
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Farlifangstrasse 28. Neue Asylunterkunft. Arbeitsvergabe Fachplanerleistungen.
-----------------	---

Datum	6. Februar 2023
-------	-----------------

Nummer	GR 2023-23 - 6.2.5.0
--------	----------------------

Ausgangslage

Mit den beiden Beschlüssen vom 13. Juli 2022 (GR 2022-169 und GR 2022-170) stimmte der Gemeinderat dem Projektierungskredit für den Neubau einer Asylunterkunft im Farlifang in der Höhe von CHF 150'000.00 sowie der Arbeitsvergabe der dafür erforderlichen Leistungen an das Architekturbüro Rossetti + Wyss AG, Zollikon, zu. Am 3. Oktober 2022 (GR 2022-224A) sprach sich der Gemeinderat zudem für eine weitsichtige Planung aus, indem er einerseits festlegte, dass die neue Unterkunft für die unmittelbar erforderlichen 32 Schlafplätze projektiert werden soll, andererseits aber bereits eine mögliche Erweiterung mitgeplant werden muss, damit für diese gegebenenfalls keine teuren Anpassungen gemacht werden müssen. Dieser Beschluss bedeutete eine Ausweitung des Auftrags für die Architekturleistung und die Fachplanung, ohne dass der Projektierungskredit gleichzeitig angepasst wurde. Die zusätzlichen Aufwendungen wurden vom Architekturbüro Rossetti + Wyss AG bislang in Vorleistung erbracht und nicht in Rechnung gestellt, damit mit den Fachplanerarbeiten begonnen werden konnte.

Weil neue Asylunterkünfte für 32 Personen dringlich sind, nahm der Gemeinderat an seiner Aussprache vom 23. Januar 2023 (GR 2023-16A) eine Abwägung vor, ob das Vorhaben als gebundene Ausgabe sofort unter Anrechnung an den in der Investitionsrechnung enthaltenen Budget-Kredit (Konto 0290.5040.00 INV00038, CHF 2'900'000.00) weitergeführt werden soll, oder ob das Vorhaben der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt wird. Unter anderem in Erwägung der deutlichen Ablehnung eines Streichungsantrags für obgenannten Budget-Kredit an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2022 entschied sich der Gemeinderat für die Gemeindeversammlungsvorlage, nahm aber gleichzeitig auch zur Kenntnis, dass in diesem Fall nicht alle für die Abstimmungsreife erforderlichen Projektierungsarbeiten mit dem bereits gesprochenen Projektierungskredit erbracht werden können.

Erwägungen

Mit dem demokratiepolitisch begründeten Entscheid vom 23. Januar 2023 ergibt sich eine neue Ausgangslage, in der die lückenlose Finanzierung und der unterbrechungsfreie Fortschritt der Projektierung anderweitig gesichert werden muss, damit der Dringlichkeit zur Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgabe entsprochen werden kann. Wegen des straffen Zeitplans und dem für die Abstimmung erforderlichen noch fehlenden Kostenvoranschlag (KV) müssen die Vorleistungen der Architekten, die teilweise noch ausstehenden Fachplanerarbeiten und die Aufwendungen für den KV nun mit einem Ergänzungskredit für die Projektierung finanziert werden.

Um zusätzlich Zeit und Planungssicherheit zu gewinnen, entschied die Objektbaukommission (OBK) an ihrer Sitzung vom 2. November 2022 zudem, das Baugesuch bereits vor der Abstimmung über den Verpflichtungskredit einzureichen. Dies hat den positiven Nebeneffekt, dass sich die Stimmenden bereits im Vorfeld

über die Dimension des Vorhabens ein konkretes Bild machen können. Zudem schlägt die OBK vor, die Vorarbeiten zur Submission eines Totalunternehmens (TU), welche gemäss SIA nicht der Projektierung zugeordnet werden, bereits in der Zeit vom März 2023 (Abgabe des Antrags und des Beleuchtenden Berichts) bis zum Juni 2023 (Gemeindeversammlung) in Angriff genommen werden, sodass diese Arbeiten zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Soverän erledigt sind und rollend weiter geplant werden kann.

Weiteres Vorgehen

In einem Schreiben von Sicherheitsdirektor Regierungsrat Mario Fehr vom 25. November 2022 an den Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich lässt die Sicherheitsdirektion verlauten: "Die Planung und Bereitstellung von weiteren Unterbringungsstrukturen im Hinblick auf die allfällige Aufnahme weiterer Personen ('Vorhalteleistungen') ist in der aktuellen Situation zwingend notwendig, weshalb es sich nach unserer Auffassung auch um gebundene Ausgaben handelt".

Obwohl sich der Gemeinderat dagegen entschied, das Vorhaben als gebundene Ausgabe zu behandeln, muss die gesetzliche Aufgabe zeitnah erfüllt und dem Gebot der Dringlichkeit entsprochen werden. Die in den Erwägungen genannten Massnahmen und der Ergänzungskredit für die Projektierung dienen dem Zweck, dass wenigstens in der Phase der Projektierung keine Zeit verloren geht.

Ergänzungskredit

Mit dem Ergänzungskredit werden die noch nicht abgegoltenen, aber bereits im Rahmen des Vorprojekts ausgeführten Arbeiten von Phase 1 sowie die Leistungen von Phase 2 gemäss nachstehender Aufstellung abgegolten.

Kostenzusammenstellung

				inkl. MWSt.
Phase 1 (bereits ausgeführt)				
BKP	101	Geländeaufnahmen/Baugespann	CHF	3'000.00
BKP	293	Elektroingenieur	CHF	3'700.00
BKP	294	HLK-Ingenieur	CHF	5'200.00
BKP	250	Sanitäringenieur	CHF	4'800.00
BKP	296	Bauphysik	CHF	4'100.00
BKP	9	Nebenkosten/Spesen	CHF	2'500.00
Total Phase 1			CHF	23'300.00
Phase 2				
BKP	102	Baugrunduntersuchungen	CHF	5'000.00
BKP	292	Bauingenieur/Holzbauer	CHF	62'000.00*
BKP	293	Elektroingenieur	CHF	23'300.00
BKP	294	HLK-Ingenieur	CHF	12'700.00
BKP	250	Sanitäringenieur	CHF	21'400.00
BKP	296	Bauphysik	CHF	12'700.00
BKP	296	Geologie	CHF	5'200.00

BKP 296 Schadstoffuntersuchungen	CHF	5'000.00
Total Phase 2	CHF	147'300.00
Total Phase 1. + 2. inkl. MWSt.	CHF	<u>170'600.00</u>

(ohne Reserve; Kostengenauigkeit +/- 10 %, ausser Budgetposition)*

Der Ergänzungskredit wird zu Lasten der freien Limite des Gemeinderats beantragt, da die Zusatzkosten durch die am 3. Oktober 2022 (GR 2022-224A) beschlossenen Präzisierungen des Auftrags ausgelöst wurden, welche damals noch nicht abgeschätzt und auch nicht mehr budgetiert werden konnten.

Um ordentlich bewilligt werden zu können, darf das Total von Ergänzungskredit und bereits bewilligtem Projektierungskredit (CHF 150'000.00) die Finanzkompetenz-Limite des Gemeinderats von CHF 300'000.00 nicht überschreiten. Wie die vorstehende Aufstellung zeigt, würde diese Limite bei vollumfänglicher Bewilligung um 6,66 % (CHF 20'600.00) überschritten. Zur Lösung dieses Dilemmas bieten sich zwei Wege an:

1. Die Vorarbeiten zur TU-Submission werden erst nach der Genehmigung des Ausführungskredits durch die Gemeindeversammlung zu Lasten des Verpflichtungskredits ausgeführt. Die entsprechenden Kostenanteile würden dann in allen vorstehend aufgeführten BKP-Positionen gestrichen und diese entsprechend um ca. CHF 30'000.00 auf total CHF 140'000.00 gekürzt. Damit könnte die Finanzkompetenz-Limite des Gemeinderats von CHF 300'000.00 eingehalten werden.
Der entscheidende Nachteil dieses Vorgehens besteht darin, dass eine etwa 3-monatige Verzögerung entsteht, um die sich die Zwischenlösung zur Unterbringung der Flüchtlinge nach dem Mietende der Wohnungen im Mettelacher verlängert. Nach Abklärungen durch die Abteilung Gesellschaft dürften sich die Kosten für eine potentielle externe Unterbringung von 7 Personen in Erlenbach auf ca. CHF 5'500.00 pro Monat belaufen. Für die weitere Unterbringung der aktuell restlichen 19 Personen vom Mettelacher mit dem gleichen Kostenschlüssel würden weitere ca. CHF 15'000.00 pro Monat auflaufen. Zusätzliche Kosten wie Fahrkosten, Schülertransporte und einmalige Umzugskosten und/oder Entsorgungs- oder Lagerkosten von Mobiliar sind darin noch nicht enthalten. Der möglichen Limitenüberschreitung von ca. CHF 20'000.00 stehen also für die Verzögerung von 3 Monaten Mehrkosten von über CHF 60'000.00 gegenüber.
2. Als zweiter Weg, der Kosten spart und regelkonform ist, bietet es sich an, den Ergänzungskredit als Gebundene Ausgabe zu behandeln. Damit könnte dem Gebot der Dringlichkeit entsprochen und die gesetzliche Aufgabe wenigstens bis zum Abschluss der Projektierungsphase erfüllt werden. Der Beschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2023 (GR 2023-16A), den Verpflichtungskredit zur Ausführung dem Souverän zur Genehmigung vorzulegen, bleibt davon unberührt.

Die Ressorts Gesellschaft und Liegenschaften geben angesichts der hohen Dringlichkeit Variante 2 den Vorzug.

Budget

Nach Genehmigung der Ausführung durch den Souverän werden der Projektierungskredit und der Ergänzungskredit dem Verpflichtungskredit (Budget 2023, Investitionsrechnung, Konto 0290.5040.00 INV00038, CHF 2'900'000.00) angerechnet, was dem üblichen Vorgehen entspricht. (Der effektiv anzurechnende Betrag wird sich dann nach Vorliegen des Bauprojekts inkl. Kostenvoranschlag zeigen.)

Finanzkompetenz Kredit

Gemäss Art. 34 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindeordnung (GO) liegt die Finanzkompetenz für dieses Vorhaben, wie oben erwähnt, bis zu einem Gesamtbetrag von CHF 300'000.00 beim Gemeinderat (davon 2022 bereits bewilligt und verwendet: CHF 150'000.00). Beim Ergänzungskredit von je nachdem CHF 140'000.00 oder CHF 170'600.00 handelt es sich um eine einmalige Ausgabe zu Lasten der freien Limite 2023.

Kompetenz Arbeitsvergaben/Submissionsverfahren

Das vorliegende Bauprojekt wird im Rahmen des öffentlichen Beschaffungsrechts im freihändigen Verfahren abgewickelt. Der Schwellenwert für die involvierten Arbeitsgattungen beträgt CHF 150'000.00 (Dienstleistungen). Gemäss kommunaler Wegleitung Submissionen liegt die Kompetenz für Arbeitsvergaben bis 50 % des Schwellenwerts beim Ressortvorsteher. In diesem Projekt liegt keine Vergabe höher als 50 % des Schwellenwerts. Somit ist der Vorsteher Liegenschaften für die freihändigen Arbeitsvergaben (mit oder ohne Konkurrenz) zuständig.

Erwägungen Gemeinderat

Der Gemeinderat diskutiert die Ausgangslage und die zwei Variantenvorschläge ausgiebig. Der zeitliche und dadurch auch finanzielle Vorteil der vorgeschlagenen Variante 2 ist offensichtlich und gut erkennbar. Dennoch ist er der Meinung, dass ein formell korrektes Vorgehen unabdingbar ist. Die maximale Bewilligungskompetenz des Gemeinderats steht gemäss GO bei CHF 300'000.00. Diese Regelung ist in der GO festgehalten und kann nicht umgangen werden, auch wenn dadurch Mehrkosten entstehen, die ein Mehrfaches der potentiellen Limitenüberschreitung betragen. Darüber hinaus dürfte es schwierig werden, den Stimmberechtigten zu erklären, weshalb eine Projektierung als gebunden qualifiziert wird, nachdem der Gemeinderat kurz zuvor entschieden hatte, den entsprechenden Ausführungskredit nicht als Gebundene Ausgabe zu bewilligen, sondern durch die Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Aus diesen Gründen ist der Gemeinderat bereit, die anfallenden Mehrkosten für die zeitliche Verzögerung in Kauf zu nehmen und den jetzt zu bewilligenden Ergänzungskredit auf CHF 140'000.00 festzulegen. Mit diesem Betrag ist es möglich, die Projektierungsarbeiten so weit voranzubringen, dass ausreichende Daten vorhanden sind, um die Gemeindeversammlungs-Vorlage auszuarbeiten. Die Arbeiten für die TU-Submission ist nach der Genehmigung des Kredits durch die Gemeindeversammlung in Angriff zu nehmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der für die weitere Projektierung des Neubaus für die Asylunterkunft Farlifang erforderliche Ergänzungskredit in der Höhe von CHF 140'000.00 wird zu Lasten der freien Limite des Gemeinderats genehmigt (Maximale Gesamtsumme pro Jahr: CHF 800'000.00; davon bereits verwendet CHF 0.00).
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis davon, dass bei Annahme des Verpflichtungskredits für die Ausführung durch den Souverän die effektiven Kosten aus Projektierungs- und Ergänzungskredit zu Lasten von Konto 0290.5040.00 INV00038 verbucht werden (Kontobudget 2023: CHF 2'900'000.00; davon bereits verwendet: CHF 0.00).

3. Von der durchgeführten Offerteinholung der Fachplaner wird Kenntnis genommen.
4. Der Vorsteher Liegenschaften und der Leiter Liegenschaften werden ermächtigt, die entsprechenden Werkverträge auszuarbeiten und zu unterzeichnen.
5. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Ressort Gesellschaft den Antrag und Beleuchtenden Bericht für den Ausführungskredit (Verpflichtungskredit) zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 vorzubereiten und dem Gemeinderat bis spätestens zum 3. April 2023 vorzulegen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug:
 - 6.1 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder elektronisch),
 - 6.2 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 6.3 Vorsteher Gesellschaft Mirco Sennhauser,
 - 6.4 Schulpräsidentin Laetitia Dahl,
 - 6.5 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 6.6 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 6.7 Leiterin Gesellschaft Marianne Hostettler,
 - 6.8 Leiterin Schulverwaltung Cinzia Bonati,
 - 6.9 Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
 - 6.10 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 9. Februar 2023