

# Urnenabstimmung vom Sonntag, 19. November 2023

## Beleuchtender Bericht

### **Erneuerung Dorfplatz und Sanierung Parkgarage Dorfplatz. Genehmigung Verpflichtungskredite.**

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgenden Vorlagen zur Beschlussfassung:

#### **Vorlage 1: Verpflichtungskredit Erneuerung Dorfplatz (Seiten 3 - 12)**

*Wollen Sie für die Erneuerung des Dorfplatzes einen Verpflichtungskredit von CHF 6'760'000.00 genehmigen und der Auflösung des Pachtvertrags und der anschliessenden Liquidation der nicht mehr benötigten Zentrumscafé Zumikon AG zustimmen?*

#### **Vorlage 2: Verpflichtungskredit Erneuerung und Sanierung Parkgarage Dorfplatz (Seiten 17 - 26)**

*Wollen Sie für die Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfplatz einen Verpflichtungskredit von CHF 13'372'000.00 genehmigen, mit dem der Gemeindeanteil von CHF 7'442'000.00 (55,5 %) finanziert und die voraussichtlichen Kostenanteile der mitbeteiligten privaten Eigentümer (44,5 %) vorfinanziert werden?*

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



# 1. Vorlage: Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Verpflichtungskredit.

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

**Vorlage 1** *Wollen Sie für die Erneuerung des Dorfplatzes einen Verpflichtungskredit von CHF 6'760'000.00 genehmigen und der Auflösung des Pachtvertrags und der anschliessenden Liquidation der nicht mehr benötigten Zentrumscafé Zumikon AG zustimmen?*

Kenntnisnahme Mit der Zustimmung zur Vorlage wird davon Kenntnis genommen,

- a) dass sich der Verpflichtungskredit bis zur Bauvollendung um eine allfällige Teuerung ab Stichtag 19. November 2023 erhöhen kann,
- b) dass mit der Kündigung des Pachtvertrags mit der Zentrumscafé Zumikon AG (ZCZ AG) seitens Gemeinde formal eine Entschädigung in Höhe von CHF 1'039'461.00 fällig wird,
- c) dass mit der Liquidation der ZCZ AG das ausstehende Darlehen von CHF 850'000.00 an die Gemeinde rückvergütet wird,
- d) dass die Gemeinde aus der Liquidation der ZCZ AG ca. CHF 465'000.00 erhält.
- e) dass die Dorfplatzerneuerung ohne gleichzeitige Annahme der Vorlage 2 (Parkgarage) um CHF 2,092 Mio. teurer würde, und dass in diesem Fall die Ausführung der Dorfplatzerneuerung zurückgestellt würde, bis auch eine Kreditgenehmigung für die Sanierung der Parkgarage vorliegt.

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

## Kurzfassung

Die beiden gleichzeitig zur Abstimmung gebrachten Vorlagen stehen in engem Zusammenhang: Die Sanierung der Parkgarage unter dem Dorfplatz (Vorlage 2) erfordert die vollständige Entfernung des Platzaufbaus in diesem Bereich. Dieser Umstand bietet die einmalig günstige Gelegenheit zur gestalterischen Erneuerung und Aufwertung des Dorfplatzes (Vorlage 1). Daher ist es sinnvoll, die beiden Projekte aufeinander abzustimmen. Ein grosser Teil der ohnehin anfallenden Kosten für den Wiederaufbau der Garagenüberdeckung kann auf diese Weise eingesetzt werden, um den Dorfplatz aufzuwerten. Gleichzeitig müssen Baulärm und Nutzungseinschränkungen nur einmal erduldet werden.

Das heute für den Dorfplatz und die Parkgarage vorliegende Ergebnis der Projektierung basiert auf einem mehrstufigen, im Jahr 2018 begonnenen Prozess.

Über beide Projekte wurde an verschiedenen Veranstaltungen informiert. Mit der Bevölkerung, Vereinen und weiteren Anspruchsgruppen fand ein Partizipationsprozess statt, um deren Anliegen aufzunehmen und die im Dialog entstandenen, umsetzbaren Ideen in das Projekt zu integrieren.

Das nun vorliegende Bauprojekt für die Erneuerung des Dorfplatzes gliedert den Dorfplatz in drei Bereiche:

- Der Hauptplatz vor dem Gemeindehaus ist offen und dient als Alltags-treffpunkt und Veranstaltungsort. Er weist einen benutzerfreundlichen Belag auf und bietet die Möglichkeit, mit mehreren grossen Sonnenschirmen Schatten zu spenden. Ein Fontänenfeld bietet Abkühlung und Spass für Kinder.
- Ein zweiter, grüner Platz vor dem Gemeinschaftszentrum umfasst eine grosszügige Fläche mit bunter Bepflanzung und Schatten spendenden Bäumen, unter denen man sitzen und verweilen kann. Ein Brunnen erzeugt zusätzliche Stimmung und Abkühlung.
- Als Bindeglied zwischen den beiden Platzbereichen entsteht ein neuer Pavillon, der den Zugängen zu Forchbahn und Parkgarage ein Dach bietet. Er kann offen oder geschlossen benutzt werden und eignet sich für die Durchführung von Märkten sowie Anlässen und Veranstaltungen. Eine integrierte Regenerationsküche bietet die notwendige Infrastruktur für ein leichtes Verpflegungsangebot, zum Beispiel am Dorf-märt.

Die wichtige Dorfplatzgastronomie zieht vom Dorfplatz 12 in den privaten Neubau Dorfplatz 13, dessen Gestaltungsplan an der Gemeindeversammlung vom Juni 2023 mit grossem Mehr angenommen wurde. Damit steht für das Café/Restaurant ein Ersatz zur Verfügung - mit einem Leistungsumfang der Gastronomie, der den Bedürfnissen entsprechen wird. Gleichzeitig kann auf die rund 3 Millionen Franken teure bauliche und energetische Sanierung des heutigen Cafés/Restaurants am Dorfplatz 12 verzichtet werden.

In der Mitte des Hefts finden Sie eine Ansicht des neuen Platzes mit Visualisierungen.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

## **Erläuterungen Erneuerung Dorfplatz**

- Ausgangslage** Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 (GV 2022-3) genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die Erneuerung des Dorfplatzes Zumikon im Umfang von CHF 350'000.00. Mit der nun abgeschlossenen Projektierung liegt das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/- 10 %) zur Genehmigung durch die Stimmberechtigten vor.
- Vorarbeiten** Der aktuellen Vorlage des Verpflichtungskredits ging ein mehrstufiger, im Jahr 2018 begonnener Planungsprozess voraus. Vorgängig zur Projektierung wurde eine Testplanung durchgeführt, die in 10 Handlungsgrundsätzen des Gemeinderats und in einen Masterplan für die im Zentrum verfügte Planungszone mündete. Diese dienten als Grundlage für die Ausschreibung eines offenen, zweistufigen Projektwettbewerbs. Nach der Beurteilung der über 50 Wettbewerbsbeiträge durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Jury erhielt die Gewinnerin, die "ARGE Dorfplatz Zumikon", bestehend aus Eckhaus AG (Architektur und Platzgestaltung) und Pasquale Bau-realisation AG, den Zuschlag als Generalplanerin.
- Zeitgleich und eng abgestimmt mit dem Wettbewerb zur Neugestaltung des Dorfplatzes führte die private Eigentümerschaft der Liegenschaft Dorfplatz 13 mit fünf Architekturbüros einen zweistufigen Studienauftrag durch. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt mit Gestaltungsplan weiterentwickelt, der an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 mit grossem Mehr genehmigt wurde. Mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ist sichergestellt, dass das Erdgeschoss des Neubaus von Dorfplatz 13 öffentlich ist und als Restaurant genutzt wird.
- Die Ergebnisse des öffentlichen Wettbewerbs zum Dorfplatz (Gemeinde) und des Studienauftrags Dorfplatz 13 (privat) wurden an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 31. März 2022 präsentiert.
- Die Grobkostenschätzung (Dorfplatz) des obsiegenden Wettbewerbsvorschlags wurde auf CHF 5'300'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 25 %) veranschlagt.
- Partizipation** Das am 31. März 2022 präsentierte Wettbewerbsergebnis wurde in einem aufwändigen Partizipationsprozess mit verschiedenen Anspruchsgruppen wie Vereinen, Parteien oder Anwohnern anschliessend vertieft. Die daraus hervorgegangenen Anliegen wurden seit April 2022 durch das Projektteam bearbeitet und die im Dialog entstandenen, umsetzbaren Ideen in das Projekt integriert.
- Separate Vorlagen** Der Gemeinderat verzichtet darauf, die Kreditanträge beider Vorlagen zu kombinieren, weil er den Stimmberechtigten, wie schon bei den Anträgen zur Kreditgenehmigung für die Projektierung, eine separate Entscheidung ermöglichen will und weil bei den beiden Vorlagen die ober- und unterirdischen Projektperimeter, wie auch die Eigentümerschaften, nicht deckungsgleich sind.

**Bauprojekt** Es ist ein langjähriges Anliegen der Bevölkerung, den Dorfplatz zu erneuern - so kann er wieder zum Zentrum des Dorflebens werden. Weil gleichzeitig die Sanierung der öffentlichen Parkgarage unter dem Dorfplatz immer dringlicher wird, erwies es sich als sinnvoll, die beiden Projekte zu koordinieren. Nun sind nach mehreren Jahren Vorlauf beide Projekte so weit gediehen, dass über die Realisierung abgestimmt werden kann.

Das Bauprojekt Dorfplatz zeigt im Wesentlichen zwei Platzbereiche mit unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten. Die Mitte des Platzes nimmt ein multifunktionaler, von allen Seiten gut zugänglicher Pavillon als Gelenk zwischen diesen Bereichen ein. Er dient auch als geschützter Abgang zur Parkgarage und zur Forchbahnstation. Die Beleuchtung auf dem Platz wird verbessert, so dass das Zentrum auch am Abend und in den Wintermonaten attraktiv und sicher ist. Die heutige Dorfplatzgastronomie in Gebäude Dorfplatz 12 zieht ein Haus weiter, zum Neubau von Dorfplatz 13.

#### *Offener Platz als Forum*

Der Hauptbereich des neuen Dorfplatzes, der östlich des neuen Pavillons vor das Gemeindehaus zu liegen kommt, dient als Alltagstreffpunkt und Veranstaltungsort mit gegenüber heute erhöhter Aufenthaltsqualität. Diese ergibt sich aus einem benutzerfreundlicheren Belag (Terrazzo) und der Möglichkeit, je nach Bedarf an maximal zwölf Standorten mit grossen Sonnenschirmen Schatten zu spenden. Der offene Platz eignet sich für Grossanlässe wie Chilbi, Dorfmarkt, Feste, Kino, Zirkus oder Konzerte, wofür die notwendige Infrastruktur an verschiedenen Stellen direkt auf dem Platz zur Verfügung steht (Strom, Wasser, Abwasser). Bisher mussten die Zuleitungen jeweils aufwändig herangezogen werden. Die Ausstattung des offenen Platzes umfasst u.a. Sitzgelegenheiten am Platzrand und ein Fontänenfeld zur Abkühlung und als Anziehungspunkt für Kinder.

#### *Grüner Platz als Ort der Ruhe und des Spielens*

Durch den Verzicht auf das Gebäude Dorfplatz 12 ("Dorfplatzkafi"), für das im Dorfplatz 13 ein neuer, äquivalenter Standort gefunden werden konnte, entsteht im freier werdenden Bereich westlich des neuen Pavillons, vor dem Gemeinschaftszentrum, eine grosszügige, schattenspendende Fläche mit Bäumen, Stauden und Blumenbeeten, die den Blick auf die umliegenden Gebäude, die Kirche und Geschäfte freigibt. Unter den Bäumen gibt es Sitzgelegenheiten, und ein Brunnen erzeugt zusätzliche Stimmung und Abkühlung. Der Bodenbelag ist chaussiert, also nicht versiegelt. Kleinkinder finden zusätzliche Spielmöglichkeiten in der Nähe des neuen Restaurants (der bisherige Spielplatz beim Chinderhuus bleibt bestehen).

### *Pavillon*

Der neue Pavillon als Bindeglied erfüllt zahlreiche Funktionen: Zunächst bietet er den Zugängen zu Forchbahn und Parkgarage ein Dach. Gleichzeitig bietet er Platz und Schutz für die Stände des Wochenmarkts, für die Besucherinnen und Besucher des Dorfmärts oder die Instrumente von Musikerinnen und Musikern. Weil der Pavillon sowohl offen wie auch geschlossen benützt werden kann, erleichtert er auch die Durchführung von Veranstaltungen bei jedem Wetter. Eine abschliessbare Regenerationsküche bietet zudem die notwendige Infrastruktur für ein einfaches Verpflegungsangebot, das auch die Arbeit von Vereinen und Freiwilligen am Dorfmärt angenehmer machen wird. Und nicht zuletzt werden vertraute Elemente wie die Infotafeln, der Lift und die Treppe zur Parkgarage in den neuen Pavillon integriert und erhalten. Beim Zugang zur Forchbahnstation wird die Richtung des oberen Treppenaufgangs ab dem Zwischenpodest um 180° gedreht, so dass die Wege zwischen Bahn und Bus kürzer werden.

### *Dorfplatzgastronomie*

Wie der Gemeinderat in seinen 10 Handlungsgrundsätzen zur Erneuerung des Dorfplatzes festgehalten hat, ist die Dorfplatzgastronomie als Ort der Begegnung im Dorfplatzkonzept von zentraler Bedeutung. Es zeigte sich jedoch bald, dass die bauliche und energetische Sanierung des heutigen Restaurants am Dorfplatz 12 mit einem geschätzten finanziellen Aufwand von rund CHF 3 Mio. teuer werden würde.

Das Gebäude Dorfplatz 12 wurde im Jahr 1981 errichtet und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Es genügt weder energetischen Vorschriften noch den Anforderungen an Erdbebensicherheit, und seine sanitären Anlagen und die Kücheneinrichtung sind in einem sehr schlechten Zustand. Wegen seiner verwinkelten Grundfläche ist die Bewirtschaftung personalintensiv; schwer einsehbare Teilbereiche sind deshalb oft verwaist. Zudem ist die Situation der Anlieferung über lange Korridore und Treppen von der Gössikerstrasse über das Gemeinschaftszentrum unpraktisch.

Mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans für den Ersatzneubau Dorfplatz 13 inkl. Restaurant machte die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2023 den Weg frei, die Dorfplatzgastronomie in ein modernes Konzept zu überführen, und das nur eine Tür weiter. Der Gestaltungsplan Dorfplatz 13 mit dem neuen, privat betriebenen Restaurant und die mit dieser Vorlage angestrebte Dorfplatzaufwertung sind eng aufeinander abgestimmt. Mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung und einem mit der privaten Eigentümerschaft vereinbarten Leistungsumfang für die Gastronomie konnte sichergestellt werden, dass das neue Restaurant den Erwartungen entspricht und langfristig gesichert ist.

**Baukosten** Die Gesamtkosten des Bauprojekts von CHF 6,76 Mio. gemäss Kostenvoranschlag (+/- 10 % Kostengenauigkeit) erhöhen sich gegenüber der an der Informationsveranstaltung vom 31. März 2022 kommunizierten Kostenschätzung des Projektwettbewerbs von CHF 5,3 Mio. (+/- 25 %) um total CHF 1,46 Mio. Teuerungsbereinigt betragen die Mehrkosten CHF 0,94 Mio. Damit liegt die im Kostenvoranschlag der Projektierung ausgewiesene Kostensteigerung im oberen Schwankungsbereich der Kostenschätzung des Projektwettbewerbs. Die Gründe für die Kostensteigerung werden im Folgenden näher erläutert (alle Kosten inkl. MWSt.):

*Abweichungen Kostenvoranschlag Bauprojekt gegenüber Kostenschätzung des Projektwettbewerbs:*

*A Höhere Baukosten und Einsparungen*

- Perimetererweiterung (+ CHF 200'000.00): Die Platzoberfläche muss zwischen den Gebäuden Dorfplatz 1 und 2 zusätzlich in einem Bereich von 1'170 m<sup>2</sup> entfernt werden; dieser Bereich war im Projektwettbewerb nicht enthalten.
- Entwässerung/Retention Oberflächenwasser Dorfplatz (+ CHF 210'000.00): Die Entwässerung des Dorfplatzes darf nicht mehr wie bisher ins Schmutzwasser abgeleitet werden und muss separat, über ein entsprechendes Retentionsbecken, dosiert ins Meteorwasser geleitet werden. Bei einem Bauprojekt sind die heute geltenden Vorschriften umzusetzen, was aufwändiger ist als ursprünglich angenommen. Die hier ausgewiesenen Mehrkosten umfassen jenen Anteil, der nicht im Projekt Parkgarage abgerechnet wird.
- Beleuchtungen (+ CHF 60'000.00): Der Beleuchtungssperimeter musste aufgrund des schlechten Zustands der elektrischen Anlagen, die auf und rund um den Dorfplatz eine zusammenhängende Installation bilden, vergrössert werden.
- Belagsoberfläche und Ausstattungen (- CHF 200'000.00): Durch Vereinfachungen, Präzisierungen des Bauprogramms und Verzicht konnten die Kosten diverser Positionen reduziert werden.

Zusammenfassend erhöhen sich somit die eigentlichen Baukosten gegenüber der Kostenschätzung des Projektwettbewerbs um rund CHF 270'000.00.

*B Höhere Nebenkosten*

Die höheren eigentlichen Baukosten haben auch zur Folge, dass Honorar- und Nebenkostenanteile und der Anteil der Baukosten-Reserve steigt. Hier ebenfalls zu berücksichtigen ist die allgemeine Baukosten-Teuerung ab dem Stichtag der Kostenschätzung bis zum Stichtag des Kostenvoranschlags.

- Honorar- und Nebenkostenanteil Generalplaner (+ CHF 490'000.00): Die Honorar- und Nebenkosten stellen nach SIA einen vorgegebenen Prozentsatz der Bausumme dar und müssen daher an die höhere honorarberechtigte Bausumme angepasst werden. Zudem verteuerten zahlreiche unvorhersehbare Spezialaufgaben den Planungsaufwand.



- Reserve (+ CHF 170'000.00): Die Reserve umfasst einen Anteil von ca. 10 % der Bausumme. Gegenüber dem in der Kostenschätzung enthaltenen Anteil wurde die Reserve erhöht und an die höhere Bausumme angepasst.
- Teuerung (+ CHF 530'000.00): Gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex (01.04.2021 - 01.04.2023) erhöhen sich die Kosten gegenüber dem Kostenstand des Projektwettbewerbs um  $\geq 10\%$ , gerechnet auf der Basis der ursprünglichen Kostenschätzung von CHF 5,3 Mio.

Zusammenfassend erhöhen sich somit die Nebenkosten gegenüber dem Kostenstand des Projektwettbewerbs einschliesslich Teuerung um total CHF 1,19 Mio.

#### *Baukosten bei Realisierung des Dorfplatzprojekts ohne Sanierung der Parkgarage*

Der im Projekt Parkgarage (Vorlage 2) enthaltene Kostenanteil für den Realersatz der Dorfplatzoberfläche (CHF 1,642 Mio.) und für die Entwässerung/Retention im Bereich Dorfplatz Ost (CHF 0,45 Mio.) beträgt CHF 2,092 Mio. Angesichts dieser im Parkgaragenprojekt ausgewiesenen "Ohnehin-Kosten" zur Erneuerung des Dorfplatzes würde bei Annahme von Vorlage 1 (Dorfplatz) und gleichzeitiger Ablehnung von Vorlage 2 (Parkgarage) die Realisierung der Dorfplatzerneuerung zurückgestellt, bis auch eine Kreditgenehmigung für die Sanierung der Parkgarage (inkl. der Ohnehin-Kosten von CHF 2,092 Mio.) vorliegt. Separat realisiert werden könnte allenfalls der Bereich Dorfplatz West ("Grüner Platz"), da dieser ausserhalb des Parkgaragen-Perimeters liegt.

Verpflichtungskredit Der vorgelegte Verpflichtungskredit setzt sich gemäss Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus dem bereits bewilligten und verwendeten Kredit für die Projektierung (CHF 350'000.00, nachstehend hauptsächlich enthalten in BKP 59 und 9) und dem Kredit für die Ausführung wie folgt zusammen:

			<i>inkl. MWSt.</i>
BKP	1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 435'000.00
BKP	2	Gebäude	CHF 1'526'000.00
BKP	4	Umgebung	CHF 4'050'000.00
BKP	52	Baunebenkosten	CHF 280'000.00
BKP	59	Honorar Generalplanerteam	CHF 1'404'000.00
BKP	9	Reserve (ca. 10%)	CHF 605'000.00
BKP	9	Honorar Bauherrenbegleitung	<u>CHF 100'000.00</u>
Zwischentotal			CHF 8'400'000.00
BKP	1 - 5	Realersatz zu Lasten Tiefgarage	CHF - 1'642'000.00
		Rundung	<u>CHF 2'000.00</u>
<b>Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)</b>			<b><u>CHF 6'760'000.00</u></b>

Diese Kosten erhöhen sich um eine allfällige Bauteuerung sowie um die MWSt.-Anpassung zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung des Verpflichtungskredits (Stichtag: 19. November 2023) und der Bauvollendung.

## Zentrumscafé AG *Kündigung des Pachtvertrags und Liquidation*

Die Zentrumscafé Zumikon AG (nachfolgend ZCZ AG) wurde im Jahr 1977 gegründet, um das Gebäude Dorfplatz 12 zu erstellen und dessen Betrieb als Restaurant zu gewährleisten. Die Gemeinde war am Aktienkapital der ZCZ AG ursprünglich mit rund 44 % beteiligt. Seit 2011 ist die Gemeinde Zumikon alleinige Eigentümerin der rechtlich selbständigen ZCZ AG.

Die Gemeindeversammlung vom 31. März 1981 bewilligte für das gemeindeeigene Grundstück einen Pachtvertrag mit der ZCZ AG, dessen Laufzeit 60 Jahre beträgt (bis 2041). Im Pachtvertrag ist festgehalten, dass die ZCZ AG, welche den Bau des Gebäudes Dorfplatz 12 bezahlte, bei vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrags Anspruch auf eine Entschädigung hat. Da das Gebäude künftig nicht mehr benötigt wird, weil ein neues Restaurant am Dorfplatz 13 entsteht, kann auf eine aufwändige Sanierung (rund CHF 3 Mio.) verzichtet und ein Rückbau in Aussicht genommen werden. Infolgedessen wird der Pachtvertrag mit der ZCZ AG aufgelöst und die ZCZ AG liquidiert.

Die Zentrumscafé Zumikon AG (nachfolgend ZCZ AG) wurde im Jahr 1977 gegründet, um das Gebäude Dorfplatz 12 zu erstellen und dessen Betrieb als Restaurant zu gewährleisten. Die Gemeinde war am Aktienkapital der ZCZ AG ursprünglich mit rund 44 % beteiligt. Seit 2011 ist die Gemeinde Zumikon alleinige Eigentümerin der rechtlich selbständigen ZCZ AG.

Die Gemeindeversammlung vom 31. März 1981 bewilligte für das gemeindeeigene Grundstück einen Pachtvertrag mit der ZCZ AG, dessen Laufzeit 60 Jahre beträgt (bis 2041). Im Pachtvertrag ist festgehalten, dass die ZCZ AG, welche den Bau des Gebäudes Dorfplatz 12 bezahlte, bei vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrags Anspruch auf eine Entschädigung hat. Da das Gebäude künftig nicht mehr benötigt wird, weil ein neues Restaurant am Dorfplatz 13 entsteht, kann auf eine aufwändige Sanierung (rund CHF 3 Mio.) verzichtet und ein Rückbau in Aussicht genommen werden. Infolgedessen wird der Pachtvertrag mit der ZCZ AG aufgelöst und die ZCZ AG liquidiert.

Die Auflösung des Pachtvertrags und die Liquidation der ZCZ AG lösen gegenseitige Zahlungen aus. Gemäss der mit der kantonalen Steuerverwaltung erzielten Vereinbarung ("Ruling") ist die vertraglich festgelegte Entschädigung bei Auflösung des Pachtvertrags im Jahr 2024 auf CHF 1'039'461.00 festzusetzen. Diesen Betrag bezahlt die Gemeinde Zumikon als Entschädigung an die ZCZ AG.

Im Gegenzug wird der Gemeinde als alleiniger Eigentümerin der ZCZ AG das ausstehende Darlehen von CHF 850'000.00 rückvergütet. Aus der Liquidation der ZCZ AG resultieren ca. CHF 465'000.00, die ebenfalls an die Gemeinde fliessen werden. Von den ca. CHF 25'000.00 Steuern auf dem Liquidationserlös fliessen ca. CHF 7'000.00 Gemeindesteuern an die Gemeinde. Die Aktien der ZCZ AG in

der Bilanz der Gemeinde sind durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. September 2012 auf null abgeschrieben.

Die Auflösung des Pachtvertrags und die Liquidation der ZCZ AG gelten im Rahmen der Vorlage dieses Verpflichtungskredits als genehmigt.

Folgekosten *Künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung*

• Kapitalfolgekosten:			
- Abschreibung 33 Jahre:	3,03 % von CHF 6'760'000.00	CHF	204'828.00
- Verzinsung Kapital:	1 % von CHF 6'760'000.00	CHF	67'600.00
• Betriebliche Folgekosten:	2 % von CHF 6'760'000.00	CHF	135'200.00
• Personelle Folgekosten:	Keine neuen Personalkosten	<u>CHF</u>	<u>0.00</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung		CHF	407'628.00

Durch die Annahme des Verpflichtungskredits wird das Gebäude am Dorfplatz 12 mit einem Wert von CHF 0.00 in die Bilanz übernommen; dadurch entfallen die Abschreibungskosten von ca. CHF 960'000.00

Die jährlichen Kapitalfolgekosten sind eine rein rechnerische Grösse für den Gemeindehaushalt, die keine effektiven Ausgaben darstellen, jedoch in jedem Kreditantrag formal ausgewiesen werden müssen.

Ausführungstermin Bei Annahme beider Vorlagen wird unmittelbar nach Kreditbewilligung an der Urne vom 19. November 2023 mit der Ausschreibung und der Ausführungsplanung begonnen. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich ab Sommer 2024 bis Sommer 2026.

Sollte diese Vorlage 1 (Dorfplatz) angenommen und die Vorlage 2 (Parkgarage) abgelehnt werden, würde die Ausführung zurückgestellt, bis auch eine Kreditgenehmigung für die Sanierung der Parkgarage vorliegt. Die parallele Ausführung und enge Koordination der Bauarbeiten beider Projekte ist Voraussetzung für eine kosteneffiziente und termingerechte Ausführung.

**Empfehlung** Die Sanierung der Parkgarage unter dem Dorfplatz (Vorlage 2) erfordert die vollständige Entfernung des Platzaufbaus in diesem Bereich. Dieser Umstand bietet die einmalig günstige Gelegenheit zur gestalterischen Erneuerung und Aufwertung des Dorfplatzes (Vorlage 1). Damit kann ein grosser Teil der "Ohnehin-Kosten" für eine gleichzeitige Verbesserung eingesetzt werden. Gleichzeitig müssen Baulärm und Nutzungseinschränkungen nur einmal erduldet werden. Mit dem von der "ARGE Dorfplatz Zumikon", bestehend aus Eckhaus AG und Pasquale Baurealisation AG, erarbeiteten Projekt, in das verschiedene, aus dem Partizipationsprozess mit der Bevölkerung hervorgegangene Anliegen und Ideen eingeflossen sind, liegt eine breit abgestützte Grundlage für die Realisierung vor.

Mit der Genehmigung der beiden Verpflichtungskredite zur Erneuerung des Dorfplatzes und zur Sanierung der Parkgarage Dorfplatz werden die Investitionen in die äusserst aufwändigen Projektierungen gesichert und dem langjährigen Anliegen der Zumiker Bevölkerung, den Dorfplatz aufzuwerten und zu beleben, entsprochen.

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

Zumikon, 21. August 2023

Gemeinderat Zumikon

**Stefan Bühler**  
Gemeindepräsident

**Martin Sykora**  
Stv. Gemeindeschreiber

### **Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, ihr zuzustimmen.

Zumikon, 24. September 2023

Rechnungsprüfungskommission Zumikon

**Dominik Ziegler**  
Präsident

**Tobias Bremi**  
Schreiber

*Projektvisualisierung Erneuerung Dorfplatz siehe nächste Doppelseite*

## Offener Platz als Forum

- Begegnungszone
- sonnige offene Freifläche
- Oberfläche mit Charakter
- Sitzmöglichkeiten
- Fontänenfeld
- Platz für Veranstaltungen und temporäre Nutzungen wie Märkte, Feste, Konzerte, Ausstellungen, Chilbi...
- Bodenhülsen für max. 12 Sonnenschirme
- Eventinfrastruktur: Strom, Wasser / Abwasser



Zumiker Treff



## Pavillon als zentraler Treffpunkt

- Gedeckter Aufenthaltsraum, offen oder geschlossen
- Saisonale und temporäre Nutzungen (Wochenmarkt, Festwirtschaft, Dorfmärkte, Vereinsempfänge, öffentliche Apéros etc.)
- Eventinfrastruktur (Küche, Strom, Wasser, Wind- und Witterungsschutz,...)
- Behindertengerechte Toilette, Wickeltisch
- Wartebereich und Zugang zu Forchbahn und Parkgarage

Dorfplatz 13



## Grüner Platz als Ort der Ruhe und des Spielens

- Farbenfroher Staudengarten
- Schattenspendes Baumdach
- Vom Restaurant aus einsehbarer Spielbereich
- viele Sitzmöglichkeiten
- Brunnen



Gemeinschaftszentrum

Güggelplatz

# Grüner Platz

# Pavillon

# Offener Platz







## 2. Vorlage: Erneuerung und Sanierung Parkgarage Dorfplatz. Genehmigung Verpflichtungskredit.

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

**Vorlage 2** *Wollen Sie für die Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfplatz einen Verpflichtungskredit von CHF 13'372'000.00 genehmigen, mit dem der Gemeindeanteil von CHF 7'442'000.00 (55,5 %) finanziert und die voraussichtlichen Kostenanteile der mitbeteiligten privaten Eigentümer (44,5 %) vorfinanziert werden?*

Kenntnisnahme Mit der Zustimmung zur Vorlage wird davon Kenntnis genommen,

- dass der Kostenanteil der Gemeinde gemäss heutigem Kostenstand CHF 7'442'000.00 (55,5 %) beträgt,
- dass sich der Verpflichtungskredit bis zur Bauvollendung um eine allfällige Teuerung ab Stichtag 19. November 2023 erhöhen kann,
- dass die den Kostenanteil der Gemeinde übersteigenden Kosten (44,5 %) durch die Gemeinde vorfinanziert und per Ende Rechnungsjahr den mitbeteiligten privaten Eigentümern jeweils weiterverrechnet werden,
- dass sich einer der privaten Eigentümer auf den Standpunkt stellt, dass er unabhängig vom Sanierungsbedarf keine Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Parkgarage tragen müsse (Stand August 2023), und dass notfalls die Durchsetzung der Kostenrückerstattung erwirkt werden muss.

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

### Kurzfassung

Die Parkgarage Dorfplatz ist nach rund 40 Jahren am Ende ihres ersten Lebenszyklus angelangt. Das Bauwerk ist undicht, stark korrodiert und weiterhin korrosionsgefährdet. Verschiedene haustechnische Anlagen wie die Be- und Entlüftung haben das Ende ihrer Betriebstauglichkeit erlangt. Teils sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Angesichts der erheblichen Mängel an der statischen Auslegung der Tragstruktur, die zur Gewährleistung der Tragfähigkeit provisorische Abstützungen mit Baumstämmen notwendig machten, kann mit der Sanierung nicht mehr zugewartet werden.

Nach einem mehrstufigen, im Jahr 2018 begonnenen Planungsprozess liegt nun ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor. Dieser weist Gesamtkosten von CHF 13'372'000.00 aus, davon entfallen CHF 7'442'000.00 auf die Gemeinde. Die restlichen Kosten werden von der Gemeinde vorfinanziert und den privaten, an der Parkgarage beteiligten Eigentümern per Ende Rechnungsjahr jeweils weiterverrechnet.

Der Kostenvoranschlag (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) weist gegenüber der aus der Zustandsanalyse von 2020 hervorgegangenen Kostenschätzung (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %) eine erhebliche Kostensteigerung auf, weil im Verlauf der Projektierung festgestellt wurde, dass die erforderlichen Sanierungsmassnahmen deutlich über das hinausgehen, was ursprünglich vermutet worden war. Die im Rahmen der Projektierung durchgeführten Sondagen ergaben insbesondere, dass zusätzliche Massnahmen zur Verstärkung der Tragstruktur erforderlich sind. Diese sind auch der Hauptgrund für die Kostensteigerung. Würde die Sanierung verschoben, würden die provisorischen Stützen bleiben, die Schäden am Bauwerk noch grösser und die Sanierungskosten noch höher. Ausserdem würden sich auch die Erneuerungsarbeiten des Dorfplatzes verzögern, da die unter dem Dorfplatz liegende Sanierung der Parkgarage vor der Erneuerung des Dorfplatzes (Vorlage 1) geschehen muss.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

## **Erläuterungen Erneuerung und Sanierung Parkgarage Dorfplatz**

**Ausgangslage** Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 (GV 2022-2) genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfplatz im Umfang von CHF 670'000.00 (Gemeindeanteil CHF 335'000.00). Mit der nun abgeschlossenen Projektierung liegt das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/- 10 %) zur Genehmigung durch die Stimmberechtigten vor.

**Vorarbeiten** Der aktuellen Vorlage des Verpflichtungskredits ging ein mehrstufiger, im Jahr 2018 begonnener Planungsprozess voraus. Mit Beschluss vom 8. Juli 2019 wurde die Erarbeitung einer Zustandsanalyse in Auftrag gegeben. Daraus resultierte im Jahr 2020 ein Massnahmenkatalog mit einer Kostenschätzung von rund CHF 7'700'000.00 (inkl. MWSt.). Diese damals bekannte Kostenschätzung (mit +/- 25 % Kostengenauigkeit) wurde an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 31. März 2022 entsprechend kommuniziert.

Mit Beschluss vom 10. Mai 2021 wurde die Ausschreibung eines Planerwahlverfahrens genehmigt, in dem die Hunziker Betatech AG, Winterthur, im Jahr 2022 den Zuschlag als Generalplaner erhielt. Nachdem die Gemeindeversammlung vom

14. Juni 2022 den Projektierungskredit genehmigt hatte, war die Hunziker Betatech AG demnach führend beim Erarbeiten von Vor- und Bauprojekt, einschliesslich des Kostenvoranschlags.

Da sich die Parkgarage über mehrere Parzellen erstreckt, waren am gesamten Prozess neben der Politischen Gemeinde in allen Phasen auch die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) "Dorfplatz 2-4" und der Baurechtsnehmer/Investor in die Immobilie "Dorfplatz 14-15" beteiligt. Die Federführung liegt bei der Gemeinde, die sowohl die Projektierung wie auch die Ausführung zu 100 % vorfinanziert.

Gemeinsames Bauwerk	Zur Koordination zwischen den unterschiedlichen Eigentümern wurde eine gemeinsame Objektbaukommission (OBK) gebildet, die über die bisherigen Erarbeitungsschritte jeweils einstimmig Beschluss fasste. Obwohl gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Januar 1985 ein Stimmrechts- und Kostenteilverhältnis von 50 % (Gemeinde) und je 25 % (private Eigentümer) gilt, stand an oberster Stelle stets der Konsens über gemeinsam tragfähige Lösungen. Dementsprechend wurden während der letzten 40 Jahre auch sämtliche Kosten gemäss Dienstbarkeitsvertrag mit dem oben genannten Kostenteiler abgerechnet. Ausser wo nicht anders vermerkt, werden im Folgenden jedoch immer 100 % der Kosten aufgeführt, also die Gesamtkosten einschliesslich der Anteile der privaten Eigentümer, welche die Gemeinde vorfinanziert und nachher anteilmässig weiterverrechnet.
Partizipation	Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wurde der Bevölkerung am 31. März 2022 anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert und in einem aufwändigen Partizipationsprozess mit verschiedenen Anspruchsgruppen wie Vereinen, Parteien oder Anwohnern vertieft. Die daraus hervorgegangenen Anliegen wurden seit April 2022 durch das Projektteam bearbeitet und die im Dialog entstandenen, umsetzbaren Ideen in das Projekt integriert.
Separate Vorlagen	Der Gemeinderat verzichtet darauf, die Kreditanträge beider Vorlagen zu kombinieren, weil er den Stimmberechtigten, wie schon bei den Anträgen zur Kreditgenehmigung für die Projektierung, eine separate Entscheidung ermöglichen will und weil bei den beiden Vorlagen die ober- und unterirdischen Projektperimeter, wie auch die Eigentümerschaften, nicht deckungsgleich sind.
Bauprojekt	Obwohl es sich beim Parkgaragenprojekt hauptsächlich um ein umfassendes, tiefgreifendes Sanierungsvorhaben handelt, lassen sich gleichzeitig beinahe ohne Zusatzaufwand einige wichtige Verbesserungen für die Nutzerinnen und Nutzer realisieren: <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch Drehen der Parkplätze im zentralen Parkfeld um 90° werden die Parkplätze breiter, ohne dass deren Anzahl reduziert wird. Da der Bodenbelag ohnehin erneuert werden muss, ist dies kostenneutral.</li><li>• Die Neuorganisation der Parkfelder ermöglicht auch eine übersichtlichere, für die Fussgänger sicherere Wegführung, die durch eine hellere und freundlichere Beleuchtung unterstützt wird.</li></ul>

- Zwei zusätzliche Ausgänge Richtung Turnhallen (Ost) und Chapfstrasse (Nord) erlauben es, die Parkgarage aus mehreren Himmelsrichtungen ohne Umwege zu erreichen. Somit müssen sich Fussgänger, die heute die Ein-/Ausfahrt für Autos trotz Verbot häufig mitbenutzen, um auf kürzerem Weg zu den Turnhallen oder zum Zumiker Treff zu gelangen, keinen Gefahren mehr aussetzen. Der zweite neue Ausgang Richtung Chapfstrasse wird im Verkehr mit dem Gemeindehaus nützlich sein und spätestens dann an Bedeutung gewinnen, wenn die geplanten Alterswohnungen auf der Wiese Farlifang realisiert werden. Zusätzliche Kosten entstehen kaum, da diese Ausgänge zur Erfüllung der heute gültigen, feuerpolizeilichen Vorschriften als zusätzliche Fluchtmöglichkeiten ohnehin erforderlich sind.

Sanierungsumfang und Baukosten Nach Abschluss aller für das Bauprojekt erforderlichen Abklärungen und Leistungen der Planerinnen und Ingenieure zeigte sich, dass die erforderlichen Sanierungsmassnahmen deutlich über das hinausgehen, was ursprünglich gemäss Zustandsanalyse vermutet worden war. Um die Parkgarage Dorfzentrum für einen weiteren Lebenszyklus von mindestens 40 Jahren zu ertüchtigen, sind zusätzliche bauliche Massnahmen erforderlich, die unumgänglich und kostenintensiv sind. Insbesondere ergaben Sondagen, dass die Tragstruktur der Parkgarage viel gravierendere Schwächen aufweist als angenommen, was umfangreiche Verstärkungsmassnahmen erfordert. Um die notwendig gewordene temporäre Sperrung des Dorfplatzes im Frühjahr 2023 aufheben zu können, mussten in der Parkgarage Dutzende von Stützen aus Baumstämmen zur Verstärkung der Tragstruktur montiert werden, die ein sichtbares Zeichen für die Dringlichkeit der Sanierung sind.

Die zusätzlichen Massnahmen zur Verstärkung der Tragstruktur sind der Hauptgrund für die deutlich höheren Kosten gegenüber der an der Informationsveranstaltung vom 31. März 2022 kommunizierten Kostenschätzung der Zustandsanalyse (die eine Kostengenauigkeit von +/- 25 % aufwies) um total CHF 5,50 Mio., teuerungsbereinigt um total CHF 4,73 Mio. (bei Annahme beider Vorlagen). Obwohl das Bauprojekt im letzten Projektierungsschritt um Einsparungen im Umfang von CHF 770'000.00 reduziert wurde, resultieren gemäss Kostenvoranschlag immer noch Gesamtkosten von CHF 13,2 Mio. (100 %, inkl. MWSt., bei Annahme beider Vorlagen und einer in der Projektierung auf +/- 10 % erhöhten Kostengenauigkeit). Die Gründe für die deutliche Kostensteigerung werden im Folgenden näher erläutert (alle Kosten inkl. MWSt.):

*Abweichungen Kostenvoranschlag Bauprojekt gegenüber Kostenschätzung der Zustandsanalyse:*

*A Höhere Baukosten*

- Tragwerkverstärkungsmassnahmen (+ CHF 2,2 Mio.): Im Rahmen der Projektierungsarbeiten durchgeführte Sondagen ergaben, dass für viele Tragstützen, für verschiedene Deckenbereiche und im Bereich von Deckenfugen (Dilatations-

fugen) Verstärkungsmassnahmen erforderlich sind. Dafür verantwortlich ist die stark fortgeschrittene Korrosion wesentlicher Bauteile. Zudem erfordern die heute geltenden Normen gegenüber den vor 40 Jahren, bei der Erstellung geltenden Normen massive Verstärkungen (bei gleicher Nutzlast). Die Erfüllung der aktuellen Normen ist Voraussetzung für den Erhalt der Baubewilligung.

- Entwässerung/Retention Oberflächenwasser Dorfplatz (+ CHF 0,475 Mio.): Die Entwässerung des Dorfplatzes darf nicht mehr wie bisher ins Schmutzwasser abgeleitet werden und muss separat, über ein entsprechendes Retentionsbecken, dosiert ins Meteorwasser geleitet werden. Bei einem Bauprojekt sind die heute geltenden Vorschriften umzusetzen, was aufwändiger ist als ursprünglich angenommen. Weil die Sanierung der Deckenabdichtung der Parkgarage und die Tragwerksverstärkungen das Abräumen und den Wiederaufbau des Dorfplatzes erfordern, der - zumindest was die Entwässerung anbelangt - auch bei blosser Realersatz nicht mehr gleich aufgebaut werden dürfte, muss ein Anteil der Kosten für die Entwässerung/Retention dem Projekt Parkgarage belastet werden.
- Erneuerung Gefällsüberzug (+ CHF 0,3 Mio.): Ein Teil der Sanierung der Decke der Parkgarage (siehe oben) umfasst neben den Massnahmen zur Tragwerkverstärkung und der Abdichtung auch den Abbruch und Neuaufbau des Gefällsüberzugs. Dabei handelt es sich um die oberste Schicht über der Betondecke und der Abdichtung der Parkgarage, die dazu dient, über die Dorfplatzoberfläche eindringendes Restwasser abzuleiten. Auf diese Weise kann kaum mehr Wasser bis zur Kernstruktur vordringen, was die Langlebigkeit des Bauwerks erhöht.
- Sanierung Kanalisation (+ CHF 0,12 Mio.): Aufgrund der durchgeführten Kanalisationsaufnahmen (Kanal-TV) zeigt sich ein höherer Sanierungsbedarf als in der Zustandsanalyse (Kostenschätzung) angenommen.
- Erhöhung diverser weiterer Baukosten (+ CHF 0,75 Mio.): Diverse Baukostenpositionen sind darauf zurückzuführen, dass im fertigen Bauprojekt nun alle Arbeiten berücksichtigt sind, die in der Zustandsanalyse noch nicht absehbar oder nicht vollständig abgebildet waren.

Zusammenfassend erhöhen sich somit die eigentlichen Baukosten gegenüber der Zustandsanalyse um total CHF 3,845 Mio.

#### *B Höhere Nebenkosten*

Die höheren eigentlichen Baukosten haben auch zur Folge, dass Honorar- und Nebenkostenanteile und der Anteil der Baukosten-Reserve steigen. Ebenfalls einen grösseren Anteil hat die allgemeine Baukosten-Teuerung ab dem Stichtag der Kostenschätzung bis zum Stichtag des Kostenvoranschlags.

- Honorar- und Nebenkostenanteil Generalplaner (+ CHF 0,39 Mio.): Die Honorar- und Nebenkosten stellen nach SIA einen vorgegebenen Prozentsatz der Bausumme dar und müssen daher an die höhere honorarberechtigte Bausumme angepasst werden.

- Reserve (+ CHF 0,495 Mio.): Die Reserve umfasst einen Anteil von ca. 5 % der Bausumme. Gegenüber dem in der Kostenschätzung enthaltenen Anteil wurde die Reserve erhöht und an die höhere Bausumme angepasst.
- Teuerung (+ CHF 0,77 Mio.): Gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex (01.04.2021 - 01.04.2023) erhöhen sich die Kosten gegenüber dem Kostenstand der Zustandsanalyse um  $\geq 10\%$ , gerechnet auf der Basis der ursprünglichen Kostenschätzung von CHF 7,7 Mio.

Zusammenfassend erhöhen sich somit die Nebenkosten gegenüber dem Kostenstand der Zustandsanalyse einschliesslich Teuerung um total CHF 1,655 Mio.

*Baukosten bei Realisierung der Sanierung der Parkgarage ohne gleichzeitige Erneuerung des Dorfplatzes*

Für den Fall der Annahme von Vorlage 2 (Parkgarage) bei gleichzeitiger Ablehnung von Vorlage 1 (Dorfplatz) sind in diesem Projekt zusätzliche Kosten von CHF 0,172 Mio. für die Entwässerung/Retention Oberflächenwasser ausgewiesen, die bei gleichzeitiger Annahme beider Vorlagen in dieser Vorlage entfallen würden (Minderkosten). Die "Ohnehin-Kosten" für den Realersatz der Dorfplatzoberfläche sind im Verpflichtungskredit Parkgarage bereits enthalten.

Verpflichtungskredit Der vorgelegte Verpflichtungskredit setzt sich gemäss Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus dem bereits bewilligten und verwendeten Kredit für die Projektierung (CHF 670'000.00, nachstehend hauptsächlich enthalten in BKP 59 und 9) und dem Kredit für die Ausführung wie folgt zusammen:

			inkl. MWSt.
BKP	0	Grundstück (Realersatz Instandstellung Platz)	CHF 1'642'000.00
BKP	1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 1'562'000.00
BKP	2	Gebäude	CHF 7'730'000.00
BKP	52	Baunebenkosten	CHF 135'000.00
BKP	59	Honorar Generalplanerteam	CHF 1'552'000.00
BKP	9	Reserve (ca. 5 %)	CHF 646'000.00
BKP	9	Honorar Bauherrenbegleitung	CHF 100'000.00
		Rundung	CHF 5'000.00
<b>Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)</b>			<b><u>CHF 13'372'000.00</u></b>

Minderkosten bei Annahme beider Vorlagen:

BKP	0	Grundstück (Entwässerung/Retention)	CHF - 172'000.00
<b>Total Kosten inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)</b>			<b><u>CHF 13'200'000.00</u></b>

Diese Kosten erhöhen sich um eine allfällige Bauteuerung sowie um die MWSt.-Anpassung zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung des Verpflichtungskredits (Stichtag: 19. November 2023) und der Bauvollendung.

Die Gemeinde ist mit der Federführung des Projekts betraut. Die Kostenanteile der privaten Eigentümer werden von der Gemeinde vorfinanziert. Die aufgelaufenen Kostenanteile werden den privaten Eigentümern jeweils per 31.12. in Rechnung gestellt.

Kostenverteilung für die Sanierung Die Kostenanteile der einzelnen Eigentümer richten sich wie dargelegt nach den im Dienstbarkeitsvertrag geregelten Anteilen (Gemeinde: 50 % / Dorfplatz 14/15: 25 % / Dorfplatz 2-4: 25 %).

Gegenüber der nach Dienstbarkeitsvertrag vorgenommenen Aufteilung der Kosten für die Zustandsanalyse und das Planerwahlverfahren verschiebt sich die Kostenaufteilung des Verpflichtungskredits für die Ausführung aus folgenden Gründen:

- Weil für die Sanierung der Abdichtung der Parkgaragendecke und für die Tragwerksverstärkungen die Oberfläche des Dorfplatzes vollständig abgeräumt werden muss, wird der fiktive, theoretisch wie bisher wiederhergestellte Realersatz des Dorfplatzes dem Parkgaragenprojekt angerechnet. Dabei wird jedoch die Restwertminderung berücksichtigt, indem die fiktiven Instandstellungskosten des heutigen, altersentwerteten Dorfplatzes zu 100 % zu Lasten der Gemeinde berechnet werden.
- Da sich verschiedene technische Installationen der Parkgarage im Untergeschoss des Gemeindehauses befinden und im Zug der Erneuerung ein Umbau ansteht, werden die Kosten für die räumliche Reorganisation und weitere Massnahmen, zum Beispiel die geänderte Gebäudeerschliessung, verursachergerecht der Gemeinde zugewiesen.

Daraus resultieren für die einzelnen Eigentümer in Bezug auf den Verpflichtungskredit die folgenden, bereinigten Anteile an den Ausführungskosten:

<b>Anteil Gemeinde Zumikon</b>	CHF	<b>7'442'000.00</b>	<b>55,50 %</b>
Anteil private Eigentümerschaft Dorfplatz 14/15	CHF	2'965'000.00	22,25 %
Anteil private Eigentümerschaft STWEG Dorfplatz 2-4	CHF	2'965'000.00	22,25 %

Dringlichkeit Die Parkgarage Dorfplatz hat erheblichen Sanierungsbedarf und ist nach rund 40 Jahren am Ende ihres ersten Lebenszyklus angelangt. Das Bauwerk ist undicht, stark korrodiert und weiterhin korrosionsgefährdet; es bestehen zudem erhebliche Mängel an der statischen Auslegung der Tragstruktur, und verschiedene haustechnische Anlagen wie die Be- und Entlüftung haben das Ende ihrer Betriebstauglichkeit erlangt, nicht zuletzt deswegen, weil Ersatzteile kaum mehr erhältlich sind.

Demgegenüber stellt sich seit Beginn des Jahres 2023 einer der privaten Eigentümer, der Baurechtsnehmer und Investor in die Immobilie Dorfplatz 14/15, auf den Standpunkt, unabhängig vom Sanierungsbedarf müsse er an die Sanierung keinen finanziellen Beitrag leisten. Aufgrund der von der Gemeinde getroffenen rechtlichen

Abklärungen erachtet der Gemeinderat diesen Standpunkt als nicht haltbar. Er rechnet aber damit, dass die Bereinigung der Differenzen, allenfalls auf dem Rechtsweg, noch längere Zeit in Anspruch nimmt. Der Baurechtsnehmer ist weiterhin zu allen Objektbaukommissions-Sitzungen eingeladen, kann sein Stimmrecht wahrnehmen und wird informiert.

Da mit der Sanierung der Parkgarage nach den notwendig gewordenen, provisorischen Abstützungen zur Gewährleistung der Tragfähigkeit erst recht nicht zugewartet werden kann, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, die Sanierung parallel zur Klärung der finanziellen Verpflichtungen der involvierten Parteien voranzutreiben. Stand heute (August 2023) ist offen, ob die Durchsetzung der Kostenrückerstattung noch erwirkt werden muss.

Deshalb erachtet der Gemeinderat die als Alternative geprüfte Variante, zuerst die Rechtsfrage mit dem privaten Baurechtsnehmer/Investor zu klären und erst dann zu bauen, als nicht zielführend. Damit würde sich die Sanierung möglicherweise um mehrere Jahre verzögern. In dieser Zeit würden die Schäden am Bauwerk noch grösser und damit die Sanierungskosten höher. Die hinderlichen Baumstämme in der Parkgarage würden bleiben und die Garage müsste unter Umständen - zum Beispiel dann, wenn die Be- und Entlüftung ihren Dienst aufgibt - vom einen auf den anderen Tag geschlossen werden. Ausserdem würden sich auch die Erneuerungsarbeiten des Dorfplatzes um die gleiche Zeitspanne verzögern, da die unter dem Dorfplatz liegende Sanierung der Parkgarage vor der Erneuerung des Dorfplatzes geschehen muss.

Folgekosten Künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung:

• Kapitalfolgekosten, berechnet auf Anteil der Gemeinde:			
- Abschreibung 33 Jahre:	3,03 % von CHF 7'442'000.00	CHF	225'492.00
- Verzinsung Kapital:	1 % von CHF 7'442'000.00	CHF	74'420.00
• Betriebliche Folgekosten:	2 % von CHF 7'442'000.00	CHF	148'840.00
• Personelle Folgekosten:	Keine neuen Personalkosten	<u>CHF</u>	<u>0.00</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung		CHF	448'752.00

Die Kapitalfolgekosten sind eine rein rechnerische Grösse für den Gemeindehaushalt, die keine effektiven Ausgaben darstellen, jedoch in jedem Kreditantrag formal ausgewiesen werden müssen.

Ausführungstermin Bei Annahme beider Vorlagen wird unmittelbar nach Kreditbewilligung an der Urne vom 19. November 2023 mit der Ausschreibung und der Ausführungsplanung begonnen. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich ab Sommer 2024 bis Sommer 2026.

Sollte nur diese Vorlage 2 (Parkgarage) angenommen und die Vorlage 1 (Dorfplatz) abgelehnt werden, wird die Sanierung der Parkgarage realisiert, mit



einem Realersatz des Dorfplatzes (Wiederherstellung des heutigen Zustands, ohne Aufwertung). Zudem müsste in einem weiteren Schritt früher oder später das Dorfplatzkafi vorübergehend geschlossen und für schätzungsweise CHF 3 Mio. saniert werden.

**Empfehlung** Die Parkgarage Dorfplatz hat erheblichen Sanierungsbedarf und ist nach rund 40 Jahren am Ende ihres ersten Lebenszyklus angelangt. Das Bauwerk ist undicht, stark korrodiert und weiterhin korrosionsgefährdet. Verschiedene haustechnische Anlagen wie die Be- und Entlüftung haben das Ende ihrer Betriebstauglichkeit erlangt. Angesichts der erheblichen Mängel an der statischen Auslegung der Tragstruktur, die zur Gewährleistung der Tragfähigkeit provisorische Abstützungen notwendig machten, kann mit der Sanierung nicht mehr zugewartet werden. Eine Verschiebung der Sanierung hätte zur Folge, dass die Schäden am Bauwerk noch grösser und damit die Sanierungskosten noch höher würden. Die hinderlichen Baumstämme in der Parkgarage würden bleiben und die Garage müsste unter Umständen - zum Beispiel dann, wenn die Be- und Entlüftung ihren Dienst aufgibt - vom einen auf den anderen Tag geschlossen werden. Ausserdem würden sich auch die Erneuerungsarbeiten des Dorfplatzes um die gleiche Zeitspanne verzögern, da die unter dem Dorfplatz liegende Sanierung der Parkgarage vor der Erneuerung des Dorfplatzes geschehen muss.

Mit der Genehmigung der beiden Verpflichtungskredite zur Sanierung der Parkgarage Dorfplatz und zur Erneuerung des Dorfplatzes werden die Investitionen in die äusserst aufwändigen Projektierungen gesichert und die Parkgarage für einen neuen Lebenszyklus ertüchtigt und benutzerfreundlicher gestaltet.

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

Zumikon, 21. August 2023

Gemeinderat Zumikon

**Stefan Bühler**  
Gemeindepräsident

**Martin Sykora**  
Stv. Gemeindeschreiber

## **Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, ihr zuzustimmen.

Zumikon, 24. September 2023

Rechnungsprüfungskommission Zumikon

**Dominik Ziegler**  
Präsident

**Tobias Bremi**  
Schreiber



**Aktenauflage:**

Die Akten können von den Stimmberechtigten ab sofort im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, 1. Obergeschoss) während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sämtliche Dokumente aus der Aktenauflage finden Sie auch auf der Website der Gemeinde unter [www.zumikon.ch](http://www.zumikon.ch) > Politik > Abstimmungen/Wahlen > Urnenabstimmung vom 19. November 2023.

**Stimmabgabe:**

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

**Gemeinde Zumikon**  
Gemeinderat  
Dorfplatz 1  
8126 Zumikon  
Telefon 044 918 78 40  
[gemeinde@zumikon.ch](mailto:gemeinde@zumikon.ch)  
[www.zumikon.ch](http://www.zumikon.ch)