
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Gemeindeeigene Liegenschaft im Miteigentum. Tiefgarage Dorfzentrum. Planersubmission. Kreditbewilligung.
-----------------	---

Datum	10. Mai 2021
-------	--------------

Nummer	GR 2021-66 - 6.2.6.1
--------	----------------------

Ausgangslage (1. Projektschritt)

Mit Beschluss vom 8. Juli 2019 (GR 2019-113) bewilligte der Gemeinderat die Durchführung einer baulichen Zustandsanalyse mit Massnahmenplanung für die Tiefgarage Dorfzentrum. Gleichzeitig beauftragte er das Ingenieurbüro Walt Galmarini AG, Zürich, mit der Gesamtleitung. Der hierfür zur Vorfinanzierung erforderliche Kredit von CHF 113'000.00, einschliesslich der Leistungen der ebenfalls beigezogenen Fachplaner, wurde zu Lasten der Investitionsrechnung 2019, Konto 0290.5040, INV00012, bewilligt. Von der mit diesem Kredit bewilligten Ausgaben wurde die Hälfte von CHF 56'681.20 den Miteigentümern in Rechnung gestellt, womit die Nettoausgaben der Gemeinde für diesen ersten Projektschritt CHF 56'681.15 betragen (Miteigentumsanteil Gemeinde 50 %).

Diese erste Projektphase ist mit der Vorlage eines in Zusammenarbeit mit den Miteigentümern bereinigten Massnahmenkatalogs und einer Grobkostenschätzung abgeschlossen. Die Grobkostenschätzung geht von Sanierungskosten im Umfang von CHF 7,085 Mio. (+/- 25 %, exkl. MwSt.) aus, wovon die Hälfte von der Gemeinde zu tragen sein wird.

Weiteres Vorgehen (2. Projektschritt)

Die nächsten Schritte der Sanierungsvorbereitungen für die Tiefgarage (Planerauswahl und Projektierung) stehen in engem Zusammenhang mit den Vorbereitungsarbeiten zur Neugestaltung des Dorfplatzes. Der gegenwärtig laufende Wettbewerb (offenes Verfahren mit Präqualifikation) wird im Juli 2021 mit der Auslobung eines Siegerprojekts abgeschlossen. Zur Koordinierung der anschliessenden Projektierungs- und Ausführungsschritte beider Projektstränge sieht das Ressort Liegenschaften vor, das bereits mit der Durchführung des Dorfplatzwettbewerbs betraute Büro Planwerkstadt AG, Zürich, heranzuziehen (Projektleiter Herr Carli Cathomen).

Die Auswahl eines geeigneten Planungsteams, welches dann auch für die Bauausführung zuständig sein wird, hat nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesen (Submissionsverordnung) zu erfolgen. Das bereits vorbefasste Büro Walt Galmarini AG konnte als beratender Fachexperte gewonnen werden, was für die Qualität und Durchführung der Findung des Planungsteams erhebliche Vorteile mit sich bringt.

Das Planerwahlverfahren soll von folgenden Gutachtern¹ im Bewertungsgremium und Experten begleitet werden:

¹ Statt den Begriffen "Preisrichter" und "Preisgericht", die im Zusammenhang mit Projektwettbewerben häufig verwendet werden, werden für das Planerwahlverfahren die Begriffe "Gutachter" und "Bewertungsgremium" verwendet. Damit soll ausgedrückt werden, dass es im vorliegenden Verfahren (Tiefgarage) nicht in erster Linie um die Beurteilung einer architektonisch-ästhetischen Qualität, sondern um die Beurteilung der Fachqualifikationen geht. Folgerichtig wird anstelle des Begriffs "Preissumme" auch der neutrale Begriff "Entschädigung" verwendet.

1. Fachgutachter mit Stimmrecht
 - Vakant
 - Vakant
2. Sachgutachter mit Stimmrecht (Vertreter der Miteigentümer nach Massgabe der Wertquoten)
 - Jürg Eberhard, Gemeindepräsident Zumikon *
 - Thomas Epprecht, Gemeinderat Zumikon, Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften *
 - Doris Staubli, Co-Präsidentin Gemeindeverein und Vertreterin STWEG Dorfplatz 2 - 4, Zumikon *
 - Andreas Steiner, Eigentümer Revicon AG, Dorfplatz 14/15
3. ExpertInnen ohne Stimmrecht
 - Fabrizio Vetter, Leiter Liegenschaften, Gemeindeverwaltung Zumikon *
 - Michael Padrutt, Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung, Gemeindeverwaltung Zumikon
 - Vincenzo Santoro, Bauingenieur, Walt Galmarini AG *
 - vakant, HLSKE-Ingenieur
 - vakant, Kostenplaner

*) Personen haben jeweils auch Einsitz im Projektwettbewerb Dorfplatz.

Kostenübersicht (2. Projektschritt)

Die Planwerkstadt AG hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Liegenschaften die Verfahrenskosten für das Planerwahlverfahren wie folgt zusammengestellt:

<i>Zweistufige Planersubmission</i>	<i>Summe</i>
• Honorar für Verfahrensbegleitung (Planwerkstatt AG)	CHF 40'000.00
• Honorar für Fachpersonen (Walt Galmarini AG)	CHF 20'000.00
• Entschädigung 4 bis 5 Teilnehmer des Planerwahlverfahrens (2. Stufe)	CHF 40'000.00
• Entschädigungen für externe Fachgutachter/innen mit Stimmrecht	CHF 15'000.00
• Honorar für externe Experten/-innen ohne Stimmrecht	CHF 15'000.00
• Nebenkosten	CHF 5'000.00
• Reserve	<u>CHF 15'000.00</u>
Zwischentotal exkl. MwSt.	CHF 150'000.00
Mehrwertsteuer 7,7 %	CHF 11'550.00
Rundung	<u>CHF 3'450.00</u>
Total inkl. MwSt. (Kreditbedarf)	<u>CHF 165'000.00</u>
Anteil Gemeinde Zumikon 50 % (Planersubmission)	<u>CHF 82'500.00</u>

Gesamtkosten (Konto 0290.5040, INV00012)

• Bereits konsumierter Kredit für die Zustandsanalyse/Massnahmenplanung ²	CHF 113'000.00
• Planersubmission	CHF 165'000.00
• Total inkl. MwSt.	<u>CHF 278'000.00</u>
Anteil Gemeinde Zumikon 50 % (gesamt)	<u>CHF 139'000.00</u>

² Vom bereits konsumierten Kredit effektiv beansprucht wurden CHF 113'362.35, davon entfallen auf die Gemeinde CHF 56'681.15

Vorschau 2022 (3. Projektschritt)

Für die Erarbeitung des Kostenvoranschlags (Bestandteil Vorprojekt), der seinerseits für die Vorlage des Ausführungskredits massgebend ist, sind nach untenstehender Schätzung weitere Kosten beziffert. Im Hinblick auf die Budgetierung 2022 (IR) macht das Ressort Liegenschaften frühzeitig darauf aufmerksam, dass hierbei die Projektierungsschritte und Zeitpläne für den Projektstrang Tiefgaragensanierung einerseits und Neugestaltung Dorfplatz andererseits gegenseitig voneinander abhängen. Die Finanzkompetenz für den Gemeindeanteil liegt beim Gemeinderat.

- Honorar Planerteam für die Erarbeitung des Kostenvoranschlags, inkl. MwSt. CHF 135'000.00
(Annahme 10 % des berechneten Gesamthonorars der Massnahmenplanung)
- | | | |
|--|-----|-------------------|
| Davon Anteil Gemeinde Zumikon 50 % (3. Projektschritt) | CHF | 67'500.00 |
| Neuer Anteil Gemeinde Zumikon 50 % (gesamt) | CHF | <u>206'500.00</u> |

Budget (2. Projektschritt)

Für die Planersubmission (2. Projektschritt) ist für die Gemeinde im Budget der Investitionsrechnung 2021, Konto 0290.5290.00, INV 00012, ein Betrag von CHF 100'000.00 eingestellt. Entsprechend der obigen Aufstellung wird für die Planersubmission insgesamt mit Kosten von CHF 165'000.00 gerechnet (davon Anteil Gemeinde CHF 82'500.00). Die Aufwendungen werden von der Gemeinde vorfinanziert und die per Ende Rechnungsjahr aufgelaufenen Kosten mit den Miteigentümern abgerechnet.

Finanzkompetenz Kredit

Die Finanzkompetenz bis CHF 300'000.00 liegt gemäss Art. 34 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) beim Gemeinderat. Die Gesamtkosten für den Gemeindeanteil werden bis und mit zweitem Projektschritt mit CHF 139'000.00 beziffert und liegen damit innerhalb dieser Limite.

Ausführungstermin

Unmittelbar nach Kreditbewilligung durch den Gemeinderat wird im Mai 2021 mit der Durchführung der Planersubmission begonnen.

Der Gemeinderat beschliesst:

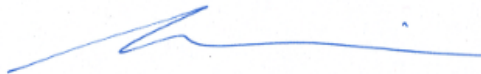
1. Der erforderliche Kredit von CHF 165'000.00 für die Planersubmission wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2021, Konto 0290.5290.00, INV00012, bewilligt (Budget 2021: CHF 100'000; davon bereits verwendet CHF 0.00).
2. Der Vorfinanzierung durch die Gemeinde wird zugestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hälfte des beanspruchten Kredits an die Gemeinde zurückfliesst. Die Abrechnung mit den Miteigentümern erfolgt jeweils per Ende Rechnungsjahr.

3. Die Zusammensetzung des Gutachtergremiums wird genehmigt und die einzelnen Personen werden gemäss den Erwägungen gewählt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug:
 - 4.1 Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich,
 - 4.2 Ingenieurbüro Walt Galmarini AG, Drahtzugstrasse 18, 8008 Zürich,
 - 4.3 Revicon AG, Herr Steiner, Alte Landstrasse 144, 8700 Küsnacht,
 - 4.4 Frau Doris Staubli, Ringstrasse 4, 8126 Zumikon (mit der Bitte um Weiterleitung an STWEG Dorfplatz 2 - 4),
 - 4.5 Frau Corinne Madlener, Rütliweg 8, 8126 Zumikon,
 - 4.6 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder elektronisch),
 - 4.7 Gemeindepräsident Jürg Eberhard,
 - 4.8 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 4.9 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 4.10 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 4.11 Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
 - 4.12 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt.

Gemeinderat Zumikon



Marc Bohnenblust
Vizepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Versand: 12. Mai 2021