

**Information Dorfzentrum**

**Erneuerung Dorfplatz**

**Sanierung Parkgarage**

Dienstag, 19. September 2023

# Begrüssung

19. September 2023

## Referent

Stefan Bühler, Gemeindepräsident

# Programm

1. Begrüssung
2. Erneuerung Dorfplatz – Ergebnis Projektierung
3. Sanierung und Erneuerung Parkgarage – Ergebnis Projektierung
5. Kosten und nächste Schritte

**Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk**

# Erneuerung Dorfplatz – Ergebnis Projektierung

19. September 2023

## Referent

Thomas Epprecht, Gemeinderat

## Bisherige Schritte



- **Parkgarage:**  
Sanierungsfall,  
geringe Attraktivität
- **Dorfplatz:** Strukturalen Umbruch gestalten statt erdulden
- **Möglichkeiten und Machbarkeit prüfen**

**Einführung**

### Der Dorfplatz 1980 – und 40 Jahre später

- **Entstehung 1973 – 1982**
  - Zukunftsgerichteter Entscheid der Zumiker/innen von damals
  - Grosszügiges Erbe, das zur Sorgsamkeit verpflichtet
- **Sanierung notwendig geworden: 2020**
  - Dorfplatz mit Tiefgarage
  - Gebäude Dorfplatzbistro
  - Gemeinschaftszentrum

« Das Dorfzentrum ist nach 40 Jahren noch einmal ein Generationenprojekt »

# Bisherige Schritte



## 1. Partizipation

«Dorfplatzgespräche»

- Ideengeber für weitere Planung

« Kosmetische Massnahmen reichen nicht – funktionelle und räumliche Veränderungen sind nötig »

Ausgangslage

«Dorfplatzgespräche» mit Direktbetroffenen

**Neue (EG-)Nutzungen**  
Mix ist entscheidend

Gassenverkauf Grossverteiler  
Comestible mit Käse, Wein, Beck, Bio  
Folerabend-Bar  
Kebab  
Kiosk  
Take Away

Gesundheitszentrum  
Permanence  
Neu: Co-Working Space  
Bäckerei  
BREITERES GASTRONOMIEANGEBOT  
IN ATTRAKTIVEREM/N LOKAL/EN  
Kunstaussstellungen  
Skulpturen

**GESCHÄFTSLAGEN VERBESSERN!**

Sichtbarkeit  
Bewerbung  
Verdichtung = Laufkundschaft  
Signaleik  
Stele  
Helle Angestellte  
Aufgangs  
Parkhaus  
Parkbahn  
Forchbahn  
Sitzgelegenheiten  
Sonnenschirme  
Verkehrsfrei  
Unterschiedliche Platzbereiche  
Parkieren  
Spielen  
Ruhig und geschäftig

Gedeckte Markthalle  
Markt  
Überdachter Bereich für Veranstaltungen

zumikon

10

Auszug aus Informationsanlass 5. März 2019

# Bisherige Schritte



## 2. Schritt Testplanung

- Lösungen für räumliche und funktionelle Aufwertung

### Schlussfolgerung

- ✓ Machbarkeit
- ✓ Handlungsgrundsätze
- ✓ Masterplan
- ✓ Planungszone



Auszug aus Informationsanlass 5. März 2019

## Bisherige Schritte

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

### 3. Schritt

#### 2-stufiger Projektwettbewerb:

- Zwei Platzbereiche «ruhig» und «geschäftig» mit unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten.
- Mitte: Multifunktionaler, offen oder geschlossen nutzbarer Pavillon als «Markthalle» / «überdachter Bereich für Veranstaltungen». Gelenk zwischen offenem und grünem Platz.
- Gastronomie zügelt vom Gebäude Nr.12 «Dorfplatzcafé» in den Neubau Dorfplatz 13 (ehem. Metzgerei).



Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

## Bisherige Schritte



### 4. Schritt: 2. Partizipation (April 2022), Erkenntnisse Workshops und Fragebogen:

- **Allgemein:** stolperfreier, wintertauglicher Belag; Sonnenschirme; Sitzgelegenheiten; Infrastrukturan-schlüsse, Befestigungsösen; ökologische Bepflanzung, Biodiversität; Trinkbrunnen; kurze Bauzeit.
- **Wasserspiel:** Als Spielort und zur Kühlung; keine Beeinträchtigung anderer Nutzungen.
- **Pavillon:** Regen- und Windschutz; variabel, offen und geschlossen nutzbar; Mittwochsmarkt, Dorfmärt, Märtheiz; Infrastruktur für Aufwärmen, Kühlen, Strom, Wasser, Abwasser; Stellplatz Foodtrucks; öffentl. WC.
- **Spielplatz:** Erhalt des bestehenden Spielplatzes, Spielmöglichkeiten beim neuen Restaurant.



# Umzug Dorfplatzgastronomie



- Private Alternative im Neubau Dorfplatz 13  
→ Zustimmung zu Gestaltungsplan am 13. Juni 2023
- Eingesparte Sanierungskosten für Gebäude «Dorfplatzcafé» ca. CHF 3 Mio.
- Auflösung Pachtvertrag mit nicht mehr benötigter Zentrumscafé AG und anschliessende Liquidation.

Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Projektierungskredit.

## Verwaltungsrechtlicher Vertrag – Nutzungsvereinbarung Dorfplatz 13

### Art. 1.1 Gastronomische Nutzung

- Gemäss Art. 4 Abs. 2 der **Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan** «Dorfplatz 13» ist im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen.
- Mit dem vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrag wird diese planungsrechtliche Nutzungsanordnung dahingehend konkretisiert, dass sich die **Bauherrschaft rechtsverbindlich verpflichtet, eine gastronomische Nutzung zu planen und zu realisieren sowie deren Betrieb durch Dritte uneingeschränkt zu gewährleisten**. Diese gastronomische Nutzung umfasst im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ein Dorfrestaurant mit einem für ca. **60 - 80 Sitzplätze** ausgelegten Innenbereich von mindestens **140 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)** sowie einem für ca. **40 - 60 Sitzplätze** ausgelegten Aussenbereich, beides gemäss Planbeilage (Stand Richtprojekt). **Das Dorfrestaurant soll der Nachfrage einer breiten Bevölkerungsschicht entsprechen.**
- Anmerkung im Grundbuch; Auflage in Baubewilligung

 zumikon

Auszug aus Gemeindeversammlung 14. Juni 2022

# Ergebnis Projektierung Dorfplatz

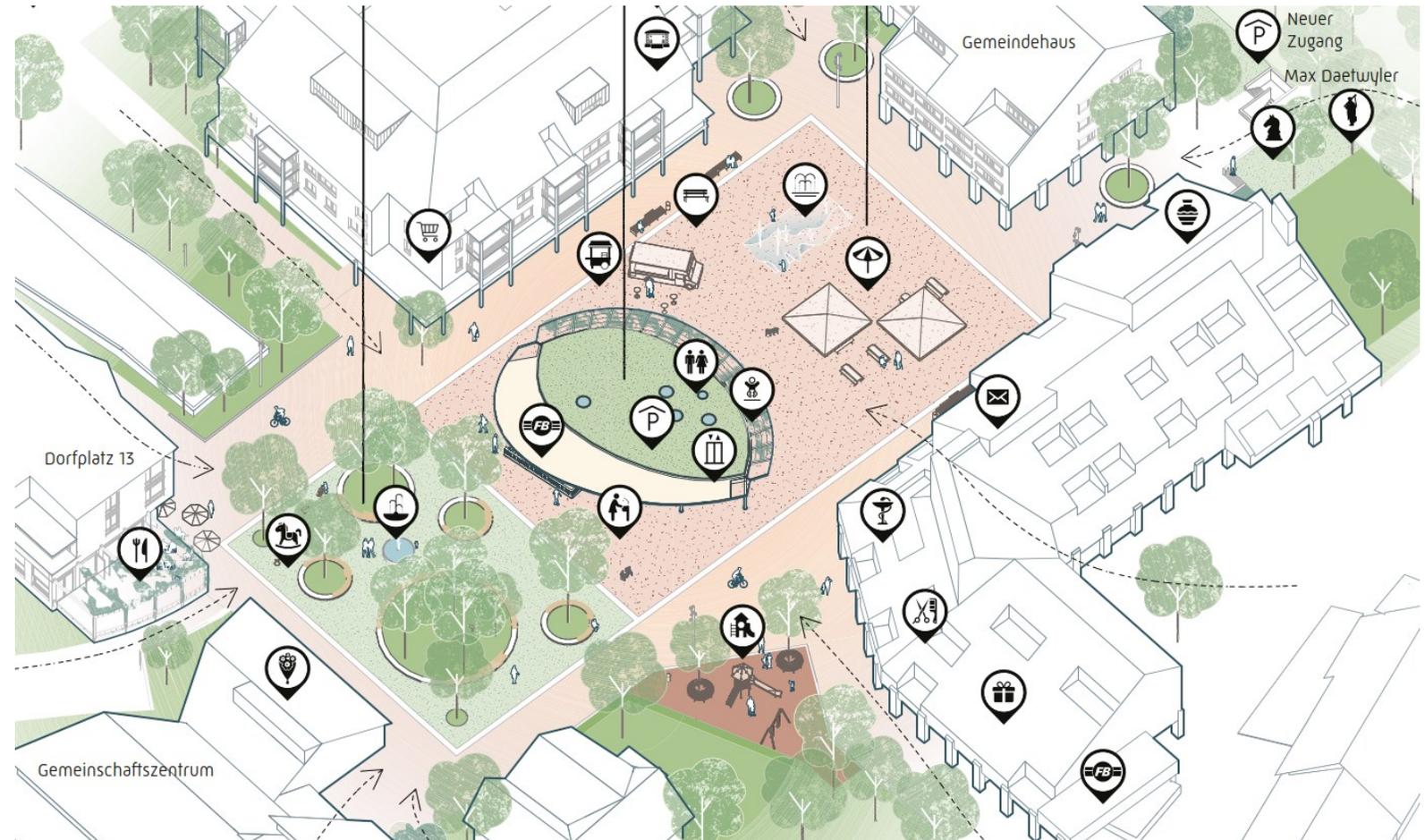
2020

2021

2022

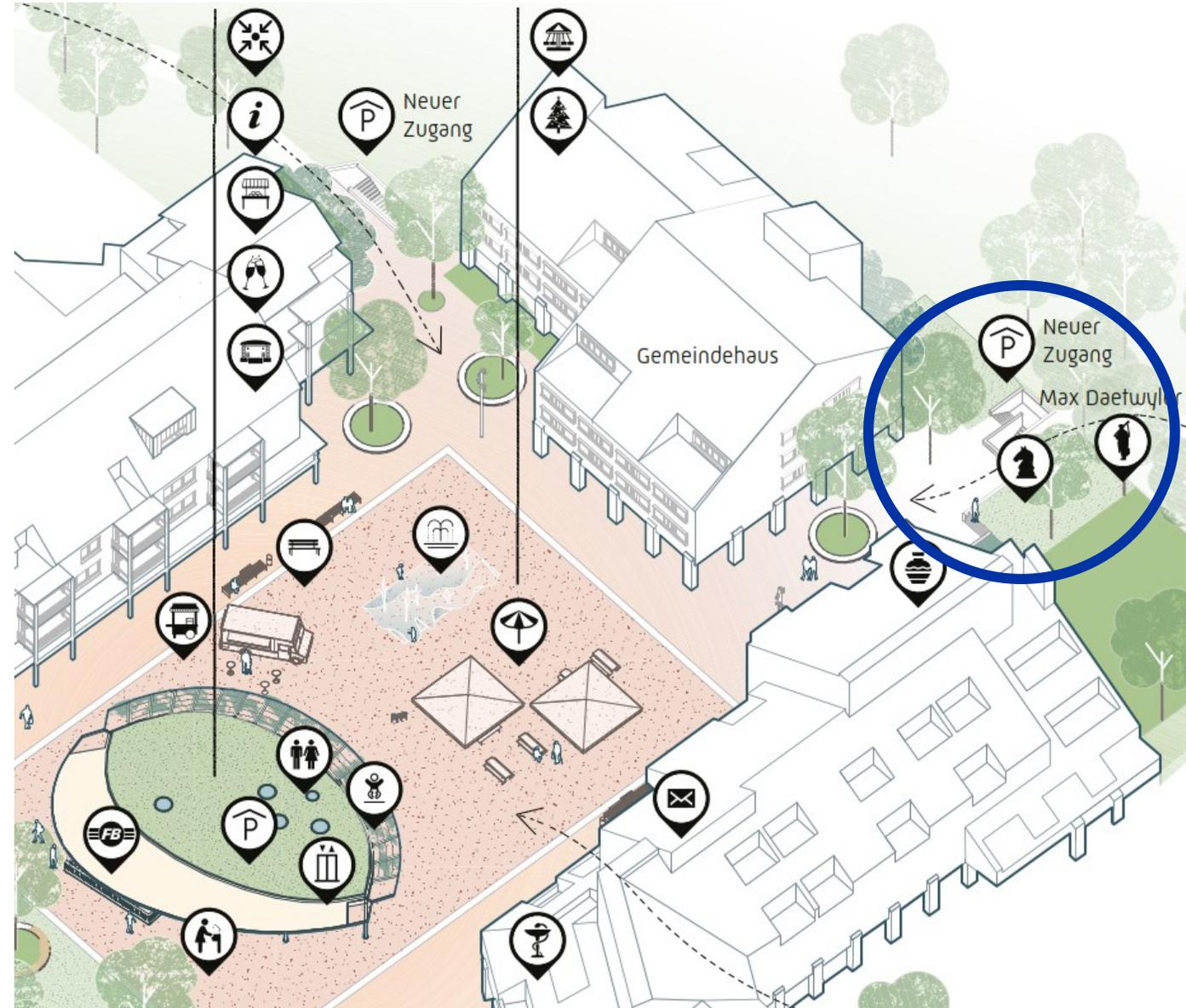
2023

- Erkenntnisse aus Partizipationsprozess konnten weitgehend mitgenommen werden
- Gleichzeitig erforderliche Sanierung der Parkgarage  
→ einmalig günstige Gelegenheit zur Aufwertung
- Kostenvoranschlag +/- 10%  
→ Urnenabstimmung



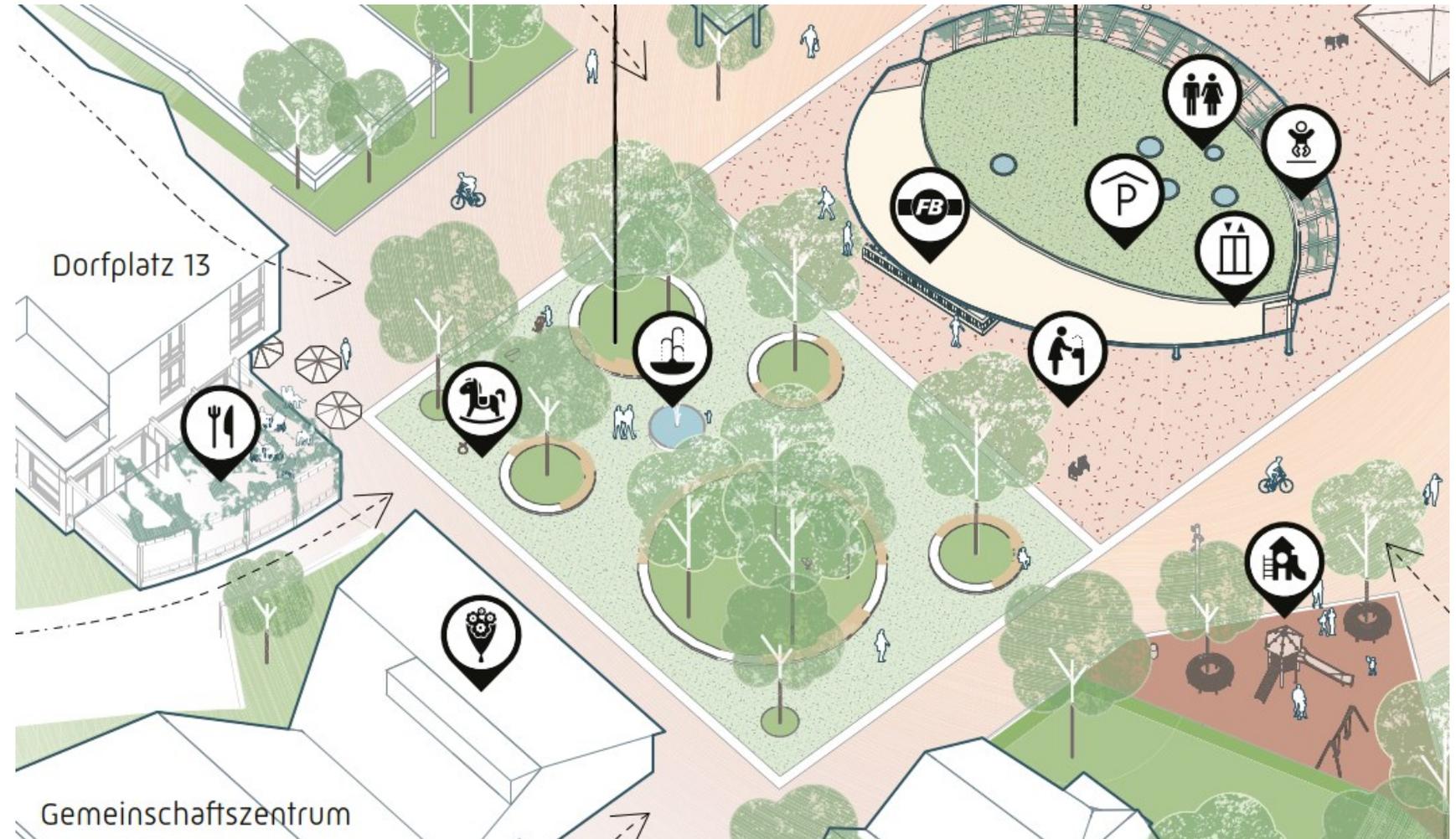
## Offener Platz als Forum

- Stolperfreier, wintertauglicher Terrazzobelag
- Begegnungszone, «geschäftig»
- Platz für Veranstaltungen: Märkte, Feste, Chilbi, Open Air Kino, Konzert
- Infrastrukturanschlüsse
- Sonnige offene Freifläche, Schatten mit max. 12 Sonnenschirmen
- Wasserspiel, Sitzmöglichkeiten
- 2 neue Zugänge Parkgarage



# Grüner Platz als Ort der Ruhe und des Spielens

- Schattenspendendes Baumdach
- Farbenfroher Staudengarten, Biodiversität
- Sitzmöglichkeiten
- Brunnen
- Spielmöglichkeiten beim Restaurant
- Verbindung zum bestehenden Spielplatz
- Chausseierter Belag







# Sanierung und Erneuerung Parkgarage – Ergebnis Projektierung

19. September 2023

## Referent

Fabrizio Vetter, Leiter Abteilung Liegenschaften, Gemeinde Zumikon

## Bisherige Schritte Parkgarage

2020

2021

2022

2023

### Zustandsanalyse

- Analyse der vorhandenen Pläne
- Analyse der sichtbaren Schäden
- Massnahmenpakete
  - Kosten / Nutzen-Analyse
  - Eingriffstiefe (gemeinsam mit Mitbeteiligten)
- Grobkostenschätzung +/- 25%

Informationsveranstaltung Dorfzentrum.

### Nach 40 Jahren – Schlechter baulicher Zustand



Abdichtung zum Dorfplatz leckt – Wasser dringt ein



Bewehrung / Armierung rostet

 zumikon

9

Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

# Bisherige Schritte Parkgarage

2020

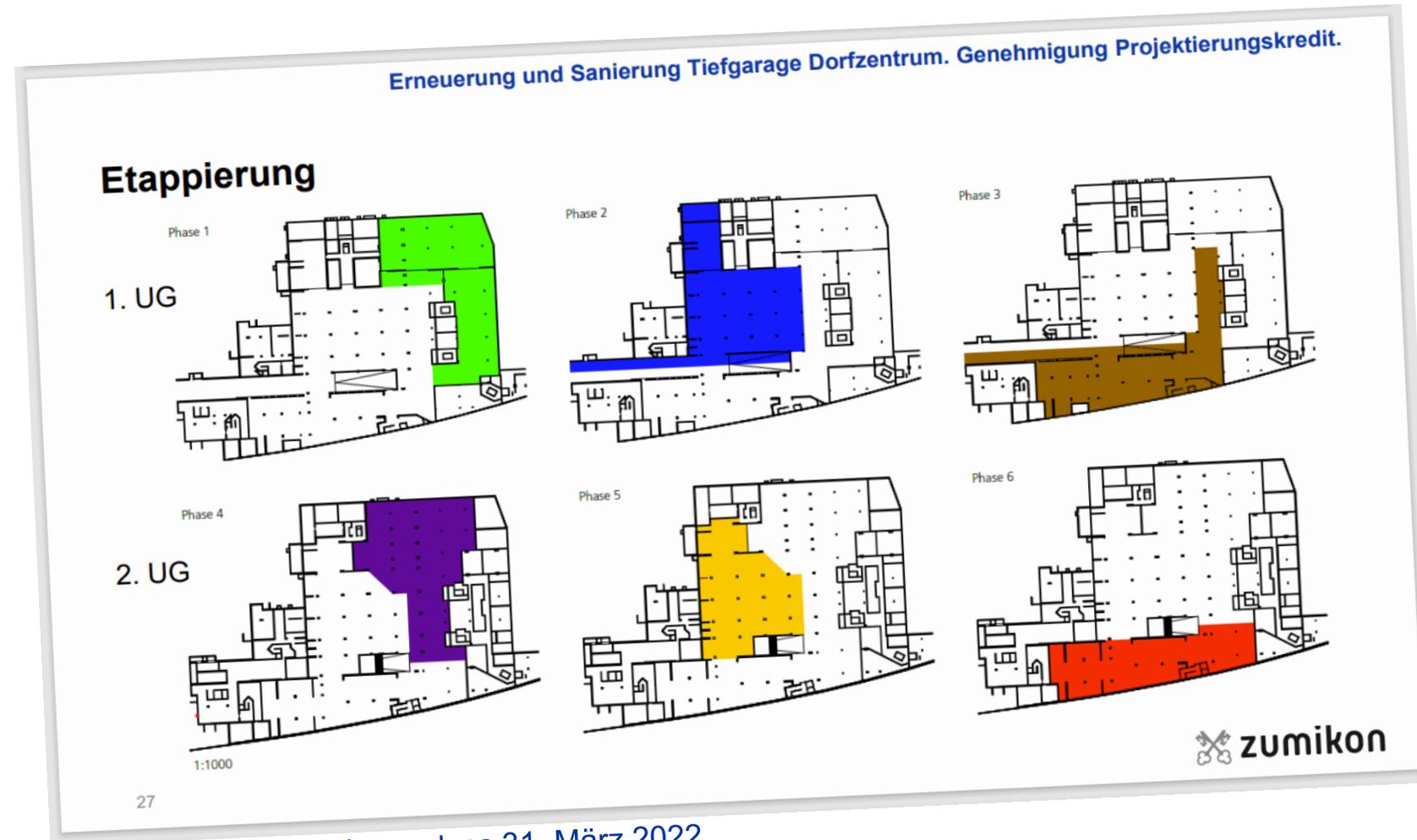
2021

2022

2023

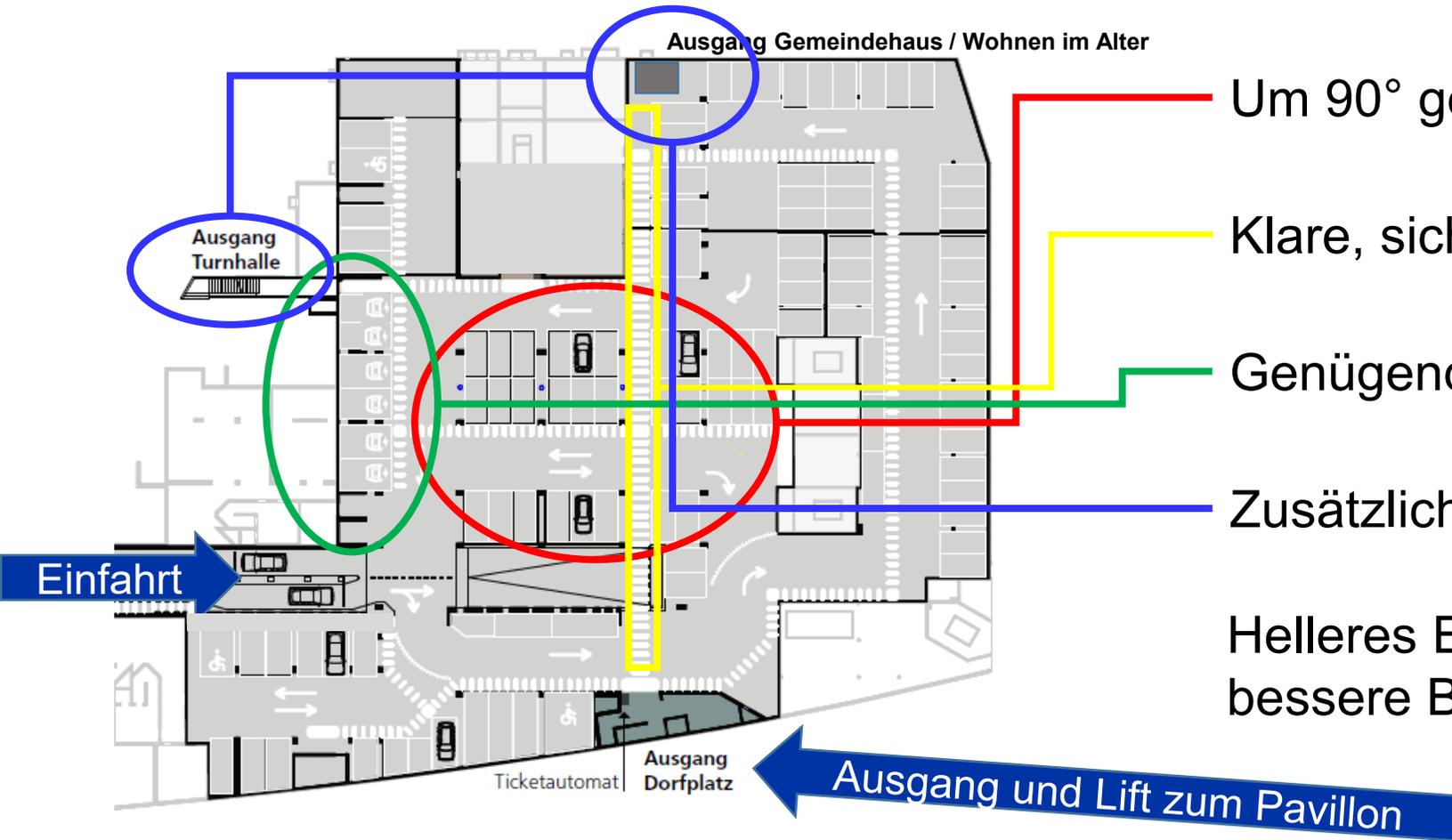
## Ergebnisse Partizipation, Kriterien Planerwahl

- Gut beleuchtet, hell und freundlich
- Sicher für Fussgänger
- Genügend Elektro-Ladestationen
- Verbesserung Einfahrssituation und Verkehrsführung
- Etappierung: Während Bau Zugänge freihalten



Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

# Ergebnis Projektierung Parkgarage



- Um 90° gedrehte, breitere Parkplätze
- Klare, sichere Wegführung für Fussgänger
- Genügend Elektro-Ladestationen
- Zusätzliche Ausgänge
- Helleres Erscheinungsbild, bessere Beleuchtung

# Ergebnis Projektierung Parkgarage

2020

2021

2022

2023

## Analyse Tragstruktur

- Physisches Untersuchungsergebnis:
  - ➔ gravierende Schwächen der Tragstruktur
  - ➔ Sperrung Dorfplatz
- Sofortmassnahmen:
  - ➔ provisorische Stützen
  - ➔ Freigabe Dorfplatz
- Hohe Mehrkosten für Sanierung



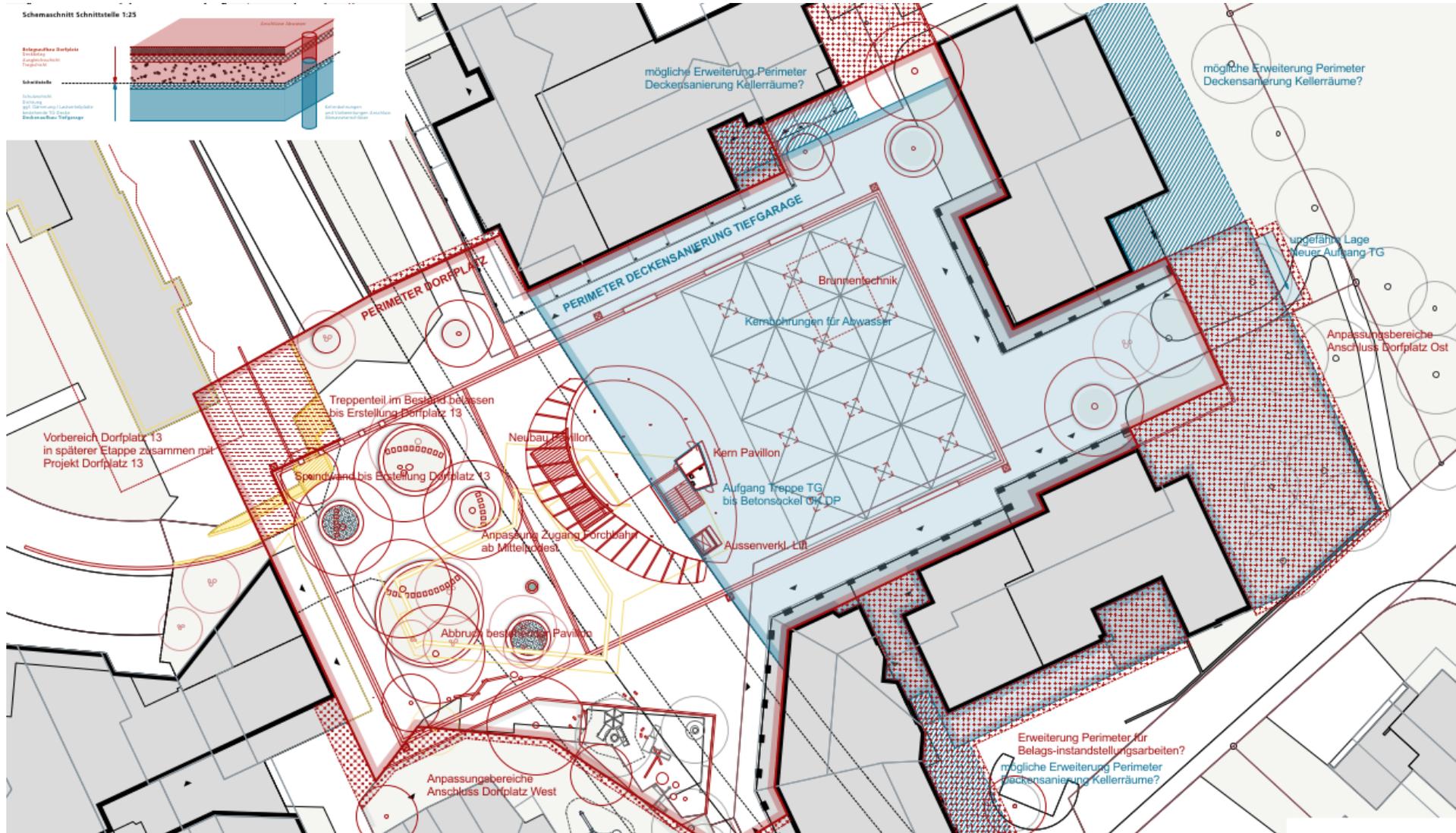
# Kosten und nächste Schritte

19. September 2023

## Referent

Thomas Epprecht, Gemeinderat

# Schnittstelle Projekte Dorfplatz und Parkgarage



Schnittstellenplan  
Stand Vorprojekt

## Baukosten Dorfplatz

Baukosten bei gleichzeitiger Sanierung Parkgarage (inkl. MWSt.)		CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	5'300'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	6'760'000.00
	Mehrkosten	1'460'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (im Schwankungsbereich)	940'000.00
<b>19.11.2023</b>	<b>Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Dorfplatz</b>	<b>6'760'000.00</b>
	Bereits realisierte Sparmassnahmen (Vereinfachungen, Verzicht)	– 200'000.00

## Baukosten Dorfplatz

Baukosten bei gleichzeitiger Sanierung Parkgarage (inkl. MWSt.)		CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	5'300'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	6'760'000.00
	Mehrkosten	1'460'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (im Schwankungsbereich)	940'000.00
19.11.2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Dorfplatz	6'760'000.00
Mehrkosten <u>ohne</u> gleichzeitige Sanierung Parkgarage		
	Realersatz Platzoberfläche zu Lasten Dorfplatz statt Parkgarage	1'642'000.00
	Mehrkosten für Entwässerung im Bereich Dorfplatz Ost	450'000.00
<b>Total</b>	<b>Mehrkosten</b> (gegenüber Kreditantrag)	<b>2'092'000.00</b>
	Ohne gleichzeitige Sanierung Parkgarage würde Ausführung Dorfplatz zurückgestellt.	

## Baukosten Parkgarage

Baukosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz (inkl. MWSt.)		Anteil	CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	100%	7'700'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	100%	13'372'000.00
	Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	5'500'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	4'730'000.00
	<b>Kosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz</b>	100%	<b>13'200'000.00</b>
	Bereits realisierte Sparmassnahmen (Vereinfachungen, Verzicht)		- 770'000.00

# Baukosten Parkgarage

Baukosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz (inkl. MWSt.)		Anteil	CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	100%	7'700'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	100%	13'372'000.00
	Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	5'500'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	4'730'000.00
	<b>Kosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz</b>	100%	<b>13'200'000.00</b>
	Mehrkosten <u>ohne</u> gleichzeitige Erneuerung Dorfplatz (Kostenanteil Entwässerung und Retention)	100%	172'000.00
<b>19.11.2023</b>	<b>Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Parkgarage</b>	<b>100%</b>	<b>13'372'000.00</b>
	<b>Kostenanteil Gemeinde</b>	<b>55,5%</b>	<b>7'442'000.00</b>
	Kostenanteil Private * (Vorfinanzierung Gemeinde)	44,5%	5'930'000.00

Ohne gleichzeitige Annahme Verpflichtungskredit Dorfplatz würde die Parkgarage mit Realersatz Dorfplatz saniert.

\* = Baurechtsnehmer / Investor in Immobilie Dorfplatz 14/15 bestreitet z.Z. Kostentragungspflicht von 22,25%

# Baukosten Parkgarage

Mehrkostenbegründung (inkl. MWSt.)		100%	CHF
<b>A</b>	<b>Höhere Baukosten (100%*)</b>		<b>3'845'000.00</b>
	• Tragwerkverstärkungsmassnahmen		2'200'000.00
	• Entwässerung / Retention Oberflächenwasser Dorfplatz		475'000.00
	• Erneuerung Gefällsüberzug		300'000.00
	• Sanierung Kanalisation		120'000.00
	• Diverse weitere Baukosten (in Zustandsanalyse nicht abgebildet)		750'000.00
<b>B</b>	<b>Höhere Nebenkosten (100%*)</b>		<b>1'655'000.00</b>
	• Honorar- und Nebenkostenanteil Generalplaner		390'000.00
	• Erhöhung Reserve		495'000.00
	• Teuerung (gem. Schweiz. Baupreisindex 01.04.2021 – 01.04.2023)		770'000.00
	<b>Mehrkosten Total (100%*)</b>		<b>5'500'000.00</b>

\* = davon Gemeindeanteil 55,5%

# Nettokosten Erneuerung Dorfplatz

	2x JA Dorfplatz & Parkgarage	JA Parkgarage NEIN Dorfplatz
	CHF	CHF
Erneuerungskosten Dorfplatz	6'760'000.00	
Sanierungskosten Parkgarage (Anteil Gemeinde 55,5%)	7'326'000.00	7'442'000.00
Sanierungskosten Gebäude Nr.12 «Dorfplatzcafé»		≥ 3'000'000.00
<b>Total</b>	<b>14'086'000.00</b>	<b>≥ 10'442'000.00</b>

<b>Nettokosten Dorfplatzerneuerung (Differenz)</b>	<b>≤ 3'664'000.00</b>	
--	-----------------------	--

Finanzierung aus Eigenkapital gewährleistet!

	Dorfplatz allein		Parkgarage allein	
<b>Kosten bei späterer Realisierung Dorfplatz</b>	(2.)	8'852'000.00	(1.)	7'442'000.00
<b>Total</b>				<b>16'294'000.00</b>

## So geht es weiter – Termine und Entscheide

19. November 2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredite
Dezember 2023 – Juni 2024	Ausführungsplanung, Submission Arbeitsvergaben
Sommer 2024 – Sommer 2026	Bauausführung
Herbst 2026	Einweihung neuer Dorfplatz

Was passiert während Bauzeit?	Übergangslösungen und Provisorien
Zugänglichkeit	Hauszugänge gewährleistet, Etappierung Parkgarage
Gastronomie	Evaluation Pop-Up Restaurant (Privatinitiative)
Grossanlässe (Chilbi etc.)	Evaluation Gelände Schulhaus Farlifang (aber: Rad-WM!)
Regelmässige Veranstaltungen	Evaluation Rayon GZZ, FZZ (Mittwochsmarkt, Dorfmarkt etc.)

## Denken Sie mit – Fragen Sie – Bestimmen Sie mit



- Rundgang durch die Ausstellung:  
→ **Die Projektverantwortlichen geben gerne Auskunft**

- Kontaktdaten:

Email: [liegenschaften@zumikon.ch](mailto:liegenschaften@zumikon.ch)  
Telefon: 044 918 78 46 (Fabrizio Vetter)

- Abstimmungstermin Urne:

Sonntag, 19. November 2023

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Rundgang durch die Ausstellung – Die Projektverantwortlichen geben Auskunft.

Abschluss mit einem Umtrunk.