

Information Dorfzentrum

Erneuerung Dorfplatz

Sanierung Parkgarage

Dienstag, 19. September 2023

Begrüssung

19. September 2023

Referent

Stefan Bühler, Gemeindepräsident

Programm

1. Begrüssung
2. Erneuerung Dorfplatz – Ergebnis Projektierung
3. Sanierung und Erneuerung Parkgarage – Ergebnis Projektierung
5. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk

Erneuerung Dorfplatz – Ergebnis Projektierung

19. September 2023

Referent

Thomas Epprecht, Gemeinderat

Bisherige Schritte



- **Parkgarage:**
Sanierungsfall,
geringe Attraktivität
- **Dorfplatz:** Strukturrellen Umbruch gestalten statt erdulden
- **Möglichkeiten und Machbarkeit prüfen**

Einführung

Der Dorfplatz 1980 – und 40 Jahre später



Entstehung 1973 – 1982

- Zukunftsgerichteter Entscheid der Zumiker/innen von damals
- Grosszügiges Erbe, das zur Sorgsamkeit verpflichtet

Sanierung notwendig geworden: 2020

- Dorfplatz mit Tiefgarage
- Gebäude Dorfplatzbistro
- Gemeinschaftszentrum



« Das Dorfzentrum ist nach 40 Jahren noch einmal ein Generationenprojekt »

Bisherige Schritte



1. Partizipation

«Dorfplatzgespräche»

- Ideengeber für weitere Planung

« Kosmetische Massnahmen reichen nicht – funktionelle und räumliche Veränderungen sind nötig »

Ausgangslage

«Dorfplatzgespräche» mit Direktbetroffenen

Neue (EG-)Nutzungen
Mix ist entscheidend

Gassenverkauf Grossverteiler
Comestible mit Käse, Wein, Beck, Bio
Folerabend-Bar
Kebab
Kiosk
Take Away

Gesundheitszentrum
Permanence
Neu: Co-Working Space
Bäckerei
Gastronomie mit Pop Up Comestible
BREITERES GASTRONOMIEANGEBOT IN ATTRAKTIVEREM/N LOKAL/EN
Kunstaussstellungen
Skulpturen

GESCHÄFTSLAGEN VERBESSERN!

Sichtbarkeit
Bewerbung
Verdichtung = Laufkundschaft
Signaleik
Stele
Helle Wege
Aufgangs
Parkhaus
Parkbahn
Forchbahn

Sitzgelegenheiten
Sonnenschirme
Unterschiedliche Platzbereiche
Parkieren
Spielen
Ruhig und geschäftig

Überdachter Bereich für Veranstaltungen
Gedeckte Markthalle
Markt

zumikon

10

Bisherige Schritte



2. Schritt Testplanung

- Lösungen für räumliche und funktionelle Aufwertung

Schlussfolgerung

- ✓ Machbarkeit
- ✓ Handlungsgrundsätze
- ✓ Masterplan
- ✓ Planungszone



Auszug aus Informationsanlass 5. März 2019

Bisherige Schritte

2017

2018

2019

2020

2021

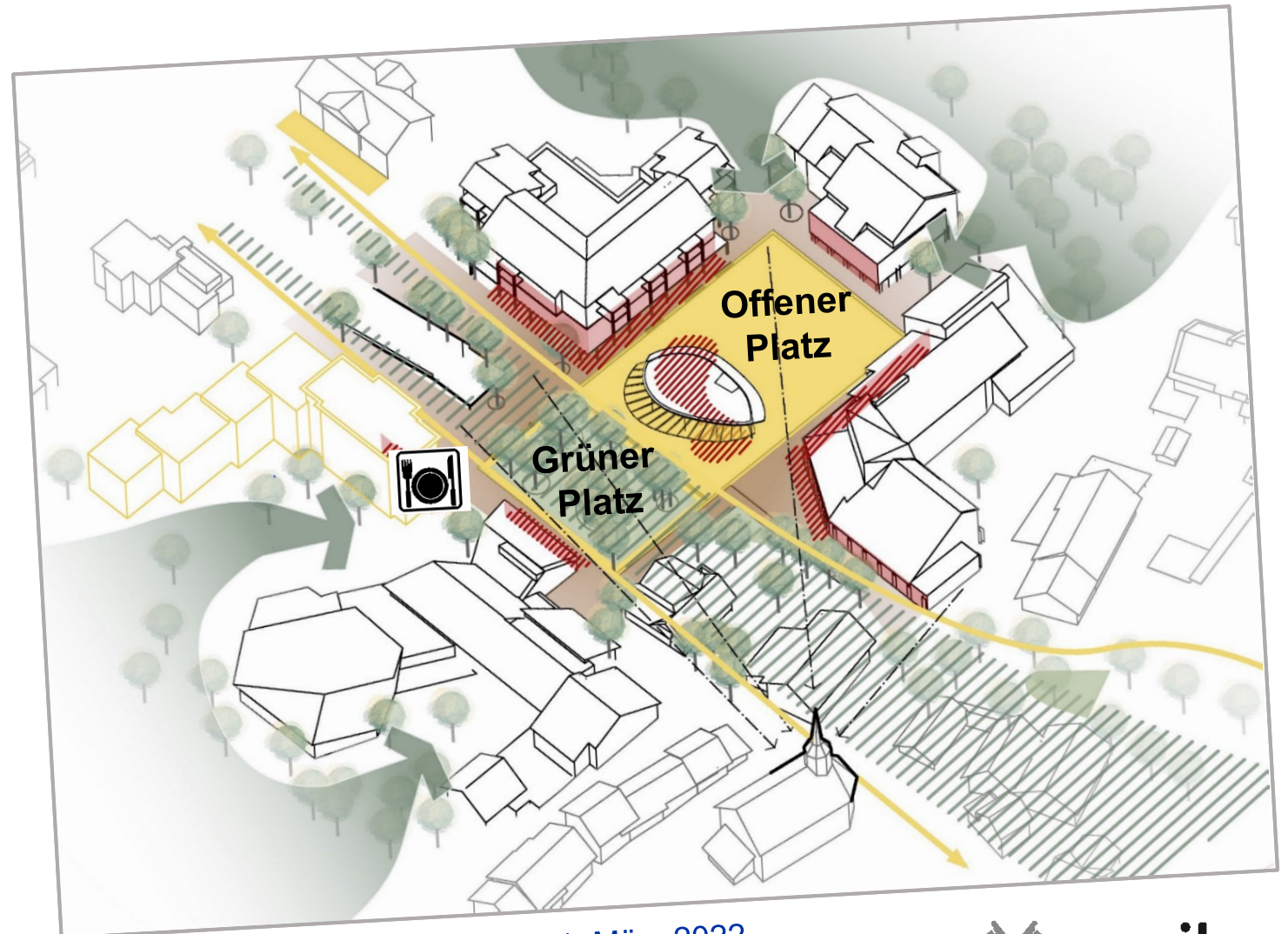
2022

2023

3. Schritt

2-stufiger Projektwettbewerb:

- Zwei Platzbereiche «ruhig» und «geschäftig» mit unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten.
- Mitte: Multifunktionaler, offen oder geschlossen nutzbarer Pavillon als «Markthalle» / «überdachter Bereich für Veranstaltungen». Gelenk zwischen offenem und grünem Platz.
- Gastronomie zügelt vom Gebäude Nr.12 «Dorfplatzcafé» in den Neubau Dorfplatz 13 (ehem. Metzgerei).



Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

Bisherige Schritte



4. Schritt: 2. Partizipation (April 2022), Erkenntnisse Workshops und Fragebogen:

- **Allgemein:** stolperfreier, wintertauglicher Belag; Sonnenschirme; Sitzgelegenheiten; Infrastrukturan-schlüsse, Befestigungsösen; ökologische Bepflanzung, Biodiversität; Trinkbrunnen; kurze Bauzeit.
- **Wasserspiel:** Als Spielort und zur Kühlung; keine Beeinträchtigung anderer Nutzungen.
- **Pavillon:** Regen- und Windschutz; variabel, offen und geschlossen nutzbar; Mittwochsmarkt, Dorfmärt, Märtheiz; Infrastruktur für Aufwärmen, Kühlen, Strom, Wasser, Abwasser; Stellplatz Foodtrucks; öffentl. WC.
- **Spielplatz:** Erhalt des bestehenden Spielplatzes, Spielmöglichkeiten beim neuen Restaurant.



Umzug Dorfplatzgastronomie



- Private Alternative im Neubau Dorfplatz 13
→ Zustimmung zu Gestaltungsplan am 13. Juni 2023
- Eingesparte Sanierungskosten für Gebäude «Dorfplatzcafé» ca. CHF 3 Mio.
- Auflösung Pachtvertrag mit nicht mehr benötigter Zentrumscafé AG und anschliessende Liquidation.

Erneuerung Dorfplatz. Genehmigung Projektierungskredit.

Verwaltungsrechtlicher Vertrag – Nutzungsvereinbarung Dorfplatz 13

Art. 1.1 Gastronomische Nutzung

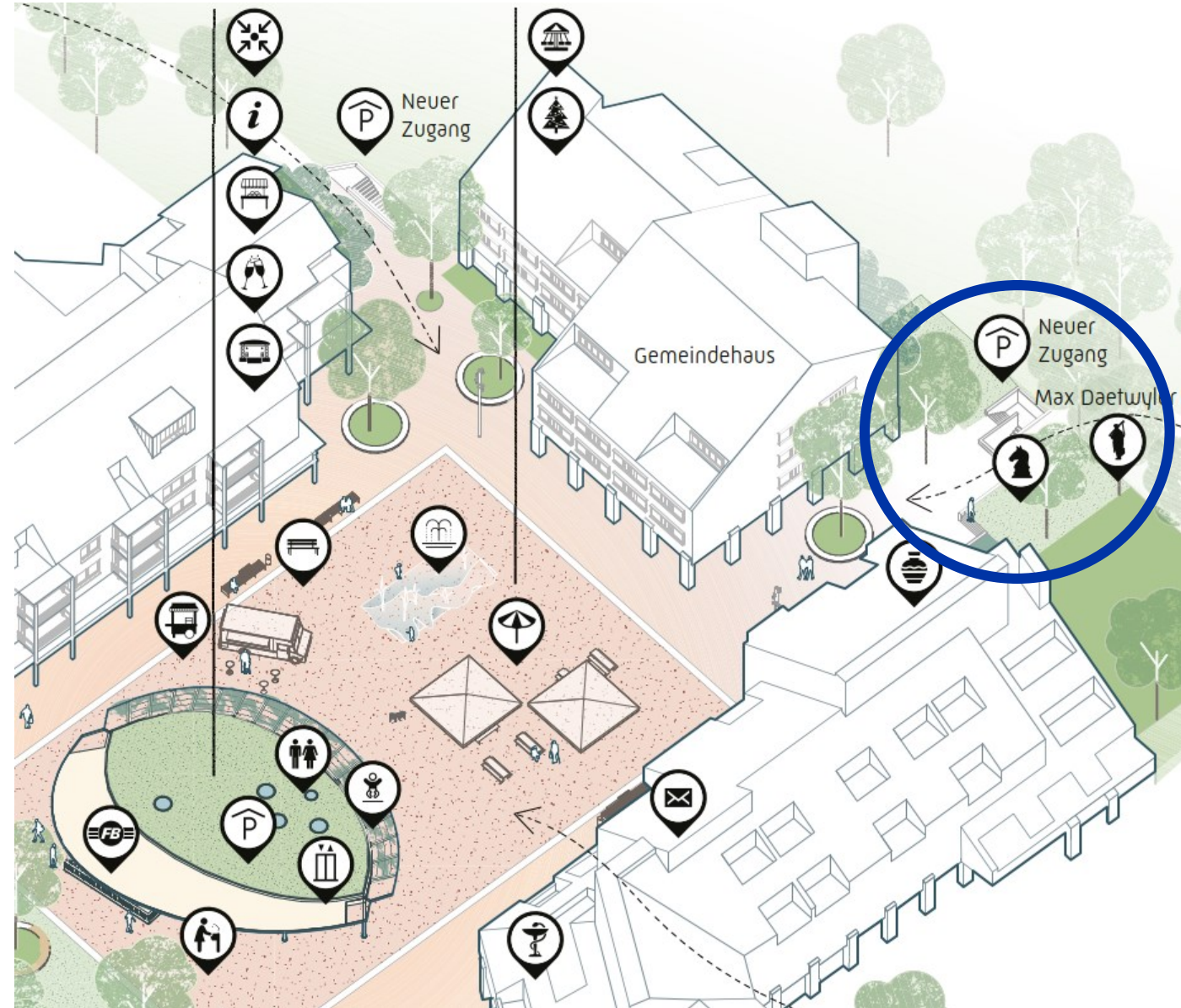
- Gemäss Art. 4 Abs. 2 der **Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan** «Dorfplatz 13» ist im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen.
- Mit dem vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrag wird diese planungsrechtliche Nutzungsanordnung dahingehend konkretisiert, dass sich die **Bauherrschaft rechtsverbindlich verpflichtet, eine gastronomische Nutzung zu planen und zu realisieren sowie deren Betrieb durch Dritte uneingeschränkt zu gewährleisten**. Diese gastronomische Nutzung umfasst im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ein Dorfrerestaurant mit einem für ca. **60 - 80 Sitzplätze** ausgelegten Innenbereich von mindestens **140 m² Bruttogeschossfläche (BGF)** sowie einem für ca. **40 - 60 Sitzplätze** ausgelegten Aussenbereich, beides gemäss Planbeilage (Stand Richtprojekt). **Das Dorfrerestaurant soll der Nachfrage einer breiten Bevölkerungsschicht entsprechen.**
- Anmerkung im Grundbuch; Auflage in Baubewilligung

 zumikon

Auszug aus Gemeindeversammlung 14. Juni 2022

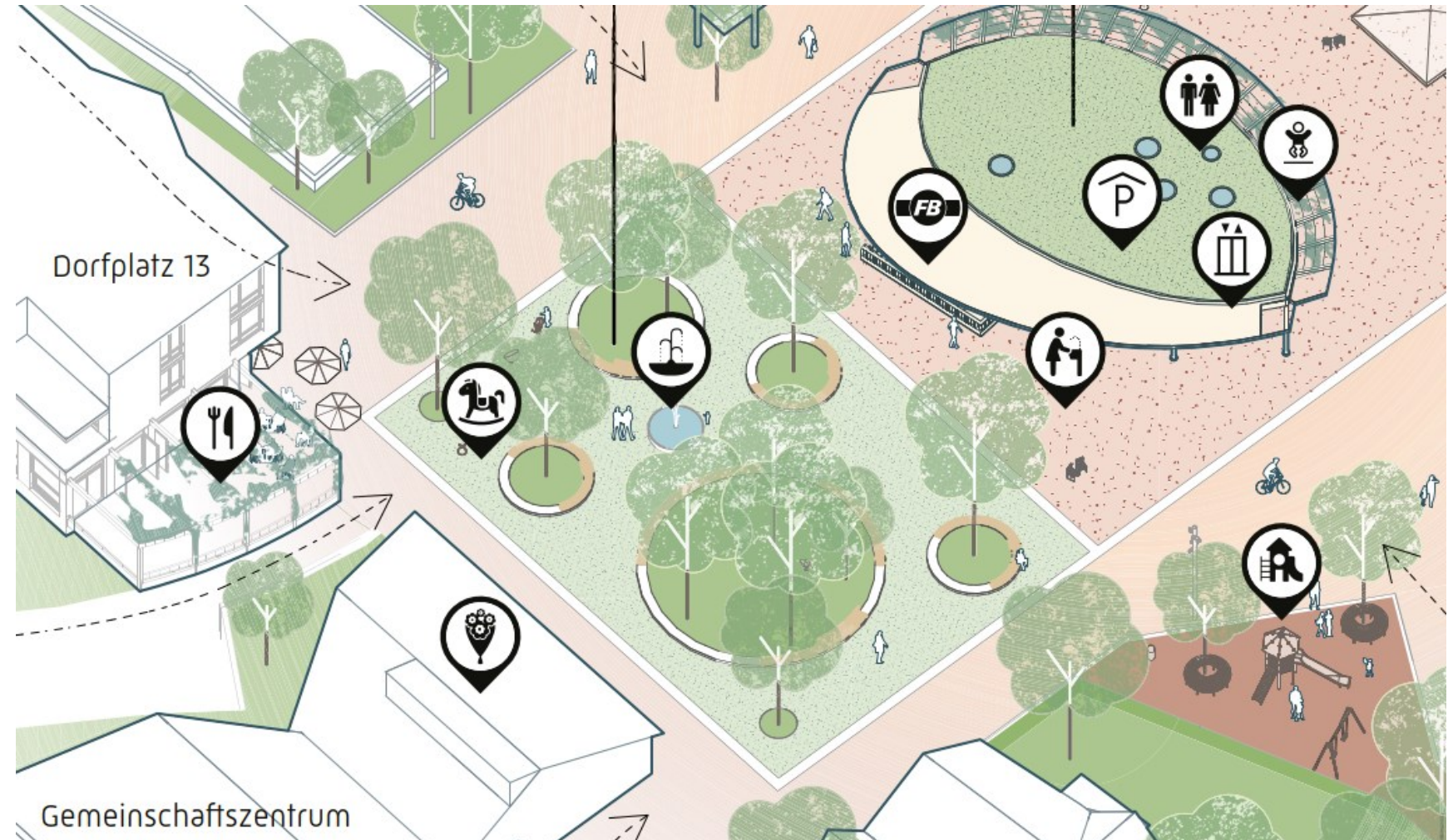
Offener Platz als Forum

- Stolperfreier, wintertauglicher Terrazzobelag
- Begegnungszone, «geschäftig»
- Platz für Veranstaltungen: Märkte, Feste, Chilbi, Open Air Kino, Konzert
- Infrastrukturanschlüsse
- Sonnige offene Freifläche, Schatten mit max. 12 Sonnenschirmen
- Wasserspiel, Sitzmöglichkeiten
- 2 neue Zugänge Parkgarage



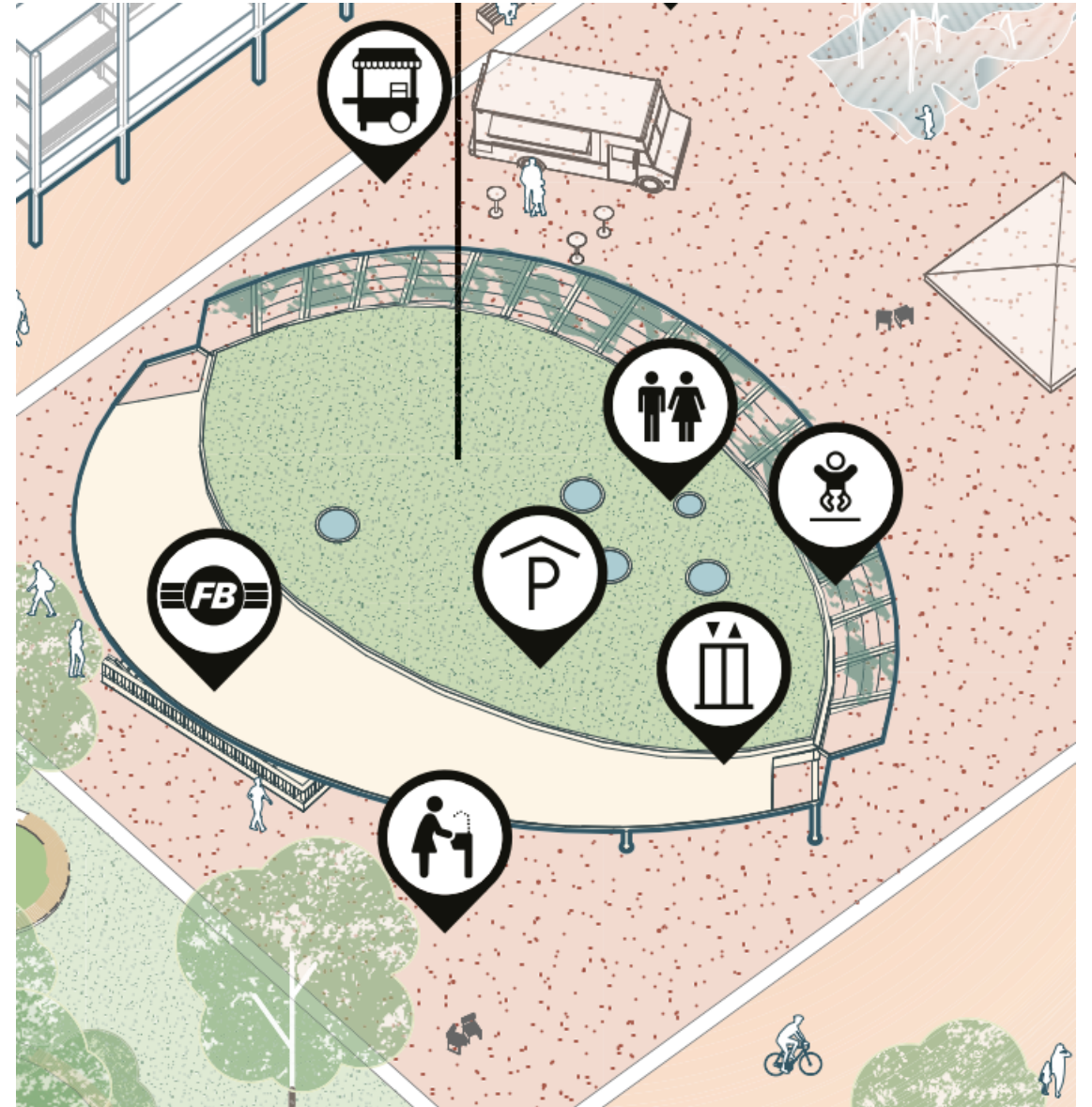
Grüner Platz als Ort der Ruhe und des Spielens

- Schattenspendendes Baumdach
- Farbenfroher Staudengarten, Biodiversität
- Sitzmöglichkeiten
- Brunnen
- Spielmöglichkeiten beim Restaurant
- Verbindung zum bestehenden Spielplatz
- Chausseierter Belag



Pavillon als zentraler Treffpunkt

- Überdachung der Zugänge zu Forchbahn und Parkgarage, Wartebereich
- Wind- und wettergeschützte Halle für Wochenmarkt, Märtbeiz, Vereinsempfänge, Apéros, etc.
- Offen oder geschlossen nutzbar
- Infrastruktur für Dorfanlässe (Strom, Wasser, Abwasser, Wärmen, Kühlen)
- Standplatz Foodtruck: Take Away, Feierabend
- Hindernisfreies WC, Wickeltisch
- Trinkbrunnen



Sanierung und Erneuerung Parkgarage – Ergebnis Projektierung

19. September 2023

Referent

Fabrizio Vetter, Leiter Abteilung Liegenschaften, Gemeinde Zumikon

Bisherige Schritte Parkgarage

2020

2021

2022

2023

Zustandsanalyse

- Analyse der vorhandenen Pläne
- Analyse der sichtbaren Schäden
- Massnahmenpakete
 - Kosten / Nutzen-Analyse
 - Eingriffstiefe (gemeinsam mit Mitbeteiligten)
- Grobkostenschätzung +/- 25%

Informationsveranstaltung Dorfzentrum.

Nach 40 Jahren – Schlechter baulicher Zustand



Abdichtung zum Dorfplatz leckt – Wasser dringt ein



Bewehrung / Armierung rostet

 zumikon

9

Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

Bisherige Schritte Parkgarage

2020

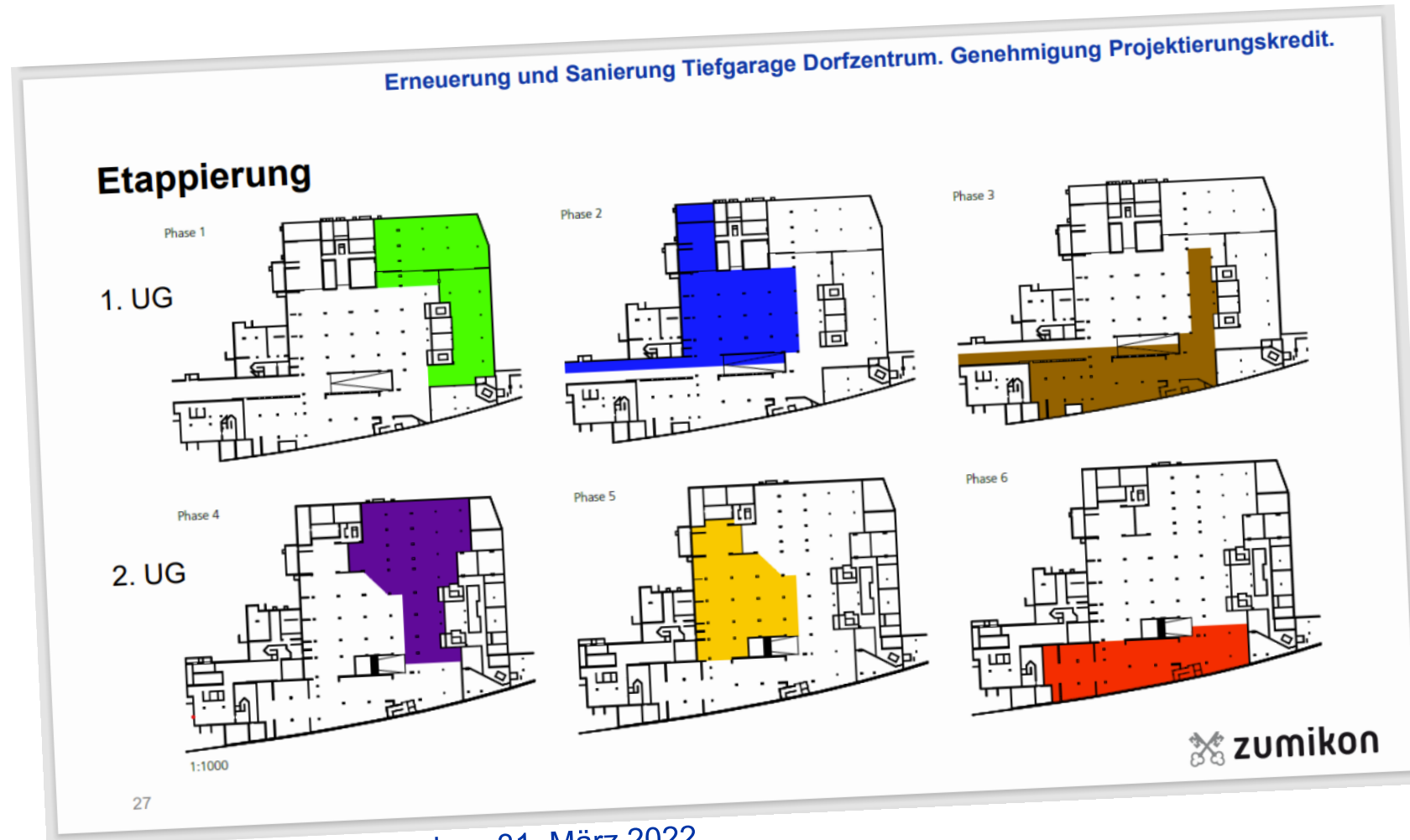
2021

2022

2023

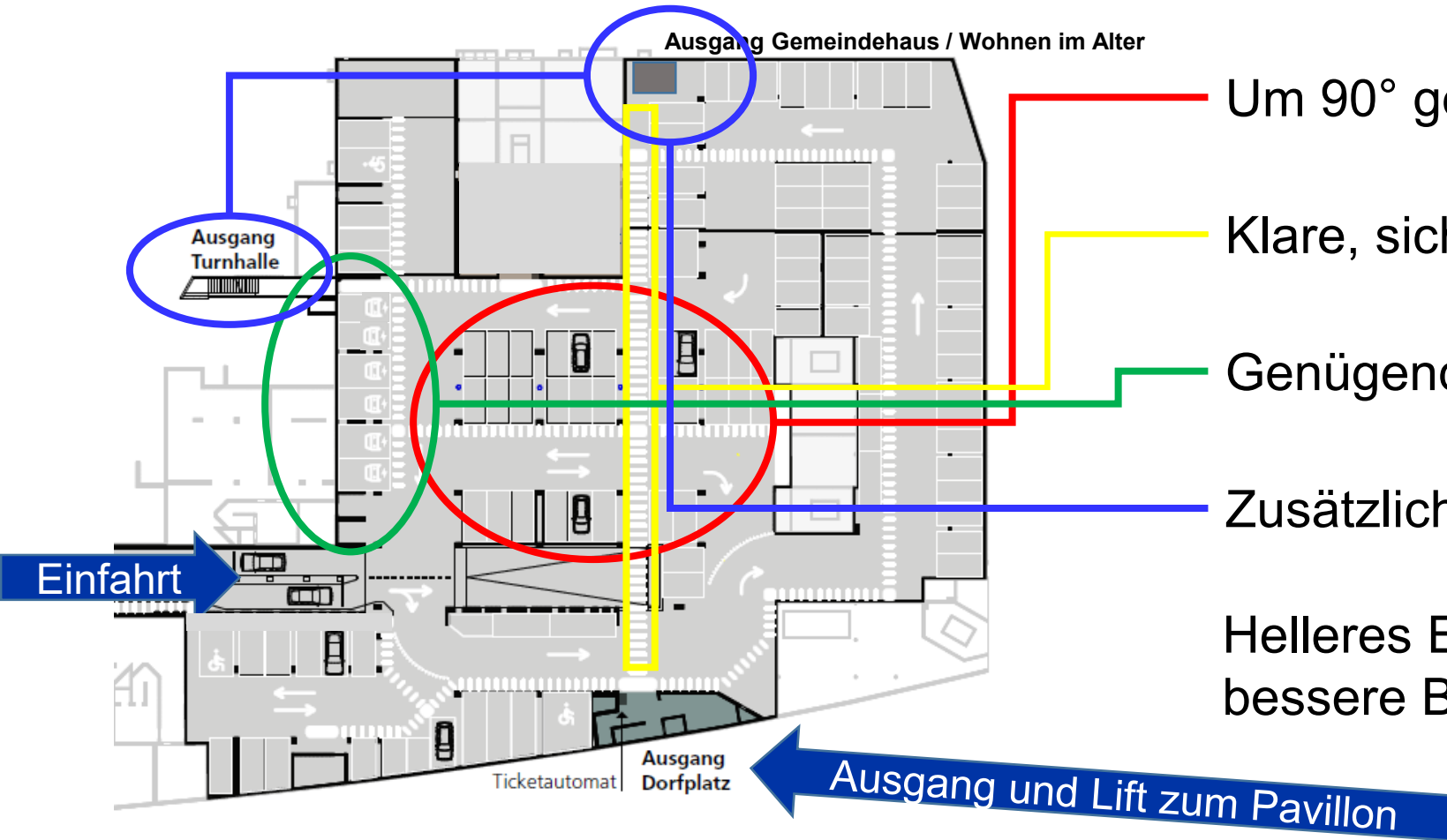
Ergebnisse Partizipation, Kriterien Planerwahl

- Gut beleuchtet, hell und freundlich
- Sicher für Fussgänger
- Genügend Elektro-Ladestationen
- Verbesserung Einfahrssituation und Verkehrsführung
- Etappierung: Während Bau Zugänge freihalten



Auszug aus Informationsanlass 31. März 2022

Ergebnis Projektierung Parkgarage



- Um 90° gedrehte, breitere Parkplätze
- Klare, sichere Wegführung für Fussgänger
- Genügend Elektro-Ladestationen
- Zusätzliche Ausgänge
- Helleres Erscheinungsbild, bessere Beleuchtung

Ergebnis Projektierung Parkgarage

2020

2021

2022

2023

Analyse Tragstruktur

- Physisches Untersuchungsergebnis:
 - ➔ gravierende Schwächen der Tragstruktur
 - ➔ Sperrung Dorfplatz
- Sofortmassnahmen:
 - ➔ provisorische Stützen
 - ➔ Freigabe Dorfplatz
- Hohe Mehrkosten für Sanierung



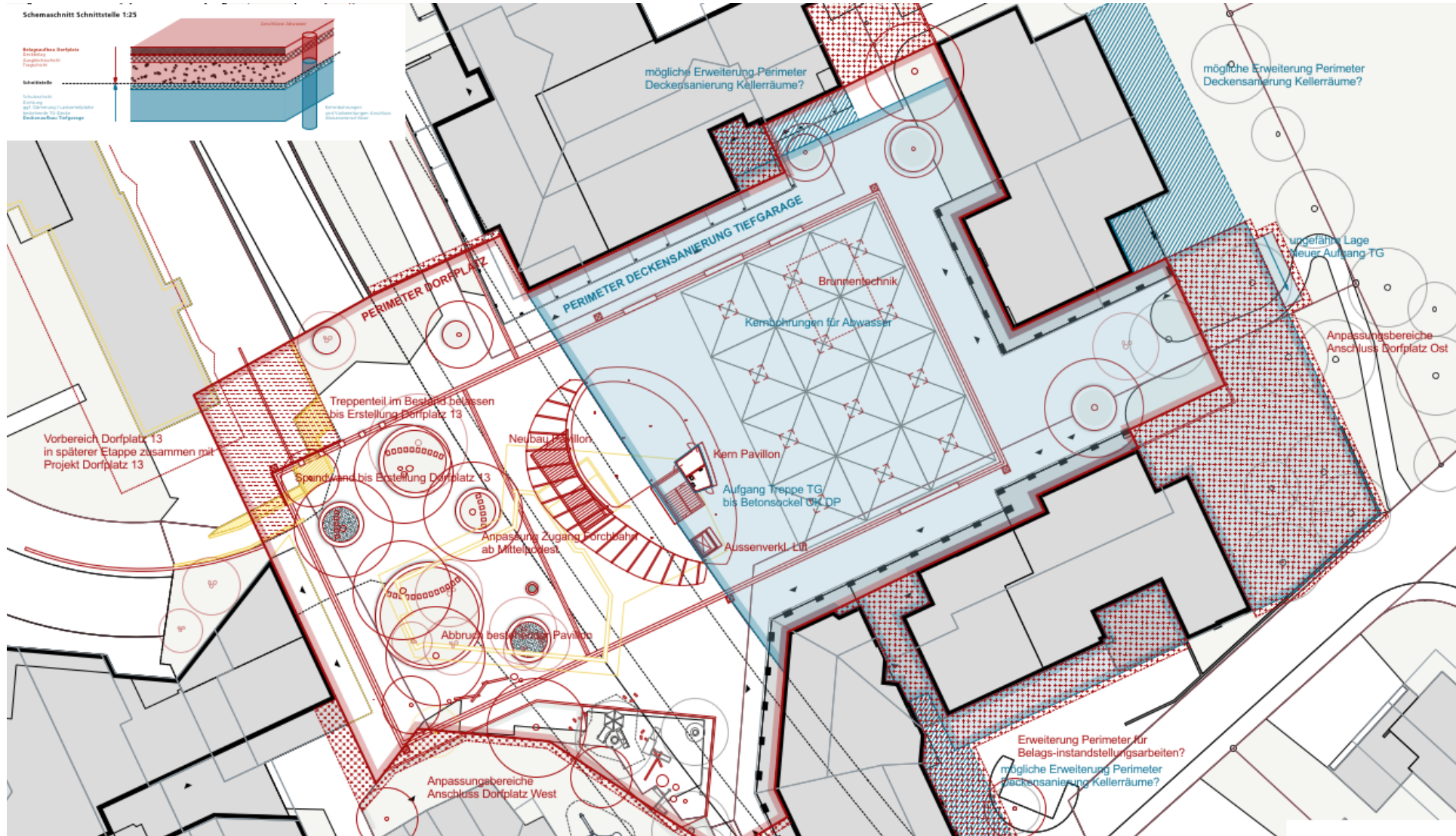
Kosten und nächste Schritte

19. September 2023

Referent

Thomas Epprecht, Gemeinderat

Schnittstelle Projekte Dorfplatz und Parkgarage



Schnittstellenplan
Stand Vorprojekt

Baukosten Dorfplatz

Baukosten bei gleichzeitiger Sanierung Parkgarage (inkl. MWSt.)		CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	5'300'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	6'760'000.00
	Mehrkosten	1'460'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (im Schwankungsbereich)	940'000.00
19.11.2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Dorfplatz	6'760'000.00
	Bereits realisierte Sparmassnahmen (Vereinfachungen, Verzicht)	– 200'000.00

Baukosten Dorfplatz

Baukosten bei gleichzeitiger Sanierung Parkgarage (inkl. MWSt.)		CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	5'300'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	6'760'000.00
	Mehrkosten	1'460'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (im Schwankungsbereich)	940'000.00
19.11.2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Dorfplatz	6'760'000.00
Mehrkosten <u>ohne</u> gleichzeitige Sanierung Parkgarage		
	Realersatz Platzoberfläche zu Lasten Dorfplatz statt Parkgarage	1'642'000.00
	Mehrkosten für Entwässerung im Bereich Dorfplatz Ost	450'000.00
Total	Mehrkosten (gegenüber Kreditantrag)	2'092'000.00
	Ohne gleichzeitige Sanierung Parkgarage würde Ausführung Dorfplatz zurückgestellt.	

Baukosten Parkgarage

Baukosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz (inkl. MWSt.)		Anteil	CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	100%	7'700'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	100%	13'372'000.00
	Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	5'500'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	4'730'000.00
	Kosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz	100%	13'200'000.00
	Bereits realisierte Sparmassnahmen (Vereinfachungen, Verzicht)		– 770'000.00

Baukosten Parkgarage

Baukosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz (inkl. MWSt.)		Anteil	CHF
31.03.2022	Grobkostenschätzung +/- 25%	100%	7'700'000.00
Q2 / 2023	Kostenvoranschlag +/- 10%	100%	13'372'000.00
	Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	5'500'000.00
	Teuerungsbereinigte Mehrkosten (Begründung nachstehend)	100%	4'730'000.00
	Kosten bei gleichzeitiger Erneuerung Dorfplatz	100%	13'200'000.00
	Mehrkosten <u>ohne</u> gleichzeitige Erneuerung Dorfplatz (Kostenanteil Entwässerung und Retention)	100%	172'000.00
19.11.2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredit Parkgarage	100%	13'372'000.00
	Kostenanteil Gemeinde	55,5%	7'442'000.00
	Kostenanteil Private * (Vorfinanzierung Gemeinde)	44,5%	5'930'000.00

Ohne gleichzeitige Annahme Verpflichtungskredit Dorfplatz würde die Parkgarage mit Realersatz Dorfplatz saniert.

* = Baurechtsnehmer / Investor in Immobilie Dorfplatz 14/15 bestreitet z.Z. Kostentragungspflicht von 22,25%

Baukosten Parkgarage

Mehrkostenbegründung (inkl. MWSt.)		100%	CHF
A	Höhere Baukosten (100%*)		3'845'000.00
	• Tragwerkverstärkungsmassnahmen		2'200'000.00
	• Entwässerung / Retention Oberflächenwasser Dorfplatz		475'000.00
	• Erneuerung Gefällsüberzug		300'000.00
	• Sanierung Kanalisation		120'000.00
	• Diverse weitere Baukosten (in Zustandsanalyse nicht abgebildet)		750'000.00
B	Höhere Nebenkosten (100%*)		1'655'000.00
	• Honorar- und Nebenkostenanteil Generalplaner		390'000.00
	• Erhöhung Reserve		495'000.00
	• Teuerung (gem. Schweiz. Baupreisindex 01.04.2021 – 01.04.2023)		770'000.00
	Mehrkosten Total (100%*)		5'500'000.00

* = davon Gemeindeanteil 55,5%

Nettokosten Erneuerung Dorfplatz

	2x JA Dorfplatz & Parkgarage		JA Parkgarage NEIN Dorfplatz	
	CHF		CHF	
Erneuerungskosten Dorfplatz	6'760'000.00			
Sanierungskosten Parkgarage (Anteil Gemeinde 55,5%)	7'326'000.00		7'442'000.00	
Sanierungskosten Gebäude Nr.12 «Dorfplatzcafé»			≥ 3'000'000.00	
Total	14'086'000.00		≥ 10'442'000.00	
Nettokosten Dorfplatzerneuerung (Differenz)	≤ 3'664'000.00			
Finanzierung aus Eigenkapital gewährleistet!				
		Dorfplatz allein		Parkgarage allein
Kosten bei späterer Realisierung Dorfplatz	(2.)	8'852'000.00	(1.)	7'442'000.00
Total				16'294'000.00

So geht es weiter – Termine und Entscheide

19. November 2023	Urnenabstimmung Verpflichtungskredite
Dezember 2023 – Juni 2024	Ausführungsplanung, Submission Arbeitsvergaben
Sommer 2024 – Sommer 2026	Bauausführung
Herbst 2026	Einweihung neuer Dorfplatz

Was passiert während Bauzeit?	Übergangslösungen und Provisorien
Zugänglichkeit	Hauszugänge gewährleistet, Etappierung Parkgarage
Gastronomie	Evaluation Pop-Up Restaurant (Privatinitiative)
Grossanlässe (Chilbi etc.)	Evaluation Gelände Schulhaus Farlifang (aber: Rad-WM!)
Regelmässige Veranstaltungen	Evaluation Rayon GZZ, FZZ (Mittwochsmarkt, Dorfmarkt etc.)

Denken Sie mit – Fragen Sie – Bestimmen Sie mit



- Rundgang durch die Ausstellung:
→ **Die Projektverantwortlichen geben gerne Auskunft**

- Kontaktdaten:

Email: liegenschaften@zumikon.ch
Telefon: 044 918 78 46 (Fabrizio Vetter)

- Abstimmungstermin Urne:

Sonntag, 19. November 2023

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Rundgang durch die Ausstellung – Die Projektverantwortlichen geben Auskunft.

Abschluss mit einem Umtrunk.