Gemeinde Zumikon
Gemeinderat
Dorfplatz 1
8126 Zumikon
Telefon 044 918 78 40
gemeinde@zumikon.ch

zumikon

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Juni 2022

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 6.2.6.1 **Erneuerung und Sanierung Tiefgarage Dorfzentrum. Genehmigung Projektierungskredit.**

Antrag

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

1. *Für die Erneuerung und Sanierung der Tiefgarage Dorfzentrum wird ein Projektierungskredit von CHF 670'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.*

2. *Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Hälfte des Projektierungskredits (CHF 335'000.00) zu Lasten der Gemeinde verwendet wird und die andere Hälfte den beiden Miteigentümern vereinbarungsgemäss zu je ½ in Rechnung gestellt wird."*

3. *Der Projektierungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 1. März 2022) bis zum Abschluss der Projektierung.*

Kurzfassung

Gestützt auf die WIF-Studie "Liegenschaftenkonzept 2017", die den dringlichen Sanierungsbedarf der Tiefgarage unter dem Dorfplatz festgestellt hatte, wurde in den Jahren 2019 und 2020 eine vertiefte Zustandsanalyse erstellt. Als Ergebnis liegen nun Massnahmenpakete vor, deren Eingriffstiefe mit den privaten Miteigentümern abgestimmt wurde und von diesen mitgetragen wird. Die Massnahmenpakete umfassen zum einen die unumgänglichen Sanierungsarbeiten wie die Erneuerung der Abdichtungen und der Haustechnik (zum Beispiel Belüftung und Brandschutz), und anderseits Massnahmen zur kostenbewussten Aufwertung, die unter anderem ein freundlicheres Erscheinungsbild, mehr Sicherheit und mehr Elektro-Ladestationen bringen werden.

Mit dem vorliegenden Projektierungskredit im Umfang von CHF 670'000.00 soll nun die planerische Umsetzung der Massnahmenpakete an die Hand genommen werden. Die Projektierung wird an einen Generalplaner vergeben, der im submissionsrechtlich erforderlichen Planerwahlverfahren eruiert wird.

Der aus der Projektierung hervorgehende Kostenvoranschlag wird die Grundlage für eine weitere Kreditvorlage bilden, welche die Genehmigung des Ausführungskredits zum Gegenstand haben und den Stimmberechtigten voraussichtlich in einem Jahr vorgelegt werden wird. Da ein enger Zusammenhang zwischen dem Projekt zur Erneuerung der Tiefgarage mit jenem zur Erneuerung des Dorfplatzes besteht, werden die Vorlagen koordiniert und aufeinander abgestimmt.

Die Gemeinde ist mit der Federführung des Projekts betraut. Der Kostenanteil der Gemeinde beträgt 50 % des oben genannten Projektierungskredites, also CHF 335'000.00. Die Kostenanteile der beiden Miteigentümer werden von der Gemeinde vorfinanziert und diesen je hälftig jeweils per Jahresende in Rechnung gestellt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 8. Juli 2019 hatte der Gemeinderat vom Erneuerungsbedarf der Tiefgarage Dorfzentrum Kenntnis genommen. Gestützt auf die WIF-Studie "Liegenschaftenkonzept 2017" bewilligte er einen ersten Kredit von CHF 113'000.00 (Anteil Gemeinde 50 % = CHF 56'500.00) für die Erarbeitung einer Zustandsanalyse. Für das anschliessende und gegenwärtig laufende Planerwahlverfahren genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Mai 2021 einen Kredit von CHF 165'000.00 (Anteil Gemeinde = CHF 82'500.00). Momentan befindet sich das Planerwahlverfahren in der 2. Phase; den Abschluss der Präqualifikation hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Dezember 2021 zur Kenntnis genommen.

Damit nach Abschluss des Planerwahlverfahrens nahtlos in die Projektierung übergegangen werden kann, ersucht der Gemeinderat die Gemeindeversammlung hiermit um Genehmigung des Projektierungskredits.

Projektierungskredit

Mit dem Projektierungskredit wird das Vorprojekt, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) und eine Baubewilligung (ohne Einreichung) erarbeitet, was 32 % Teilleistung des Honorars des gesuchten Generalplaner entspricht.

Kosten

Auf der Basis der aus der Zustandsanalyse hervorgegangenen Kostenschätzung (+/- 25 %) ist von folgenden Honoraranteilen auszugehen:

				inkl. MWSt.
BKP	1	Simulation für Entrauchung	CHF	40'000.00
BKP	1	Vorbereitungsarbeiten/Sondagen/Prüfungen	CHF	30'000.00
BKP	29	Honorar Generalplanerteam	CHF	388'100.00
BKP	29	Kostenanteil Koordination mit Dorfplatz	CHF	47'000.00
BKP	29	Brandschutzkonzept	CHF	60'000.00

BKP	29	Honoraranteil Projektierungskosten Oberflächenersatz Dorfplatz	CHF	71'700.00
BKP	52	Nebenkosten Planer	CHF	17'770.00
BKP	9	Rundung/Reserve (ca. 2 %)	CHF	15'430.00
Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)			**CHF**	**670'000.00**

Anteil Gemeinde Zumikon, 50 %	**CHF**	**335'000.00**
Anteil Miteigentümer Revicon AG, Dorfplatz 14/15, 25 %	CHF	167'500.00
Anteil Miteigentümer STWEG Dorfplatz 2-4, 25 %	CHF	167'500.00

Die Gemeinde ist mit der Federführung des Projekts betraut. Die Kostenanteile der Miteigentümer werden von der Gemeinde vorfinanziert. Die aufgelaufenen Kostenanteile werden den Miteigentümern jeweils per 31. Dezember in Rechnung gestellt.

Budget

Für dieses Vorhaben ist im Budget 2022, Investitionsrechnung, Konto 0290.5290.00 INV00012, ein Betrag von CHF 100'000.00 eingestellt. Von den prognostizierten Gesamtkosten entfällt auf das Jahr 2022 rund ein Drittel (Vorprojekt und Beginn Bauprojekt) was somit dem Budget 2022 entspricht. Die restlichen zwei Drittel des Verpflichtungskredits fallen auf das Jahr 2023 und werden wiederum ordentlich budgetiert.

Finanzkompetenz Kredit

Die Finanzkompetenz für Kosten über CHF 300'000.00 liegt gemäss Gemeindeordnung bei der Gemeindeversammlung. Die Kostenprognose von insgesamt CHF 670'000.00 (Anteil Gemeinde 50 %= CHF 335'000.00) liegt damit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Ausführungstermin

Unmittelbar nach Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 und dem Abschluss des Planerwahlverfahrens zur Vergabe des Generalplanerauftrags wird mit der Projektierung begonnen.

Erwägungen

Mit der Projektierung wird einerseits der genaue Arbeitsumfang eruiert und damit Planungssicherheit gewährleistet, und andererseits wird die Kostengenauigkeit für den Ausführungskredit erhöht.

Empfehlung

Die in den Jahren 2019 und 2020 durchgeführte Zustandandsanalyse stand unter der Federführung des bereits am seinerzeitigen Bau der Tiefgarage beteiligten Bauingenieurbüros Walt Galmarini AG. Unter Beizug von Fachplanern und eines Kostenplaners entschied die Gemeinde gemeinsam mit den privaten Miteigentümern der Tiefgarage über die Eingriffstiefe der vorgeschlagenen Massnahmenpakete. Als Resultat legt der Gemeinderat nun ein Bündel von Massnahmen zur Sanierung und kostenbewussten Erneuerung vor, das von den privaten Miteigentümern mitgetragen wird.

Da die Sanierung der Garagendecke die Entfernung des darüberliegenden Aufbaus erfordert, der den Dorfplatz bildet, besteht ein enger Zusammenhang zwischen diesen beiden Projekten, die gleichzeitig zur Genehmigung vorgelegt werden. Auf die Kosten des Projekts zur Dorfplatzerneuerung wirkt es sich vorteilhaft aus, dass die Kosten für den Wiederaufbau der Garagenüberdeckung dem Tiefgaragenprojekt angerechnet werden, soweit Kostenäquivalenz besteht.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

Referent Vorsteher Ressort Liegenschaften und Sicherheit Thomas Epprecht

Zumikon, 11. April 2022

Gemeinderat Zumikon

Jürg Eberhard	**Thomas Kauflin**
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 29. März 2022 (GR 2022-58)
- Protokollauszug Gemeinderat vom 11. April 2022 (GR 2022-68)