

Auszug aus dem Protokoll

24. Sitzung des Gemeinderates vom 09. Dezember 2024

- 202 06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01.05.00 **Raumplanung, Bau und Verkehr, Liegenschaften,**
Liegenschaften: Bestand und Projekte, Grundlagen
Zentrum Spitzacker, Tunnelgarage, Komplettsanierung,
Kostenbeteiligung der Gemeinde: Kreditgenehmigung,
gebundene Ausgaben

Ausgangslage:

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnüberbauungen und der Sportanlage im Zentrum Spitzacker wurden drei Tunnelgaragen, Einstellhalle 1, Einstellhalle 2 und Erschliessungsstrasse (Zentrumsstrasse), 1972 erstellt. Aufgrund des Alters und der Bauweise weisen diese Tunnelgaragen diverse Mängel insbesondere in Bezug auf die Statik und den Brandschutz auf.

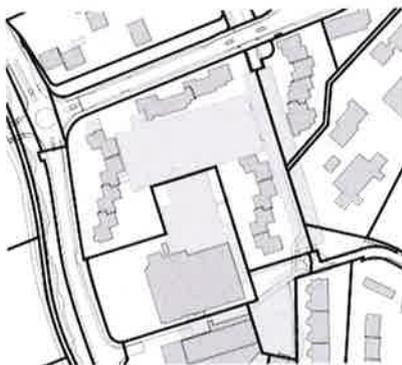


Abb. Übersicht Bebauung

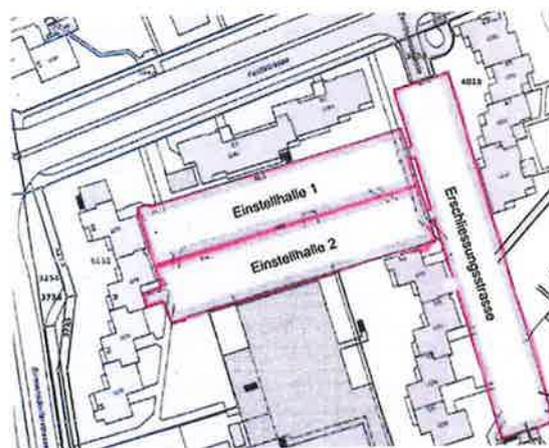


Abb. Situation der Tunnelgaragen mit genauer Bezeichnung

Das gesamte Bauwerk der Tunnelgarage befindet sich auf mehreren Grundstücken, welche sich in unterschiedlichem Eigentum befindet. Mittels Dienstbarkeiten sind die detaillierten Verhältnisse geregelt, mit Zuständigkeiten, Kostenteilern und weiteren Vorgaben. Aufgrund der Überbauungsgrösse trägt die Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK) die grössten Anteile. In der Folge war es auch die MPK, welche das Sanierungsprojekt der Tunnelgaragen als zeichnende Bauherrschaft vorangetrieben hat. Für die Planung und Begleitung des Bauvorhabens wurde von der MPK das Architekturbüro Meyer SIA AG, Urdorf, beauftragt. Die Gemeinde Urdorf ist am Sanierungsprojekt in der Etappe vier und fünf (Tunnelgarage / Zentrumsstrasse) als beteiligte Grundeigentümerin (Kat.-Nr. 5152) und gemäss Dienstbarkeitsvertrag kostenpflichtig involviert.

Bauprojekt:

In wesentlicher Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der MPK erfolgte durch das Architekturbüro Meyer SIA AG die Planung der Sanierungsmassnahmen bei den Tunnelgaragen. Im Verhältnis ihrer Beteiligung wurden die anderen Eigentümerinnen in das Projekt einbezogen.

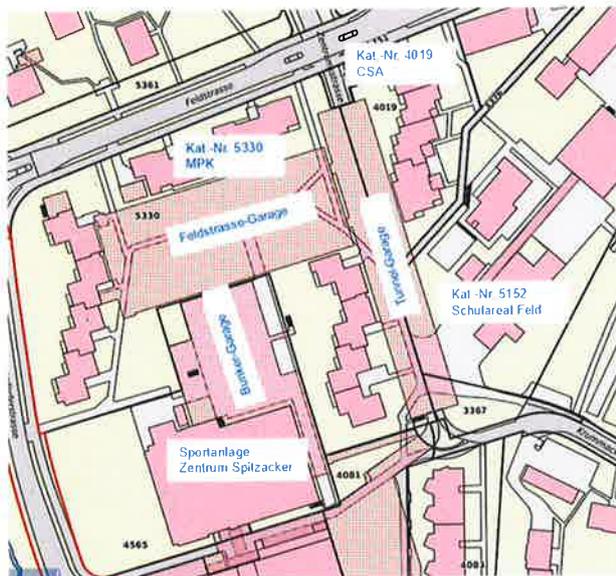


Abb. Situation Verhältnisse Grundeigentum

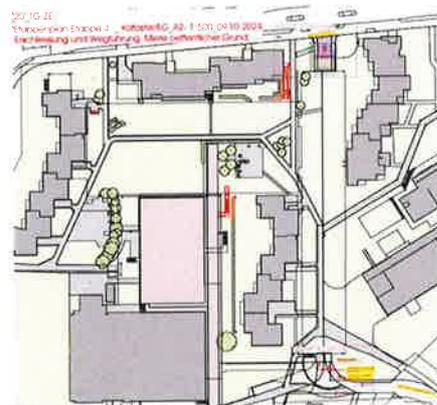


Abb. Erschliessung und Wegführung

Das Bauprojekt, Sanierung Tunnelgarage, Projekt-Nr. 2022-012, wurde mit Verfügung vom 19. April 2022 mit Auflagen bewilligt. Es umfasst folgende Punkte:

- Neuer Heizraumzugang
- Neuer überdachter Notausgang aus der Garage Süd und folglich Wegfall von zwei Parkplätzen
- Abtrennung Containerraum in Tunnelgarage
- Abtrennung Hauswartraum in Garage Süd
- Erneuerung Beleuchtungen
- Erneuerung Lüftungsinstallationen
- Feuchtigkeitsabdichtungen innenliegend
- Ertüchtigung Tragkonstruktion («Spannseile-Ersatz»)
- Feuerpolizeiliche Nachrüstung (Brandschutztüren, Brandschutztore, Sprinkler)
- Abtrennung Sprinklerzentrale im Heizraum

Die umfangreichen Arbeiten des Gesamtprojektes werden in fünf Etappen ausgeführt. In den ersten drei Etappen wurde die Einstellhallen 1 und 2 saniert. Zudem wurde der neue, überdachte Notausgang aus der Garage Süd erstellt. Diese drei Etappen sind grossmehrheitlich abgeschlossen. In der Etappe vier und fünf (Tunnelgarage / Zentrumsstrasse) ist die Gemeinde als beteiligte Grundeigentümerin (Kat.-Nr. 5152) und gemäss Dienstbarkeitsvertrag kostenpflichtig involviert.

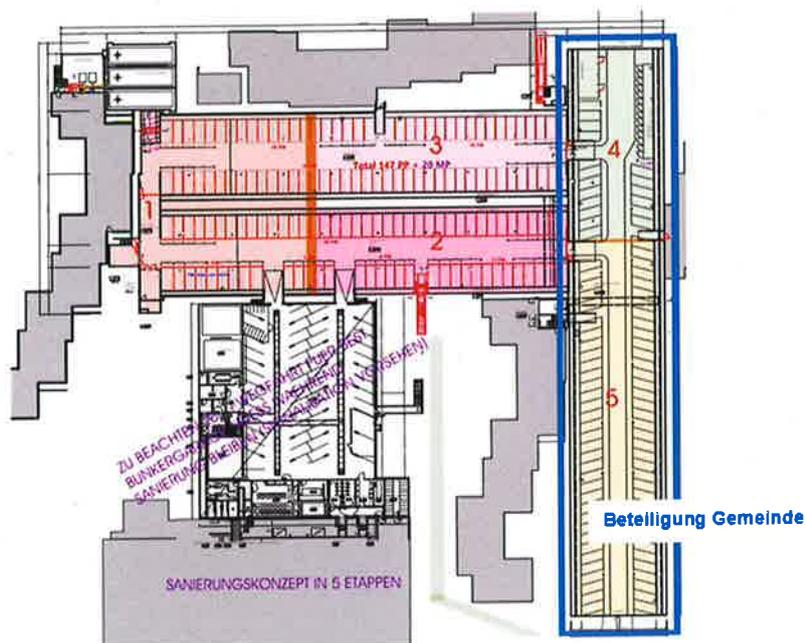


Abb. Etappierung 1 - 5

Die letzten zwei Etappen werden auf der Seite der Feldstrasse, mit der Nummer vier gestartet. Für die veränderte Verkehrsführung ist ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet und kommuniziert worden.

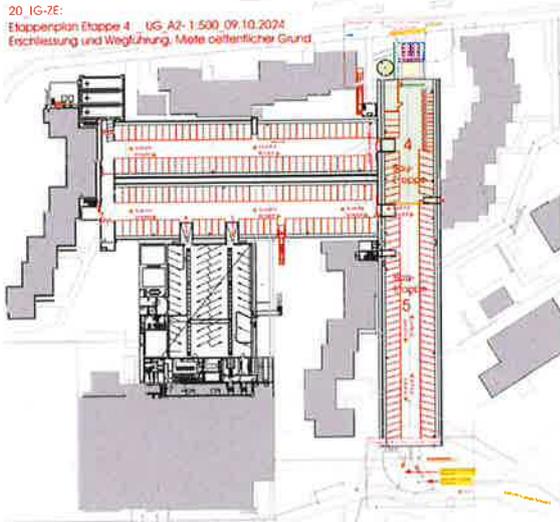


Abb. Etappe 4

Finanzielle Beteiligung, Grundlage und Berechnung:

Als Grundlage für die Berechnung der finanziellen Beteiligung der Gemeinde an die Sanierungsmassnahmen der Tunnelgarage Zentrumsstrasse, dient die Begründung von Dienstbarkeiten vom 16. Juni 1971. Bezüglich der Verantwortlichkeiten für den Unterhalt und Betrieb, die betreffenden Teilbereiche daraus, wie folgt:

Teilbereich		Kostenteiler Gde.
Beleuchtung	Strom, Betrieb, Unterhalt	100 %
Baulicher Unterhalt Bodenplatte	Massnahmen an der Bodenplatte und auch als Folge von Massnahmen am Gewölbe - Bei gesamtflächigen Massnahmen	50 %

Quelle: Tunnelgarage, Kat.-Nr. 5252 (neu 5330), Zuständigkeit: Kat.-Nr. 5252 (neu 5330) und Gemeinde Urdorf; DB-Regelung IB Seite 2- 5, / IB Seite 12 – 15 / SP 1135 IB Seite 16 / SP 1147 IB Seite 19

Flächenaufteilung und Kostenermittlung MPK und Gemeinde, Etappe vier und fünf

	m2	%
GMDE + MPK: Zentrumsstrasse/Tunnelstrasse	2'303.50	39.6%
MKP Einstellhallen 1+2	3'515.80	60.4%
Total	5'819.30	100.0%

Des Weiteren führen zusätzliche Baumassnahmen wie die Erstellung eines neuen Treppenaufgangs in der Bauetappe 1-3 oder die Erweiterung der Sprinklerzentrale, welche durch die Gemeinde nicht oder nur teilweise getragen werden müssen, zu weiteren Aufschlüsselungen.

Der definitive Verteilschlüssel wurde auf Basis der Dienstbarkeiten und der Eigenheiten des Bauprojekts im September 2023 in einer Besprechung zwischen der Gemeinde Urdorf und der Migros Pensionskasse (MPK) festgelegt und im Dokument 20_TG-ZE_Kostenkontrolle der Meyer SIA AG festgehalten.

Aus dem Dokument werden in untenstehender Tabelle zusammenfassend die Kostenpositionen mit Beteiligung der Gemeinde dargelegt:

BKP	Arbeitsgattung / Unternehmer	Prognose Architekt Fr.	Erschlies- sungsstras- se MPK/Gde Fr.	%-Anteil Gemeinde	Kosten Gemeinde Fr.
211	Baumeisterarbeiten				
	Beton-, Fugensanierung, Abdichtung, Spritzbeton	2'430'047.00	610'000.00	50%	305'000.00
23	Elektroinstallationen				
231	Starkstrominstallationen	223'000.00	89'200.00	33%	29'436.00
	Separate Lichtinstallation	202'000.00	80'800.00	33%	26'664.00
29	Honorare				
291.1	Honorar Architekt (Phase 31-32)	54'000.00	21'600.00	35%	7'560.00
291.2	Honorar Architekt (Phase 33)	13'900.00	5'560.00	35%	1'946.00
291.3	Honorar Architekt (Phase 41-51)	189'550.00	75'820.00	35%	26'537.00
291.4	Honorar Architekt (Phase 52-53)	186'550.00	74'620.00	35%	26'117.00
292.1	Honorar Bauingenieur (Phase 32)	8'240.00	3'296.00	35%	1'153.60
292.2	Honorar Bauingenieur (Phase 32-53)	31'570.00	12'628.00	0%	0.00
292.3	Honorar Bauingenieur (Phase 32-51)	70'565.00	28'226.00	35%	9'879.10
292.4	Honorar Bauingenieur (Phase 52-53)	126'312.00	50'524.80	35%	17'683.68
	Zw ischentotal				451'976.38
583	Reserve für Unvorhergesehenes				
	Zusatzleistungen aufgrund baulichem Zustand				18'023.62
	Total (inkl. 8.1 % Mehrwertsteuer)				470'000.00

Basierend auf der Prognose Architekturbüro Meyer SIA AG vom 22. Februar 2024

In der Spalte «Prognose Architekt» sind dabei die prognostizierten Gesamtkosten für das Bauprojekt (Etappe 1-5) dargelegt. In der nächsten Spalte wird von den Gesamtkosten in den Anteil der Erschliessungsstrasse, bei welcher die Gemeinde kostenbeteiligt ist, aufgeschlüsselt. Dieser Anteil beträgt 40%. Ausnahme bildet die Position Baumeisterarbeiten, bei welcher der flächenmässige Anteil der Gemeinde tiefer ausfällt. Dies aus dem oben genannten Grund, dass die Gemeinde sich an den zusätzlichen baulichen Massnahmen der Bauetappe 1-3 nicht zu beteiligen hat.

In den letzten beiden Spalten wird dann die effektive Kostenbeteiligung an der beteiligten Fläche durch die Gemeinde in Prozent und Franken aufgezeigt. Dabei trägt die Gemeinde 50 % am baulichen Unterhalt bei gesamtflächigen Massnahmen.

Für die Elektroinstallationen wurde mit der MPK eine Kostenbeteiligung von 33 % der Kosten definiert. Hintergrund hier ist, dass zwei Drittel der Fläche der Tunnelgarage Parkflächen sind, für welche die MPK die Kosten trägt und ein Drittel die Fahrbahn betrifft.

Bei den Honoraren wurde eine leicht höhere Kostenbeteiligung von 35 %, durch die Gemeinde, definiert. Die MPK hat im Gegenzug auf eine Kostenbeteiligung seitens Gemeinde für die Neuinstallation der Sprinklerzentrale verzichtet.

Budget und Investitionsrechnung:

Die Ausgaben von Fr. 470'000.00 sind im Budget der Investitionsrechnung 2024 mit Fr. 230'000.00 und im Budget der Investitionsrechnung 2025 mit Fr. 240'000.00 enthalten. Im Finanz- und Aufgabenplan 2024-2033 sind insgesamt Fr. 470'000.00 eingestellt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 6150.5010.00 / INV00095, Strassen und Verkehrswege, Sanierung Tunnelgarage Zentrumsstrasse, belastet.

Die anteilmässige finanzielle Beteiligung der Gemeinde an den Sanierungsmassnahmen der Tunnelgarage Zentrumsstrasse erfolgt in zwei Tranchen. Einen ersten Teil ist im laufenden Jahr 2024 zu leisten und der Restbetrag im Jahr 2025. Die Zahlungsmodalitäten sind mit der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK), respektive mit deren Vertretung noch zu vereinbaren.

Termine

Baubeginn	18. November 2024
Bauvollendung	Sommer 2025

Erwägungen:

Gestützt auf die Begründung von Dienstbarkeiten vom 16. Juni 1971, bezüglich der Verantwortlichkeiten für den Unterhalt und Betrieb u.a. auch für die Tunnelgarage Zentrumsstrasse, besteht seitens Gemeinde die Verpflichtung, sich an anfallende Kosten zu beteiligen. Diese Beteiligung betrifft die Etappe vier und fünf der Sanierungsmassnahmen, Tunnelgarage / Zentrumsstrasse. Als grösste beteiligte Grundeigentümerin im gesamten Sanierungsprojekt, hat die Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK) die Federführung als «Bauherrin». Von ihr wurde das Architekturbüro Meyer SIA AG, Urdorf, für die Planung und Begleitung des Projektes beauftragt. Im von Meyer SIA AG erstellten Kostenvoranschlag vom 22. Februar 2024 sind die Parameter der Kostenaufteilung, gemäss denn bestehenden Dienstbarkeiten, berücksichtigt und ausgewiesen. Gemäss dieser Kostenaufteilung beläuft sich der errechnete Anteil der Gemeinde auf Fr. 451'976.38, welcher jedoch mit Ungenauigkeiten oder mit nicht vorherzusehenden baulichen Herausforderungen behaftet sein dürfte. Aufgrund von Eintrittswahrscheinlichkeiten ist ein Betrag von Fr. 18'023.62 ergänzend als Reserve für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Somit belaufen sich die anteilmässigen Kosten für die Sanierung der Tunnelgarage Zentrumsstrasse, Etappe vier und fünf, auf Fr. 470'000.00.

Der Finanz- und Aufgabenplan 2024-2033 sieht für die Umsetzung des Projekts insgesamt Fr. 470'000.00 vor. Davon sind im der Investitionsrechnung, Konto 6150.5010.00 / INV00095, Strassen und Verkehrswege, Sanierung Tunnelgarage Zentrumsstrasse, im Jahr 2024 ein Betrag von Fr. 230'000.00 und im Jahr 2025 ein Betrag von Fr. 240'000.00 eingestellt. Die Ausgaben für die anteilmässige Beteiligung der Gemeinde an den Sanierungskosten der Tunnelgarage Zentrumsstrasse, Etappe vier und fünf, von Fr. 470'000.00, können vollumfänglich gedeckt werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Budgets 2025 durch die Gemeindeversammlung am 27. November 2024 resp. dessen Rechtskraft.

Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:

1. Dem Sanierungsvorhaben stimmt der Gemeinderat im Sinne der Erwägungen zu.
2. Die Ausgaben für die Sanierung der Tunnelgarage Zentrumsstrasse von insgesamt Fr. 470'000.00 als gebundene Ausgaben werden zulasten der Investitionsrechnung, Konto 6150.5010.00 / INV00095, Strassen und Verkehrswege, Sanierung Tunnelgarage Zentrumsstrasse, zu Lasten Budget 2024 und unter Vorbehalt der Genehmigung des Budgets 2025 durch die Gemeindeversammlung resp. dessen Rechtskraft, genehmigt.

3. Die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung wird ermächtigt und beauftragt, den Entscheid und die Zahlungsmodalitäten der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse und deren Vertreter mitzuteilen. Ebenso ist das Architekturbüro Meyer SIA AG, Urdorf, über den Entscheid zu orientieren.
4. Die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung wird ermächtigt und beauftragt, die anteilmässigen Zahlungen für die Jahre 2024 und 2025 an die Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK), unter Vorbehalt der Genehmigung des Budgets 2025 durch die Gemeindeversammlung resp. dessen Rechtskraft, zu tätigen.
5. Dem Gemeinderat ist nach dem Abschluss der Sanierungsmassnahmen die Bauabrechnung des Architekturbüros Meyer SIA AG, Urdorf, zur Genehmigung zu unterbreiten.

Mitteilungen an:

- Gemeindepräsidentin
- Finanz- und Sicherheitsvorstand
- Liegenschaftenvorstand
- Planungs-, Bau- und Umweltvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiter Finanzen
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Bereichsleiter Liegenschaften und Sportbetriebe
- Anlagestiftung Migros Pensionskasse

2016-512

Gemeinderat Urdorf

Gemeindepräsidentin



Sandra Rottensteiner

Gemeindeschreiber



Patrick Müller

Versandt am: 1.3. DEZ. 2024