

Gemeindeversammlung vom Samstag, 26. November 2022

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 3 Erneuerung und Sanierung Gemeinschaftszentrum Dorfplatz 9/11. Genehmigung Projektierungskredit. 6.2.6.1

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Für die Erneuerung und Sanierung des Gemeinschaftszentrums Zumikon wird ein Projektierungskredit von CHF 1'295'850.00 zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Betrag entspricht dem Gemeindeanteil von 81,5 % am Gesamtkredit von CHF 1'590'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 15 %).*
- 2. Der Gemeindeanteil von CHF 1'295'850.00 (81,5 % vom Gesamtkredit von CHF 1'590'000.00) setzt sich aus einem Beitrag aus dem Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft von CHF 326'000.00 (81,5 % von insgesamt CHF 400'000.00; Kontostand Erneuerungsfonds am 1. Januar 2022: CHF 1'236'494.90) sowie einem zusätzlich zu finanzierenden Teilkredit von CHF 969'850.00 (81,5 % von insgesamt CHF 1'190'000.00) zusammen.*
- 3. Der Projektierungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 1. September 2022) bis zum Abschluss der Projektierung.*
- 4. Es wird davon Kenntnis genommen, dass der Kreditanteil der anderen Miteigentümerinnen (Kirchgemeinden) von insgesamt 18,5 % einer separaten Genehmigung durch die beiden Kirchgemeindeversammlungen bedarf.*
- 5. Es wird davon Kenntnis genommen, dass sich aus geplanten Umnutzungen und/oder Erweiterungen sowie infolge möglicherweise unterschiedlicher Eingriffstiefen von den Wertquoten abweichende Kostenanteile ergeben können, die in der Schlussabrechnung, nach Massgabe des Kostenvoranschlags, zu einer in der Reserve bereits vorgesehenen, verursachergerechten Anpassung der Kostenaufteilung führen.*

Kurzfassung

Das Zumiker Gemeinschaftszentrum ist 40 Jahre alt. Um es für die nächsten Jahrzehnte zu ertüchtigen, steht ein umfassender Erneuerungsschritt an. Haustechnik, Gebäudehülle, Betriebseinrichtungen und viele weitere Bauteile müssen für einen weiteren Lebenszyklus des Gebäudes wieder fit gemacht werden. Ausserdem sind mehrere heutige Bauvorschriften nicht mehr erfüllt. Die bauliche und technische Erneuerung eröffnet zugleich die Chance, veränderten Bedürfnissen der Zumikerinnen und Zumiker Rechnung zu tragen. Deshalb wurde 2019 bis 2021 eine Testplanung durchgeführt, deren Ziel es war, zusammengehörige Betriebseinheiten wieder zu bündeln und zu prüfen, ob neue Nutzerbedürfnisse mit vernünftigem Aufwand erfüllbar sind. Zudem ging es darum, eine hinreichend verlässliche Kostenberechnung zu erhalten.

Als Resultat existiert nun eine gute Grundlage für den nächsten Schritt. Der Gemeindeanteil von CHF 1'295'850.00 am Projektierungskredit von insgesamt CHF 1'590'000.00 wird etwa zu einem Viertel aus dem Erneuerungsfonds (CHF 326'000.00) und der Rest mittels eines Ergänzungskredits (CHF 969'850.00) finanziert. Mit diesem Kredit werden ein Vorprojekt, ein Bauprojekt und ein Kostenvoranschlag erarbeitet. Nach dem Abschluss der Projektierung wird erneut abgestimmt werden, dannzumal über den Ausführungskredit.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Ausgangslage

Das Gemeinschaftszentrum ist der zentrale Ort, an dem die Zumikerinnen und Zumiker seit 40 Jahren zusammenkommen. Dank diesem weitherum einmaligen Treffpunkt, und dank der Vielfalt des in diesem Haus Gebotenen kommt es täglich zu Begegnungen und gemeinsamem Erleben der Menschen, die unser Dorf ausmachen. Dass dies möglich ist und in den letzten 40 Jahren wachsen konnte, ist dem Weitblick und dem gemeinsamen Willen der damaligen und heutigen Trägergemeinden zu verdanken. Das "Gemeinschaftszentrum" heisst so, weil sich die Politische Gemeinde, die damalige Schulgemeinde, die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde und die römisch-katholische Kirchgemeinde einmal entschlossen hatten, unter *einem* Dach etwas Gemeinsames zu schaffen.

Allerdings ging die Alterung auch an diesem, solide gebauten Gebäudekomplex nicht spurlos vorüber und auch die Bedürfnisse der Menschen haben sich im Lauf der letzten 40 Jahre gewandelt. Einige zusammengehörige Nutzungen haben den räumlichen Bezug zueinander verloren, und einige Bereiche wie die "Güggel"-Lounge liegen völlig brach. Deshalb wollen die Trägergemeinden die unausweichliche bauliche und technische Erneuerung dazu nutzen, um darüber hinaus nicht

bloss heutige gesetzliche Anforderungen für Barrierefreiheit (Behindertengleichstellung), Fluchtwege (feuerpolizeiliche Vorschriften), Erdbebensicherheit und Energieeffizienz zu erfüllen, sondern auch veränderten Nutzerbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Gestützt auf diese Erkenntnisse bewilligte der Gemeinderat am 1. April 2019 die Durchführung einer Testplanung und etwa ein Jahr später, am 6. April 2020, gab er grünes Licht für eine Vertiefung der Testplanung, die im November 2021 abgeschlossen werden konnte. Das Ziel dieser Vorarbeiten war, zusammengehörige Betriebseinheiten wieder zu bündeln und zu prüfen, ob Massnahmen zur Erfüllung neuer Nutzerbedürfnisse mit vernünftigem Aufwand umsetzbar sind. Zudem ging es in der Vertiefung darum, eine hinreichend verlässliche Kostenberechnung zu erhalten. Als Resultat verfügt die Gemeinde nun über eine gute Grundlage für die weitere Projektierung.

Planerwahl Das für den nächsten Schritt submissionsrechtlich erforderliche Planerwahlverfahren konnte am 26. August 2022 mit der Wahl des Generalplanerteams abgeschlossen werden. Vorbehältlich der Genehmigung des Projektierungskredits steht somit bereits fest, wem die weitere Projektierung anvertraut wird.

Projektierungskredit Mit dem Projektierungskredit werden das Vorprojekt, das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) und die Unterlagen für die Baubewilligung erarbeitet. Das im Kredit enthaltene Honorar des Generalplaners umfasst 33 % Teilleistung des gesamten Honorars.

Auf der Basis der aus der Testplanung und der Vertiefung der Testplanung hervorgegangenen Kostenschätzung (+/- 15 %) ist von folgenden Honoraranteilen auszugehen (alle Beträge inkl. MWSt):

BKP	1	Vorbereitungsarbeiten/Sondagen/Prüfungen	CHF	50'000.00
BKP	29	Honorar Generalplanerteam	CHF	1'230'000.00
BKP	29	Honorar Bauherrenbegleitung für Projektierung	CHF	50'000.00
BKP	29	Spezialisten: Geometer, Bauphysik, Brandschutz	CHF	60'000.00
BKP	52	Nebenkosten Planer (4 %)	CHF	54'000.00
BKP	9	Rundung/Reserve (ca. 10 %)	CHF	146'000.00
Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 15 %)			CHF	<u>1'590'000.00</u>

Verwendung Kredit, Rahmenbedingungen Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) hatte die bisher geleisteten Vorarbeiten zur Erneuerung und Sanierung gemeinsam beschlossen und die dafür notwendigen Kredite gesprochen.

Die weitere Projektierung erfolgt wiederum im Auftrag der STWEG gesamthaft aus einer Hand, weil gemeinschaftliche Bereiche und Bereiche im Sonderrecht nicht unabhängig voneinander, getrennt betrachtet und geplant werden können. Um die als Plangrundlage dienende, vertiefte Testplanung weiterentwickeln zu können wird vorausgesetzt, dass jede Stockwerkeigentümerin (STWE) für den Bereich ihres Sonderrechts vorgängig die Eingriffstiefe und den allfälligen Umnutzungsbedarf nochmals genau evaluiert und festlegt. Ebenfalls darzulegen sind Erweiterungsbedürfnisse und die Bezeichnung disponibler Bereiche im Sonderrecht.

Sodann wird im Zug der Umsetzung dieser "Bestellung" der genaue Arbeitsumfang eruiert und damit Planungssicherheit gewährleistet und es wird die Kostengenauigkeit für den Ausführungskredit auf +/- 10 % erhöht. Da jedoch die Eingriffstiefe infolge Umnutzungen oder Erweiterungen etc. voraussichtlich nicht überall gleich sein wird, soll der Arbeitsumfang mit einer sogenannten Objekt-Gliederung aufgeschlüsselt und im Kostenvoranschlag nach Stockwerkeigentümern separat ausgewiesen werden. Damit können die voraussichtlichen Kostenanteile pro STWE individuell bestimmt und die Honoraranteile entsprechend verteilt werden.

Kreditverteilungsschlüssel Das Gemeinschaftszentrum befindet sich im Miteigentum der Politischen Gemeinde (Wertquote [WQ] 81,5 %), der evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon (WQ 12,4 %) und der röm.-kath. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon (WQ 6,1 %). Massgeblich für die Kreditaufteilung ist die Wertquote. Ebenfalls nach Wertquote aufgeteilt wird der Kreditanteil, der dem Erneuerungsfonds entnommen wird. Damit ergeben sich die folgenden Kreditanteile pro STWE:

Kreditanteile inkl. MWSt	WQ	Kreditanteil Kapital (CHF)	Kreditanteil Erneue- rungsfonds (CHF)	Kreditantrag total (CHF)
Politische Gemeinde	81,5 %	969'850.00	326'000.00	1'295'850.00
Evang.-ref. Kirchgemeinde	12,4 %	147'560.00	49'600.00	197'160.00
Röm.-kath. Kirchgemeinde	6,1 %	72'590.00	24'400.00	96'990.00
Total Kredit	100 %	1'190'000.00	400'000.00	1'590'000.00

Der Kontostand des Erneuerungsfonds betrug am 1. Januar 2022 CHF 1'236'494.90, was 5,83 % des Gebäudeversicherungswerts von CHF 21'199'950.00 entspricht. Der dem Erneuerungsfonds entnommene Kreditanteil entspricht ziemlich genau dem gemeinsamen Anteil am Miteigentum (Basis Testplanungsergebnis Vertiefung) und wird somit bestimmungsgemäss verwendet. Weil die Projektierung eine Voraussetzung für die Erneuerung ist, ist die teilweise Beanspruchung des Erneuerungsfonds somit auch zweckmässig und zulässig.

Kostenaufteilung Bei Abschluss der Projektierung, wenn der Kostenvoranschlag gemäss Objektgliederung aufgeschlüsselt vorliegt (siehe oben), werden die Honorarkosten entspre-

chend aufgeteilt. Das heisst, in der Schlussrechnung erfolgt die Aufteilung der Projektierungskosten nicht nach Wertquote, sondern nach Massgabe des für jeden Stockwerkeigentümer während der Ausführung vorgesehenen Arbeitsumfangs und der Eingriffstiefe. Die mögliche Verschiebung zwischen Kreditanteil und effektivem Kostenanteil wird auf Basis der Testplanung (Vertiefung) auf ca. 1,5 % der Kreditsumme geschätzt und ist in der Reserve (BKP 6) enthalten.

Erforderliches Quorum Für die Zustimmung zur Sanierung und Erneuerung des gemeinschaftlichen Teils des Gebäudes (ca. 25 %) ist gemäss den für STWEG geltenden Quorumsvorschriften ein qualifiziertes Mehr erforderlich. Für die Sanierung und Erneuerung der Bereiche im Sonderrecht hingegen ist nur die Zustimmung der zuständigen STWE nötig. Sollte das Szenario eintreten, dass die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde und nur eine der beiden Kirchgemeindeversammlungen dem vorliegenden Kreditantrag zustimmt, die andere Kirchgemeindeversammlung hingegen nicht, wäre die Projektierung auf die gemeinschaftlichen Bereiche sowie die bisherigen und neuen Sonderrechte der zustimmenden Parteien zu beschränken. Die Sonderrechte der ablehnenden Partei hingegen wären von der Projektierung auszunehmen. Obwohl sich damit der Gesamtkredit auf den bewilligten Anteil reduzieren würde, wäre die ablehnende Partei dennoch zur Übernahme ihres Kostenanteils an den gemeinsamen Teilen verpflichtet.

Weiteres Vorgehen nach Abschluss der Projektierung Wenn sich aus der Projektierung Raumrochaden zwischen Miteigentümern und damit Übertragungen von Sonderrechten ergeben, die zu Wertquotenverschiebungen führen, werden sich die Miteigentümer schon frühzeitig, während der Projektierung, auf einen Übernahmepreis pro Einheit (zum Beispiel in m² und / oder m³) - oder zumindest auf einen Mechanismus zur Preisbestimmung - einigen müssen. Spätestens zusammen mit dem Antrag über den Ausführungskredit wird dann über partielle Handänderungen abzustimmen sein.

In der Ausführungsphase ist wiederum eine Objektgliederung vorgesehen, die eine Kostenabrechnung nach Eingriffstiefe und Arbeitsumfang erlaubt. Für die baulichen Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen des Gemeinschaftszentrums wird die STWEG zuständig sein, für jene im Bereich der Sonderrechte die jeweilige Stockwerkeigentümerin. Im Zug der Bauabrechnung wird, falls erforderlich, rückwirkend eine nochmalige Korrektur der Aufteilung der Projektierungskosten - nach Massgabe der honorarberechtigten Bausumme - und einer allenfalls neuen Wertquotenverteilung möglich sein.

Ausführungstermin Unmittelbar nach Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 26. November 2022 und nach den Kreditbewilligungen durch die Kirchgemeindeversammlungen der beiden anderen Miteigentümerinnen, sowie nach Erstellen des Pflichtenhefts/Projekthandbuchs mit Raumprogramm, wird mit der Projektierung begonnen.

Empfehlung Die umfassende Sanierung des Gemeinschaftszentrums ist in jedem Fall unumgänglich; die Bausubstanz ist grundsätzlich solid, muss aber nach 40 Jahren Gebrauch erneuert werden, um auch in den kommenden Jahren optimal genutzt und kostengünstig unterhalten werden zu können. Die Sanierung erfordert die gleichzeitige Anpassung an die heutigen gesetzlichen Bestimmungen zu Hindernisfreiheit, Erdbebensicherheit, Brandschutz und zur energetischen Ertüchtigung.

Es ist deshalb der richtige Zeitpunkt, um gleichzeitig Verbesserungen zu erzielen und das Gebäude sorgfältig, dort wo nötig, auf die heutigen Benutzerbedürfnisse auszurichten. Dazu ist eine umsichtige Projektierung erforderlich, für die mit der in den vergangenen Jahren erarbeiteten Testplanung bereits eine ausgezeichnete Grundlage vorliegt. Dieses Projekt bietet Gewähr, dass das Gemeinschaftszentrum auch für die nächsten 40 Jahre Bestand hat und dem Dorf und den Menschen dient. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

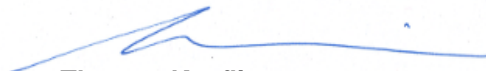
Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 19. September 2022

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage • Protokollauszug Gemeinderat vom 19. September 2022 (GR 2022-210)