
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Erneuerung und Sanierung Parkgarage Dorfzentrum. Genehmigung Verpflichtungskredit. Antrag zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023. Verabschieden des Beleuchtenden Berichts.
Datum	21. August 2023
Nummer	GR 2023-153 - 6.2.6.1

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 (GV 2022-2) genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfzentrum 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 den Gemeinderat vor, der ersucht wird, den entsprechenden Verpflichtungskredit zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 zu beschliessen und gleichzeitig den zugehörigen Beleuchtenden Bericht zu verabschieden.

Gemäss der internen Wegleitung "Prozesse Bauprojekte" betrifft der vorliegende Kreditantrag die Stufe 8, Genehmigung Ausführung.

Vorarbeiten

Der aktuellen Vorlage des Verpflichtungskredits ging ein mehrstufiger, im Jahr 2018 begonnener Planungsprozess voraus. Da sich die Parkgarage über mehrere Parzellen erstreckt, waren am 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. 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.

Vor diesem Hintergrund sind im Folgenden nur die Beschlüsse der Gemeinde und ihrer Organe aufgeführt:

Mit Beschluss vom 8. Juli 2019 (GR 2019-113) 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 (GR 2021-66) wurde die Ausschreibung eines Planerwahlverfahrens genehmigt, in dem die Hunziker Betatech AG, Winterthur, im Jahr 2022 den Zuschlag als Generalplanerin erhielt. Nachdem die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 (GV 2022-2) den Projektierungskredit genehmigt hatte, war die Hunziker Betatech AG demnach führend beim Erarbeiten von Vor- und Bauprojekt, einschliesslich des Kostenvoranschlags.

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 der zwei Vorlagen "Parkgarage" und "Dorfplatz" 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:

- 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.
- Die Neuorganisation der Parkfelder ermöglicht auch eine übersichtlichere, für die Fussgänger sicherere Wegführung, die durch eine hellere und freundlichere Beleuchtung unterstützt wird.
- 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 (Dilatationsfugen) 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 angeht - auch bei blossem 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 Baukosten-Positionen 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 Baukostenreserve steigt. Ebenfalls einen grösseren Anteil hat die allgemeine Baukostenteuerung 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 dieser Vorlage (Parkgarage) bei gleichzeitiger Ablehnung der separaten Dorfplatz-Vorlage 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 zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 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 Dorfplatzinstandstellung)	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
Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)			<u>CHF 13'372'000.00</u>

Minderkosten bei Annahme beider Vorlagen:

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

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:

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

Seit Beginn des Jahres 2023 stellt sich 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 OBK-Sitzungen eingeladen, kann sein Stimmrecht wahrnehmen und wird informiert.

Da mit der Sanierung der Parkgarage angesichts der notwendig gewordenen, provisorischen Abstützungen zur Gewährleistung der Tragfähigkeit nicht zugewartet werden kann, und weil andere technische Einrichtungen wie beispielsweise die Entlüftung das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben, 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.

Kompetenzen

Finanzkompetenz Kredit

Die Finanzkompetenz für Kredite über CHF 5'000'000.00 liegt gemäss Art. 11 Gemeindeordnung (GO) bei den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung. Der Kostenvoranschlag für den Verpflichtungskredit im Umfang von insgesamt CHF 13'200'000.00 (voraussichtlicher Anteil der Gemeinde = CHF 7'270'000.00) liegt damit in der Kompetenz der Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung.

Finanzkompetenz Vergaben

Für sämtliche Arbeitsvergaben gelten die Anforderungen und Limiten der Kantonalen Submissionsverordnung sowie der kommunalen Wegleitung Submission.

Vorbehältlich der Genehmigung des Ausführungskredits durch die Urne sind die Kompetenzen für die dem Submissionsverfahren unterliegenden Arbeitsvergaben kommunal wie folgt geregelt:

- Die mit Beschluss vom 13. Juli 2022 eingesetzte Objektbaukommission (OBK) ist ermächtigt, innerhalb des Kreditrahmens Aufträge zu erteilen und Arbeiten zu vergeben.
- Der Vorsitzende der OBK, der Ressortvorsteher Liegenschaften, ist für Arbeitsvergaben innerhalb des Kredits zeichnungsberechtigt, in eigener Kompetenz bis 50 % des Schwellenwerts und darüber im Auftrag des Gemeinderats, an den die OBK Antrag stellt.

Vergabe Generalplanerauftrag

Der Auftrag für die Generalplanerleistung ist das Ergebnis des Planerwahlverfahrens, das vor der Projektierung nach den Regeln der Kantonalen Submissionsverordnung durchgeführt wurde. Nach der strukturierten Beurteilung der Eingaben durch die OBK erhielt das Ingenieurbüro Hunziker Betatech AG, Winterthur, den Zuschlag. Dieses Büro wurde in der Folge mit der Projektierung beauftragt. Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Ausführung bedarf die Vergabe der Generalplanerleistung an die Hunziker Betatech AG nochmals der formellen, separaten Genehmigung durch den Gemeinderat.

Budget

Für dieses Vorhaben ist im Budget 2024, Investitionsrechnung, Konto 0290.5040.00 INV 00124, ein Betrag von CHF 2'550'000.00 für den in diesem Jahr voraussichtlich anfallenden Anteil der Gemeinde eingestellt. Die weiteren Kostenanteile der Gemeinde werden in den Folgejahren 2025 und 2026 wiederum ordentlich budgetiert und gelten bei Annahme des Verpflichtungskredits als Gebundene Ausgaben.

Die jährlich fälligen Kostenanteile der privaten Eigentümer werden jeweils per 31.12. in Rechnung gestellt und allenfalls angemahnt und fortgeschrieben, sollte die rechtzeitige Begleichung ausbleiben.

Folgekostenberechnung (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 (Parkgarage) angenommen und die Vorlage zum 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.

Kenntnisnahmen

Die Anforderungen an die Formulierung der Abstimmungsfrage sind bei einer Urnenabstimmung andere als bei einer Gemeindeversammlung. Während bei letzterer der Antrag aus mehreren Punkten bestehen und sehr ausführlich sein kann, muss der Antrag bei einer Urnenabstimmung kompakt und schlüssig formuliert werden. An Klarheit gewinnt der Antrag, wenn er als Abstimmungsfrage formuliert ist, die aus einem möglichst kurzen Satz besteht. Die Frageform bedingt die Bezeichnung "Vorlage" statt "Antrag". Wegen der Kurzform soll im Beleuchtenden Bericht folgende ergänzende Erläuterung eingefügt werden:

Mit der Zustimmung zum Antrag, den Verpflichtungskredit für die Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfzentrum im Umfang von CHF 13'372'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung anzunehmen, wird davon Kenntnis genommen,

- a) dass der Kostenanteil der Gemeinde gemäss heutigem Kostenstand CHF 7'442'000.00 (55,5 %) beträgt,
- b) dass sich der Verpflichtungskredit bis zur Bauvollendung um eine allfällige Teuerung ab Stichtag 19. November 2023 erhöhen kann,
- c) 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,
- d) 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.

Erwägungen zur 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.

Die Projektierungsarbeiten von Parkgarage und Dorfplatz sind auf der Basis des gegenwärtigen Zustands abgeschlossen. Mit dem Antrag, die Verpflichtungskredite ohne Verzug zur Abstimmung zu bringen, wird die Investition 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.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende Verpflichtungskredit zur Erneuerung und Sanierung der Parkgarage Dorfzentrum wird im Sinn der Erwägungen genehmigt und der Ausführungskredit von CHF 13'372'000.00 (voraussichtlicher Anteil Gemeinde = CHF 7'442'000.00; Kostengenauigkeit +/- 10 %), vorbehaltlich der Zustimmung an der Urne vom 19. November 2023, genehmigt.
2. Die im Jahr 2024 anfallenden Teilkosten werden vorbehaltlich der Kreditgenehmigung unter Disp. Ziff. 1 zu Lasten der Investitionsrechnung 2024, Konto 0290.5040.00, INV00124, bewilligt (Budget 2024: CHF 2'550'000.00; davon bereits verwendet CHF 0.00).
3. Der Vorfinanzierung durch die Gemeinde wird zugestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anteile der privaten Eigentümer am beanspruchten Kredit an die Gemeinde zurückfliessen. Die Abrechnungen mit den privaten Miteigentümern erfolgen jeweils per Ende Rechnungsjahr. Allfällige Ausstände werden angemahnt und fortgeschrieben.
4. Der Vorsteher Liegenschaften ist gemäss kommunaler Wegleitung Submission mit der Vergabe der entsprechenden Arbeitsgattungen bevollmächtigt. Vorbehalten ist die Kreditgenehmigung gemäss Disp. Ziff. 1.
5. Den Zumiker Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 folgende Abstimmungsfrage zur Beschlussfassung unterbreitet:

"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?"

6. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten Annahme der Vorlage.
7. Der vorliegende Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird genehmigt. Ebenso wird der Entwurf des Stimmzettels genehmigt.
8. Folgende Unterlagen werden in die Aktenauflage gegeben bzw. auf der offiziellen Website der Gemeinde aufgeschaltet:
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 21. August 2023 (GR 2023-153),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 29. März 2022 (GR 2022-58),
 - Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 (GV 2022-2),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 10. Mai 2021 (GR 2021-66),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 08. Juli 2019 (GR 2019-113),
 - Grundriss Bauprojekt 1. + 2. UG Parkgarage,
 - Schnittstellenplan Vorprojekt vom 23. August 2022.

9. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 Gemeindegesetz zu prüfen und zuhanden der Urnenabstimmung eine Empfehlung abzugeben. Damit die Empfehlung idealerweise noch im Beleuchtenden Bericht zur Urnenabstimmung abgedruckt werden kann, ist diese dem Sekretariat des Gemeinderats bis spätestens am 30. September 2023 abzugeben.
10. Mitteilung durch Protokollauszug:
- 10.1 Frau Doris Staubli, Ringstrasse 4, 8126 Zumikon (mit der Bitte um Weiterleitung an die STWEG Dorfplatz 2-4),
 - 10.2 Revicon AG, Obere Heslibachstrasse 8, 8700 Küsnacht (Baurechtsnehmerin Dorfplatz 14/15),
 - 10.3 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder elektronisch),
 - 10.4 Objektbaukommission Parkgarage (sämtliche Mitglieder elektronisch),
 - 10.5 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 10.6 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 10.7 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 10.8 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 10.9 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 10.10 Stv. Gemeindeschreiber Martin Sykora, zur Einrichtung der Vorlage im WABSTI,
 - 10.11 Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
 - 10.12 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt,
 - 10.13 Bereichsleiterin Sekretariat Gemeinderat und Beauftragte Wahlbüro Jill Ijsseling, u.a. zur Produktion der Abstimmungsunterlagen und zur Publikation,
 - 10.14 Bereichsleiterin Einwohnerdienste Anita Bertschi, zur Auftragserfassung im System der abraxas.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Martin Sykora

Stv. Gemeindeschreiber

Versand: 30. August 2023