
Protokollauszug Gemeindeversammlung

Geschäft	Erneuerung und Sanierung Tiefgarage Dorfzentrum. Genehmigung Projektierungskredit.
Datum	14. Juni 2022
Nummer	GV 2022-2 - 6.2.6.1

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Juni 2022

Beleuchtender Bericht.

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

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

- Für die Erneuerung und Sanierung der Tiefgarage Dorfzentrum wird ein Projektierungskredit von CHF 670'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.*
- Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Hälfte des Projektierungskredits (CHF 335'000.00) zu Lasten der Gemeinde verwendet wird und die andere Hälfte den beiden Miteigentümern vereinbarungsgemäss zu je ½ in Rechnung gestellt wird."*
- Der Projektierungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 1. März 2022) bis zum Abschluss der Projektierung.*

Kurzfassung

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

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

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

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

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

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

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

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

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

				<i>inkl. MWSt.</i>
BKP	1	Simulation für Entrauchung	CHF	40'000.00
BKP	1	Vorbereitungsarbeiten/Sondagen/Prüfungen	CHF	30'000.00

BKP	29	Honorar Generalplanerteam	CHF	388'100.00
BKP	29	Kostenanteil Koordination mit Dorfplatz	CHF	47'000.00
BKP	29	Brandschutzkonzept	CHF	60'000.00
BKP	29	Honoraranteil Projektierungskosten		
		Oberflächenersatz Dorfplatz	CHF	71'700.00
BKP	52	Nebenkosten Planer	CHF	17'770.00
BKP	9	Rundung/Reserve (ca. 2 %)	CHF	15'430.00
Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)			CHF	<u>670'000.00</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Referent Vorsteher Ressort Liegenschaften und Sicherheit Thomas Epprecht

Zumikon, 11. April 2022

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

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

Referat des Gemeinderats (Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften Thomas Epprecht)

Der Vorsteher Liegenschaften erläutert anhand einer Präsentation die wesentlichen Punkte des Geschäfts. Heute wird über die beiden Projektierungskredite für die Sanierung der Tiefgarage und die Erneuerung des Dorfplatzes getrennt abgestimmt. Diese beiden Projekte gehören aber untrennbar zusammen. Die Tiefgarage ist in einem schlechten Zustand und deren Sanierung ist deshalb dringend fällig. Mangels Ersatzteilen droht bei einem technischen Ausfall die unmittelbare Schliessung der Tiefgarage. Auch das Bedürfnis nach der Erneuerung des Dorfplatzes ist legitim und wird schon langjährig von breiten Bevölkerungskreisen gewünscht. Nun wurden diese beiden Projekte zeitlich aufeinander abgestimmt und werden heute gleichzeitig vorgelegt. Nur jeweils eines der beiden Projekte zu realisieren, macht keinen Sinn. Nur die Sanierung der Tiefgarage wäre theoretisch möglich. Es ist aber wenig sinnvoll, den Dorfplatz aufzureissen und dann ohne jegliche Veränderungen wieder so herzurichten wie er heute ist.

Der beantragte Projektierungskredit für die Tiefgarage von CHF 670'000.00 wird zur Hälfte von den beiden Miteigentümern (je $\frac{1}{4}$) getragen. So verbleibt nur ein Betrag von CHF 335'000.00 bei der Gemeinde. Mit Bildern lässt sich gut veranschaulichen, dass sich die Tiefgarage wirklich in einem schlechten Zustand befindet. Über den Dorfplatz dringt Wasser ein, die Armierungen rosten und die Haustechnik ist veraltet und schadenanfällig. Das umfassende bisherige Vorgehen konnte im Mai 2022 mit dem Planerwahlverfahren vorläufig abgeschlossen werden; Sieger war die Hunziker Betatech AG. Der jetzt beantragte Projektierungskredit von insgesamt CHF 670'000.00 wird verwendet, um ein Vorprojekt und dann ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Ausführung zu erarbeiten.

Inhaltlich ist es vorgesehen, die Tiefgarage heller und freundlicher zu gestalten, mit sichereren Weg-Verbindungen für die Fussgänger, mehr Elektro-Ladestationen und teilweise etwas breiteren Parkplätzen. Die Sanierung soll etappiert, unter laufendem Betrieb erfolgen, d.h. ein Teil der Parkplätze soll grundsätzlich zu jedem Zeitpunkt benutzbar sein.

Die effektiven Ausführungskosten (ohne Projektierung) werden zum heutigen Zeitpunkt auf insgesamt rund CHF 7 Mio. geschätzt, wovon die Gemeinde wiederum die Hälfte, also ungefähr CHF 3,5 Mio. zu tragen haben wird. Sofern der Kredit heute genehmigt wird, kann in Bälde die Projektierung beginnen, welche idealerweise in ungefähr einem Jahr zu einer Urnen-Abstimmung über den Ausführungskredit führen soll. Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Projektierungskredits.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission (Präsident Christoph Born)

Es ist offensichtlich, dass die Tiefgarage im Dorfzentrum in einem schlechten Zustand ist. Die Sanierung ist dringend und die beantragten Projektierungskosten sind finanziell angemessen. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung deshalb, den Projektierungskredit zu genehmigen.

Diskussion

Thomas Neuhaus erklärt, dass er bereits einige Erfahrungen mit Umbauten bei laufendem Betrieb gemacht hat. Das ist immer sehr anspruchsvoll und kostet immer sehr viel Geld. Er möchte wissen, ob es auch einmal ein Thema war, die Sanierung ohne laufenden Betrieb zu machen?

Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht gibt zu verstehen, dass eine solche Möglichkeit ebenfalls in Erwägung gezogen worden sei, dies auch in Abstimmung mit den Miteigentümern bzw. Ladenbesitzern. Es war von allen Seiten ein grosses Anliegen, dass zumindest eine teilweise Nutzung der Tiefgarage jederzeit

möglich ist. Vor allem für die Läden am Dorfplatz wäre eine komplette Schliessung der Tiefgarage nicht tragbar und verbunden mit Laden-Schliessungen. Aber auch den Wohnungsmietern müsste bei einer Total-Schliessung ein gleichwertiger Ersatz angeboten werden können. Immerhin zahlen aber die Miteigentümer die Hälfte der Kosten für die Sanierung. Deshalb wird die Sanierung jetzt in Etappen geplant.

Abstimmung

Der Projektionskredit für die Erneuerung und Sanierung der Tiefgarage Dorfzentrum wird, durch Handheben, ohne Gegenstimme, genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug:

- Revicon AG, Obere Heslibachstrasse 8, 8700 Küsnacht,
- Originalexemplar (1 x).

Elektronischer Versand:

- Frau Doris Staubli, per E-Mail doris.staubli@ggaweb.ch (mit der Bitte um Weiterleitung an STWEG Dorfplatz 2 - 4),
- Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
- Gemeindepräsident Jürg Eberhard,
- Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
- Vorsteher Finanzen André Hartmann,
- Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
- Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
- Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
- Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt.

Für die Richtigkeit:



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Versand: 20. Juni 2022