

Werkstattbericht zur Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Zumikon

17. September 2024 – Die Planungsarbeiten für die Erneuerung des 1982 eingeweihten Gemeinschaftszentrums Zumikon haben mit dem Vorprojekt einen wichtigen Meilenstein erreicht. Das Zentrum gehört drei Eigentümerinnen gemeinsam: der Politischen Gemeinde Zumikon, der Reformierten Kirchgemeinde Zollikon Zumikon und der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon. Die drei Gemeinden haben am 17. September 2024 gemeinsam in einem Werkstattbericht im Gemeindesaal über den aktuellen Stand der Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Zumikon informiert. Mit dieser wird der 40-jährige Gebäudekomplex nicht nur saniert, sondern sie bringt für alle drei Gemeinden auch wesentliche Verbesserungen mit sich.

Das Gemeinschaftszentrum Zumikon (GZZ) umfasst eine Vielzahl von Räumen und Nutzungen: unter anderem den Gemeindesaal, den Kirchgemeindesaal, den Cheminéeraum, die Bibliothek, das Freizeitzentrum, die katholische Kapelle, den Vereinsraum, die Disco, einige Wohnräume sowie das Sekretariat der Reformierten Kirchgemeinde und Räume für den Religionsunterricht der beiden Kirchgemeinden. Auch die heute weitgehend ungenutzten Flächen des früheren Restaurants Gügge gehören zum GZZ.

Stark erneuerungsbedürftig und veränderte Bedürfnisse

Vor über 40 Jahren erbaut, ist das GZZ heute stark erneuerungsbedürftig und muss neu gedacht werden. Neben der baulichen Sanierung der Bestandsgebäude geht es auch darum, die Räumlichkeiten an die heutigen Nutzungsansprüche anzupassen, einen effizienten Betrieb zu gewährleisten und Synergien zwischen den drei Gemeinden zu ermöglichen. Kurz: das Gemeinschaftszentrum Zumikon soll für mindestens die nächsten 40 Jahre fit gemacht werden.

2019 erteilten die drei Eigentümerinnen den Startschuss für eine Planung in mehreren Schritten. Im Frühling 2022 stellten sie den aktuellen Stand in einer Informationsveranstaltung vor. Im vierten Quartal 2022 genehmigten die Gemeindeversammlungen der drei Gemeinden einen Projektierungskredit, um ein baureifes Projekt zu erarbeiten. Aktuell liegt mit dem Vorprojekt ein ausgereifter Zwischenstand vor. Bei diesem Projektstand sind die meisten zentralen, planerischen Fragen geklärt. Verfeinerungen und weitere Anpassungen an Nutzerbedürfnisse sind jedoch noch möglich. Auch die Anpassung der Eigentumsverhältnisse – die sogenannten Wertquote – ist erst am Schluss der Projektierung definitiv.

Wesentliche Verbesserungen für alle Eigentümerinnen

Der grösste Teil der Bausubstanz wird erhalten und wird Teil einer umfassenden Lösung für die nächsten Jahrzehnte.

Die wichtigsten, mit der geplanten Erneuerung möglichen Verbesserungen für alle drei Stockwerkeigentümerinnen sind:

- Der heute in einem Dornröschenschlaf versunkene Guggelplatz wird aufgewertet und belebt.
- Der Kirchgemeindesaal erhält eine neue Fensterfront, die sich zum Dorfplatz öffnet. Der Saal und der Cheminéeraum können wie die anderen öffentlichen Räume/Säle von Vereinen, Parteien und der Bevölkerung gemietet werden.
- Neu wird ein mittelgrosser Saal, der «Gemeinschaftsraum», allen Miteigentümerinnen gemeinsam zur Verfügung stehen und ebenfalls gemietet werden können. Dieser Saal kann temporär auch in zwei kleinere Mehrzweckräume aufgeteilt werden.
- Die Terrasse vor dem Cheminéeraum wird aufgewertet und erweitert.

Verbesserungen für die Politische Gemeinde Zumikon

- Dem Gemeindesaal vorgelagert entsteht im Bereich der heute brachliegenden «Güggellounge» ein Foyer, das auch die Garderobe, WC-Anlagen und die Küche auf gleichem Niveau aufnimmt und sich zum Guggelplatz öffnet.
- Die handwerklichen Kursangebote des Freizeitzentrums werden künftig in einem einzigen Bereich am Guggelplatz zusammengefasst. Neu steht ein Schulungsraum zur Verfügung.
- Die Gemeinde- und Schulbibliothek benötigt mehr Platz. Diesen erhält sie mit dem vorgesehenen Projekt in einem neuen Trakt auf zwei Stockwerken. Der speziell für sie vorgesehene Anbau fasst den Guggelplatz zum Hof und passt sich mit einer überarbeiteten Dachform gut in die Umgebung am Chirchbüel ein.

Verbesserungen für die Reformierte Kirchgemeinde Zollikon Zumikon

- Für die Reformierte Kirchgemeinde entsteht ein zusammenhängender Nutzungsbereich für Verwaltung und Religionsunterricht an attraktiver, gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss.
- Der Kirchgemeindesaal wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen in das gemeinsame Eigentum mit der politischen Gemeinde überführt, womit die Kirchgemeinde ihren Eigentumsanteil wie gewünscht leicht verkleinern kann.

Verbesserungen für die Katholische Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon

- Der Eingang zur Bruder Klaus-Kapelle liegt neu beim Dorfplatz und wird viel besser sichtbar.
- Neue Oberlichter über dem Altar spenden zusätzliches Tageslicht und machen die Kapelle heller.
- Der Religionsunterricht findet künftig im Bereich der heutigen Bibliothek statt, deren Erdgeschoss die katholische Kirchgemeinde an gut erschlossener Lage übernimmt.
- Die Kirchgemeinde erhält einen neuen Büroraum für die Seelsorge und einen Blumenraum neben der Sakristei.
- Der Mittagstisch kann künftig im temporär zum Mehrzweckraum verkleinerten «Gemeinschaftsraum» im ersten Obergeschoss stattfinden – und damit getrennt von den Räumen für den Religionsunterricht.

Wie diese Verbesserungen und das gesamte Vorhaben bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Zumikon und Zollikon ankommen, wollen die drei Eigentümerinnen mit einem Fragebogen und Gesprächen mit Nutzergruppen wie den Vereinen herausfinden. Die Erkenntnisse sollen nach Möglichkeit in die weiteren Planungsarbeiten einfließen.

Kosten mit einer Genauigkeit von +/-15% eruiert

In einem Vorprojekt sind die zu erwartenden Kosten erst mit einer Genauigkeit von +/-15% bekannt, da sich in der an das Vorprojekt anschliessenden Phase des Bauprojekts noch Änderungen ergeben können – weil verschiedene Detailfragen wie zum Beispiel die definitive Wahl der Baumaterialien erst in jener Phase geklärt werden. Der Kostenrahmen für die Erneuerung des Gemeinschaftszentrums beläuft sich zurzeit auf CHF 30.9 Mio. mit einem Schwankungsbereich zwischen CHF 26.3 bis 35.5 Mio. (+/-15%). Berücksichtigt man die zwischen 2020 und 2024 eingetretene Bauteuerung (+ 15%), die Mehrwertsteuererhöhung (+0,4%) und die Tatsache, dass in der Testplanung noch nicht alle Gebäudebereiche planerisch erfasst wurden (z.B. der gesamte Wohntrakt), dann bewegt sich die Kostenschätzung des Vorprojekts im selben Kostenrahmen wie jene der Testplanung aus dem Jahr 2020.

In der nächsten Planungsphase werden weitere Kostenelemente hinzukommen, die erst jetzt berechnet werden können. Es handelt sich dabei zum Beispiel um die Kosten für die betrieblichen Einrichtungen (Möbiliar, technische Geräte etc.) oder um Umzugskosten und während der Bauphase benötigte Provisorien. Optionen bestehen noch im Hinblick auf allenfalls freiwillig erhöhte ökologische Leistungen (z.B. eine Vergrösserung der Photovoltaikanlage oder die Verwendung von CO₂-neutralen Materialien).

Wichtig zu wissen: Auf die reine Sanierung der allgemeinen, gemeinsamen Teile der Bestandsbauten («Ohnehin-Kosten») entfallen 85% der Kosten, also rund 26,4 Mio. Franken.

Eigentümeranteile verschieben sich leicht

Für die restlichen 15%, also die Ausbauten innerhalb ihres Sonderrechts (Stockwerkeigentums) kommen die drei Eigentümergemeinden selbst auf, zum Beispiel die Politische Gemeinde für die Erweiterung der Bibliothek. Die Kosten für die gemeinsamen Bauteile und Gebäudebereiche werden aufgrund der Wertquoten aufgeteilt – also aufgrund der prozentualen Anteile der einzelnen Sonderrechte am Gesamtgebäude. Im Rahmen der Erneuerung werden sich diese Wertquoten leicht verschieben, da wegen veränderter Nutzungsbedürfnisse im gegenseitigen Einverständnis Umteilungen vorgenommen werden. Die Wertquote der Reformierten Kirchgemeinde wird leicht abnehmen, während jene der Katholischen Kirchgemeinde zunehmen wird. Die neuen Wertquoten werden erst nach Abschluss der definitiven Abtauschpläne und Berechnungen für das Bauprojekt feststehen. Als die Arbeiten starteten, betrug die Wertquote der Politischen Gemeinde 81.5%, jene der Reformierten Kirchgemeinde 12.4% und jene der Katholischen Kirchgemeinde 6.1%.

Abstimmungen in der zweiten Hälfte 2025

Die Abstimmungen der drei Eigentümergemeinden über den zur Realisierung erforderlichen Verpflichtungskredit werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 stattfinden. In den Kreditvorlagen werden neben den reinen Baukosten auch die Abgeltungen für Wertquotenverschiebungen und zusätzliche Bauvolumina sowie die zusätzlichen Kosten für Provisorien etc. enthalten sein. Die Politische Gemeinde und die Reformierte Kirchgemeinde werden aufgrund der zu erwartenden Kredithöhe eine Urnenabstimmung durchführen, die Katholische Kirchgemeinde eine Gemeindeversammlung. Vor den Abstimmungen wird nochmals ein Informationsabend durchgeführt.