
Protokollauszug Gemeinderat

| | |
|-----------------|---|
| Geschäft | Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Verpflichtungskredit. Antrag zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023. Verabschieden des Beleuchtenden Berichts. |
| Datum | 21. August 2023 |
| Nummer | GR 2023-152 - 6.2.6.1 |

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 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. 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 der Eckhaus AG (Architektur und Platzgestaltung) und der Pasquale Baurealisation AG, den Zuschlag als Generalplanerin (GR 2021-116).

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 und des privaten Studienauftrags Dorfplatz 13 wurden an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 31. März 2022 präsentiert. Die Grobkostenschätzung des obsiegenden Wettbewerbsvorschlages (Dorfplatz) wurde auf CHF 5'300'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 25 %) veranschlagt.

Nachdem die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 (GV 2022-3) den Projektierungskredit genehmigt hatte, war die "ARGE Dorfplatz Zumikon" federführend beim Erarbeiten von Vor- und Bauprojekt, einschliesslich des Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit +/- 10 %).

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 der zwei Vorlagen "Dorfplatz" und "Parkgarage" 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 12 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 freierwerdenden 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 frei gibt. 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 vor Regen und Sonne. 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 Treppenlaufs 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 überzuführen, 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 Gastrokonzept 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 m² 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 Beleuchtungspereimeter 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 Baukostenreserve steigt. Hier ebenfalls zu berücksichtigen ist die allgemeine Baukostenteuerung 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 (separate Vorlage) 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 der Dorfplatz-Vorlage und gleichzeitiger Ablehnung der Parkgaragen-Vorlage 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 zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 vorgelegte Verpflichtungskredit setzt sich gemäss Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ 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:

| | | | |
|---|-------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | | inkl. MWSt. |
| 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> |
| Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) | | | <u>CHF 6'760'000.00</u> |

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.

Kündigung Pachtvertrag und Liquidation der Zentrumscafé Zumikon AG

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 sich gegenseitig aufhebende Zahlungen aus. Gemäss der mit der kantonalen Steuerverwaltung erzielten Vereinbarung ("Ruling") ist die 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 Nennwertrückzahlung nach der Liquidation der ZCZ AG resultieren zusätzlich ca. CHF 465'000.00. Da die ZCZ AG noch über Barvermögen verfügt, ist die gesamte Rückzahlung an die Gemeinde ca. CHF 275'000.00 höher als die Entschädigungszahlung der Gemeinde für die Auflösung des Pachtvertrags. Von den ca. CHF 25'000.00 Steuern auf dem Liquidationsgewinn 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.

Da sich die gegenseitigen Zahlungen von Gemeinde und ZCZ AG aufheben, ist von den Stimmberechtigten im Zuge der Vorlage des Verpflichtungskredits lediglich die Auflösung des Pachtvertrags und die Liquidation der ZCZ AG zu genehmigen.

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 CHF 6'760'000.00 liegt damit in der Kompetenz der Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung.

Finanzkompetenz Vergaben

Für sämtliche Vergaben 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 Projektwettbewerbs, der vor der Projektierung nach den Regeln der Kantonalen Submissionsverordnung durchgeführt wurde. Nach Abschluss des Projektwettbewerbs erhielt die Gewinnerin, die "ARGE Dorfplatz Zumikon", bestehend aus der Eckhaus AG und der Pasquale Baurealisation AG, den Zuschlag als Generalplaner. Diese "ARGE Dorfplatz Zumikon" wurde in der Folge mit der Projektierung beauftragt. Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Ausführung bedarf die Vergabe der Generalplanerleistung an die "ARGE Dorfplatz Zumikon" nochmals der formellen, separaten Genehmigung durch den Gemeinderat.

Budget

Für dieses Vorhaben ist im Budget 2024, Investitionsrechnung, Konto 0290.5040.00 INV 00123, ein Betrag von CHF 3'650'000.00 für den in diesem Jahr voraussichtlich anfallenden Kostenanteil eingestellt. Die weiteren Kostenanteile werden in den Folgejahren 2025 und 2026 wiederum ordentlich budgetiert und gelten bei Annahme des Verpflichtungskredits als Gebundene Ausgaben.

Folgekostenberechnung (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 (Dorfplatz) angenommen und die Vorlage zur 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.

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 6'760'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung anzunehmen und den Pachtvertrag mit der nicht mehr benötigten Zentrumscafé Zumikon AG (ZCZ AG) aufzulösen und diese zu liquidieren, 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 Nennwertrückzahlung nach der Liquidation der ZCZ AG zusätzlich ca. CHF 465'000.00 erhält, womit unter Berücksichtigung aller Zahlungen für die Gemeinde ein Plus von ca. CHF 275'000.00 verbleibt,
- 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.

Erwägungen zur Empfehlung

Die Sanierung der Parkgarage unter dem Dorfplatz erfordert die vollständige Entfernung des Platzaufbaus in diesem Bereich. Dieser Umstand bietet die einmalig günstige Gelegenheit zur gestalterischen Erneuerung und Aufwertung des Dorfplatzes. Damit kann nicht nur 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 der Eckhaus AG und der 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.

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

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende Verpflichtungskredit zur Erneuerung des Dorfplatzes wird im Sinn der Erwägungen genehmigt und der Ausführungskredit von CHF 6'760'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 10 %), vorbehältlich der Zustimmung an der Urne vom 19. November 2023, genehmigt.
2. Die im Jahr 2024 anfallenden Teilkosten werden vorbehältlich der Kreditgenehmigung unter Disp. Ziff. 1 zu Lasten der Investitionsrechnung 2024, Konto 0290.5040.00, INV00123, bewilligt (Budget 2024: CHF 3'650'000.00; davon bereits verwendet CHF 0.00).
3. Der Pachtvertrag mit der Zentrumscafé Zumikon AG wird, vorbehältlich der Zustimmung an der Urne vom 19. November 2023, gekündigt. Der Entschädigungszahlung über CHF 1'039'461.00 an die gemeindeeigene Zentrumscafé Zumikon AG wird zugestimmt und diese wird bis Ende 2024 liquidiert. Die aus der Liquidation resultierende, gegenüber der Entschädigungszahlung höhere gesamte Rückzahlung von ca. CHF 275'000.00 an die Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.
4. Den Zumiker Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 folgende Abstimmungsfrage zur Beschlussfassung unterbreitet:

"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?"

5. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten Annahme der Vorlage.
6. Der vorliegende Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird genehmigt. Ebenso wird der Entwurf des Stimmzettels genehmigt.
7. Folgende Unterlagen werden in die Aktenaufgabe gegeben bzw. auf der offiziellen Website der Gemeinde aufgeschaltet:
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 21. August 2023 (GR 2023-152),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 29. März 2022 (GR 2022-57),
 - Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 (GV 2022-3),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Juli 2021 (GR 2021-116),
 - Situationsplan Bauprojekt Dorfplatz,
 - Visualisierungen Bauprojekt Dorfplatz,
 - Schnittstellenplan Vorprojekt vom 23. August 2022,
 - KSTA-Ruling und Steuerlast ZCZ AG, Aktenaufgabe, 14.08.2023.
8. 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 in die Broschüre zur Urnenabstimmung gedruckt werden kann, ist diese dem Sekretariat des Gemeinderats bis spätestens am 30. September 2023 abzugeben.

9. Mitteilung durch Protokollauszug:

- 9.1 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
- 9.2 Objektbaukommission Dorfplatz (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
- 9.3 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
- 9.4 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
- 9.5 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
- 9.6 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
- 9.7 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
- 9.8 Stv. Gemeindeschreiber Martin Sykora, zur Einrichtung der Vorlage im WABSTI,
- 9.9 Leiterin Hochbau Julia Hartmann,
- 9.10 Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
- 9.11 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt,
- 9.12 Bereichsleiterin Sekretariat Gemeinderat und Beauftragte Wahlbüro Jill Ijsseling, u.a. zur Produktion der Abstimmungsunterlagen und zur Publikation,
- 9.13 Bereichsleiterin Einwohnerdienste Anita Bertschi, zur Auftragserfassung im System der abraxas.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Martin Sykora

Stv. Gemeindeschreiber

Versand: 30. August 2023