

---

## Protokollauszug Gemeindeversammlung

---

**Geschäft** Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Projektierungskredit.

---

**Datum** 14. Juni 2022

---

**Nummer** GV 2022-3 - 6.2.6.1

---

## Gemeindeversammlung vom Dienstag, 14. Juni 2022

### Beleuchtender Bericht.

**Traktandum Nr. 3** Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Projektierungskredit.  
6.2.6.1

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

1. Für die Erneuerung des Dorfplatzes Zumikon wird ein Projektierungskredit von CHF 350'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Der Projektierungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 1. März 2022) bis zum Abschluss der Projektierung.

#### Kurzfassung

Der vorliegende Kreditantrag für die Erneuerung des Dorfplatzes steht in engem Zusammenhang mit der Sanierung der Tiefgarage unter dem Dorfplatz. Diese erfordert die vollständige Entfernung des Platzaufbaus in diesem Bereich, was die einmalig günstige Gelegenheit zur zeitgleichen gestalterischen Erneuerung und Aufwertung des Dorfplatzes bietet. Damit kann nicht nur ein grosser Teil der "Ohnehin-Kosten" für eine gleichzeitige Verbesserung eingesetzt werden, sondern Baulärm und Nutzungseinschränkungen sind nur einmal zu erdulden.

Mit dem von Eckhaus AG erarbeiteten Gestaltungsvorschlag, der aus rund 50 Wettbewerbseingaben als Siegerprojekt hervorging, liegt eine ausgezeichnete Grundlage für die weitere Projektierung vor. Mit dem dafür erforderlichen Projektierungskredit von CHF 350'000.00 wird das Vorprojekt mit Kostenvoranschlag und die Baueingabe erarbeitet. Im Kreditantrag ebenfalls enthalten ist eine Reserve für die Berücksichtigung von Anregungen aus der Bevölkerung, die in verschiedenen "Stakeholder"-Dialogen mit interessierten Nutzern eruiert werden.

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.

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

**Erläuterungen** Ausgangslage Mit Beschluss vom 6. April 2020 hatte der Gemeinderat vom Vorhaben eines offenen, zweistufigen Projektwettbewerbs Kenntnis genommen. Gestützt auf die Testplanung und den Masterplan zum Dorfplatz bewilligte er einen ersten Kredit von CHF 106'000.00 für die Erarbeitung und Begleitung des Projektwettbewerbs. In einer zweiten Tranche bewilligte der Gemeinderat mit Beschluss vom 25. Mai 2020 den Kredit von CHF 189'000.00 für die Preissumme der teilnehmenden Teams und die Honorierung des Preisgerichts. Nach Abschluss des Projektwettbewerbs nahm der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Juli 2021 Kenntnis vom Endergebnis und dem Siegerprojekt der Eckhaus AG, Zürich, die mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden soll.

Damit die Projektierung nun erfolgen und im Gleichschritt mit der Projektierung der Sanierung und Erneuerung der Tiefgarage unter dem Dorfplatz vorangetrieben werden kann, ersucht der Gemeinderat die Gemeindeversammlung hiermit um Genehmigung des Projektierungskredits.

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

**Kosten** Auf der Basis der Honorarofferte von Eckhaus AG, Zürich, und der darin enthaltenen Kostenschätzung (+/- 25 %), ist von honorarberechtigten Kosten wie folgt auszugehen:

			<i>inkl. MWSt.</i>
BKP	1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 21'000.00
BKP	29	Honorar Generalplanerteam	CHF 219'000.00
BKP	29	Kostenanteil Koordination mit Tiefgarage	CHF 47'000.00
BKP	52	Nebenkosten Planer	CHF 17'900.00
BKP	9	Reserve für "Stakeholderinputs" (ca. 15 %)	CHF 45'100.00
<b>Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)</b>			<b><u>CHF 350'000.00</u></b>

Die Eckhaus AG wird als Generalplanerin fungieren und weitere Fachplaner und Ingenieure ins Planungsteam integrieren. Die Reserve für "Stakeholderinputs" soll eventuelle Planungskosten auffangen, die durch Zusatzwünsche entstehen, wenn

Ergänzungen in die Projektierung aufgenommen werden, die sich infolge der im Vorfeld des Projektierungsbeginns durchgeführten Gespräche mit Stakeholdern ergeben können.

**Budget** Die prognostizierten Gesamtkosten von CHF 350'000.00 teilen sich auf die Jahre 2022 und 2023 auf. Von diesen entfällt auf das Jahr 2022 rund die Hälfte (Vorbereitungsarbeiten, Vorprojekt und Anteil Erarbeitung Bauprojekt). Im Budget 2022, Investitionsrechnung, Konto 0290.5290.00 INV00005, ist ein Betrag von CHF 400'000.00 eingestellt, der somit nicht ausgeschöpft wird. Die andere Hälfte des Verpflichtungskredits für die Projektierung fällt auf das Jahr 2023 und wird wiederum ordentlich budgetiert werden.

**Finanzkompetenz  
Kredit** Die Finanzkompetenz für Kosten über CHF 300'000.00 liegt gemäss Gemeindeordnung bei der Gemeindeversammlung. Die Kostenprognose von CHF 350'000.00 liegt damit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

**Ausführungstermin** Unmittelbar nach Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 wird mit der Projektierung begonnen.

**Erwägungen** Vor Beginn der Projektierung werden die Bedürfnisse der Nutzer rund um den Dorfplatz nochmals in "Stakeholder"-Gesprächen eruiert und in die Planung integriert. Damit wird einerseits Planungssicherheit gewährleistet und andererseits die Kostengenaugigkeit für den Ausführungskredit erhöht.

**Empfehlung** Die Sanierung der Tiefgarage 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, sondern Baulärm und Nutzungseinschränkungen sind nur einmal zu erdulden. Mit dem von Eckhaus AG erarbeiteten Gestaltungsvorschlag, der aus rund 50 Wettbewerbseingaben als Siegerprojekt hervorging, liegt eine ausgezeichnete Grundlage für die weitere Projektierung vor.

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 2022-57)
  - Protokollauszug Gemeinderat vom 11. April 2022 (GR 2022-67)

### **Referat des Gemeinderats (Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften Thomas Epprecht)**

Der Vorsteher Liegenschaften erläutert anhand einer Präsentation die wesentlichen Punkte des Geschäfts. Die langjährigen Vorbereitungen resultierten in einem Wettbewerb mit dem Siegerprojekt "Aladin" und der Empfehlung, dieses Projekt weiterzubearbeiten. Der Projektierungskredit von CHF 350'000.00 umfasst die Ausarbeitung eines Vorprojekts und eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Ausführung.

Das Projekt Aladin sieht einen offenen Platz, einen "grünen Platz" und dazwischen einen Pavillon mit multifunktionalem Raum, einer hindernisfreien Toilettenanlage und den Abgängen zu Tiefgarage und Forchbahn vor. Auf dem Platz werden unverändert Märkte, Feste, Chilbi, Kino, Theater, Konzerte usw. möglich sein. Die Ergebnisse aus dem Dialog mit der Bevölkerung werden in die weitere Bearbeitung einfließen.

Das Gastronomiegebäude (Bistro) am Dorfplatz 12 stammt aus dem Jahr 1981 und ist in schlechtem baulichen Zustand. Die Beibehaltung dieses Gebäudes würde eine aufwändige Totalsanierung erfordern, mit Kosten von ca. CHF 3 Mio. - ohne jegliche Verbesserungen. An dieser Stelle soll neu der attraktive grüne Platz realisiert werden. Die Gastronomie wird neu am Dorfplatz 13 geplant (Ersatzneubau, ehemals Metzgerei Schweizer). Mit der privaten Eigentümerin dieses Grundstücks wurde ein verwaltungsrechtlicher Vertrag aufgesetzt, worin sie sich verpflichtet, im Erdgeschossbereich eine gastronomische Nutzung zu realisieren. Zusätzlich erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch.

In zeitlicher Abstimmung mit dem Projekt Sanierung Tiefgarage ist vorgesehen, im Juni 2023 eine Urnen-Abstimmung über den Ausführungskredit durchzuführen. Die effektiven Ausführungskosten (ohne Projektierung) werden auf ca. CHF 4,95 Mio. geschätzt. Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Projektierungskredits.

### **Bericht der Rechnungsprüfungskommission (Präsident Christoph Born)**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) erachtet es unter finanzpolitischen Aspekten als angezeigt, die Erneuerung und Aufwertung des Dorfplatzes im Gleichschritt mit der Sanierung der Tiefgarage vorzunehmen. Ein Teil der Sanierungskosten für die Tiefgarage trägt so auch zur Erneuerung des Dorfplatzes bei. Der beantragte Projektierungskredit ist finanziell angemessen. Die RPK beantragt die Genehmigung des Geschäfts.

### **Diskussion**

*Roger Wehrli* erklärt, dass die GLP vom vorliegenden Projekt überzeugt ist. Nach 40 Jahren ist es nun wieder einmal Zeit für einen visionären Entscheid. Der im Projekt Aladin vorgeschlagene Pavillon ist zukunftsgerichtet, mit vielfältigen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig sind ja weiterhin auch alle anderen Anlässe auf dem Dorfplatz möglich. An den Workshops ist spürbar gewesen, dass die Anliegen der Bevölkerung ernstgenommen werden. Ich empfehle die Annahme des Projektierungskredits.

*Thomas Neuhaus* findet das vorgeschlagene Projekt sehr eindrücklich. Er möchte wissen, ob es auch einen verbindlichen Zeitplan für die Gastronomie am Dorfplatz 13 gibt. Im Ankenbüel ging es damals fast 20 Jahre, bis der Bau abgeschlossen werden konnte. Vielleicht kommt der Dorfplatz 13 ja auch erst in 15 Jahren. Wie sind diese beiden Projekte zeitlich verknüpft?

*Gemeindepräsident Jürg Eberhard* weist darauf hin, dass sich die Gemeinde überlegt hat, aus Dorfplatz, Tiefgarage und Gemeinschaftszentrum ein einziges Projekt zu machen - dabei war der Neubau am Dorfplatz 13 damals noch kein Thema. Eine Aufteilung in einzelne Projekte wird aber als sinnvoll erachtet, aufgrund

der Komplexität mit den unterschiedlichen Eigentümern. Es wird seit jeher versucht, die Projekte aufeinander abzustimmen, sie sind aber unterschiedlich schnell. Die Gemeinde möchte mit dem Dorfplatz vorwärts machen, wenn der Gastrobetrieb gesichert ist. Einer der zentralen Punkte aus dem Masterplan ist: Es braucht Gastronomie am Dorfplatz. Vielleicht möchte nachher der CEO der UTOREM AG, welche für die Planung am Dorfplatz 13 verantwortlich ist, etwas dazu sagen, wenn niemand etwas dagegen hat.

*Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht* erklärt, dass nach der ca. einjährigen Planung voraussichtlich im Juni 2023 die Abstimmung über die Umsetzung stattfinden wird. Es ist vorgesehen, dass den Stimmberechtigten im Lauf dieses Planungsjahrs der Gestaltungsplan zum Dorfplatz 13 vorgelegt werden kann. Wird dieser abgelehnt, wird der Ersatzneubau anders gebaut werden - auch dann ist aber ein Restaurant möglich; nur der abgeschlossene Vertrag würde dann hinfällig. Es ist klar, dass es in jedem Fall wieder ein Restaurant am Dorfplatz geben wird. Im Gesamtkonzept wird die Platzierung am Dorfplatz 13 als beste Lösung erachtet. Aber schlimmstenfalls wäre auch ein anderer, im Verlauf des Wettbewerbs als weniger gut beurteilter Standort im Gemeinschaftszentrum oder im Gemeindehaus prinzipiell ohne Änderung am Dorfplatzprojekt möglich. Einen längeren Unterbruch wird es bei der Sanierung von Tiefgarage und Dorfplatz aber in jedem Fall geben.

*Valentin Müller* als CEO der UTOREM AG, erläutert, dass an der Informationsveranstaltung vom März auch über das Restaurant am Dorfplatz 13 informiert wurde. Voraussichtlich im August 2022 kann das Richtprojekt vorgestellt, im Jahr 2023 der Gestaltungsplan zur Abstimmung gebracht werden. Das Projekt soll mit hohem Tempo realisiert werden.

*Michael Biro* bekennt, dass ihm das Projekt gefalle und er beeindruckt ist von der Qualität, ebenso vom Prozess, welcher zu diesem Projekt geführt hat. Er sorgt sich aber etwas um den geplanten Pavillon. Es ist unsicher, wie sich die Nutzung des Dorfplatzes entwickeln werde. Es ist zu befürchten, dass der Pavillon mehr als 300 Tage leer stehen wird. Wird im Rahmen der Projektierungsphase auch eine Alternative geprüft?

*Gemeindepräsident Jürg Eberhard* gibt seiner Hoffnung Ausdruck, dass Zumikon den Mut für ein solches neues Projekt beweist. Der Pavillon ist nicht dermassen gross und einen Teil davon braucht es sowieso für Abgänge, Lift + Toilettenanlage. Dass dieses Projekt den Wettbewerb gewonnen hat ist u.a. auf diesen Pavillon zurückzuführen; er war die beste Lösung für dieses funktionale Gebäude. Es kann nicht auf einen grundlegenden Teil des Projekts verzichtet werden. Z.B. der Dorfmarkt findet stets ohne Infrastruktur statt - mit der Nutzung des Pavillons kann dies wesentlich optimaler gelöst werden. Es ist aber klar, dass der Erfolg nicht von alleine kommt - da braucht es Einsatz. Der Gemeinderat hat keine Angst vor einem erdrückenden, leerstehenden Neubau. Die detaillierte Raumaufteilung und Nutzung sind noch nicht exakt ausgearbeitet. Dieses Thema war auch ein wichtiger Teil der Gespräche mit den Stakeholdern. Die Streichung des Gebäudes aus dem Projekt ist zum jetzigen Zeitpunkt auch aus rechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

### **Abstimmung**

Der Projektierungskredit für die Erneuerung des Dorfplatzes wird, durch Handerheben, ohne Gegenstimme, genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug:

- Originalexemplar (1 x).

Elektronischer Versand:

- Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder),
- Gemeindepräsident Jürg Eberhard,
- Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
- Vorsteher Finanzen André Hartmann,
- Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
- Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
- Leiterin Hochbau Julia Hartmann,
- Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
- Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt.

Für die Richtigkeit:



**Thomas Kauflin**  
Gemeindeschreiber

Versand: 20. Juni 2022