

Protokollauszug Gemeinderat

18. Sitzung vom Donnerstag, 30. November 2023

27.03.06 Übrige Bereiche der Planung in der Gemeinde
 2023/110 Bau + Planung / Seeuferpark CU und Hafen / Grundstücke Kat.-Nrn. 4128, 2089 und 3288 / Planungskredit CHF 4,8 Mio. / Abschied Urnenabstimmung / Abschied Urnenabstimmung

Ausgangslage

Das Preisgericht, mit Vertretern des Kantons und der Gemeinde, hat im Rahmen eines Planungswettbewerbs die Planeingabe mit dem Kennwort "AZZURRO" als Siegerprojekt ausgewählt. Der Bericht des Preisgerichts ist datiert vom 18. April 2023. Das Gremium ist überzeugt, mit der besagten Projektidee die optimale Antwort auf die anspruchsvollen Anforderungen des öffentlichen Seeuferparks gefunden zu haben. Das Siegerprojekt erfüllt in der Gesamtschau die Kriterien der Freiraumgestaltung, der Nutzung und Funktion, der Ökologie und Biodiversität, der Wirtschaftlichkeit und des Denkmalschutzes am besten. In der Zwischenzeit konnte die Projektidee im Sinne der Würdigung des Preisgerichts überarbeitet werden.

Projekt-Organisation

Mit dem Planungsteam des Siegerprojekts aus dem öffentlichen Planungswettbewerb bestehen Planerverträge mit Kanton und Gemeinde. Dabei handelt es sich um einheitliche und eigenständige Vertragswerke im Bereich von Architekten- und Ingenieurverträgen. Diese dienen dazu, den Leistungsumfang innerhalb des Projekts zu regeln. Der Vertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (als Auftraggeberin) und dem Generalplaner SUP (als Beauftragte) liegen vor und treten vorbehältlich der Zustimmung zum Planungskredit durch die Urnenabstimmung in Kraft.

Planungskredit

Die überarbeitete Projektidee soll nun stufengerecht, d.h. gemäss den Vorgaben der SIA-Phasen drei Projektierung (Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt) und vier Ausschreibung (Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag), weiterentwickelt werden. Die Planungsverantwortlichen der Gemeinde rechnen für den Planungskredit mit einem Aufwand von rund CHF 4.8 Mio. zulasten der Gemeinde.

Der Planungskredit setzt sich grob wie folgt zusammen:

• Planungsteam	ca. CHF	2'620'000.00
• Fachplaner und Spezialisten	ca. CHF	1'240'000.00
• Weitere Planungsleistungen	ca. CHF	300'000.00
• Bewilligungsgebühren	ca. CHF	50'000.00
• Nebenkosten (4 % der Planungsleistungen)	ca. CHF	150'000.00
• Reserve und Rundung (10 % der Planungsleistungen)	ca. CHF	440'000.00
Gesamttotal Planungskredit (zuzüglich MwSt.)	ca. CHF	4'800'000.00

Termine

Die Ausarbeitung des Vor-, Bau- und Auflageprojekts wird mit dem Bewilligungsverfahren rund drei Jahre in Anspruch nehmen. Vorbehältlich der Zustimmung zum vorliegenden Planungskredit kann der Baubeginn erst dann erfolgen, wenn die Grundstücke aufgeteilt sind, die rechtskräftigen Baubewilligungen des Seeuferparks CU und Hafen vorliegen, der Objektkredit (Gemeinde) des Bauvorhabens gesprochen ist und die Bauarbeiten vergeben sind.

Landaufteilung

Die Gebietsplanung des CU-Areals betrifft die gemeinsamen Grundstücke Kat.-Nrn. 4128 und 4751 von Kanton und Gemeinde (gemeinsames Eigentum). Ebenfalls sind die beiden gemeindeeigene Hafengrundstücke Kat.-Nrn. 2089 und 3288 von der Planung betroffen. Die definitive Landaufteilung zwischen Kanton, Gemeinde und Mettler2Invest soll voraussichtlich per Ende 2024 vollzogen werden.

Finanzelle Auswirkungen

Neben dem bereits getätigten Landkauf mit CHF 26 Mio. (Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016) wird mit der Landaufteilung voraussichtlich per Ende 2024 ein Wertausgleich im Betrag von rund CHF 50 Mio. zulasten der Gemeinde und zugunsten des Kantons Zürich fällig.

Mit der Landaufteilung steht jede Eigentümerschaft für die Umsetzung der Bauvorhaben auf ihren Grundstücken in der Pflicht. Für die Gemeinde bedeutet dies eine Investition von rund CHF 40 Mio. für die Umsetzung des Seeuferparks CU und Hafen (gemäss Grobkostenschätzung des Richt- und Freiraumkonzepts).

Mit dem Verkauf eines Teils des Areals an Mettler2Invest wird die Gemeinde Uetikon am See CHF 124 Mio. (Urnen-Abstimmung vom 27. März 2022) einnehmen. Am Schluss stehen sämtliche Ausgaben dieser einmaligen Einnahme gegenüber, wobei hier eine langfristig tragbare Lösung angestrebt werden soll.

Die grob geschätzten Kosten für die Umsetzung des Seeuferparks Ost zulasten des Kantons betragen rund CHF 20 Mio. (gemäss Grobkostenschätzung des Richt- und Freiraumkonzepts).

Erwägungen

Gemäss der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 14. Juli 2022 steht der Ressortvorsteher Bau resp. der Ausschuss Projektieren + Realisieren für die Entwicklung von Bauprojekten mit einem Investitionsvolumen von über CHF 100'000.00 in der Verantwortung. Die Kosten für die Umsetzung des Seeuferparks, Anteil Gemeinde, können derzeit nur grob beziffert werden. Im Investitionsprogramm ist für die Umsetzung des Seeuferparks ein Betrag von CHF 34'395'000.00 Mio. eingestellt. Für die Jahre 2023 bis 2025 sind je CHF 530'000.00 für die Planung berücksichtigt.

Aus dem Planervertrag (Entwurf) zwischen der Gemeinde Uetikon am See (als Auftraggeberin) und dem Generalplaner SUP (als Beauftragte) können die einzelnen Teilaufträge entnommen werden. Der erforderliche Planungskredit von rund CHF 4.8 Mio. bezweckt die Ausarbeitung des Vor-, Bau- und Auflageprojekts inklusive Ausschreibung beinhaltet zudem weitere Leistungen, Nebenkosten und Reserven. Die Gemeindeordnung (GO) regelt u.a. die Finanzkompetenz des Gemeinderats. Gemäss Art. 29 Abs. 1 GO liegen einmalige Ausgaben innerhalb des Voranschlags bis CHF 400'000.00 in der Kompetenz des Gemeinderates. Aus verfahrensökonomischen Gründen kann der Gemeinderat für die Ausarbeitung des Vorprojekts (Anteil Gemeinde rund CHF 1 Mio.), im Rahmen seiner Kompetenzen, einen ersten Teilkredit über CHF 400'000.00 als Kostendach genehmigen und die Arbeiten hierzu an das Planungsteam vergeben. Dieser Verpflichtungskredit, welcher an der Urne zu genehmigen ist, wird entsprechend im Planungskredit berücksichtigt.

Sodann unterstehen die Gemeinden dem öffentlichen Beschaffungsrecht des Kantons Zürich (Submissionsverordnung 720.11). Das gilt für alle Arten von Aufträgen, namentlich Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge. Leistungen des Planungsteams werden aus submissionsrechtlicher Sicht wie Dienstleistungsaufträge behandelt. Übersteigt die Auftragssumme CHF 250'000.00, muss das offene Verfahren durchgeführt werden. Mit der Durchführung des öffentlichen Planungswettbewerbes wurde diese Vorgabe bereits im Vorfeld erfüllt.

Beschluss

1. Im Sinne der Erwägungen wird der Planungskredit über CHF 4.8 Mio. zustimmend zur Kenntnis genommen und zur Genehmigung zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 3. März 2024 unter folgenden Bedingungen verabschiedet:
 - 1.1. Es handelt sich um eine neue Ausgabe zulasten des Investitionskontos INV00172 (3420.5030.00 [Seeuferpark CU + Hafen Planungskredit]); die Kosten sind soweit im Finanzplan enthalten.
 - 1.2. Massgebliche Unterlagen: Grobterminplan Entwurf vom 21. November 2023 / Detailaufstellung der Planungskosten nach SIA Teilphasen 31 - 41 vom 8. November 2023 / Planervertrag (Rohfassung).
 - 1.3. Der Entwurf des beleuchtenden, ergänzenden Berichts wird soweit zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Formulierung des sehr technischen Berichts ist noch auf eine allgemein verständliche Variante anzupassen.
 - 1.4. Die Abteilung Zentrale Dienste wird beauftragt, die notwendigen Schritte zu veranlassen und die massgeblichen Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde für die Öffentlichkeit bereitzustellen.
 - 1.5. Die für das Geschäft verantwortlichen Gemeinderäte führen am Montag, 19. Februar 2024 eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bevölkerung durch.
2. Bis zur Beschlussfassung der unter Dispositiv Ziffer 1 genannten Urnenabstimmung wird die SIA-Teilphase 31 (Vorprojekt) im Rahmen der Kompetenzen des Gemeinderates als Verpflichtungskredit bis zum Betrag von CHF 400'000.00 zulasten des Investitionskontos INV00172 (3420.5030.00 [Seeuferpark CU + Hafen Planungskredit]) genehmigt und die Arbeiten an das Planungsteam vergeben. Dieser Aufwand ist im Planungskredit von CHF 4.8 Mio. berücksichtigt.
3. Vorbehältlich der positiven Beschlussfassung zur Urnenabstimmung werden die SIA-Teilphasen 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsverfahren) und 41 (Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag), gestützt auf den Entwurf des Planervertrages ebenfalls vergeben.
4. Die Projektleiterin Hochbau + Freiraum wird mit der weiteren Projektbegleitung beauftragt.

Mitteilung an:

- Akten Gemeindeversammlung
- Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
- Abteilung Bau + Planung (per E-Mail)
- Abteilung Liegenschaften + Betriebe (per E-Mail)
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Finanzen + Steuern (per E-Mail)
- Gemeindekanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber