
Beschluss Nr. 104/2022

L2 LIEGENSCHAFTEN

L2.01 Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke (Vermietung siehe L2.02.x)

L2.01.2 Einzelne Objekte (Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Bau-rechtsobjekte für Gemeindezwecke)

Gemeinde Geroldswil – Zentrumsentwicklung – Baufeld Hotel - Kre-ditabrechnung Vorprojekt- und Zusatzkredit im Betrag von Fr. 2'596'000.00 - Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 und Genehmigung Weisungstext

Sachverhalt

Die vorliegende Projektierungs- und Zusatzkredit zum "Baufeld Hotel" wurde durch die Abteilung Finanzen in Zusammenarbeit mit der Projektleitung Baumberger & Stegmeier AG, dem Liegenschaftenvorstand und Präsident der Baukommission Baufeld Hotel sowie dem Bauherrenvertreter und Gemeindeschreiber erstellt. Sie ist durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 zu verabschieden und vorab der Rechnungsprüfungskommission zur Prüfung einzureichen. Nachfolgender Weisungstext ist durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 zu genehmigen:

Antrag

Die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 14.03.2022 für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" mit Gesamtkosten von CHF 2'596'000.00 sei zu genehmigen.



Ausgangslage

Das Baufeld Ost bzw. Huebegg auf dem ehemaligen Kiesplatz, wurde im Rahmen der Zentrumsentwicklung als Initialprojekt mit einer Zentrumsüberbauung mit Unterniveaugarage, einem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen überbaut.

Die Pachtverträge für das Hotel Geroldswil sowie die Pizzeria am Dorfplatz waren befristet und sind am 31. Dezember 2021 ausgelaufen. Aufgrund einer Wirtschaftlichkeits- und Machbarkeitsstudie für das Hotel Geroldswil sowie den Empfehlungen der Begleitkommission Zentrumsentwicklung, sollen die beiden Geschosse mit den Hotelzimmern in Wohnungen ungenutzt werden.

Die aufgrund der Baustatik und -struktur eher kleineren Wohnungen sollen eine Nutzung für Junge, Junggebliebene und Senioren erlauben. Als Ergänzung soll im nordwestlichen Grundstücksteil ein Wohnungsneubau als sogenannter Punktbau erstellt werden. Der heutige Gemeindesaal soll teilweise rückgebaut und zu einem neuen, modernen und gut ausgestatteten Gemeindesaal umgebaut werden. Der Dorfplatz soll wieder belebt werden und unter anderem ein Gastronomieangebot beinhalten.

Die Erdgeschossflächen auf der Dorfplatzebene sollen gezielt genutzt werden. Es sind in erster Linie Nutzungen anzustreben, die auf keine Passantenlage angewiesen sind, sondern gezielt aufgesucht werden. Der Dorfplatz selbst soll erhalten werden.

Der Studienauftrag für das Baufeld Hotel wurde im zweistufigen selektiven Verfahren mit Zwischenbesprechung durchgeführt. In der ersten Stufe wurde ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Es haben sich 43 Planungsteams um die Teilnahme beworben, wovon sieben Teams zum Studienauftrag eingeladen wurden. Ein Team hat sich vom Studienauftrag zurückgezogen. Dem siegreichen Team wurde ein Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projektes in Aussicht gestellt.

Das Baufeld Hotel (Umnutzung des Hotels sowie Erstellung Neubau "Punktbau") soll bis zur Baubewilligung weiterbearbeitet werden. In einem ersten Schritt war vorgesehen, auf der Basis der Studie des Planungsteams Baumberger und Stegmeier AG, Zürich mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich das Siegerprojekt weiter zu verfeinern und gleichzeitig den Gestaltungsplan zu erarbeiten, um das Projekt damit rechtlich abzusichern.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2017 für den Studienauftrag bis und mit Planung (Vorprojekt und Bauprojekt bis Baubewilligung) einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'946'000.00 bewilligt und beauftragte den Gemeinderat, den Studienauftrag durchzuführen und anschliessend die Planung (Vorprojekt und Bauprojekt bis und mit Baubewilligung) in Auftrag zu geben. Der Auftrag erfolgte an das Architekturbüro Baumberger und Stegmeier AG.

Der Projektierungskredit beinhaltete nachfolgende Leistungen:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - Studienauftrag | CHF 449'500.00 |
| - Vorprojekt | CHF 334'000.00 |
| - Bauprojekt | CHF 816'000.00 |
| - Bewilligungsverfahren | CHF 97'200.00 |
| - Nebenkosten | CHF 49'920.00 |
| - Bauherrenleistungen | CHF 50'000.00 |
| - Mehrwertsteuer | CHF 143'793.00 |
| - <u>Reserve / Rundung</u> | <u>CHF 4'787.00</u> |
| - <u>Projektierungskredit Total</u> | <u>CHF 1'946'000.00</u> |

Die Ausarbeitung des Vorprojektes wie auch das Gesamtprojekt wurde durch die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission eng begleitet. Bei der Ausarbeitung des Vorprojektes wurde festgestellt, dass der Projektierungskredit im Betrag von CHF 1'946'000.00 zu tief angesetzt ist.

Dies hatte zur Folge, dass ein Teil der Leistungen des Bauprojektes und Bewilligungsverfahrens nicht gedeckt waren und ein Zusatzkredit im Betrag von CHF 650'000 inkl. MwSt. und Reserve erforderlich wurde. Beim Erarbeiten des Vorprojektes zeigte sich, dass auch eine Anpassung der Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss zwingend ist.

Auf Grund von statischen Eingriffen, neuen Haustechniksteigzonen und Lärm-Emissionen sind die bestehenden Wohnungen während des Umbaus des Hotels nicht bewohnbar.

Die Transformation der Hotelzimmer in Wohnungen, erfordert neue Fallstränge der Haustechnik und statische Verstärkungen ebenfalls im Boden des 3. und 4. Obergeschosses. Infolge Anpassungen in das Tragsystem wird es zu Erschütterungen und massivem Baulärm kommen. Die Flachdächer müssen saniert werden. Dadurch ist eine Eingerüstung und ein permanenter Zugang zu den Terrassen erforderlich. Die Stimmbevölkerung hat dem Zusatzkredit zum Projektierungskredit in der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 zugestimmt.

Der erforderliche Baukredit von CHF 35'594'400.00 (BKP 0 – 9) inkl. MwSt. zur Realisierung der Umnutzung und dem Neubau im ehemaligen Hotel Geroldswil wurde durch die Bevölkerung an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 mit grosser Zustimmung genehmigt. Der Baubeginn ist im November 2022 geplant und aktuell erfolgen die Ausführungsplanung und Submissionen. Daher erfolgt nun vor Baustart die Kreditabrechnung für das Erstellen der Projektierung inklusive dem erforderlichen Zusatzkredit. Diese zeigt sich wie folgt:

Projektierungs- und Zusatzkredit Baufeld Hotel - Kreditabrechnung vom 14. März 2022

Die Kreditabrechnung für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" vom 14. März 2022 konnten durch die Abteilung Finanzen und die Projektleitung der Baumberger & Stegmeier AG zeitnah ausgeführt, abgeglichen und abgeschlossen werden. Nach Abschluss des Bauvorhabens zeigen sich die Gesamtprojektierungskosten wie folgt (Vgl. Kreditabrechnung vom 14. März 2022):

| | | |
|---------------------------|------------|----------------------|
| Kredit | Fr. | 2'596'000.00 |
| Abrechnung | Fr. | -2'596'000.00 |
| Mehr-/Minderkosten | Fr. | 0.00 |

Nachfolgend erfolgt die Zusammenstellung der Gesamtkosten von Fr. 2'596'000.00 (Vgl. Aktenauflage Kreditabrechnung vom 14. März 2022):

Projektierungskosten des Bauprojekts 2016 - 2022

| | | |
|---------------------|------------|---------------------|
| Rechnungsjahr 2016 | Fr. | 14'702.80 |
| Rechnungsjahr 2017 | Fr. | 61'057.25 |
| Rechnungsjahr 2018 | Fr. | 367'814.70 |
| Rechnungsjahr 2019 | Fr. | 904'677.22 |
| Rechnungsjahr 2020 | Fr. | 580'366.95 |
| Rechnungsjahr 2021 | Fr. | 601'862.26 |
| Rechnungsjahr 2022 | Fr. | 65'518.82 |
| Gesamtkosten | Fr. | 2'596'000.00 |

Die genaue Einhaltung des Gesamtprojektierungskredites beruht darauf, dass im Rahmen des benötigten Zusatzkredites mit der Baumberger und Stegmeier AG eine Vereinbarung getroffen und ein entsprechendes Kostendach gesetzt wurde.

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf den nächsten Schritt im Rahmen der Zentrumsentwicklung, dem Umbau des Hotels Geroldswil und der Erstellung eines Neubaus im Herzen der Gemeinde Geroldswil.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die vorliegende Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 14.03.2022 für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" mit Gesamtkosten von CHF 2'596'000.00 zu genehmigen.\$

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Projekt- und Kreditabrechnung für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" vom 14.03.2022 zur Annahme.

Erwägungen

Der Gemeinderat nimmt die vorliegende Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 14.03.2022 für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" mit Gesamtkosten von Fr. 2'596'00.00 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet diese zur Genehmigung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 im Sinne von Art. 16 Ziff. 8 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021.

Der vorliegende Weisungstext für die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 kann genehmigt werden.

Beschluss

1. Die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 14.03.2022 für die Erarbeitung des Vorprojektes inkl. Zusatzkredit betreffend das Umnutzungs- und Neubauprojekt "Baufeld Hotel" mit Gesamtkosten von Fr. 2'596'000.00 wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 verabschiedet.
2. Der vorliegende Weisungstext wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden ermächtigt, geringfügige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im erläuternden Bericht vorzunehmen.
3. Die Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft für die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022, auf die Traktandenliste aufzunehmen.
4. Die Unterlagen sind der Rechnungsprüfungskommission (RPK) zur Prüfung einzureichen. (3-Fach und Aufschaltung im Extranet/CMI)

5. Mitteilung an

- Rechnungsprüfungskommission, Renata Tanner, Huebwiesenstrasse 25, 3-Fach
- Gemeindepräsident
- Hochbauvorstand
- Gemeindeschreiber
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales
- Akten

Gemeinderat Geroldswil



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



Gregor Jurt
Gemeindeschreiber

Versand: 24. März 2022