

zumikon

Erneuerung Gemeinschaftszentrum Schlussbericht Vertiefung Testplanung



Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Zumikon
Evang.-ref. Kirchenpflege Zumikon
Röm.-kath. Kirchenpflege Zollikon-Zumikon

Vertiefung Testplanungen

Planung:	Rossetti + Wyss Architekten AG
Kostenplanung:	Ghisleni Partner AG
Statik:	Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
Elektroplanung:	Meyer + Partner AG
Heizungs- und Lüftungsplanung:	Classen Haustechnik
Sanitärplanung:	Bünder Hydroplan AG
Bauphysik:	Bakus Bauphysik & Akustik GmbH
Schadstoffuntersuchung	Hollinger AG

Begleitgremium

Thomas Epprecht	Gemeinderat, Liegenschaften und Sicherheit
Rolf Eicher	Mitglied evang.-ref. Kirchenpflege, Liegenschaften
Martin Wolf	Mitglied röm.-kath. Kirchenpflege, Liegenschaften
Max Baur	Architekt ETH SIA, Fachexperte, Bauherrenberater
Walter Oertle	Leiter Liegenschaften (bis 31.03.2021)
Fabrizio Vetter	Leiter Liegenschaften (ab 01.04.2021)

Erweitertes Begleitgremium (ad hoc)

Jürg Eberhard	Gemeindepräsident
Malte Müller	Präsident evang.-ref. Kirchenpflege
Urs Häfliger	Präsident röm.-kath. Kirchenpflege

Autoren

Max Baur, Thomas Epprecht

Administration und Organisation

Walter Oertle, Fabrizio Vetter

Titelbild

Drohnenaufnahme Gemeinschaftszentrum mit Umgebung, 23.08.2021

Inhalt

Ausgangslage	5
Zusammenfassung	7
1 Kostenanalyse	9
1.1 Zielsetzung	9
1.2 Vorarbeit Testplanung	9
1.3 Vertiefung	9
1.4 Eingriffstiefe	13
1.5 Zusammenfassung	14
2 Nutzungsverteilung	15
2.1 Raumzuteilung	15
2.2 Wertquoten	18
2.3 Verteilung der Investitionskosten	19
3 Weiteres Vorgehen	21
3.1 Vergabeverfahren	21
3.2 Politische Entscheide	22
3.3 Nachtrag	22
4 Anhang	23

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Zumikon, die evang.-ref. Kirchgemeinde und die röm.-kath. Kirchgemeinde sind als Stockwerkeigentümerinnen für das Gemeinschaftszentrum Zumikon zuständig. Der Gemeinderat sowie die reformierte und katholische Kirchenpflege beschlossen, für das Gemeinschaftszentrum eine Testplanung durchzuführen. Ziel der Testplanung war, die Machbarkeit von Nutzerwünschen und Ideen anhand eines konkreten planerischen Umsetzungsvorschlags zu prüfen. Mit Umnutzungen und massvollen Ergänzungen des bestehenden Gebäudes sollten nicht nur veränderte Nutzerbedürfnisse, sondern auch die unumgängliche Anpassung an heutige Baunormen adressiert werden.

Im Jahre 2018 konstituierte sich eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertretern aller Stockwerkeigentümerinnen sowie der Schulpflege und der Gemeindeverwaltung. Diese wurde von den Behörden der beteiligten Stockwerkeigentümerinnen beauftragt, für das Gemeinschaftszentrum das weitere planerische Vorgehen zu definieren und zu organisieren.

Zur Bearbeitung der Testplanung wurden drei fachlich bestens ausgewiesene Architekturbüros eingeladen:

Rossetti + Wyss Architekten AG

Heer Architektur GmbH

Gröbly Fischer Architekten GmbH

Am 16. Mai 2019 wurden die Ziele und Erwartungen der Auftraggeberinnen näher erläutert. Am 27. Juni 2019 fand der erste, am 22. August 2019 der zweite Workshop im Kreise der Begleitgruppe statt. Am 27. September 2019 haben die drei Architekten-Teams ihre Projektbeiträge zuhanden der Begleitgruppe finalisiert abgegeben. Für die drei eingereichten Planungsvorschläge wurde je eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ erarbeitet.

Der Planungsbeitrag der Rossetti + Wyss Architekten AG vermochte im Quervergleich am besten zu überzeugen. Die Resultate zeigten jedoch, dass für das weitere Vorgehen eine **Vertiefung der Testplanung** notwendig war. Insbesondere mussten die im Rahmen der Grobkostenschätzung erarbeiteten Investitionskosten weiter präzisiert werden.

Bezüglich der Details zur Testplanung sei auf den Schlussbericht vom 27. Januar 2020 mit dem Titel «**Erneuerung Gemeinschaftszentrum, Schlussbericht Testplanung**» hingewiesen. Dieser ist als integrierender Bestandteil des gesamten Prozesses zu verstehen. Das heisst, der vorliegende Bericht der Vertiefung kann nur im Zusammenhang mit dem Schlussbericht der Testplanung verstanden werden. Es gilt festzuhalten, dass die Testplanung auch nach der Vertiefung kein Vorprojekt oder bewilligungsreifes Bauprojekt darstellt.

Zusammenfassung

Am 6. April 2020 beschloss der Gemeinderat auf Antrag der Begleitgruppe, die Rossetti + Wyss Architekten AG mit der Vertiefung der Testplanung zu beauftragen. Ziel der Vertiefung war, eine höhere Kostengenauigkeit ($\pm 15\%$) sowie eine entsprechende Kostenverteilung der zukünftigen Investitionskosten unter den drei Stockwerkeigentümerinnen zu erarbeiten.

Die Testplanung basierte seinerzeit auf drei Raumlisten, welche die Vertreter der drei Stockwerkeigentümerinnen vor dem Start der Testplanung je ausgearbeitet hatten. Die vereinigte Raumliste zeigte die einem planerischen Test zu unterziehenden Raumbedürfnisse der einzelnen Nutzer auf und diente den beteiligten Architekturbüros als Planungsgrundlage. Im Ergebnis zeigten die vorgeschlagenen Nutzungsverteilungen, wie bestehende Räume und Nutzungen mit neuen Bedürfnissen innerhalb der bestehenden und teilweise neuen Gebäudeteile vereint werden können.

Die Begleitgruppe entschied, die weiteren Vertiefungsarbeiten auf der Basis des Testplanungsergebnisses der Rossetti + Wyss Architekten AG voranzutreiben. Diese stellten ein Planungsteam mit verschiedenen Fachplanern zusammen, welches den Gebäudezustand des Gemeinschaftszentrums einer genauen Analyse unterzog und daraus die notwendige Eingriffstiefe ableitete. Ergänzend dazu erarbeitete Ghisleni Partner AG die Kostenschätzung mit der geforderten Genauigkeit von $\pm 15\%$ und errechnete auf der Grundlage der einzelnen Nutzungsvolumen die Wertquoten der drei Stockwerkeigentümerinnen.

Ende Oktober 2020 wurde der Begleitgruppe das Resultat im Sinne eines Zwischenberichts vorgestellt. Dabei musste festgestellt werden, dass sich die einzelnen Wertquotenanteile als Konsequenz der in den Raumlisten neu definierten Raumbedürfnisse stark verändert hatten. Insbesondere bei der evang.-ref. Kirchgemeinde zeigte sich ein starker Anstieg.

Da die Testplanung im Hinblick auf die weitere Planung dazu dient, das Wünschbare anhand eines konkreten Ergebnisses dem Machbaren gegenüber zu stellen, beschlossen die Vertreter der evang.-ref. Kirchengemeinde, den Auswirkungen ihres im Rahmen der Testplanung noch deutlich erweiterten Raumprogramms schon früher als vorgesehen, nämlich bereits im Rahmen der Vertiefung, Rechnung zu tragen, und sie entschieden, auf Erweiterungen zu verzichten und die heutige Raumsituation sowie den heutigen Wertquotenanteil unverändert als Basis für die weitere Planung festzulegen. Damit ist auch sichergestellt, dass die evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon eine «Mitgift» ohne Wahlbedarf in die angestrebte Fusion mit der evang.-ref. Kirchgemeinde Zollikon mitbringt.

In der Folge wurde das Planungsteam der Rossetti + Wyss Architekten AG von der Begleitgruppe beauftragt, die Raumverteilung des Testplanungsergebnisses unter Berücksichtigung der revidierten Vorgaben der evang.-ref. Kirchenpflege zu überarbeiten.

In einem iterativen Prozess wurde schliesslich mit der 10. Variante eine Lösung gefunden, welche am 31. März 2021 der Begleitgruppe als finale Variante vorgestellt und von allen Beteiligten akzeptiert wurde. Man kam zum Schluss, dass das erwirkte Resultat eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung bildet. Dabei werden alle Miteigentümerinnen wie vorgesehen Gelegenheit haben, das Testplanungsergebnis nochmals zu überprüfen und das endgültige Raumprogramm vor Erteilen des Projektierungsauftrags festzulegen. Als Minimalvoraussetzung werden alle Miteigentümerinnen jedoch vom bisherigen Besitzstand plus den Erfordernissen des gemeinsamen Erneuerungsbedarfs sowie den baulichen Anpassungen an neue gesetzliche Bauvorschriften auszugehen haben.

1 Kostenanalyse

1.1 Zielsetzung

Allgemeiner Auftrag

Im Schlussbericht der Testplanung wurden unter Ziffer 3.1 verschiedene Handlungsgrundsätze definiert. Unter anderem wurde festgehalten, dass die Eingriffstiefe so zu wählen ist, dass Nutzungsoptimierung und Attraktivitätssteigerung in einem tragbaren und sinnvollen Verhältnis zu den entsprechenden Kosten stehen. Ebenso wurde als klare Zielsetzung formuliert, dass das Gemeinschaftszentrum baulich auf den heutigen normgerechten Stand gebracht werden muss. Mit der Projektrealisierung sind die Behindertengerechtigkeit, der bauliche und betriebliche Brandschutz, die Erdbebensicherheit sowie die Gebäudeenergie nach den geltenden Vorschriften sicherzustellen.

1.2 Vorarbeit Testplanung

Auf der vorangehenden Stufe der Testplanung wurden die Investitionskosten der drei Planungsbeiträge durch eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ errechnet. Der Planungsbeitrag der Rossetti + Wyss Architekten AG ergab dabei das folgende Resultat:

Grobkostenschätzung

1 Vorbereitungsarbeiten	
Kosten Testplanung inkl. Vertiefung	150'000
Planerwahlverfahren	50'000
Bauliche Vorbereitung	300'000
Total	500'000
2 Gebäudekosten	20'295'000
3 Betriebseinrichtungen	320'000
4 Umgebung	137'500
5 Baunebenkosten	1'029'125
Rundung	-1'625
Total	22'280'000

1.3 Vertiefung

Vorgehen

Das für die Vertiefung der Testplanung zusammengestellte Team von Fachplanern unterzog den Gebäudezustand des Gemeinschaftszentrums einer genauen Analyse und leitete daraus die für die weitere Planung notwendige Eingriffstiefe ab. Die Haupt-Zielsetzung der vorliegenden Vertiefung lag in der Erarbeitung einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$. Nachstehend sind die wichtigsten kostenrelevanten Analysebereiche und Massnahmen zusammenfassend erläutert (Gliederung folgt BKP-Struktur).

Altlasten

Die Hollinger AG wurde mit der Schadstoffuntersuchung beauftragt. In ihrem Bericht vom 24. Juni 2020 wird festgehalten, dass im gesamten Gebäudekomplex bei 21 von 35 Proben Asbest nachgewiesen wurde. Sie kommt zum Schluss, dass die Sanierung der vorgefundenen Schadstoffvorkommen spätestens vor baulichen Massnahmen, baulichem Ersatz oder vor relevanten Nutzungsänderungen zu veranlassen ist.

Für die Schadstoffbehebung werden Sanierungskosten in der Höhe von rund CHF 335'000 prognostiziert.

Weitere Vorbereitungsarbeiten

Die weiteren Vorbereitungsarbeiten in der Höhe von rund CHF 715'000 umfassen diverse Bestandesaufnahmen, Rückbau des heutigen Südwesttrakts, diverse Unterfangungen, Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen, Baugrubenabschlüsse sowie diverse nicht betriebliche Provisorien.

Zwischentotal BKP 1

Vorbereitungsarbeiten (gerundet)

CHF 1'050'000

Baugrube und Rohbau 1

Aushub, Baumeister, Holzbau

Die Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG hat einerseits die bestehende Gebäudestruktur und andererseits den von den Rossetti + Wyss Architekten AG erarbeiteten Projektvorschlag bezüglich Erdbebensicherheit und Feuerwiderstand des Tragwerks untersucht.

Im entsprechenden Bericht vom 8. Oktober 2020 wird festgehalten, dass im bestehenden Nord- und Mitteltrakt der Anlage das Einhalten der heute geltenden Normen erreicht werden kann; dies durch Neu-Einbauten wie Lift, Treppenhäuser und Trennwände, aber auch durch diverse statische Verstärkungen an Tragstruktur und Decken. Der heutige Südwesttrakt, welcher eine Vielzahl von normgerechten Umbauten erfordern würde, wird zur Hauptsache durch einen Neubautrakt ersetzt. Für die Erstellung von Baugrube und Rohbau 1 werden Kosten in der Höhe von rund CHF 1'800'000 prognostiziert.

Rohbau 2

Fenster, Bedachung, Malerarbeiten

In den Kosten von Rohbau 2 sind neben altersbedingten Erneuerungen auch energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle enthalten. So sind im gesamten Gebäudebestand für neue Fenster, Massnahmen an den Bedachungen (Steildächer, Flachdächer) und Oberflächenbehandlungen (äussere Malerarbeiten) sowie für die Gebäudeteile des neuen Südwesttrakts Kosten von rund CHF 3'645'000 berücksichtigt.

Gebäudetechnik

Elektroinstallationen

Die gesamte Gebäudetechnik ist veraltet und muss grosszyklisch erneuert und den heutigen Gegebenheiten und Normen angepasst werden.

Bei den Elektroanlagen ist sowohl für die Starkstrominstallation als auch für die Schwachstrominstallation und die Leuchten eine Gesamterneuerung gemäss den geltenden Vorschriften geplant. Die entsprechenden Kosten werden mit rund CHF 2'360'000 prognostiziert.

Heizungs- und Lüftungsinstallationen

Die Wärmerzeugung erfolgt über den Fernwärmeverbund. Die Wärmeverteilung (Fussbodenheizung) muss gänzlich erneuert werden. Dies gilt auch für die Lüftungsanlage sowie für die Kälteanlagen der verschiedenen Küchen. In der Kostenschätzung sind die Massnahmen für die Heizungsinstallationen mit rund CHF 1'005'000, diejenigen der Lüftungs- und Kälteanlagen mit rund CHF 1'710'000 berücksichtigt. Die Demontagen der bestehenden Installation werden mit rund CHF 85'000 angenommen.

Sanitärinstallationen

Für die Erneuerung der Sanitärinstallationen inkl. sämtlichen Apparaten muss mit Kosten von rund 950'000 gerechnet werden. Weiter sind die Feuerlöschposten mit Kostenaufwand von rund CHF 20'000 und die Küchen mit rund CHF 275'000 zu erneuern.

Liftanlagen

Für die Sanierung der bestehenden sowie für den Einbau der neuen Liftanlagen sind Kosten in der Höhe von rund CHF 90'000 berücksichtigt.

Ausbau 1

Gipserarbeiten, Metallbauarbeiten
Schreinerarbeiten, Schliessanlage

Bei den Arbeiten für Ausbau 1 sind die Gipserarbeiten mit den inneren Verputzarbeiten, die Metallbauarbeiten für Aussentüren und normgerecht angepasste Absturzsicherungen (Geländer) sowie die Schreinerarbeiten für Innentüren und Einbauschränken mit der Schliessanlage enthalten. Die entsprechenden Kosten werden mit rund CHF 860'000 prognostiziert.

Ausbau 2

Bodenbeläge, Wandbeläge,
Deckenbekleidungen,
Innere Malerarbeiten
Bauaustrocknung, Baureinigung

Aufgrund der Tatsache, dass die Wärmeverteilung (Fussbodenheizung) weitgehend ersetzt werden muss, sind auch die Bodenbeläge zu erneuern. Dies betrifft einerseits die Unterlagsböden, andererseits aber auch die Bodenbeläge in Holz, Keramikplatten, aus Naturstein sowie die fugenlosen Bodenbeläge. Die Kosten für die gesamte Erneuerung der Böden wird mit rund CHF 795'000 angenommen.

Bei den Wandbelägen handelt es sich um die Wandplatten in WC-Anlagen, Garderoben und Küchen, die zwecks Entfernung von Asbesthaltigen Klebern ersetzt werden müssen. Diese Kosten sind mit rund CHF 150'000 berücksichtigt.

Aufgrund verschiedener Neuinstallationen der Gebäudetechnik sind auch diverse heruntergehängte Decken in Metall und Gipsplatten zu erneuern. Die entsprechenden Kosten sind mit rund CHF 880'000 prognostiziert.

Die Kosten für die inneren Malerarbeiten werden mit rund CHF 170'000 angenommen.

Für die Bauaustrocknung die Baureinigung muss mit rund CHF 65'000 gerechnet werden.

Zwischentotal BKP 2	Gebäudekosten (gerundet)	CHF 18'750'000
----------------------------	---------------------------------	-----------------------

Honorare Die Honorare für die Architekten und sämtliche Fachplaner stehen in Abhängigkeit der «Aufwandbestimmenden Bausumme». Das Gesamthonorar wird mit rund CHF 3'890'000 prognostiziert.

Umgebungskosten Die Umgebungskosten von rund CHF 625'000 beinhalten im Wesentlichen Anpassungsarbeiten sowie die Neugestaltung des Guggel-Platzes.

Baunebenkosten In den Baunebenkosten sind die Bewilligungen und Gebühren, die Anschlussgebühren für Elektrisch, Wasser, Kanalisation und Kommunikation, sämtliche Dokumentationen wie Modelle, Muster, Fotos, Vervielfältigungen und Kopien, Versicherungen, Kosten für Grundsteinlegung und Aufrichtfest sowie Kosten für die Baureklame berücksichtigt. Gesamthaft wird mit Baunebenkosten von rund CHF 575'000 gerechnet.

Reserve und Unvorhergesehenes In den von der Ghisleni Partner AG erarbeiteten Kostenschätzung von total rund CHF 22'790'000 sind Reservekosten für Unvorhergesehenes in der Höhe von knapp CHF 1'800'000 berücksichtigt.

Zwischentotal BKP 4-6	Umgebung, Baunebenkosten, Reserve (gerundet)	CHF 2'990'000
------------------------------	---	----------------------

Kostenschätzung	Total (gerundet)	CHF 22'790'000
------------------------	-------------------------	-----------------------

Hinweis zur Methodik Die Dokumentation des Kostenplaners der Ghisleni Partner AG ist nach BKP gegliedert, und jede BKP ist nach Räumen aufgeschlüsselt. Auf die aufwändige, raumweise Zusammenführung der einzelnen BKP-Positionen wurde hingegen verzichtet. Somit beruht die Kostenschätzung einerseits auf dem Fachplaner-Ergebnis (Eingriffstiefe nach BKP gesamt) und auf dem Testplanungs-Ergebnis (ursprüngliches Raumprogramm gesamt).

Um das Ergebnis der bereits aufwändig erstellten Volumen- und Kostenberechnungen auch nach den revidierten Vorgaben der evang.-ref. Kirchenpflege verwenden zu können, blieben die Raumliste (gesamt) und die Baukostenberechnungen pro BKP und Raum auch in der revidierten, finalen Variante unverändert. Das heisst, die Wertquotenberechnung erfolgte nach Massgabe der angepassten Flächen- und Volumenverteilung.

Prognose für Kreditbedarf Mit der Wertquotenaufschlüsselung werden die Stockwerkeigentümerinnen befähigt, ihren Anteil an den für die nächste Phase benötigten Krediten für Planung/Projektierung und Bauausführung hinreichend genau abzuschätzen.

Die genauen Kosten pro Miteigentümer werden erst in der endgültigen Bauabrechnung, nach Massgabe des effektiven Aufwands und der Eingriffstiefe in ihrem Bereich, aufgeschlüsselt werden können.

1.4 Eingriffstiefe

Werterhaltend – Wertsteigernd Definition und Herleitung

Als «werterhaltend» sind im vorliegenden Kontext allein jene Eingriffe zu verstehen, die zur technischen und baulichen Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudezustandes von 1982 erforderlich wären. Diese Definition geht auf die WIF-Studie von 2016 zurück, in der nur Bauteile dieser Kategorie analysiert wurden. Das bedeutet, dass unter «wertsteigernd» sowohl gemeinsame Kosten verstanden werden, die zur Erfüllung heutiger Bauvorschriften unumgänglich sind, wie auch individuell angerechnete Kosten, die auf Umbauten oder Ergänzungsbauten zurückzuführen sind. Während die erste Kategorie von «wertsteigernden» Kosten auf alle Miteigentümer gemäss Wertquote verteilt werden, fallen «wertsteigernde» Kosten der zweiten Kategorie nur bei den betroffenen Miteigentümerinnen an (siehe Tabelle).

Gemäss den Volumenerhebungen zeigt die vertiefte Testplanung 85% werterhaltende und 15% wertsteigernde bauliche Massnahmen. Diese berechnen sich wie folgt:

Stockwerkeigentümerin	Werterhaltend m ³	Wertsteigernd m ³	Total m ³
Politische Gemeinde Zumikon	20'139	3'886	24'025
Anteil Stockwerkeigentümerin	15'454	2'299	17'753
Anteil Gemeinsam	4'685	1'587	6'272
Evang.-ref. Kirchgemeinde	3'478	246	3'724
Anteil Stockwerkeigentümerin	2'752	0	2'752
Anteil Gemeinsam	726	246	972
Röm.-kath. Kirchgemeinde	1'877	359	2'236
Anteil Stockwerkeigentümerin	1'441	211	1'652
Anteil Gemeinsam	436	148	584

Im «Anteil Gemeinsam» sind die der gesamten Anlage dienende Bauteile wie die Technikräume, die gemeinsamen Erschliessungen, die Lichtschächte in den Untergeschossen, die äusseren Treppen sowie die für die Volumenberechnungen anwendbaren Zuschläge gem. der Berechnungsmethode SIA Norm 116 enthalten.

Werterhaltend – Wertsteigernd Prozentuale Aufteilung

Prozentual lassen sich die werterhaltenden und wertsteigernden baulichen Massnahmen über die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen wie folgt zusammenfassen:

Stockwerkeigentümerin	Werterhaltend	Wertsteigernd	Total
Politische Gemeinde Zumikon	84%	16%	100%
Evang.-ref. Kirchgemeinde	93%	7%	100%
Röm.-kath. Kirchgemeinde	84%	16%	100%
Über alles	85%	15%	100%

Beim «Anteil Gemeinsam» beträgt das Verhältnis werterhaltend zu wertsteigernd 75% zu 25%.

Haushälterischer Umgang mit den finanziellen Mitteln

Die prozentualen Verhältnisse zeigen das Resultat einer umsichtigen Planung, welche der ursprünglich formulierten Zielsetzung eines haushälterischen Umgangs mit den Investitionskosten gerecht wird.

Das zeigt sich besonders darin, dass es gelungen ist, den Gebrauchsnutzen des Gebäudes erheblich zu steigern und an die heutigen Bedürfnisse und Vorschriften anzupassen. Trotzdem tragen die dazu erforderlichen, wertsteigernden Massnahmen nur 15% zum Gesamtaufwand bei. Die übrigen 85% würden auch anfallen, wenn der heutige Zustand 1:1 erneuert würde. Präzisierend formuliert: Wenn der bisherige Zustand («Werterhalt») mit allen betrieblichen Mängeln und obsolet gewordenen Räumen wiederhergestellt würde, würde die erneuerte Baute exakt wieder dem Zustand von 1982 entsprechen und nicht einmal heutige Bau-normen erfüllen (siehe auch Kapitel 2.3, Seite 19).

1.5 Zusammenfassung

Kostenschätzung Vertiefte Testplanung

Die mit der Vertiefung erarbeitete Kostenschätzung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1	Vorbereitungsarbeiten	1'048'915
2	Gebäudekosten (inkl. Betriebseinrichtungen)	18'743'029
4	Umgebung	622'900
5	Baunebenkosten	574'905
6	Reserve	1'800'000
	Rundung	251
	Total	22'790'000

Nicht aktivierbare Kosten

Die Kosten für Testplanung, Vertiefung und Planerwahlverfahren sind in den prognostizierten Investitionskosten nicht enthalten. Sie werden separat ausgewiesen, weil sie im Gegensatz zu den Projektierungs- und Realisierungskosten gemäss Rechnungslegungsvorschriften nicht aktivierbar sind. Die nicht aktivierbaren Kosten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

	Testplanung (inkl. Vertiefung)	410'000
	Planerwahlverfahren	50'000
	Total	460'000

2 Nutzungsverteilung

2.1 Raumzuteilung

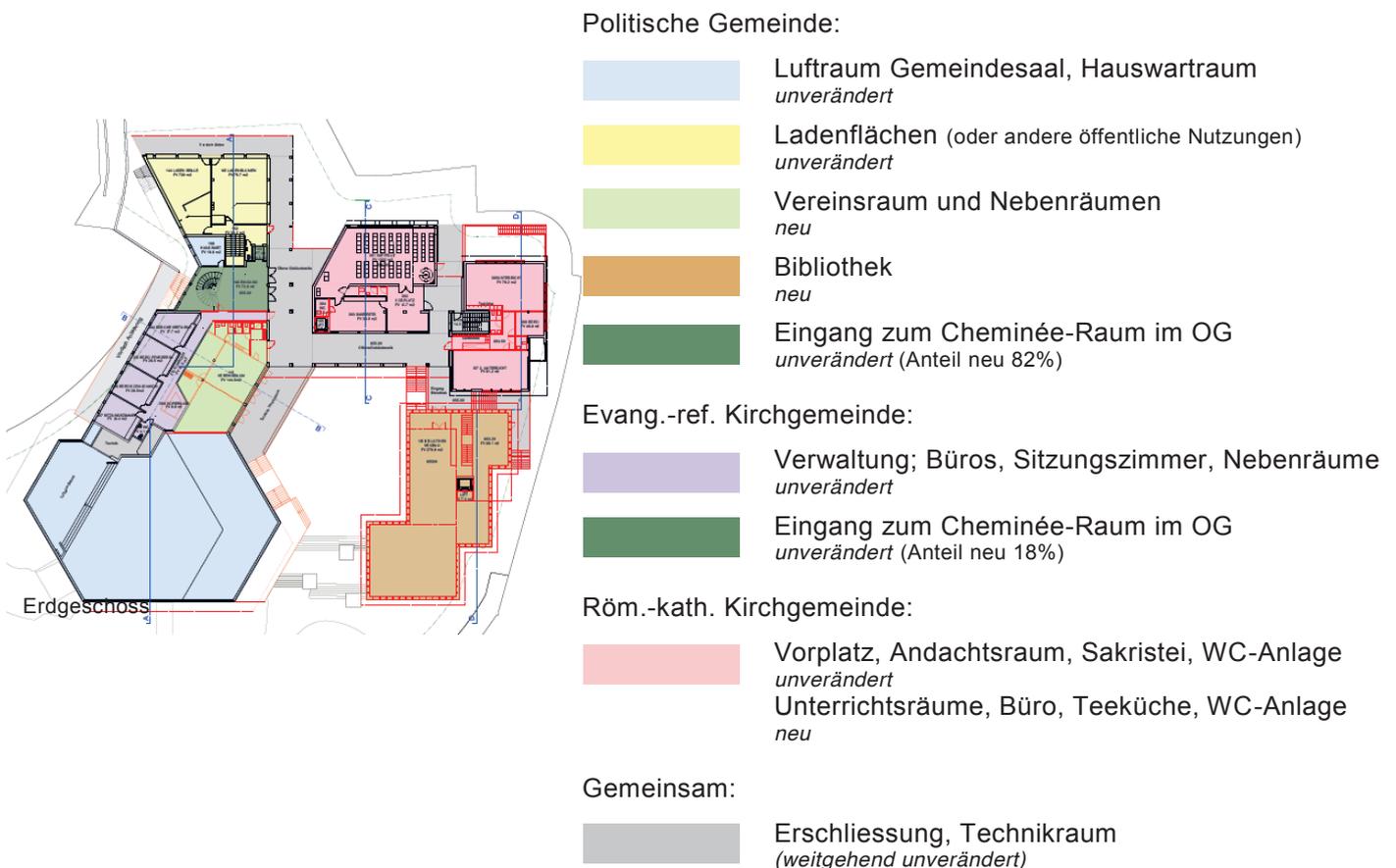
Allgemeine Bemerkungen

Die nachstehend dargestellte Nutzungsverteilung entspricht der von allen Stockwerkeigentümerinnen gutgeheissenen, finalen Variante. Sie weicht vom Testplanungsergebnis insofern ab, als Gesamtfläche und Volumen zwar konstant, deren Verteilung aber in einem iterativen Vertiefungsprozess über 10 verschiedene Varianten weiterentwickelt wurde. Die finale Lösung nimmt Rücksicht auf diverse, im Rahmen der Vertiefung eingebrachte Wünsche der Vertreter der beiden Kirchenpflegen. Wie vorstehend beschrieben wünscht die evang.-ref. Kirchenpflege, dass die heutige Eigentumsituation beibehalten wird. Die röm.-kath. Kirchenpflege indes wünscht, künftig nicht mehr am Cheminée-Raum (Nordtrakt; Bereich vor dem Saal der evang.-ref. Kirchgemeinde) zu partizipieren. Diese Wünsche fanden bereits Eingang in die vorliegende Vertiefung der Testplanung.

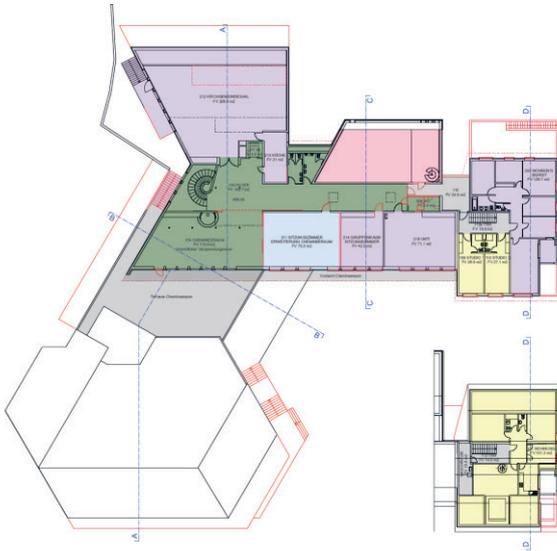
Nutzungsverteilung pro Geschoss

Die nachstehende Übersicht wird durch eine detaillierte Darstellung in den entsprechenden Plänen im Anhang ergänzt. Aus der Legende ist ersichtlich, welche Räume gegenüber heute unverändert, und welche neu sind oder einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Erdgeschoss (Niveau Dorfplatz)



1. Obergeschoss / Dachgeschoss



1. Obergeschoss

Dachgeschoss

Politische Gemeinde:

- Erweiterung Cheminée-Raum, Gruppenraum
neu
- Wohnung und Studio (1. OG und DG)
unverändert
- Cheminée-Raum mit Foyer, WC-Anlage,
unverändert (neu Anteil 82%)

Evang.-ref. Kirchgemeinde:

- Kirchgemeindesaal, Küche, Gruppenraum,
Unterrichtsraum, Wohnung Sigrist
unverändert (Raumrochade)
- Cheminée-Raum mit Foyer, WC-Anlage
unverändert, (neu Anteil 18%)

Röm.-kath. Kirchgemeinde:

- Luftraum über Kapelle
unverändert

Gemeinsam:

- Erschliessung, Terrasse Cheminée-Raum
unverändert
Fluchtweg
neu

1. Untergeschoss (Niveau Güggelplatz)

Politische Gemeinde:

- Gemeindesaal mit Bühne
unverändert
Eingangshalle Gemeindesaal, Garderoben,
WC-Anlagen, Küche mit Nebenräumen
neu
Büro Saalmeister
unverändert
- Lager der Ladenräume
unverändert
- Freizeitzentrum mit Holzwerkstatt, Keramikwerk-
statt, Maschinenraum
teilweise neu
Disco- und Mehrzweckraum, WC-Anlage
unverändert
- Gemeinschaftsraum mit Eingang, Foyer, Küche
WC-Anlage *neu (Anteil 82%)*

Evang.-ref. Kirchgemeinde:

- Keller
unverändert

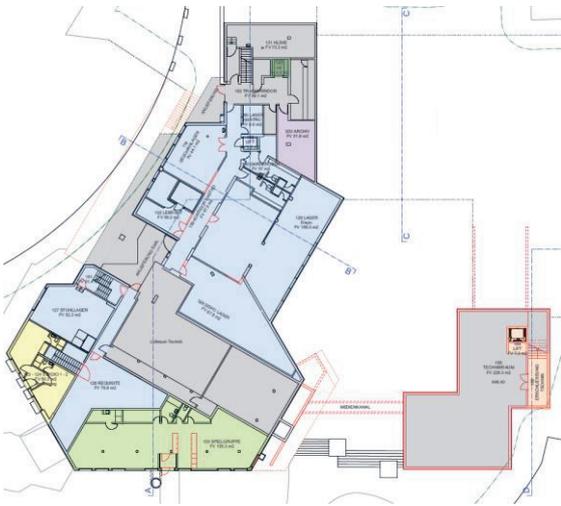
Röm.-kath. Kirchgemeinde:

- Gemeinschaftsraum mit Eingang, Foyer, Küche
WC-Anlage
neu (Anteil 18%)

Gemeinsam:

- Erschliessung, Terrassen, Technik-Räume
unverändert

2. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Politische Gemeinde:

- Lager- und Dispo-Räume für Gemeindesaal
unverändert
- Studio
unverändert
- Spielgruppe
neu
- Erschliessung zum Gemeinschaftsraum
neu (Anteil 82%)
- Lift zum Cheminée-Raum
unverändert (neu Anteil 82%)

Evang.-ref. Kirchgemeinde:

- Archiv
unverändert
- Lift zum Cheminée-Raum
unverändert (neu Anteil 18%)

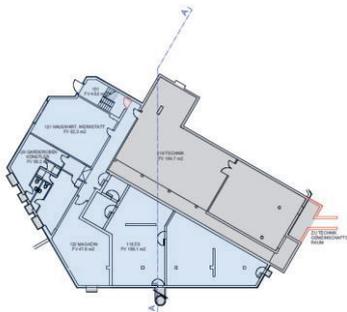
Röm.-kath. Kirchgemeinde:

- Erschliessung zum Gemeinschaftsraum
neu (Anteil 18%)

Gemeinsam:

- Erschliessung, Lagerräume, Technikräume
unverändert

3. Untergeschoss



3. Untergeschoss

Politische Gemeinde:

- Hauswartwerkstatt, Künstlergarderobe, Magazin
Zivilschutzanlage
unverändert

Gemeinsam:

- Technikraum
unverändert

Fazit aus Testplanungsergebnis (Machbarkeitsstudie)

Der grosse Anteil unverändert nutzbarer Räume zeigt den nach wie vor hohen Anteil an wertvoller Grundsubstanz: 85% der berechneten Investitionskosten entfallen auf den Werterhalt. Mit verhältnismässig wenigen, aber gezielten Eingriffen ist es dem Architektenteam von Rossetti + Wyss gelungen aufzuzeigen, dass veränderten Bedürfnissen und neuen gesetzlichen Anforderungen dennoch in überzeugender Weise haushälterisch Rechnung getragen werden kann. Für alle Miteigentümer beruhigend ist auch die Erkenntnis, dass sich aus Umnutzungen keine räumlichen Interessenkonflikte ergeben.

Mehr noch: Durch die Bildung von separat nutzbaren Betriebsabschnitten, die weitgehend neuen Brandabschnitten entsprechen, werden die Miteigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Räume ein Stück weit autonomer. Obwohl das vorliegende Ergebnis immer noch (nur) eine Testplanung ist, erscheint es bereits genügend ausgereift und flexibel genug, um auch dann noch zu funktionieren, wenn Lehren aus dem Testplanungsergebnis gezogen und umgesetzt werden, wie das im Fall der evang.-ref. Miteigentümerschaft bereits geschehen ist. Im Hinblick auf die Projektierung (Vorprojekt und Bauprojekt) ist die Hoffnung berechtigt, dass einiges an Vorarbeit schon geleistet wurde.

2.2 Wertquoten

Berechnung nach SIA Norm 116

Die Wertquoten wurden zum Zeitpunkt der Realisierung des Gemeinschaftszentrums nach den Volumina gemäss Berechnungsmethode der SIA Norm 116 der einzelnen Räume ermittelt. Jeder der Stockwerkeigentümerinnen hatte ihren Anteil am Volumen zu übernehmen.

Bei der Ermittlung der aus der Testplanung resultierenden Wertquoten wurde ebenso vorgegangen. Demnach wurde zur Bestimmung der prognostizierten Wertquote pro Miteigentümer und der zugehörigen Erneuerungskosten deren Anteil wie folgt berechnet:

Summe der Volumina «bestellter» Räume (plus wertquotenmässiger Anteil an gemeinsamen Räumen, Infrastrukturkosten und Mehrwertzuschlägen) im Verhältnis zum Gesamtvolumen.

Dies ergab zum Zeitpunkt der Testplanung die folgenden Werte:

Wertquote gemäss Testplanung

Stockwerkeigentümerin	Wertquote bisher	Wertquote neu
Politische Gemeinde Zumikon	81.5%	71.5%
Evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon	12.4%	21.4%
Röm.-kath. Kirchgemeinde Zumikon	6.1%	7.1%
Total	100.0%	100.0%

Wie vorstehend beschrieben veranlasste dieses Resultat die Vertreter der evang.-ref. Kirchenpflege, ihr Raumprogramm zu überdenken, und sie forderten eine Rückkehr zum heutigen Raumprogramm und Wertquotenanteil. Daraufhin wurde Rossetti + Wyss Architekten AG damit beauftragt, die Raumverteilung bereits im Rahmen der vertieften Testplanung so zu überarbeiten, dass die revidierten Vorgaben der evang.-ref. Miteigentümer Berücksichtigung fanden. Dies führte zu der vorstehend plangraphisch dargestellten finalen Nutzungsverteilung.

Die daraus folgenden Wertquoten sind:

**Wertquote gemäss
Vertiefung Testplanung**

Stockwerkeigentümerin	Wertquote bisher	Wertquote neu
Politische Gemeinde Zumikon	81.5%	80.1%
Evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon	12.4%	12.4%
Röm.-kath. Kirchgemeinde Zumikon	6.1%	7.5%
Total	100.0%	100.0%

2.3 Verteilung der Investitionskosten

Verteilung der Gesamtkosten

Die Verteilung der prognostizierten Investitionskosten (Projektierung und Ausführung plus nicht aktivierbare Kosten für Testplanung und Planerwahlverfahren) entspricht weitgehend den vorstehend beschriebenen Wertquoten. Die enthaltenen Kosten entsprechen jedoch Durchschnittswerten, weil nach der Korrektur der Verteilung des Raumprogramms im Vertiefungsschritt auf das aufwändige erneute Zusammenführen des individuell erfassten Ausbaustandards nach BKP und Raum verzichtet wurde (siehe auch Seite 12 «Hinweis zur Methodik» und «Prognose für Kreditbedarf»). Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Stockwerkeigentümerin	Wertquote neu	Kosten Investition	Test- planung	Planerwahl- verfahren	Gesamt- kosten
Politische Gemeinde Zumikon	80.1%	18'255'000	328'000	40'000	18'623'000
Evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon	12.4%	2'825'000	51'000	6'000	2'883'000
Röm.-kath. Kirchgemeinde Zumikon	7.5%	1'710'000	31'000	4'000	1'744'000
Total	100.0%	22'790'000	410'000	50'000	23'250'000

Werterhaltend – Wertsteigernd
Investitions-Aufteilung

Setzt man die vorstehenden Investitionskosten der einzelnen Stockwerkeigentümerinnen ins vorstehend beschriebene Verhältnis von werterhaltenden und wertsteigernden baulichen Massnahmen, ergibt sich das folgende Bild:

Stockwerkeigentümerin	Werterhaltende Massnahmen	Wertsteigernde Massnahmen	Total
Politische Gemeinde Zumikon	84% 15'643'000	16% 2'980'000	18'623'000
Evang.-ref. Kirchgemeinde	93% 2'681'000	7% 202'000	2'883'000
Röm.-kath. Kirchgemeinde	84% 1'465'000	16% 279'000	1'744'000
Total	85% 19'789'000	15% 3'461'000	23'250'000

Die Kosten für wertsteigernde Massnahmen entstehen vor allem im Zusammenhang mit den nachstehend beschriebenen Eingriffen, die über die reine Wiederherstellung des heutigen Zustands («Werterhalt») hinausgehen (siehe auch Tabellen Seite 13 und 14).

Wertsteigernde Massnahmen zur Erfüllung heutiger Bauvorschriften (Anteil Gemeinsam, alle Stockwerkeigentümerinnen):

- Bauliche Massnahmen, die der Behindertentauglichkeit (Barrierefreiheit), der Erfüllung von Brandschutznormen (neue Fluchtwege und Brandabschnitte), der Erdbebensicherheit und der Energieersparnis (bessere Dämmung, Heizung, Solarenergie) dienen,
- Verbesserung der äusseren und inneren Gebäudeerschliessung; Bildung von separaten Betriebsabschnitten (Brandabschnitten),

Wertsteigernde Massnahmen für Umbauten oder Ergänzungsbauten (Anteil Stockwerkeigentümerin, nur Politische Gemeinde und röm.-kath. Kirchgemeinde):

- Mit Umbauten verbundene Umnutzungen nicht mehr benötigter Räume wie der Guggel-Lounge und der Grossküche,
- Ersatzneubau des Südwesttrakts (neu erstellte, vergrösserte Bibliothek mit Foyer und Gemeinschaftsraum).

3 Weiteres Vorgehen

Genehmigung weiterer Schritte

An der Sitzung vom 31. März 2021 wurde das Resultat der Testplanungs-Vertiefung den Mitgliedern der erweiterten Begleitgruppe vorgestellt und erläutert. Alle Vertreter der Stockwerkeigentümerinnen zeigten sich bezüglich der Nutzungsverteilung, der Wertquoten sowie den Investitionskosten befriedigt von der nunmehr finalen Lösung und gaben grünes Licht für die Weiterbearbeitung. Die Kostenschätzung ermöglicht es nunmehr jedem Miteigentümer, die notwendigen Kredite zu budgetieren und dem jeweiligen Souverän zur Genehmigung vorzulegen. Das Testplanungsergebnis und dessen Vertiefung soll anschliessend als Grundlage für das Erarbeiten des Pflichtenhefts für die anstehende Projektierung dienen. Dabei ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die erforderliche Sanierung nur dort Wahlbedarf besteht, wo das Pflichtenheft über den Wertehalt, den gemeinsamen Erneuerungsbedarf und die wertsteigernden Massnahmen zur Erfüllung heutiger Bauvorschriften hinausgeht.

3.1 Vergabeverfahren

Allgemeine Bemerkungen

Wie bereits im Schlussbericht der Testplanung festgehalten, müssen die weiteren Planerleistungen nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens vergeben werden. Daher ist ein Planerwahlverfahren durchzuführen.

Planerwahlverfahren

In einer 1. Stufe wird die Teilnahme an der Submission im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens öffentlich ausgeschrieben. Während der Dauer von 25 Tagen (Staatsvertragsbereich) können sich alle interessierten Planungsteams bewerben. Das für das Auswahlverfahren verantwortliche Beurteilungsgremium wird aus den eingegangenen Bewerbungen nach klar definierten Eignungskriterien mindestens drei Planungsteams für die Teilnahme an der Submission auswählen.

In einer 2. Stufe wird in der Folge die Submission durchgeführt. Dabei haben die Bewerber ihre Offerte mit einer ausführlichen Beschreibung der Aufgabenanalyse und der Herangehensweise an die Projektaufgabe aufzuzeigen. Gleichzeitig ist ein kleiner, beschränkter Aufgabenteil als Ideenskizze zu bearbeiten und dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Aufgrund der Beurteilung der eingereichten Offerten, aber auch der präsentierten Aufgabenanalyse, der Herangehensweise sowie der erarbeiteten Ideenskizze, wird schliesslich das endgültige Planerteam nach klar definierten Zuschlagskriterien ausgewählt.

3.2 Politische Entscheide

Zuständigkeiten

Die Genehmigung der Kosten für das Planerwahlverfahren obliegt je nach Kompetenzlimite der zuständigen Exekutivbehörde oder der Gemeindeversammlung. Die Genehmigung des Projektierungskredits liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlungen der drei beteiligten Gemeinden. Diese entscheiden auf der Grundlage der Kostenschätzung der vertieften Testplanung. Voraussetzung für die Projektierung wird das von den jeweils zuständigen Organen verabschiedete, definitive Raumprogramm sein. Für die Genehmigung des Ausführungskredits ist eine Urnenabstimmung erforderlich.

Nach heutigem Kenntnisstand sind die nächsten Termine wie folgt:

Termine

Planerwahlverfahren	bis September 2022
Genehmigung Projektierungskredit	September 2022
Projektphase	bis Frühjahr 2024
Genehmigung Ausführungskredit	Juni 2024
Baueingabe	Ende Juni 2024

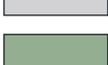
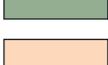
3.3 Nachtrag

An der Sitzung vom 6. Oktober 2021 wurde die Rohfassung des vorliegenden Berichts den Mitgliedern der erweiterten Begleitgruppe vorgestellt und erläutert. Alle Vertreter der Stockwerkeigentümerinnen attestierten dem Bericht eine gute Struktur und verständliche Darstellung der Ergebnisse. Im Zuge der Schlussredaktion wurde auf Wunsch der Vertreter der evang.-ref. Kirchenpflege die Darstellung der «werterhaltenden» und «wertvermehrenden» Kosten noch dahingehend ergänzt, als diese nicht nur gesamthaft, sondern auch nach Miteigentümerinnen aufgeschlüsselt erscheinen. Nachdem sich die Vertretung der evang.-ref. Kirchgemeinde mit Schreiben vom 7. November 2021 dann aus der Vernehmlassung zur Schlussredaktion zurückzog und die Finalisierung den anderen Miteigentümern, Politische Gemeinde Zumikon und röm.-kath. Kirchgemeinde, überliess, wurde der vorliegende Bericht nur mit diesen zum Abschluss gebracht.

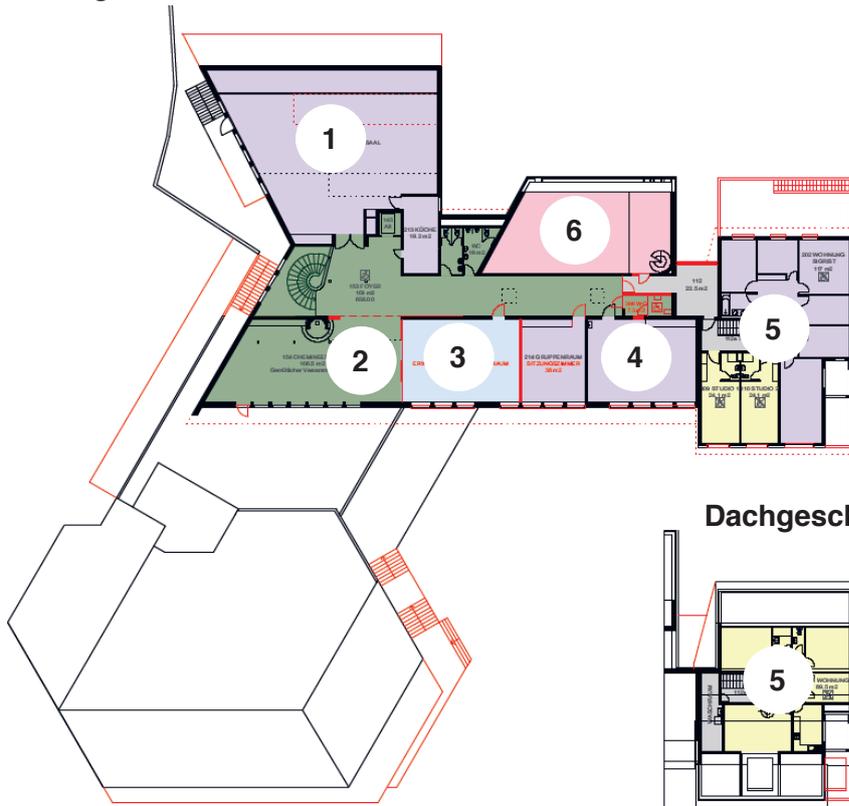
4 Anhang

Grundrisse mit Nutzungsverteilung

Legende:

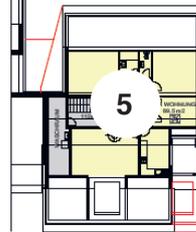
	POLITISCHE GEMEINDE
	MIETER
	FREIZEITZENTRUM
	SCHULE / BIBLIOTHEK
	EVANG.-REF. KIRCHGEMEINDE
	RÖM.-KATH. KIRCHGEMEINDE
	GEMEINSAM
	EVANG.-REF. KIRCHGEMEINDE + POLITISCHE GEMEINDE
	RÖM.-KATH. KIRCHGEMEINDE + POLITISCHE GEMEINDE

1. Obergeschoss

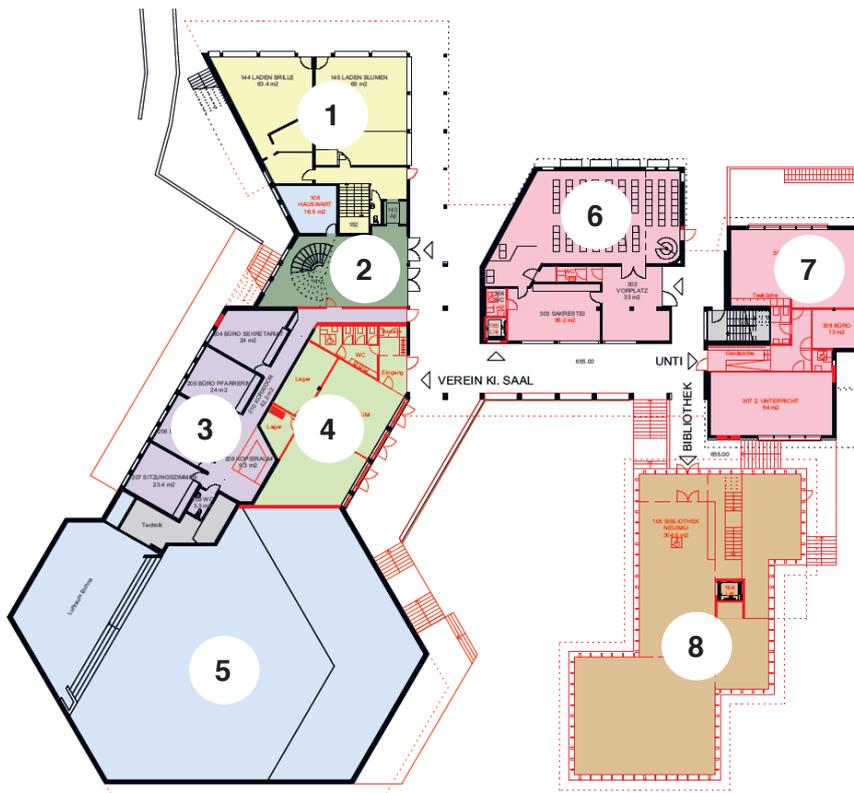


1. Kirchgemeindesaal
2. Cheminéeeraum
3. Sitzungszimmer
4. Unterrichtszimmer
5. Wohnungen
6. Luftraum Kapelle

Dachgeschoss

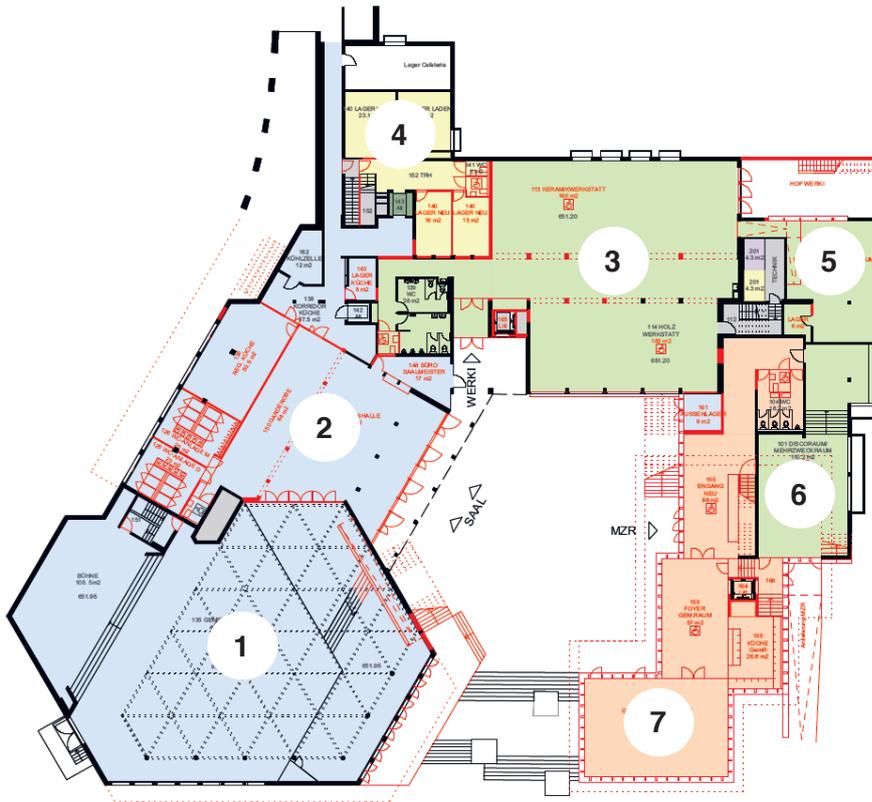


Erdgeschoss



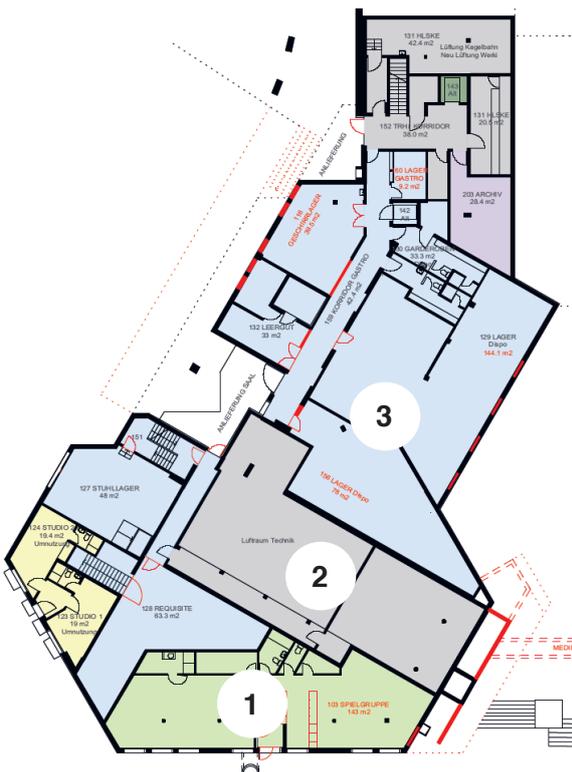
1. Läden
2. Eingang zu Cheminéeeraum
3. Evang.-ref. Kirche, Verwaltung
4. Vereinsraum FZZ
5. Luftraum Gemeindesaal
6. Röm.-kath. Kapelle
7. Röm.-kath. Kirche, Unterricht
8. Bibliothek

1. Untergeschoss

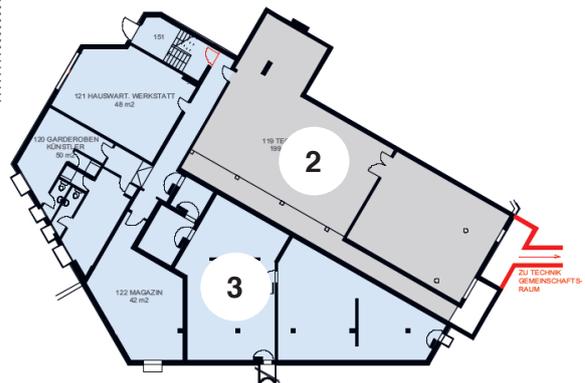


1. Gemeindesaal
2. Foyer
3. Holz- und Keramikwerkstatt
4. Keller / Lager
5. Maschinenraum
6. Disco
7. Gemeinschaftsraum

2. Untergeschoss



3. Untergeschoss



1. Spielgruppe
2. Technik
3. Keller/Lager

