

Urnenabstimmung vom Sonntag, 17. November 2019

Beleuchtender Bericht

Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude mit integrierter Altstoffsammelstelle

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

Antrag

Für die Realisierung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle im Schwättenmos wird ein Bruttokredit von CHF 12'680'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (zzgl. allfällige Bauteuerung).

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein Ausdruck zu geben.

Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude mit integrierter Altstoffsammelstelle

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

Antrag *Für die Realisierung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle im Schwäntenmos wird ein Bruttokredit von CHF 12'680'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (zzgl. allfällige Bauteuerung).*

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein Ausdruck zu geben.

Kurzfassung

Anstelle einer notwendigen, aufwändigen und kostenintensiven Sanierung des Feuerwehrgebäudes im Mettelacher, wird mit dem vorliegenden Geschäft ein Neubau im Schwäntenmos vorgeschlagen. Um zukünftig brachliegende Synergien zu nutzen, bietet sich auch die Verlegung des ebenfalls demnächst sanierungsbedürftigen Werkhofs auf dasselbe Grundstück an; abgerundet wird das Angebot mit der Optimierung der Abläufe in einer neuen Altstoffsammelstelle. Damit können einerseits das gemeindeeigene Grundstück im Schwäntenmos optimal ausgenutzt und andererseits drei Gebäulichkeiten an beehrter Lage freigespielt werden.

Es ist vorgesehen, die Bruttokosten von CHF 12'680'000.00 zu einem grossen Teil mit dem Verkauf bzw. der Abgabe von Grundstücken im Baurecht, sowie einer Subventions-Einnahme der Gebäudeversicherung zu finanzieren. Über diese Geschäfte wird in den nächsten Monaten an der Gemeindeversammlung separat abzustimmen sein. Wird auch diesem Vorhaben des Gemeinderats zugestimmt, belaufen sich die Nettokosten für den Neubau im Schwäntenmos gemäss aktuellen Schätzungen noch auf ca. CHF 1 bis 3 Mio.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Feuerwehrgebäude

Ausgangslage

Das heutige Feuerwehrgebäude am Mettelacher 5 befindet sich mitten im Dorf an bester Wohnlage. Gemäss einer Gebäudezustandsanalyse von 2015 ist das Gebäude dringend sanierungsbedürftig. Namentlich die erforderliche Erdbeben-Ertüchtigung kann nicht mehr aufgeschoben werden. Aber auch die voraussichtlich notwendige Asbestsanierung und die Erhöhung der Energieeffizienz sind Beispiele für eine ganze Anzahl von Massnahmen, die schon alleine aus Gründen der Nachhaltigkeit unumgänglich sind.

Das heutige Feuerwehrgebäude inkl. der fünf darüber liegenden Dienstwohnungen hat einen Ersatzwert von gerundet CHF 7'100'000.00. Die geschätzten Sanierungskosten von etwa CHF 8'850'000.00 - einschliesslich der Mehrkosten für die Erfüllung der heutigen Bauvorschriften - würden den Ersatzwert somit deutlich übersteigen, was ökonomisch nicht effizient ist.

Aus diesem Grund wird schon seit längerem ein Ersatzneubau für die Feuerwehr im Schwäntenmos diskutiert. Dieser bietet die Chance, einen einfachen, erdbebensicheren Ständerbau in Leichtbauweise zu erstellen, anstatt das bestehende Betongebäude aufwendig nachzurüsten. Gleichzeitig wird dadurch der bisherige Standort mitten im Dorf für Wohnzwecke frei.

Werkhof

Auch die Gebäudezustandsanalyse des heutigen Werkhofs (Schwäntenmos 7) hat ergeben, dass dieser so rasch als möglich für rund CHF 260'000.00 teilsaniert und in etwa zehn Jahren für rund CHF 1'550'000.00 totalsaniert werden müsste. Da dieses Gebäude ursprünglich nicht für einen Werkhof geplant bzw. erbaut wurde, könnten die betrieblichen Abläufe aber auch nach einer Sanierung nicht optimal gestaltet werden. Mit der Planung eines kombinierten Feuerwehr- und Werkgebäudes können in Zukunft hingegen nicht nur die betrieblichen Abläufe beider Dienste optimiert werden, sondern es ergeben sich auch Synergien durch die gemeinsame Nutzung von Räumen, Geräten und Einrichtungen.

Altstoffsammelstelle

Darüber hinaus liessen es schliesslich die zuweilen schwierigen Verkehrsverhältnisse vor der heutigen Altstoffsammelstelle (Schwäntenmos 12) prüfenswert erscheinen, ob mit einer Verlegung in den Neubaukomplex auch dieses Problem gelöst werden könnte. Mit der heute präsentierten Lösung, wo die Zu- und Wegfahrten nur noch in eine Richtung, im grossen Kreisverkehr um den Neubau herum, erfolgen, werden sich die Verhältnisse durch optimierte Abläufe rund um die Entsorgung auf jeden Fall deutlich verbessern.

- Projekt Für die Erlangung eines abstimmungsreifen Projekts, das auf der Parzelle Kat.-Nr. 4361 vis-à-vis der heutigen Altstoffsammelstelle realisiert werden soll, waren erhebliche Vorarbeiten notwendig. Diese umfassten im Wesentlichen folgende Schritte:
- Machbarkeitsstudie,
 - Erstellen eines Vorprojekts,
 - Durchführen eines Gesamtleistungs-Wettbewerbs.

Das Verfahren des Gesamtleistungs-Wettbewerbs wurde gewählt, weil es sich vergleichsweise rasch abwickeln lässt, was in diesem Fall unerlässlich war (siehe Abschnitt "Subventionsbeitrag"). Zudem kam die Gemeinde Zumikon auf diesem Weg zu einem Gesamtleistungs-Angebot mit Kostendach, was die Kostensicherheit erheblich erhöht. Ausserdem hat sich die Gemeinde das Recht gesichert, mitzubestimmen, welche Subunternehmer der Gesamtleistungs-Anbieter in die Auswahl nimmt, so dass einheimische Unternehmen im Rahmen des Möglichen an der Realisierung mitbeteiligt sein werden.

Der Neubau wird in einer ökologisch nachhaltigen Holz-Beton-Hybridbauweise realisiert. Die Wärme wird mittels einer Erdsonden-Anlage gewonnen und der Strom-Eigenbedarf wird mit einer Photovoltaikanlage auf dem Vordach des Gebäudes gedeckt. Ebenso wird das Regenwasser partiell aktiv genutzt.

- Kosten Die Gesamtkosten ergeben sich aus dem Ergebnis der Gesamtleistungs-Submission. Diese wurde gemäss den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens des Kantons Zürich durchgeführt und hat den nachfolgend aufgeführten Werkpreis ergeben. Hinzu kommen bauherrenseitige Kosten gemäss der nachfolgenden Aufstellung.

Werkpreis BKP 1 bis 9, Steiner AG	CHF	11'776'440.30
Bauherrenleistungen:		
- Machbarkeitsstudie (bereits bewilligt und verwendet)	CHF	45'000.00
- Vorprojekt (bereits bewilligt und teilweise verwendet)	CHF	250'000.00
- Bewilligungsgebühren (Annahme)	CHF	20'000.00
- Bauherrenreserve, ca. 5 % vom Werkpreis	CHF	590'000.00
- Rundung	CHF	<u>- 1'440.30</u>
Total Verpflichtungskredit, inkl. 7,7 % MwSt.	CHF	<u>12'680'000.00</u>

Diese Kosten erhöhen sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag: 1. April 2019) und der Bauvollendung.

Aus der Gesamtleistungs-Submission ist die Steiner AG, Zürich, mit dem preiswertesten Angebot hervorgegangen. Dieses Unternehmen wird mit der Realisierung beauftragt, sofern die Zumiker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem vorliegenden Antrag zustimmen.

Finanzierung Subventionsbeitrag

Noch bis zum 31. März 2020 subventioniert die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich die anrechenbaren Kosten an Feuerwehrbauten mit einem Beitrag von 10 %, sofern ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt. Nach der Zustimmung durch den Souverän wird, um diese Frist einzuhalten, das Baugesuch so rasch als möglich eingereicht. Der Kostenanteil des Feuerwehrtrakts an den Gesamtkosten beträgt ca. CHF 6,36 Mio.; davon sind gemäss vorsichtiger Schätzung ca. CHF 3,5 Mio. subventionsberechtigt. Es darf folglich mit einem Beitrag CHF 350'000.00 gerechnet werden.

Querfinanzierung

Es ist vorgesehen, die Gesamtinvestition für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude mit integrierter Altstoffsammelstelle durch einen Verkauf und/oder eine Baurechtsabgabe der beiden Liegenschaften Mettelacher 5 (heutiges Feuerwehrgebäude), bzw. Schwättenmos 7 (heutiger Werkhof) quer zu finanzieren. Die Räume der heutigen Altstoffsammelstelle hingegen verbleiben bis auf weiteres im Besitz der Gemeinde. Die Bewertung der Zürcher Kantonalbank hat folgende Werte ermittelt:

	<i>Baurecht</i>	<i>Verkauf</i>
• Mettelacher 5 (Feuerwehrgebäude)	CHF 8,14 Mio.	CHF 8,74 Mio.
• Schwättenmos 7 (Werkhof)	CHF 1,21 Mio.	CHF 2,50 Mio.

Sowohl die Baurechtsabgabe als auch der Verkauf von Grundstücken fallen in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung, die darüber nach der Urnenabstimmung über den Neubau zu befinden haben wird. Dannzumal werden diese beiden Varianten einander im Detail gegenübergestellt und Pro und Kontra erläutert. Bei der Parzelle Mettelacher 5 steht nach dem heutigen Kenntnisstand der Verkauf im Vordergrund; bei der Parzelle Schwättenmos 7 bevorzugt der Gemeinderat die Baurechtsabgabe an das lokale Gewerbe.

Bis zum heutigen Zeitpunkt haben noch keine Verhandlungen mit Interessenten stattgefunden.

Teilfinanzierung durch Gebührenhaushalt

Bei demjenigen Teil des Neubaus, welcher die Altstoffsammelstelle betrifft, handelt es sich um einen gebührenfinanzierten Bereich. Gemäss den vorliegenden Schätzungen entfällt auf die Altstoffsammelstelle ein Kostenanteil von rund CHF 910'000.00. Dieser Kostenanteil wird somit aus dem Gebührenhaushalt (Spezialfinanzierung) finanziert und der Steuerhaushalt wird im selben Umfang entlastet.

Folgekostenberechnung (künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung)

• <i>Kapitalfolgekosten:</i>		
- Abschreibung 33 Jahre, 3,03 % von CHF 12'680'000.00	CHF	384'204.00
- Verzinsung Kapital, 1 % von CHF 12'680'000.00	CHF	126'800.00
• <i>Betriebliche Folgekosten:</i> 2 % von CHF 12'680'000.00	CHF	253'600.00
• <i>Personelle Folgekosten:</i> Keine neuen Personalkosten	CHF	0.00
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF	764'604.00

In einem Kreditantrag ist das Ausweisen einer Folgekostenberechnung vorgeschrieben. Bei den Kapitalfolgekosten handelt es sich aber um eine rein rechnerische Grösse des Gemeindehaushalts, die keine effektiven Ausgaben darstellen. Es ist zudem zu beachten, dass durch die in den nächsten Jahren ansonsten notwendige Sanierung der jetzigen Gebäude von Feuerwehr und Werkhof Baukosten in der Grössenordnung von insgesamt rund CHF 9 bis 10 Mio. entstehen würden (siehe Erläuterungen im Abschnitt "Ausgangslage"), deren Folgekosten sich in einem vergleichbaren Rahmen bewegen würden, wie die oben ausgewiesenen Folgekosten für den Neubau im Schwäntenmos.

Darüber hinaus werden die Folgekosten für den aus dem Gebührenhaushalt finanzierten Teil der Altstoffsammelstelle von CHF 910'000.00 (siehe "Teilfinanzierung durch Gebührenhaushalt"), im Umfang von ca. CHF 55'000.00, rein rechnerisch, ebenfalls nicht dem Steuerhaushalt belastet.

Termine Im Fall der Kreditbewilligung durch die Stimmbürgerschaft wird die Baubewilligung bis Ende März 2020 eingeholt. Gleichzeitig wird der Gesamtleistungs-Erbringer auch die Subunternehmer-Leistungen ausschreiben. Somit ergibt sich ein voraussichtlicher Baustart per Ende Juli 2020. Mit einer Bauzeit von geschätzten 16 Monaten kann per Ende 2021 mit dem Bezug gerechnet werden.

Empfehlung Das vorliegende Projekt vereinigt in optimaler Weise die Bereiche Feuerwehr, Werkhof und Altstoffsammelstelle. Damit erhält die Gemeinde Zumikon ein modernes und durchdachtes, multifunktionales öffentliches Gebäude, mit dem mehrere Kernaufgaben besser als bisher erbracht werden können. Der Zeitpunkt ist ideal gewählt und die heute bestehenden Gebäude müssen nicht nochmals teuer saniert werden. Mit der Querfinanzierungsmöglichkeit, über die an einer späteren Gemeindeversammlung zu entscheiden sein wird, können die vorhandenen Mittel optimal genutzt werden, so dass der Gemeindehaushalt nur in vertretbarem Mass belastet wird.

Aus den oben aufgeführten Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Kreditvorlage und dem damit verbundenen Vorhaben zuzustimmen.

Zumikon, 8. Juli 2019

Gemeinderat Zumikon

Marc Bohnenblust
Vizepräsident

Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, ihr zuzustimmen.

Zumikon, 9. September 2019

Rechnungsprüfungskommission Zumikon

Christoph Born
Präsident

Tobias Bremi
Schreiber

Anhang

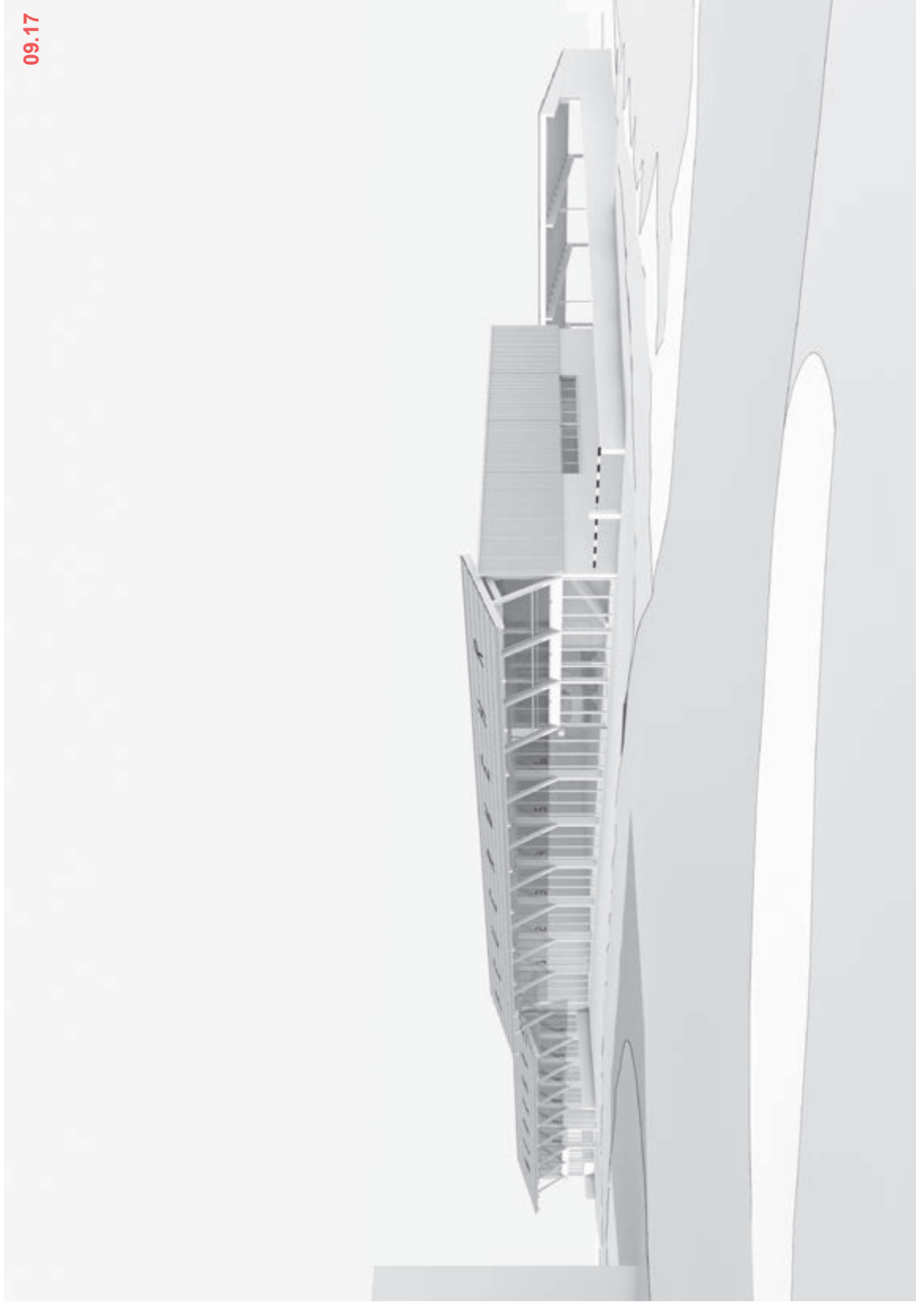
Im Anhang finden sich diverse Pläne und Visualisierungen zum Projekt

Anhang

Situationsplan



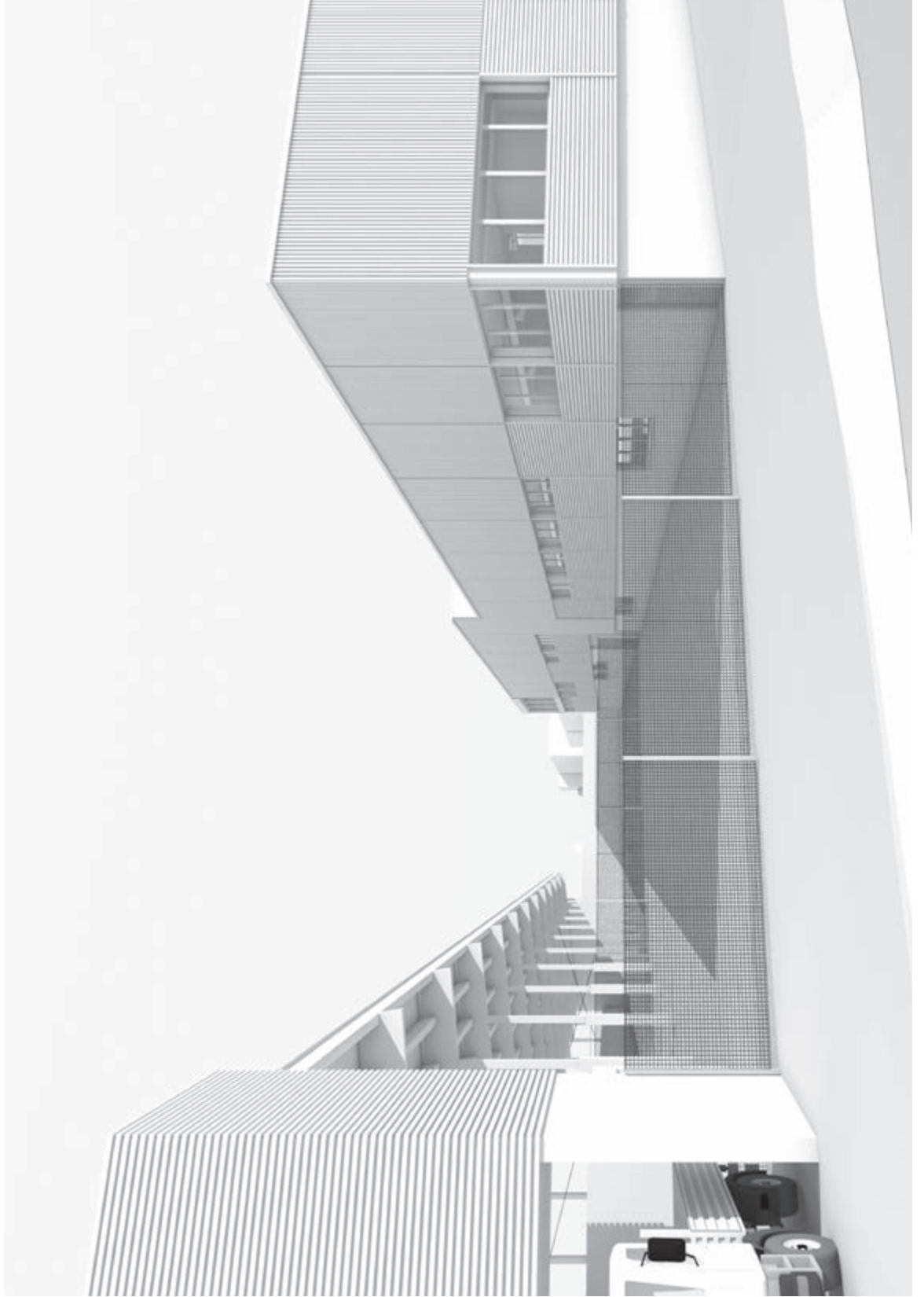
Visualisierung (aus Richtung Süden)



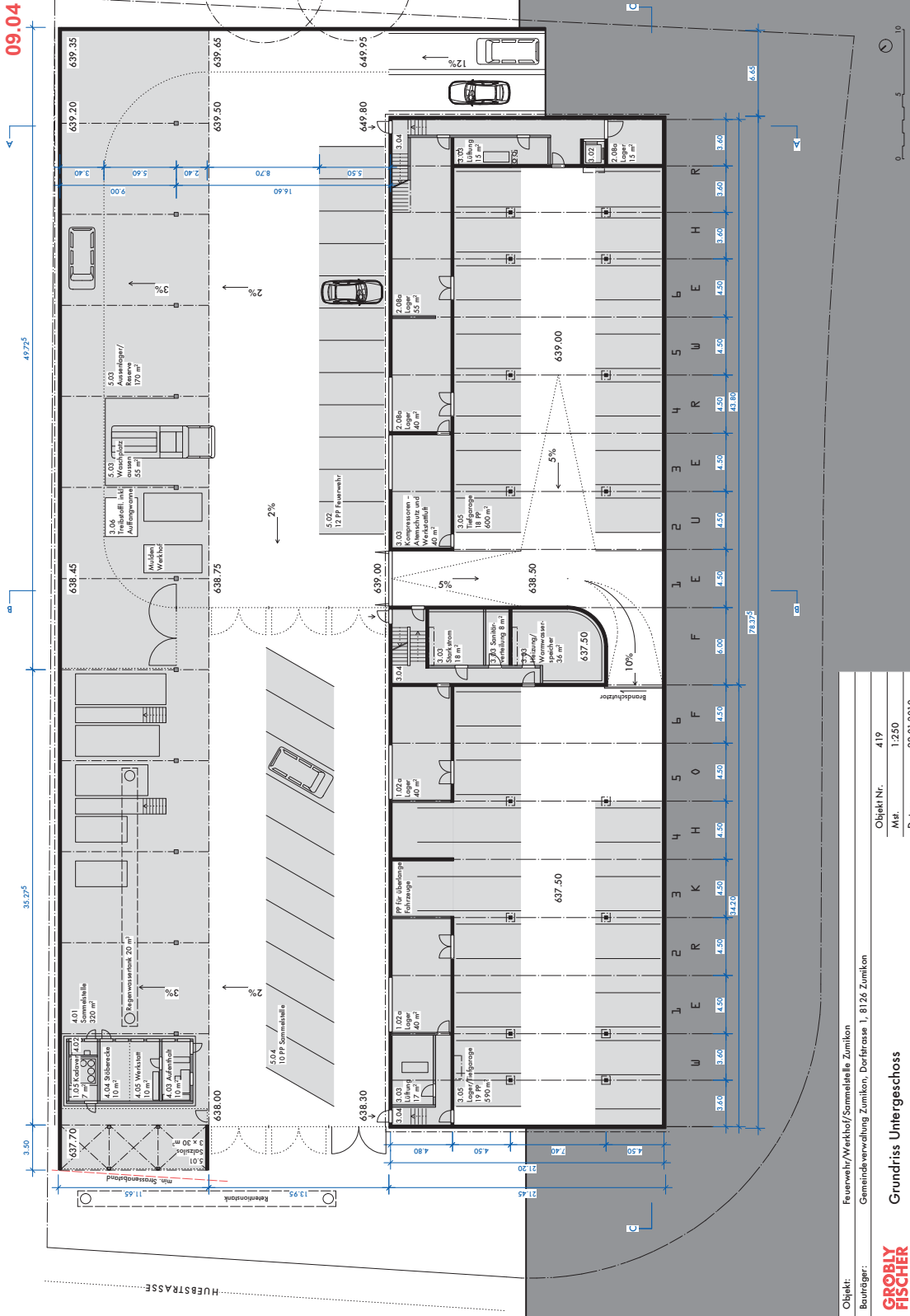
Visualisierung (aus Richtung Osten)



Visualisierung (aus Richtung Westen)

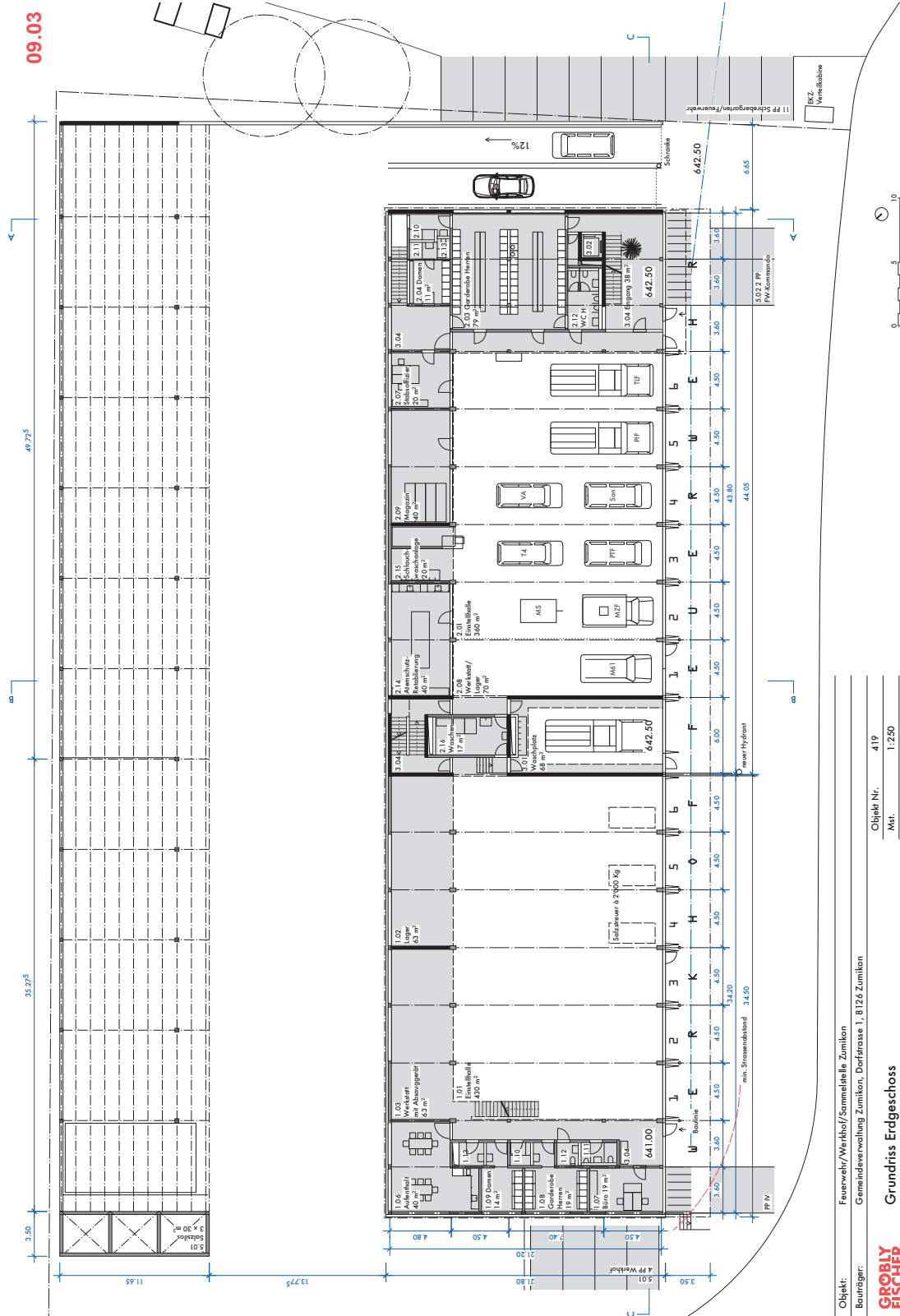


Grundriss Untergeschoss



Objekt:	Feuerwehr/Werkhof/Sammelstelle Zumikon
Beauftragter:	Gemeindeverwaltung Zumikon, Dorfstrasse 1, 8126 Zumikon
Objekt Nr.:	419
Msk.:	1-250
Datum:	22.01.2019
GROBLY FISCHER	Grundriss Untergeschoss
Architekt:	Grobly Fischer Architekten, Drehergasse 1, 8008 Zürich, T 044 980 41 41, info@gfarch.ch

Grundriss Erdgeschoss

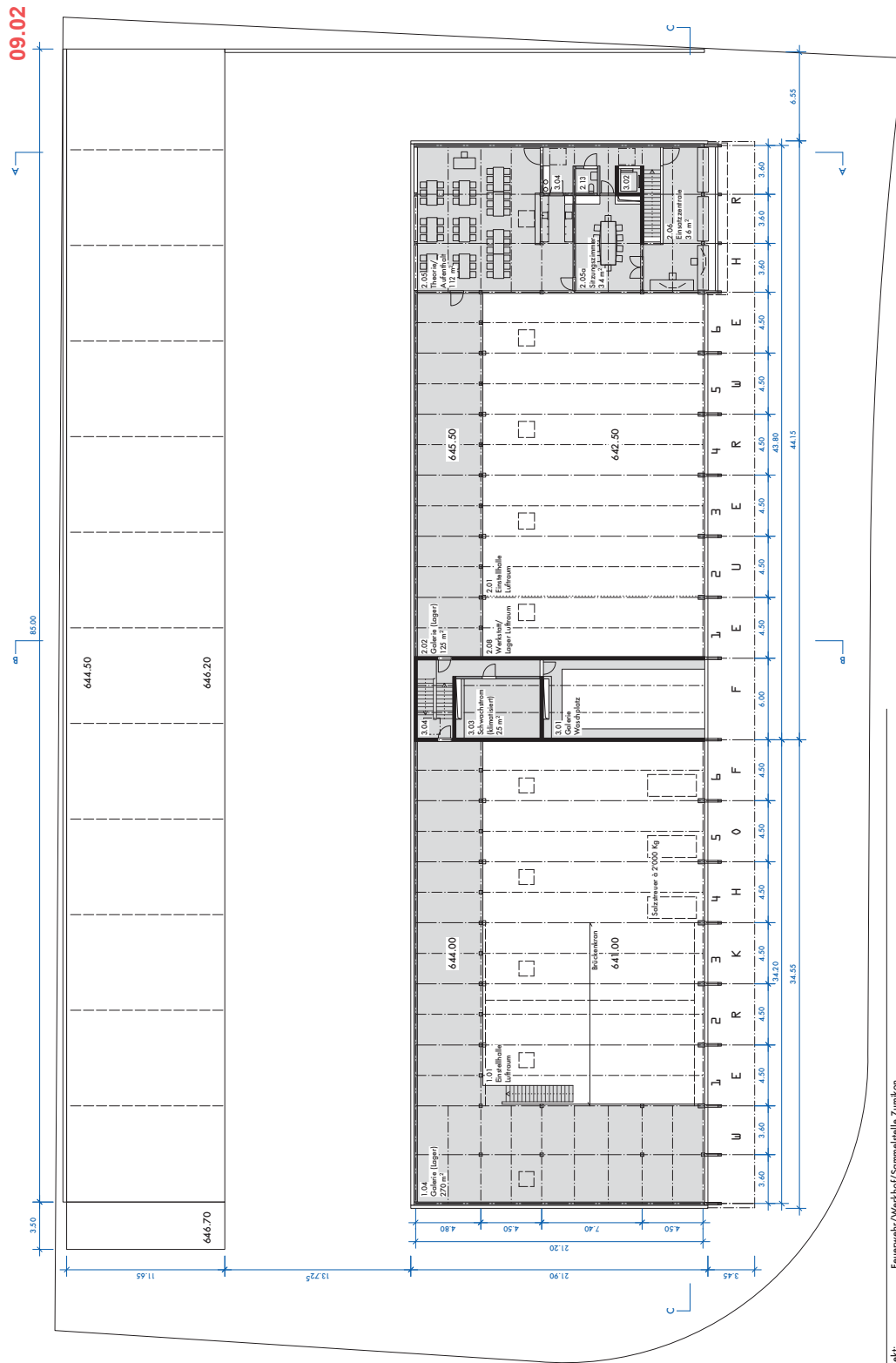


Objekt:	Feuerwehr/Werkhof/Sammelhalle Zumikon
Bauherr:	Gemeindeverwaltung Zumikon, Dorfstrasse 1, 8126 Zumikon
Objekt Nr.:	419
Mst.:	1:250
Datum:	22.01.2019
Architekt:	Grobly Fischer Architekten, Drehergasse 1, 8008 Zürich, T 044 980 41 41, info@gfarch.ch

GROBLY FISCHER

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Objekt:	Feuerwehr/Werkhof/Sammelstelle Zürikon
Bauherr:	Gemeindeverwaltung Zürikon, Dorfstrasse 1, 8126 Zürikon
Architekt:	Grobly Fischer Architekten, Drehergasse 1, 8008 Zürich, T 044 980 41 41, info@gf.arch.ch
Objekt Nr.:	419
Mst.:	1:250
Datum:	22.01.2019

Grundriss Obergeschoss

Aktenauflage:

Die Akten können von den Stimmberechtigten ab sofort im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, 1. Obergeschoss) während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stimmabgabe:

Bitte beachten Sie die Hinweise auf dem Stimmrechtsausweis bezüglich Stimmabgabe durch Stellvertretung und briefliche Stimmabgabe.

Informationen:

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Gemeinde unter www.zumikon.ch > Politik > Abstimmungen/Wahlen > Urnenabstimmung vom 17. November 2019.

Späte Zustellung:

Falls Sie die Unterlagen für die Abstimmung vom 17. November 2019 für einmal erst sehr spät erhalten haben, liegt das daran, dass gleichzeitig der zweite Wahlgang für den Ständerat stattfindet. Für diesen Fall sieht das Gesetz über die politischen Rechte eine verkürzte Zustellfrist von 10 Tagen vor dem Abstimmungstermin vor (§ 84a Abs. 2 lit. b GPR). Diese kurze Frist gilt sodann für sämtliche Vorlagen, die auf denselben Abstimmungstermin fallen, also auch für das vorliegende Geschäft zum neuen Gebäude im Schwäntenmos. Die Gemeinde hat auf diesen Fristenlauf keinen Einfluss.