren Steuergeldern und zu einer nachhaltigen Asylpolitik. Stimmen Sie am 30. November 2025 NEIN für Dietikon, für Zürich und für die Schweiz.

