

zumikon

Erneuerung Gemeinschaftszentrum Schlussbericht Testplanung



Impressum

Auftraggeber

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

Testplanungen

Rossetti + Wyss Architekten AG
Heer Architektur GmbH
Gröbly Fischer Architekten GmbH

Begleitgremium

Thomas Epprecht, Gemeinderat, Liegenschaften und Sicherheit
Rolf Eicher, Mitglied evang.-ref. Kirchenpflege, Liegenschaften
Martin Wolf, Mitglied röm.-kath. Kirchenpflege, Liegenschaften
Pierre Angst, Mitglied Schulpflege, Finanzen, Logistik, Sicherheit
Elisabeth Boesch, Architektin ETH BSA SIA, Fachexpertin
Max Baur, Architekt ETH SIA, Fachexperte, Bauherrenberater
Walter Oertle, Leiter Liegenschaften
Fabrizio Vetter, Projektleiter Liegenschaften
Dennis Padel, Leiter Freizeitzentrum

Autoren

Max Baur, Thomas Epprecht, Elisabeth Boesch

Administration und Organisation

Walter Oertle, Fabrizio Vetter

Titelbild

Gemeinschaftszentrum mit Umgebung aus Google Earth

Zumikon, 27. Januar, 2020

© 2020. Der Nachdruck ist, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Gemeinde Zumikon gestattet.

Inhalt

Vorwort	5
Zusammenfassung	7
1 Analyse / Vorbereitung	11
1.1 Grundstück und Planungssperimeter	11
1.2 Stockwerkeigentum	11
1.3 Raumprogramm und Nutzer heute	11
1.3.1 Politische Gemeinde	11
1.3.2 Röm.-kath. Kirchgemeinde	13
1.3.3 Evang.-ref. Kirchgemeinde	14
1.4 Begleitgruppe	14
1.5 Teilnehmende Planungsteams	15
1.6 Anforderungen an die Testplanung	15
1.7 Vorgehensweise der Testplanung	17
2 Testplanung	19
2.1 Zwischenresultate aus den Workshops	19
2.2 Testplanungsergebnisse	21
2.2.1 Projektbeitrag Rossetti + Wyss Architekten AG	22
2.2.2 Projektbeitrag Heer Architektur GmbH	24
2.2.3 Projektbeitrag Gröbly Fischer Architekten GmbH	27
2.3 Kostenbetrachtungen	30
2.4 Würdigung	33
3 Weiteres Vorgehen	37
3.1 Handlungsgrundsätze	37
3.2 Weitere Planung	38
4 Dank	41
5 Anhang	43

Vorwort

Das Gemeinschaftszentrum ist im wahrsten Sinne des Wortes der zentrale Ort der Zumiker Dorfgemeinschaft, an dem die Bevölkerung zusammenkommt. Hier finden die meisten öffentlichen und viele halbprivate oder private Veranstaltungen und Feiern statt: Gemeindeversammlungen, Kirchgemeindeversammlungen, Gottesdienste, Konzerte, Theater, Kinderfasnacht, Gewerbeausstellungen, Bazars, Apéros und vieles mehr locken regelmässig viele Zumikerinnen und Zumiker ins Gemeinschaftszentrum. Auch Kopf und Hand finden hier vielfältige Anregungen: Die Bibliothek und die «Holzi» beispielsweise sind vielfrequentierte Orte, die selbst jene nicht missen möchten, die sich selber eher zu den seltenen Nutzern zählen. Denn dank dem Gemeinschaftszentrum und der Vielfalt des Gebotenen kommt es täglich zu neuen Begegnungen und gemeinsamem Erleben der Menschen, die unser Dorf ausmachen. Man kennt sich noch in Zumikon, auch dank dem Gemeinschaftszentrum.

Dass dies möglich ist und während der letzten knapp 40 Jahre wachsen konnte, ist dem Weitblick und dem gemeinsamen Willen der damaligen und heutigen Trägergemeinden zu verdanken. Das «Gemeinschaftszentrum» heisst so, weil sich die politische Gemeinde, die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde und die römisch-katholische Kirchgemeinde einmal entschlossen hatten, unter einem Dach etwas Gemeinsames zu schaffen, das die verschiedensten Bedürfnisse befriedigen soll, zum Wohle möglichst vieler.

Allerdings haben sich die Bedürfnisse der Menschen im Laufe der letzten 40 Jahre auch gewandelt, und einige zusammengehörige Nutzungen haben den räumlichen Bezug zueinander verloren. Die Räume des nicht mehr genutzten Gastronomiebereichs liegen brach, die Bibliothek ist für eine moderne Mediathek viel zu klein geworden. Die Bevölkerung katholischen Glaubens in Zumikon hat zugenommen, es fehlt an Nebenräumen für Unterricht und Pfarrei. Auch flexible Nutzungen sind gefragt: Beispielsweise fehlt ein mittelgrosser Saal (grösser als der heutige «Vereinsraum», kleiner als die Kirchgemeinde- und Gemeindesäle), der für Lesungen, Parteiversammlungen oder private Feiern etc. geeignet wäre. Und «last but not least» muss eine gesetzliche Vorgabe erfüllt werden: Auch Menschen mit Behinderungen sollen hindernisfrei am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. All dem wollen die Trägergemeinden im Zuge der baulichen Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Rechnung tragen.

Eine Raum- und Nutzungsanalyse erbrachte ein Pflichtenheft, auf das die drei mit der Testplanung befassten Architekturbüros unterschiedliche Antworten fanden. Die Ergebnisse sind vielversprechend und teilweise schon so weit gediehen, dass man sich bereits eine konkrete Vorstellung davon machen kann, welche baulichen Erneuerungen erforderlich sind, um das Gemeinschaftszentrum für die Bedürfnisse der nächsten rund 40 Jahre wieder fit zu machen. Dass dies nicht gratis zu haben ist, versteht sich von selbst. Nachdem der Gebäudekomplex das Ende seines ersten Lebenszyklus erreicht hat, besteht jetzt die Möglichkeit, unter wirtschaftlichem Einsatz der vorhandenen Mittel einen Mehrwert zu schaffen, der zu einem späteren Zeitpunkt ungleich teurer würde. Das Gemeinschaftszentrum muss baulich bald erneuert werden, aber es soll keine ewige Baustelle sein. Deshalb wollen die Trägergemeinden die Erneuerung umsichtig, tatkräftig und mit Weitblick angehen, so dass die stimmberechtigte Bevölkerung im nächsten Schritt auf der Basis einer verlässlichen Kostenprognose über das weitere Vorgehen entscheiden kann.

Jürg Eberhard, Gemeindepräsident

Malte Müller, Präsident der evang.-ref. Kirchenpflege

Urs Häfliger, Präsident der röm.-kath. Kirchenpflege Zollikon-Zumikon

Zusammenfassung

Die Politische Gemeinde Zumikon, die evang.-ref. Kirchgemeinde und die röm.-kath. Kirchgemeinde sind als Stockwerkeigentümerinnen für das Gemeinschaftszentrum Zumikon zuständig. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum am Dorfplatz 9-11.

Im Gemeinschaftszentrum sind heute die verschiedenen Nutzungen der drei Stockwerkeigentümerinnen untergebracht. So befinden sich in diesem Gebäudekomplex die Räume der beiden Kirchgemeinden: Neben dem Kirchgemeindesaal, der Verwaltung und einer Dienstwohnung der evang.-ref. Kirche auch die Kapelle der röm.-kath. Kirche mit Sakristei sowie die Unterrichtszimmer mit den entsprechenden Infrastruktur- und Nebennutzungen der beiden Kirchgemeinden.

In den Räumen der Politischen Gemeinde sind heute der grosse Gemeindesaal, die Nutzungen des Vereins «Freizeitzentrum», ein nicht mehr genutzter Restaurantbereich (Güggel-Lounge) mit Grossküche und Kegelbahn, diverse Gemeinschafts- und Mehrzweckbereiche, die Gemeinde- und Schulbibliothek, zwei Läden (Blumen und Brillen), Wohnungen und Studios sowie Infrastruktur und Technik situiert.

Das Gemeinschaftszentrum – ein Bau von Architekt Max Ziegler – stammt aus dem Jahr 1982 und wurde seitdem stets unterhalten. Heute zeigt sich die Anlage oberflächlich betrachtet in einem gepflegten Zustand. Betriebseinrichtungen, Gebäudehülle, Haustechnik und sonstige Bauteile hingegen sind erneuerungsbedürftig und müssen für einen weiteren Lebenszyklus des Gebäudes wieder fit gemacht werden. Ausserdem erfüllt der Bau die heutigen Vorschriften für Barrierefreiheit (Behindertengleichstellung), Fluchtwege (feuerpolizeiliche Vorschriften), Erdbebensicherheit und Energieeffizienz nicht.

Bereits 2016 wurde der WIF Partner AG aus Zürich der Auftrag erteilt, den Zustand des Gemeinschaftszentrums zu überprüfen und für die notwendige Instandsetzung Massnahmen zu definieren. Die Verfasser des entsprechenden Zustand-Berichts kamen zum Schluss, dass die Anlage (ohne Nutzungsänderungen und Attraktivitätssteigerungen) mit Instandsetzungskosten von rund CHF 16.0 Mio. grosszyklisch erneuert werden kann.

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. 2019 wurde diese Begleitgruppe durch zwei Fachexperten erweitert.

Rasch wurde festgestellt, dass die hohen Instandsetzungskosten danach verlangen, gleichzeitig das Verbesserungspotenzial abzuklären, um nach Abschluss der Renovation auch einen Mehrwert zu bekommen. Als Voraussetzung für die Testplanung wurden das heutige Raumprogramm und die heutige Nutzungsverteilung überprüft. Deshalb wurden sämtliche Räume und deren heutige Nutzungen von der Begleitgruppe in einer «Raumliste» zusammengestellt. Diese zeigt, für welche der Räume und Nutzungen kein Bedarf mehr besteht und welche weiterbetrieben oder in ihrer Grösse verändert werden sollen.

Ziel der auf Antrag der Projektgruppe vom Gemeinderat, der reformierten und der katholischen Kirchenpflege beschlossenen Testplanung war, Projektideen erarbeiten zu lassen, um das Gemeinschaftszentrum den heutigen Nutzungsbedürfnissen anzupassen. Dabei waren die Unternutzung diverser Räume, einzelne Platzprobleme sowie die neuen Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen planerisch zu berücksichtigen. Dies kann durch das Erhalten und das Erweitern der dafür geeigneten Räume, durch Verzicht auf ungenutzte Räume und durch neue Ergänzungsbauten erreicht werden.

Für die Testplanung wurden drei dafür geeignete Planungsteams gesucht und ausgewählt. Anlässlich eines Kick-Off-Briefings im Frühjahr 2019, das einen Start-Rundgang durch die Anlage einschloss, wurden Ausgangslage und Aufgabe erläutert. Darauf aufbauend erarbeiteten die drei Teams ihre Erkenntnisse, die sie an zwei workshopartigen Besprechungen planerisch darstellten, erläuterten und mit der Begleitgruppe diskutierten.

In der Schlussabgabe unterscheiden sich die realisierbaren Nutzungen der drei Testplanungsbeiträge nur wenig voneinander. Auch zeigt eine gewisse Konvergenz der drei Vorschläge, dass es nicht beliebig viele Lösungen für die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen gibt. Gleichwohl zeigen die eingereichten Beiträge interessante Unterschiede, welche eine individuelle, vertiefte Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe und damit eine gute Ausgangslage für die Weiterentwicklung der Projektabsichten darstellen.

Dieser Schlussbericht zur Testplanung dient der Dokumentation der bisherigen Arbeit sowie der Information der Behörden und der Bevölkerung. Gleichzeitig soll er Grundlage für das weitere planerische Vorgehen sein. Die Plan-Darstellungen der einzelnen Planungsteams sind als Bestandteil dieses Berichts zu verstehen. Sie werden der interessierten Bevölkerung zum gegebenen Zeitpunkt anlässlich einer Informationsveranstaltung präsentiert.

Für das weitere Vorgehen hat die Begleitgruppe die folgenden Handlungsgrundsätze formuliert:

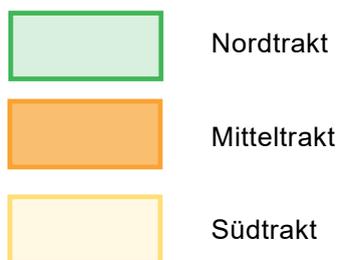
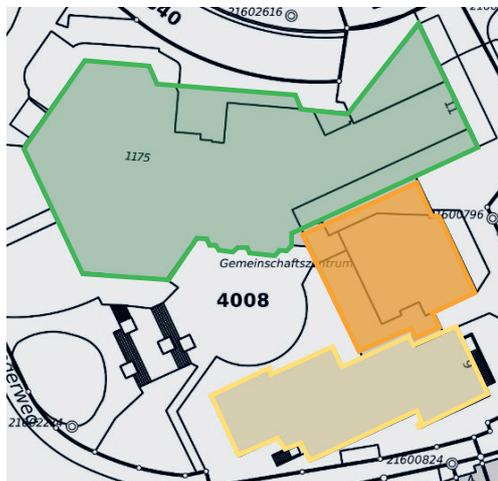
1. Umsichtiger Umgang mit dem Bestand
2. Optimierte Nutzungsverteilung
3. Mehrfachnutzungen ermöglichen
4. Neugestaltung des Aussenraums
5. Verbindende Durchwegung
6. Kostenbewusste Eingriffstiefe
7. Anpassungen an die Bauvorschriften

Eine ausführliche Fassung der Handlungsgrundsätze ist am Ende dieses Berichtes zu finden.

1 Analyse / Vorbereitung

1.1 Grundstück und Planungsperimeter

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum, am Dorfplatz 9-11.



Der Planungsperimeter umfasst das Gebäude Vers.Nr. 1175 auf dem Grundstück Kat.Nr. 4008.

Der Betrachtungsperimeter schliesst den Dorfplatz mit ein.



1.2 Stockwerkeigentum

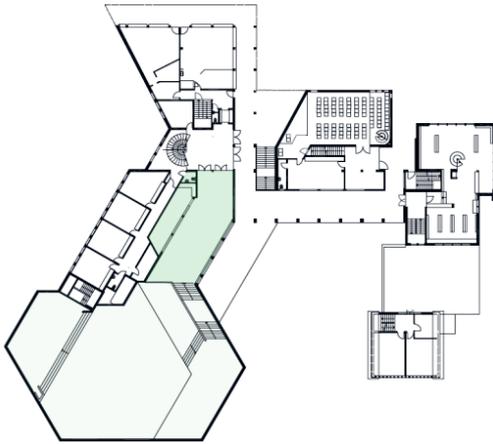
Das Gemeinschaftszentrum ist Eigentum von drei verschiedenen öffentlichen Trägerschaften. Diese partizipieren heute mit folgenden Anteilen:

- Politische Gemeinde Zumikon 81.5%
- Evang.-ref. Kirchgemeinde Zumikon 12.4%
- Röm.-kath. Kirchgemeinde Zumikon 6.1%

1.3 Raumprogramm und Nutzungen heute

1.3.1 Politische Gemeinde

Die Räumlichkeiten der Politischen Gemeinde dienen vor allem dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben Zumikons. Sie lassen sich in verschiedene Nutzungs-Kategorien aufteilen.



Erdgeschoss
Foyer / Garderobe

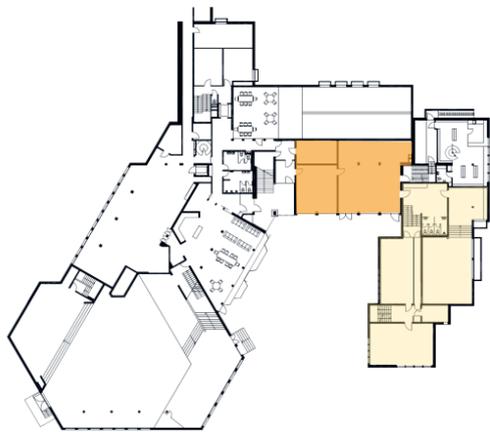
1. Untergeschoss
Gemeindesaal

Gemeindesaal mit Nebenräumen

Der zweigeschossige Gemeindesaal mit Bühne ist ein wichtiges Element im gesellschaftlichen Leben der Gemeinde. Er befindet sich im Nordtrakt auf der Ebene des 1. Untergeschosses (* und wird vom im Erdgeschoss gelegenen Zugangsbereich (Foyer mit Garderobe) über eine breite, nicht behindertentaugliche Freitreppe erreicht. Weitere für den kulturellen Betrieb notwendige Nebenräume sowie die WC-Anlagen des Saales befinden sich im 2. und 3. Untergeschoss des Nordtrakts. Dass sich Zugang und WC-Anlagen heute nicht auf der Ebene des Saales befinden, wirkt sich für eine hindernisfreie Nutzung nachteilig aus.

Freizeitzentrum

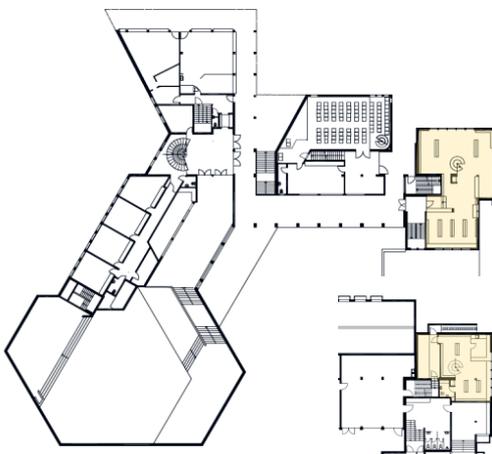
Im «Freizeitzentrum Zumikon» begegnen sich seit 40 Jahren Menschen aus dem Raum Zumikon und verbringen miteinander ihre Freizeit im Dorf. Das «Freizeitzentrum» ist als unabhängiger Verein organisiert. Im Gebäude des Gemeinschaftszentrums stehen dem Verein heute vor allem die Räume für handwerkliche Freizeitaktivitäten, die Kinderdisco und eine Spielgruppe zur Verfügung, während im nahe gelegenen, frisch renovierten Gebäude Dorfstrasse 43 («Zumiker Treff») die meisten Kurse stattfinden sowie die Jugendarbeit und die Vereinsleitung untergebracht sind. Der Verein wird finanziell von der Politischen Gemeinde, der evang.-reformierten und der röm.-katholischen Kirchgemeinde unterstützt. Seit 1. Januar 2019 basiert die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zumikon auf einer gemeinsamen Leistungsvereinbarung. Die dem Verein unentgeltlich abgegebenen Räume sind zusammen mit einem Mehrzweckraum für Vereine im Süd- und Mitteltrakt situiert.



1. Untergeschoss
Freizeitzentrum

Bibliothek

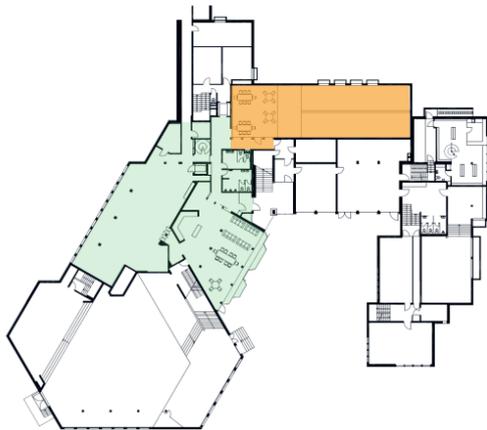
Die von der Schule Zumikon getragene Gemeinde- und Schulbibliothek wurde im Juni 1959 gegründet und befindet sich seit 1982 im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss des Südtrakts. Den Bibliotheksbenutzern stehen rund 17'000 Medien zur Verfügung. Der vielfältige, aktuelle Bestand für Erwachsene, Jugendliche und Kinder umfasst alle heute gängigen Medien einer modernen Bibliothek. Die heute zur Verfügung stehende Nutzfläche ist je länger desto mehr zu knapp bemessen, und die Verteilung auf zwei Geschosse erschwert nicht nur den Betrieb, sondern auch die Zugänglichkeit für alle Benutzer und Benutzerinnen.



Erdgeschoss
Bibliothek

1. Untergeschoss

(* Die Geschossbezeichnung orientiert sich am Dorfplatz
Erdgeschoss = obere Erschliessungsebene (Dorfplatz)
1. Untergeschoss = untere Erschliessungsebene (Güggelplatz)



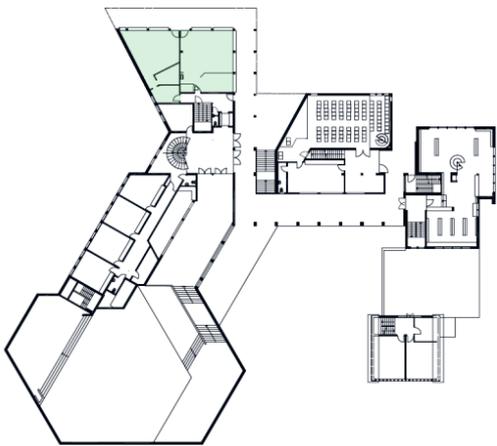
1. Untergeschoss
Gastronomie-Bereich

Gastronomie-Bereich

Im Nordtrakt der Anlage ist heute ein Gastronomie-Bereich (Güggel-Lounge) mit Grossküche, Kegelbahn und Infrastrukturräumen situiert. Allerdings ist der Gastro-Betrieb nicht mehr aktiv und auch zukünftig nicht zu erhalten. Die entsprechenden, neben dem Gemeindesaal gelegenen Nutzflächen stehen für andere Bedürfnisse zur Verfügung.

Wohnungen

Im Süd- und im Nordtrakt befinden sich zwei ehemalige Dienstwohnungen und vier Studios. Alle Wohnräume der Gemeinde sind zurzeit an Dritte vermietet. Diese Wohnräume sind für eine zukünftige Nutzung des Gemeinschaftszentrums nicht zwingend notwendig.



Erdgeschoss
Läden

Läden

Im Bereich des Nordtrakts, der an den Dorfplatz angrenzt, befinden sich zwei Verkaufsläden: der Blumenladen *Florita-Blumen & Accessoires Zumikon* und das Optikergeschäft *Zumiker Optik*. Die Ladenflächen oder gegebenenfalls andere öffentliche Nutzungen sollen zur Aufrechterhaltung der Dorfplatz-Attraktivität an dieser Lage bestehen bleiben.

Cheminée-Raum

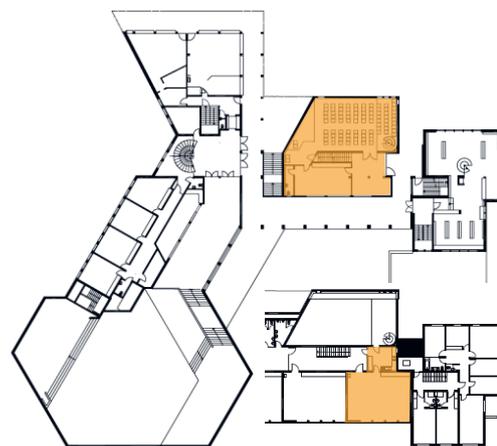
Im Nordtrakt über dem Eingangs-Foyer und dem Kirchgemeindesaal vorgelagert ist der Cheminée-Raum situiert, der durch eine Aussenterrasse ergänzt wird. Die heutige Funktion als Versammlungsraum für Apéros, kleine Feste, Ausstellungen und dergleichen muss weiterhin erhalten bleiben. Die enge räumliche Verknüpfung mit dem Kirchgemeindesaal verunmöglicht es jedoch, zwei Veranstaltungen unabhängig voneinander gleichzeitig durchzuführen.

1.3.2 Röm.-kath. Kirchgemeinde

Die Räumlichkeiten der röm.-kath. Kirchgemeinde sind im Mitteltrakt untergebracht.

Kapelle

Die Kapelle mit Vorplatz, Garderobe und Sakristei ist im Erdgeschoss situiert und hat einen direkten Aussenzugang. Besucher können so kirchliche Andachten in der Kapelle direkt erreichen. Vom Eingangsbereich/Vorplatz besteht zudem eine Treppenverbindung ins 1. Obergeschoss, wo sich der röm.-kath. Unterrichtsraum befindet. Ausserdem dient die Verbindungstreppe als Fluchtweg des 1. Obergeschosses des Nordtrakts, was eine nicht sehr glückliche Durchdringung der verschiedenen Nutzungen mit sich bringt.



Erdgeschoss **1. Obergeschoss**
Röm. kath. Kirchgemeinde

Weitere Räume

Neben dem Unterrichtsraum befindet sich im 1. Obergeschoss eine Teeküche. Dabei ist festzuhalten, dass die röm.-kath. Kirchgemeinde dringenden Bedarf für einen weiteren Unterrichtsraum sowie ein Seelsorgerbüro angemeldet hat. Zudem erfüllt die kleine Teeküche ihren Zweck kaum.

1.3.3 Evang.-ref. Kirchgemeinde

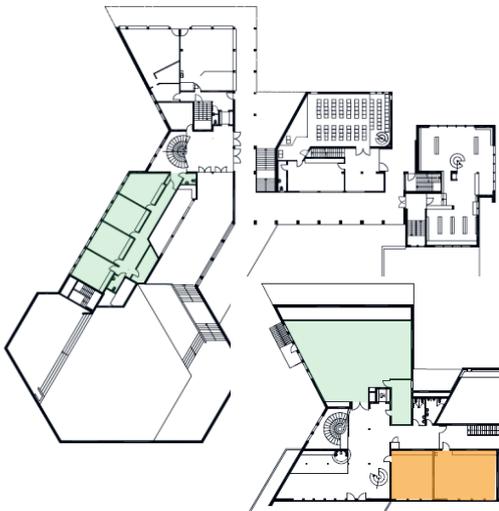
Die Räumlichkeiten der evang.-ref. Kirchgemeinde sind zur Hauptsache im Nordtrakt situiert.

Kirchgemeindeverwaltung

Die Verwaltungsräume der evang.-ref. Kirchgemeinde umfassen diverse Büros für die Pfarrerin, die Sozialdiakonin, den Sigrüst sowie für das übrige Sekretariatspersonal, zwei Sitzungszimmer, einen Kopierraum und die für den Verwaltungsbetrieb notwendigen Nebenräume.

Kirchgemeindesaal

Der Kirchgemeindesaal mit der dazugehörigen Küche steht nicht nur für kirchliche, sondern auch für andere gesellschaftliche Zwecke zur Verfügung. Er ist für mittelgrosse Anlässe eine gute, rege genutzte Ergänzung zum grossen Gemeindesaal. Mit dem Cheminéeraum der Politischen Gemeinde steht zudem eine Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung.



Erdgeschoss
Kirchenverwaltung

1. Obergeschoss
Kirchgemeindesaal

Weitere Räume

Im 1. Obergeschoss des Mitteltrakts stehen ein Unterrichtszimmer und ein Gruppenraum zur Verfügung. Im gleichen Geschoss befindet sich im Südtrakt eine separat erschlossene 5½-Zimmer-Dienstwohnung des Sigrüsts.

1.4 Begleitgruppe

In der Begleitgruppe sind alle Stockwerkeigentümerinnen, ein Schulpflegethomasmitglied sowie zwei Fachexperten vertreten. Diese werden ergänzt durch drei beratende Mitglieder: dem Leiter der Liegenschaftenabteilung, dem Projektleiter Liegenschaften sowie dem Leiter des Freizeitzentrums.

Behördliche Vertreter

Thomas Epprecht	Vorsitz, Gemeinderat, Liegenschaften, Sicherheit
Rolf Eicher	Mitglied evang. ref. Kirchenpflege, Liegenschaften
Martin Wolf	Mitglied röm. kath. Kirchenpflege, Liegenschaften
Pierre Angst	Mitglied Schulpflege, Finanzen, Logistik, Sicherheit

Fachexperten

Elisabeth Boesch	Architektin ETH BSA SIA, Fachexpertin
Max Baur	Architekt ETH SIA, Fachexperte, Bauherrenberater

Raumliste

Als Grundlage diene – im Sinne eines Raumprogramms – eine ausführliche Raumliste. In dieser sind alle heute bestehenden Räume mit ihren Grössen und ihren zukünftigen Nutzungen («zu erhalten» – «nicht zu erhalten» – «zu erweitern») sowie die neu zu planenden Räumen tabellarisch dargestellt.

Abbruch / Neubau vs. Umbau

Besondere Beachtung hat das Begleitgremium der Frage geschenkt, ob ein Rückbau und ein Neubau der Anlage nicht sinnvoller wären. Dabei kam man klar zum Schluss, dass dies nicht der richtige Weg sei. Die architektonisch wertvollen «Filetstücke» der Anlage, wie zum Beispiel der grosse Gemeindesaal, der mittelgrosse Saal der evang.-ref. Kirchgemeinde, die Kapelle der röm.-kath. Kirchgemeinde – und etliches mehr – sind als Räume attraktiv. Ein vollständiger Rückbau vernichtet zu viel der teilweise amortisierten Bausubstanz, die erst am Ende des 1. Lebenszyklus steht. Der Abbruch ist daher aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht vertretbar. Mit einer verbesserten Nutzungsverteilung unter Einbezug der heute ungenutzten Räume bleibt die Eingriffstiefe auf Verbesserungen beschränkt und schafft Mehrwert. Ein Abbruch und Neubau der Anlage würde aufgrund von teuren Baugrubensicherungen (Dorfplatz, Strassentunnel), teuren Provisorien und einem langjährigen Betriebsunterbruch zu hohen Kosten führen.

Schwerpunkte der Testplanung

Mit der Durchführung der Testplanung wurden von den beauftragten Architekturbüros Ideen und Vorschläge mit den folgenden Schwerpunkten erwartet:

- Umsetzung der in der Raumliste (Raumprogramm) aufgeführten Bedürfnisse und Nutzungen in eine optimale Raumorganisation.
- Optimale Anpassung an die bestehenden Räumlichkeiten.
- Die Gebäudehülle soll im Wesentlichen bestehen bleiben.
- Innovative, funktionale, kostenoptimale/kostenbewusste Lösungen, welche die heutigen Anforderungen an öffentliche Bauten erfüllen.
- Einbezug sämtlicher Normen, die für öffentliche Bauten gelten.
- Einwandfreie Betriebsorganisation (Anlieferung/Logistik inner- und ausserhalb des Gebäudes).
- Attraktivitätssteigernde Elemente, welche nicht nur eine anziehende Wirkung auf das Gebäude haben, sondern auch auf das Umfeld. Namentlich sollen sie auch den Dorfplatz beleben.

- Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen, ökologischen und energetischen Anforderungen.
- Planerische Abgrenzung zwischen Raumelementen und Funktionen, die im Wesentlichen unverändert bleiben, und solchen, die grundlegend verändert werden.

1.7 Vorgehensweise der Testplanung

Die teilnehmenden Architekturbüros wurden zu einem Rundgang durch die Anlage und zwei Workshops eingeladen. Darüber hinaus konnten nach dem Start-Meeting schriftlich Fragen zur Testplanung eingereicht werden, welche ebenfalls schriftlich beantwortet wurden.

Rundgang durch die Anlage

Am 16. Mai 2019 wurden die Ziele und Erwartungen der Auftraggeberinnen näher erläutert. Gleichzeitig fand eine ausführliche Begehung der gesamten Anlage statt.

Abgegebene Unterlagen

Als Grundlage zur Planung wurden den Planungsteams die folgenden Unterlagen abgegeben:

- Pflichtenheft zur Testplanung
- Raumprogramm (Raumliste)
- Objektblatt des Gemeinschaftszentrum aus der WIF-Studie
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zumikon
- Pläne des bestehenden Gemeinschaftszentrums
- Provisorische Brandschutzpläne
- Scans der alten Architekten-Ausführungspläne 1:100

Fragenbeantwortung

Die neun eingegangenen Fragen wurden am 27. Mai 2019 allen Testplannern schriftlich beantwortet.

Workshops

Am 27. Juni 2019 fand der erste, am 22. August 2019 der zweite Workshop statt. Die Projektverfasser zeigten ihre Ideen zur Aufgabenstellung. Diese wurden mit der Begleitgruppe eingehend diskutiert. Gleichzeitig erhielten die Planungsteams Inputs für die Weiterbearbeitung, welche in der Folge in die endgültigen Resultate eingepflegt wurden.

Schlussabgabe

Am 27. September 2019 haben die drei Teams ihre Projektbeiträge zuhanden der Begleitgruppe finalisiert abgegeben. Dabei waren die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Gesamtsituation und Umgebung 1:500
- Gesamtsituation mit Grundriss EG inkl. Umgebungsgestaltung 1:100

- Grundriss sämtlicher Geschosse 1:100
- Die zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten
- Die zur Bearbeitung notwendigen Höhenkoten
- Raumgrössen, Zweckbestimmung und Möblierung
- Erläuterung zum Konzept und zu den Betriebsabläufen
- Flächen- und Volumenberechnung nach SIA 416 (Tabelle)

Grobkostenschätzung

Ursprünglich war angedacht, dass die an der Testplanung teilnehmenden Architekturbüros eine Grobkostenschätzung (Genauigkeit $\pm 25\%$) einzureichen haben. Im Laufe des Prozesses wurde jedoch beschlossen, eine solche im Sinne einer projektunabhängigen Betrachtungsweise vom Bauherrenberater Max Baur über alle drei Projektbeiträge erarbeiten zu lassen. Dies, damit die Begleitgruppe ein echt vergleichbares Bild der Wirtschaftlichkeit der drei Projektbeiträge erhält. Nicht eliminiert werden konnte der Effekt der unterschiedlichen Bearbeitungstiefe, der bedeutet, dass bei höherer Bearbeitungstiefe automatisch auch mehr Kostenfaktoren in die Berechnung einfließen.

Kosten der Testplanung

Für die Testplanung haben die drei beteiligten Behörden im Rahmen der von den jeweiligen Gemeindeversammlungen bewilligten Budgets einen Gesamtkredit von CHF 95'000 (inkl. MwSt.) genehmigt. Davon wurde den teilnehmenden Architekturbüros CHF je CHF 20'000 (inkl. MwSt.) als Honorar ausbezahlt. Die übrigen CHF 35'000 beinhalten die Honorierung der Fachexperten sowie die übrigen Nebenkosten.

2 Testplanung

2.1 Zwischenresultate aus den Workshops

Ausgangslage

Auf die Zwischenresultate der beiden Workshops wird nachstehend nur summarisch eingegangen. Das heisst, es wird bewusst darauf verzichtet, die Zwischenschritte der einzelnen Projektverfasser im Detail darzustellen. Vielmehr sollen die wesentlichen Punkte des Testplanungs-Prozesses aufgezeigt werden.

1. Workshop vom 27. Juni 2019

Nach dem ersten Workshop konnte die Begleitgruppe mit Genugtuung feststellen, dass alle drei Teams ihre Planungskonzepte auf einer soliden Aufgaben-Analyse aufgebaut haben. Alle drei Projektverfasser kamen bei unterschiedlicher Eingriffstiefe und unterschiedlicher Nutzungsverteilung zum Schluss, dass den drei folgenden Punkten grosse Beachtung geschenkt werden muss:

- Bessere Anbindung des Gemeinschaftszentrums an den Dorfplatz
- Aufwertung des Guggelplatzes (westlicher Innenhof)
- Architektonische Aufwertung des Südtrakt-Bereichs

Gleichwohl zeigte es sich, dass die drei Projektbeiträge zwar bereits weit gediehen, jedoch in sich unterschiedliche Bearbeitungstiefen aufwiesen. So erhielten alle drei Testplaner unterschiedliche Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Generell wurde den Projektverfassern das Folgende empfohlen:

Empfehlungen

Umgang mit dem Bestand

Alle drei Zwischenresultate liessen bezüglich des Bestands eine recht hohe Eingriffstiefe erwarten. So wurde denn empfohlen, dem bewussten und schonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz die nötige Beachtung zu schenken.

Nutzungsverteilung

Bezüglich der Nutzungsverteilung wurde festgehalten:

- Das Raumprogramm (die Raumlister) konsequent abbilden
- Die Bibliothek möglichst auf einer Ebene organisieren
- Gute Erreichbarkeit des Gemeindesaals, gut verbunden mit Foyer
- Nutzungsflexibilität und Raumreserven für die Zukunft bedenken
- Ladenflächen mit Bezug zum Dorfplatz beibehalten

Erschliessung und Adressbildung

Durch Zusammenfassen, Zentralisieren und Vereinfachen ist eine gute Durchwegung mit einfach auffindbaren Zugängen zu erwirken.

Freiräume

Die bis zum 1. Workshop nur rudimentäre Bearbeitung des Aussenraums ist mit der Weiterbearbeitung zu präzisieren.

Kostenbewusstsein

Schonende Lösungen sind (insbesondere bei Umbauten) aufwendigen Projektideen vorzuziehen.

Generell

Schliesslich wurden allen drei Projektverfassern mit auf den Weg gegeben, im Sinne der Resultate-Vielfalt nicht von ihren erarbeiteten konzeptionellen Vorschlägen abzuweichen.

2. Workshop vom 22. August 2019

Die Projektverfasser hatten in der zwischenzeitlichen Überarbeitung ihrer Projektbeiträge die Empfehlungen aus dem ersten Workshop wahrgenommen und gut eingepflegt.

Rossetti + Wyss Architekten AG

Es konnte festgestellt werden, dass der überarbeitete Projektbeitrag des Teams Rossetti + Wyss Architekten AG die intensivste Bearbeitungstiefe aufwies und ohne weitere Empfehlungen finalisiert werden konnte. Insbesondere konnten diesem Team für folgende Bearbeitungselemente eine sehr gute Arbeit attestiert werden:

- Gute Analyse der Ausgangslage
- Gute Erschliessung der drei Gebäudeflügel auf oberer und unterer Eingangsebene: im EG auf der Dorfplatzebene und im 1. UG über den Guggelplatz
- Stärkung des Guggelplatzes als zentrale Erschliessungs-Drehscheibe und Aufenthaltsort mit Hofcharakter
- Foyer und Gemeindesaal (inkl. Zugang) auf einer Ebene
- Gute Bündelung der Nutzungen, die «zusammenbringt, was zusammengehört»
- Gutes Raumkonzept für flexible Nutzungen, die insbesondere im Neubauteil des Südtrakts zukunfts offen sind

Heer Architektur GmbH

Das Team Heer Architektur GmbH hatte anlässlich des 1. Workshops vorgeschlagen, den gesamten Südtrakt ersatzlos abzubrechen, um für den Guggelplatz und seine Umgebung eine parkähnliche Aussenraumgestaltung zu ermöglichen. Es zeigte sich aber, dass infolge der Konzentration sämtlicher Nutzungen auf das verbleibende Gebäudevolumen für die Bibliothek im Besonderen zu wenig Raum zur Verfügung stand. Deshalb hat dieses Team mit der Weiterbearbeitung vorgeschlagen, ausserhalb des Planungssperimeters einen dorfplatzorientierten Baukörper mit Bibliothek und Restaurant anstelle des heutigen Dorfplatz-Bistros zu realisieren.

Dieser Baukörper sollte durch den mit einem Witterungssegel überspannten Forchbahn-Abgang ergänzt werden. Isoliert betrachtet vermag dies bezüglich Situierung der Bibliotheksnutzung (Orientierung zum Dorfplatz) zwar zu überzeugen, ist aus statischen Gründen jedoch baulich nur mit grossem Aufwand realisierbar. Ausserdem steht diese Lösung im Widerspruch zur Testplanung «Dorfplatz» und dem daraus abgeleiteten Masterplan. Dieser kam klar zum Schluss, dass der Dorfplatz kein grösseres Volumen in seiner Mitte verträgt und deshalb städtebaulich keine mehrgeschossigen Lösungen für einen Ersatzneubau des Dorfplatzpavillons in Frage kommen. Daher wurde verlangt, mit der Finalisierung der Projektaufgabe eine Bibliothekslösung innerhalb des Planungsperimeters zu erarbeiten.

Gröbly Fischer Architekten GmbH

Nachdem das Team Gröbly Fischer Architekten GmbH am 1. Workshop noch 4 verschiedene Varianten präsentiert hatte, die vermuten liessen, dass die Analyse und planerische Umsetzung noch im Fluss waren, konnte anlässlich des 2. Workshops eine erfreuliche, umsetzbare Vertiefung einer der Varianten festgestellt werden. Es zeigte sich, dass sie bei der Bündelung der Nutzungen und der Aufwertung des Guggelplatzes zum Teil auf ähnliche Lösungen kam wie das Team Rossetti + Wyss Architekten AG, im Detail aber innovative, abweichende Vorschläge präsentierte. Es wurde empfohlen, mit der Finalisierung des Projektbeitrags die Nutzungen der beiden Kirchgemeinden vereinfachend zu entflechten und die Nutzungszuordnungen um den Gemeindesaal (insbesondere Foyer) zu überdenken.

Abgabetermin

Die Abgabe der drei Projektbeiträge wurde zusammen mit den Flächenberechnungen und dem Erläuterungsbericht auf den 27. September 2019 festgelegt

2.2 Testplanungsergebnisse

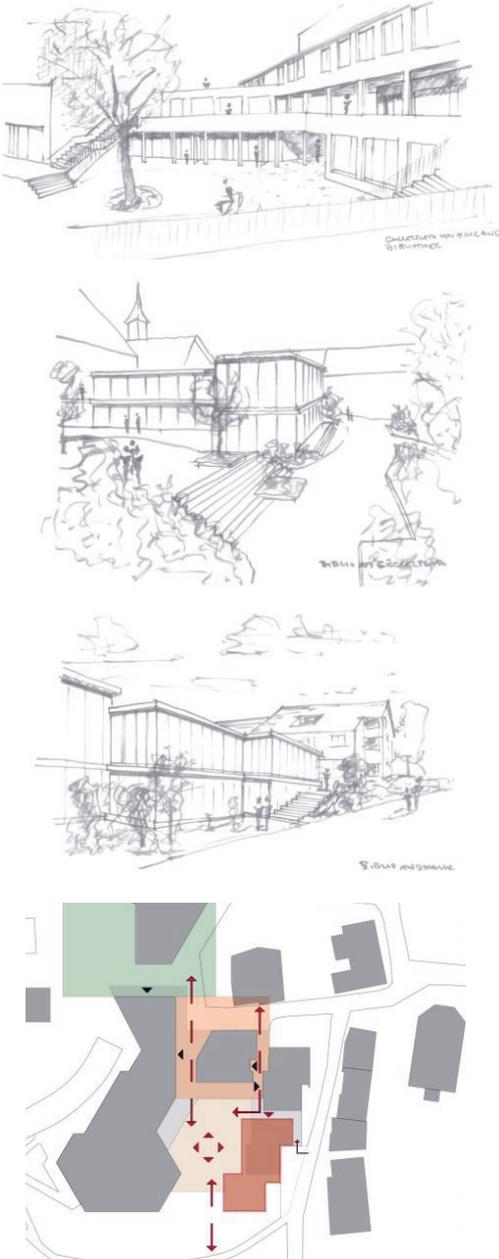
Allgemeines

Mit den eingereichten Projektbeiträgen hat die Planung einen weit fortgeschrittenen Stand erreicht. Auch wenn sich die einzelnen Projektbeiträge nach wie vor in ihrer Bearbeitungstiefe unterscheiden, zeigt jeder Beitrag seinen eigenen Ideencharakter. Die teilweise Konvergenz der räumlichen Verteilung der verschiedenen Nutzungen lässt jedoch darauf schliessen, dass es nicht beliebig viele Lösungen dafür gibt.

Die vollständigen Plandarstellungen finden sich im Anhang.

2.2.1 Projektbeitrag Rossetti + Wyss Architekten AG

Situation und Erschliessung



Der Guggelplatz auf dem Niveau des 1. Untergeschosses wird aufgewertet und zum Herzstück der Erschliessung sämtlicher Nutzungen gemacht, womit der Platz als Hof ins Zentrum der Anlage rückt. Gleichzeitig wird angestrebt, durch den Rückbau der heutigen und den Bau zweier neuer Treppenanlagen die Durchwegung vom und zum Dorfplatz zu verbessern. Damit soll die gewünschte Verbesserung der Anbindung des Gemeinschaftszentrums an den Dorfplatz erreicht werden, was auch der künftigen Anbindung der geplanten Überbauung am Chirchbüel zu Gute kommen wird.

Mit der Neugestaltung des Südtrakts wird nicht nur dessen Zugangsgeschoss (1. Untergeschoss) auf das Niveau des Guggelplatzes angehoben und ein hindernisfreier Zugang ermöglicht, sondern es wird zu den südlich gelegenen Flarzhäusern auf der anderen Seite des Weges Chirchbüel ein neues und zeitgemässes Gegenüber geschaffen.

Nutzungsverteilung

Im Nordtrakt wird der Gemeindesaal als eigenständige, niveaugleiche Einheit mit Foyer, Garderobe, Regenerationsküche und den übrigen Infrastruktur-Nutzungen auf dem Niveau des 1. Untergeschosses situiert, erschlossen über den Guggelplatz und über einen gedeckten Vorplatzbereich.

Ebenfalls im 1. Untergeschoss situiert und über den Guggelplatz erreichbar sind im Mitteltrakt in einem flexibel unterteilbaren Raumbereich die wesentlichen Nutzungen des Freizeitzentrums angeordnet.

Im mehrheitlich neu gestalteten und erweiterten Westteil des Südtrakts befinden sich, ebenfalls vom Guggelplatz erschlossen, im 1. Untergeschoss Mehrzweckräume, die von Freizeitzentrum, Gemeinde und Bibliothek flexibel genutzt werden können. Im darüberliegenden Erdgeschoss ist die vergrösserte, eingeschossige Bibliothek situiert.

Die Verwaltungs-Räume der evang.-ref. Kirchgemeinde befinden sich unverändert im Erdgeschoss des Nordtrakts. Im 1. Obergeschoss des Nordtrakts sind (wie heute) der Kirchgemeindesaal und im Mitteltrakt alle anderen Räumlichkeiten (Unterrichtszimmer, Gruppenraum) untergebracht. Die Wohnung des Sigrists liegt unverändert ebenfalls im 1. Obergeschoss im nördlichen Teil des Südtrakts (heutige 5½-Zimmer-Wohnung).

Die Räume der röm.-kath. Kirchgemeinde sind alle im Erdgeschoss, teils wie heute im Mitteltrakt, und neu auch im Ostbereich des Südtrakts (heute Bibliothek) angeordnet. Damit liegen alle Räume wie verlangt in Grösse und Umfang nebeneinander und sind über kürzeste Wege erreichbar.

Von den restlichen Räumen ist der Spielgruppenraum im 2. Untergeschoss des Nordtrakts (heutige 4½-Zimmer-Wohnung), der Cheminée-Raum an heutiger Stelle und der neue Vereinsraum an Stelle des heutigen Gemeindesaal-Foyers im Erdgeschoss situiert. Der «Vereinsraum» ist flexibel nutzbar und steht als mittelgrosser Saal für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung, könnte aber auch als ein heute vieldiskutierter «Co-Working Space» genutzt werden.

Eingriffstiefe

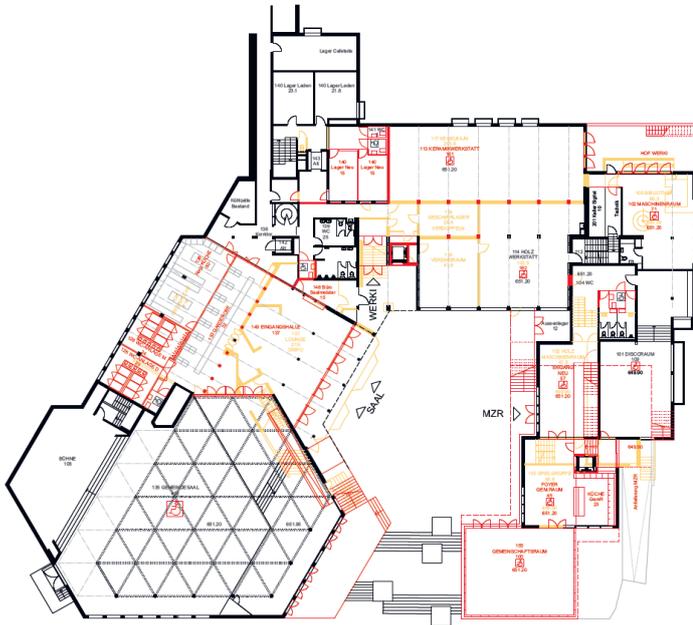
Die Eingriffstiefe ist bei diesem Projektbeitrag vergleichsweise «eher hoch». Das Gebäudevolumen **GV** des Neubauteils wird von den Architekten mit rund 1'400 m³, der Umbauteil mit rund 23'500 m³ angegeben. Dies gilt auch für die Kennzahlen Hauptnutzfläche **HNF** und Geschossfläche **GF**, die im Quervergleich zu den beiden anderen Projektbeiträgen somit am meisten Zusatzflächen aufweisen, welche der Flexibilität und optimierten Bündelung der Nutzungen zu Gute kommen.

Der relativ grosse Eingriff ist vor allem im 1. Untergeschoss im Bereich des Mitteltrakts (Freizeitzentrum) und des heutigen Bereichs der Guggel-Lounge/Grossküche feststellbar. Der westliche Teil des Südtrakts mit Bibliothek ist weitgehend als Neubau konzipiert.

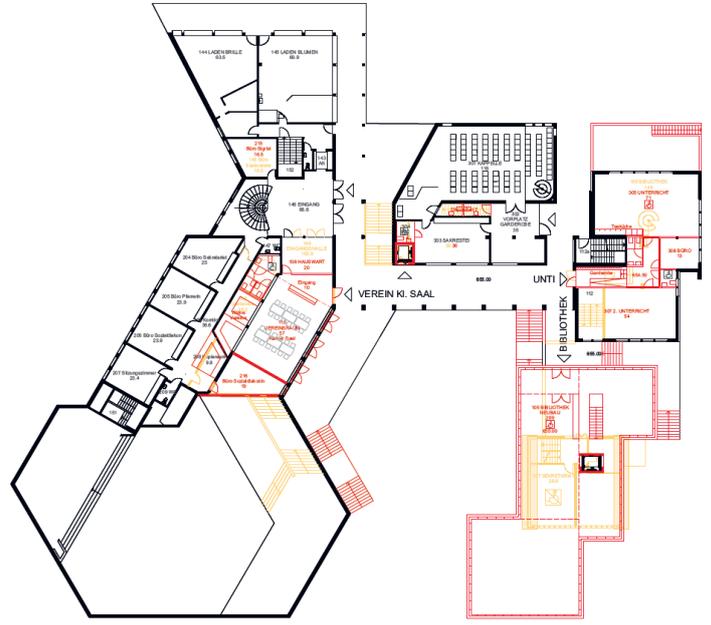


Bestehend
Abbruch
Neu

Ebenfalls einen grösseren Eingriff bedeutet die Erweiterung der Räume für die röm.-kath. Kirchengemeinde, die im Bereich der heutigen Bibliothek die gewünschte Vergrösserung erhält.



1. Untergeschoss



Erdgeschoss

2.2.2 Projektbeitrag Heer Architektur GmbH

Das Team Heer Architektur GmbH hat nach dem 2. Workshop einen Projektbeitrag eingereicht, welcher die Planungsvorgaben erfüllt.



Projektstudie A





Projektstudie B

Die zuvor am 2. Workshop präsentierten Projektidee, wonach der dorfpplatzseitige Pavillon durch einen zweigeschossigen Restaurant-Bibliotheks-Neubau hätte ersetzt werden sollen, lag ausserhalb des vorgegebenen Planungsperimeters und stand im Widerspruch zu den Planungszielen des Dorfplatzes. Deshalb musste eine andere Lösung gesucht und gefunden werden. Dieses Postulat hat das Architekten-Team denn auch mit der nachfolgend beschriebenen «Projektstudie A» tatsächlich umgesetzt. Der «Projektstudie B» genannte Vorschlag mit zweigeschossigem Neubau auf dem Dorfplatz wird nicht diskutiert.

Situation und Erschliessung

Der Guggelplatz erschliesst das 1. Untergeschoss des Nordtrakts im Bereich des neuen Foyers zum Gemeindesaal (Erschliessungs- und Nutzungskonvergenz mit den Lösungen der anderen Teams). Das 1. Untergeschoss des Mitteltrakts (Freizeitbereich) hingegen wird seitlich im Bereich des Treppenabgangs erschlossen. Gegen Süden erlaubt der Abbruch des heutigen Südtrakts eine Erweiterung mit einigen ansteigenden Sitzstufen, die den vergrösserten und begrüntem Platz öffnen und als Gegenpol zum Dorfplatz erscheinen lassen.

Im Nordtrakt wird der grosse Gemeindesaal im 1. Untergeschoss über die nicht mehr notwendige Guggel-Lounge erschlossen, indem die zugehörige Eingangshalle mit direktem Zugang vom Guggelplatz eingerichtet wird. Der Vereinsraum/Gemeinschaftsraum wird im Bereich der heutigen Grossküche eingerichtet. Die freierwerdenden Flächen des heutigen Foyers/Garderobe im Erdgeschoss werden zu einem Co-Working Space mit Café umgenutzt. Die Nutzungen vom Freizeitzentrum wurden hauptsächlich im 1. Untergeschoss des Mitteltrakts konzentriert.

Nutzungsverteilung



Für die Bibliothek wird im Bereich des abgebrochenen Südtraktes ein punktförmiger Neubau vorgeschlagen, der in Form eines transparenten Glaswürfels gestaltet werden soll. Der oberirdisch zweigeschossige Neubau wird durch ein nach Westen ausgreifendes Untergeschoss ergänzt, das sich möglichst unauffällig ins Gelände zu ducken scheint. Das Dach dieses angrenzenden Baukörpers kann als Terrasse im Sinne einer Erweiterung des Guggelplatzes sowie als Aussenbereich der Bibliothek genutzt werden.

Die neue Bibliothek erstreckt sich über drei Geschosse. Dieser Lösungsvorschlag erscheint aus betrieblicher Sicht nicht besonders geeignet. Im teilweise unterirdisch angelegten Sockel des Neubaus wurde die Spielgruppe des Freizeitentrums ergänzt.

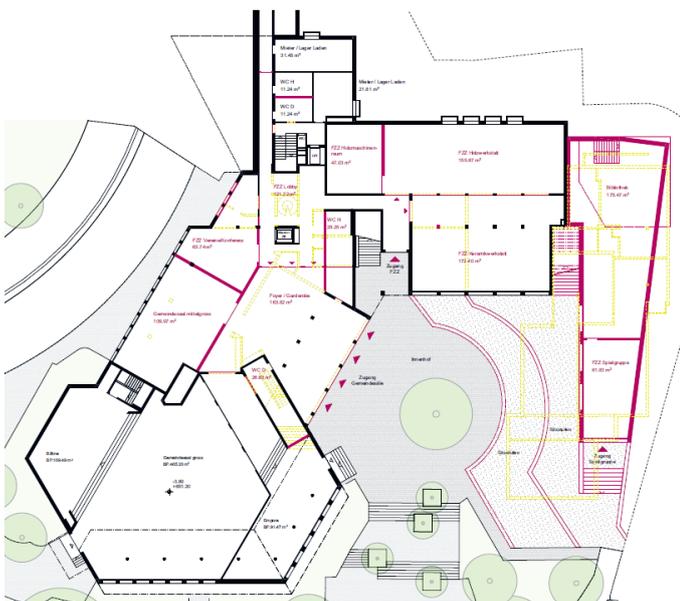
Die zusätzlich benötigten Räume der evang.-ref. Kirchgemeinde werden durch die Aufhebung der Eingangshalle des Gemeindesaals im Erdgeschoss direkt an den bestehenden Bürotrakt angehängt. Für den Gruppen- sowie Unterrichtsraum wird der Cheminéeerraum im Obergeschoss des Mitteltraktes umgenutzt, damit der bestehende Unterrichtsraum an die röm.-kath. Kirche abgegeben werden kann. Die notwendige Umnutzung des Cheminéeerraums verdeutlicht einerseits die Wirkung einer Verkleinerung der Nutzfläche in diesem Projekt, andererseits aber auch, dass alle Stockwerkeigentümerinnen bestehende und gewünschte Zusatznutzungen nochmals wohlüberlegt bedenken sollten.

Der Bereich der röm.-kath. Kirchgemeinde bleibt nahezu unverändert. Einzig das zusätzliche Büro wird in der heutigen Teeküche untergebracht, und der zusätzliche Unterrichtsraum soll unverändert von der Schwesterkirche übernommen werden. Zur Kompensation der Teeküche wird die bestehende Küche des Kirchgemeindesaals der evang.-ref. Kirche zur gemeinsamen Nutzung vergrößert. Die Erweiterung in den Saal hinein lässt offen, wie mit der Raumhöhe der erweiterten Küche umgegangen wird.

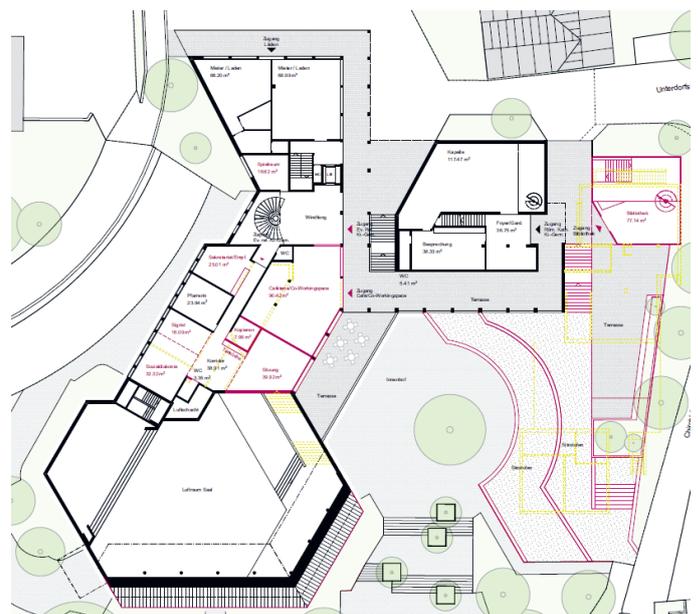
Eingriffstiefe

	Bestehend
	Abbruch
	Neu

Die Eingriffstiefe ist bei diesem Projektbeitrag im Teilbereich der bisherigen Bausubstanz als «niedrig» zu beurteilen, was allerdings auch dem Umstand geschuldet ist, dass die Nebenräume des Gemeindesaals zu klein sind oder fehlen. Als Folge des kompletten Rückbaus und des nur teilweisen Ersatzes des Südtrakts durch einen Neubau ist die Eingriffstiefe in diesem Teilbereich hingegen als «hoch» einzustufen.



1. Untergeschoss

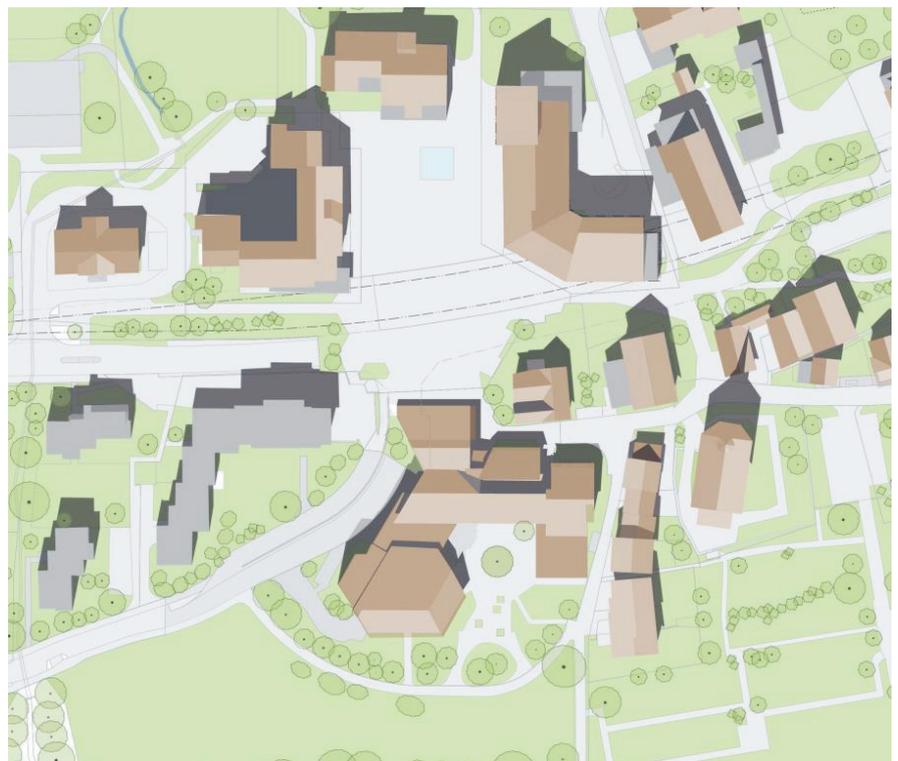
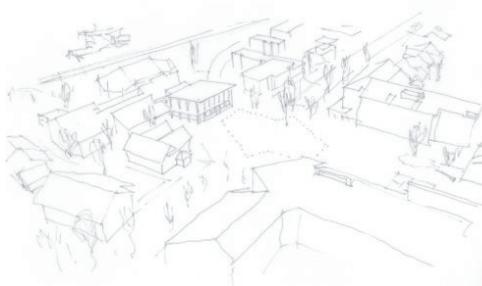
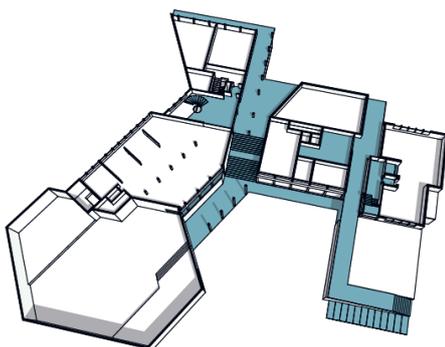
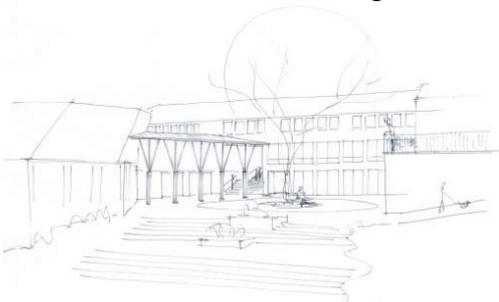


Erdgeschoss

Das Gebäudevolumen **GV** des Neubauteils wird von den Architekten zwar mit rund 2'000 m³, der Umbauteil jedoch nur mit rund 20'300 m³ angegeben. Im Quervergleich zu den beiden anderen Projektbeiträgen ist das der niedrigste Wert. Dies gilt auch für die Kennzahlen Hauptnutzfläche **HNF** und Geschossfläche **GF**. Somit beruht die gesamthaft als relativ «niedrig» beurteilte Eingriffstiefe darauf, dass im bestehenden Nord- und Mitteltrakt relativ wenig verändert (und optimiert) wird und die Nutzfläche des Ersatzneubaus für den Südtrakt deutlich kleiner als bisher ist. Die ausgewiesene Eingriffstiefe mag zudem auch deshalb vergleichsweise niedriger erscheinen, weil der Beitrag der Heer Architekten GmbH die geringste Bearbeitungstiefe aufweist. Dies bedeutet, dass im Zuge einer vertieften Bearbeitung höchstwahrscheinlich weitere Kostenfaktoren erscheinen, die auf der vorliegenden Stufe noch nicht berücksichtigt werden konnten.

2.2.3 Projektbeitrag Gröbly Fischer Architekten GmbH

Situation und Erschliessung



Mit der geplanten doppelten Breite der Haupttreppe vom und zum Guggelplatz wird erreicht, dass die Beziehungsachse zum Dorfplatz einerseits und zum neu geplanten Quartier Chirchbüel andererseits attraktiver und klarer definiert wird. Gleichzeitig wird auch in diesem Projekt der Guggelplatz zur zentralen Erschliessungs-Drehscheibe der drei Flügel des Gemeinschaftszentrums aufgewertet.

Durch den teilweisen Rückbau des Südtrakts in seinem westlichen Teil und mit dem entsprechenden Neubau soll die dem Weg Chirchbüel zugewandte Fassade aufgewertet werden. Ebenso wird der nach Westen offener gestaltete Güggelplatz durch eine Baumergänzung und ein zweigeschossiges Vordach über dem Foyer-Eingang zum Saal markant neugestaltet.



Den Abschluss gegen den Dorfplatz werten die Projektverfasser mit einer Ergänzung des Volumens im Bereich des Kirchgemeindesaals auf; grosse Fensteröffnungen definieren einerseits den Abschluss der Anlage und verbessern andererseits die Lichtverhältnisse im Kirchgemeindesaal. Die Absicht, auch den westlichen Abschluss des Dorfplatzes mit einer markanten Fassade zu gestalten, ist zu begrüssen. Für die bessere Sicht auf diesen Platzabschluss erscheint es allerdings nicht notwendig, das Dorfbistro ersatzlos abzubauen. Mit der in der Masterplanung vorgeschlagenen Verschiebung des Pavillons näher zur Platzmitte lässt sich dieses Ziel auch erreichen.

Nutzungsverteilung

Der Gemeindesaal im 1. Untergeschoss des Nordtrakts wird über den Güggelplatz und das daran angrenzende Foyer (im heutigen Lounge-Bereich) erschlossen. Die Nutzungs-Konvergenz mit den beiden anderen Projektvorschlägen für diesen Bereich lässt einen interessanten Variantenvergleich zu, vor allem in Bezug auf die Anordnung und Ausgestaltung der übrigen angegliederten Infrastruktur-Nutzungen.

Ebenfalls im 1. Untergeschoss situiert und über den Güggelplatz erschlossen sind im Mitteltrakt die wesentlichen Nutzungen des Freizeitzentrums angeordnet. Auch hier scheint die Nutzungs-Konvergenz vorgegeben, denn jede grössere Verschiebung in diesem Bereich erhöht die Eingriffstiefe.

Die Bibliothek ist eingeschossig organisiert und im Bereich der heutigen Verwaltungsräume der evang.-ref. Kirchgemeinde sowie des Gemeindesaal-Foyers im Erdgeschoss des Nordtrakts angelegt. Die Verschiebung der Bibliothek in diesen Bereich erscheint interessant und bedeutet einen markanten Unterschied zu den beiden anderen Projektideen.

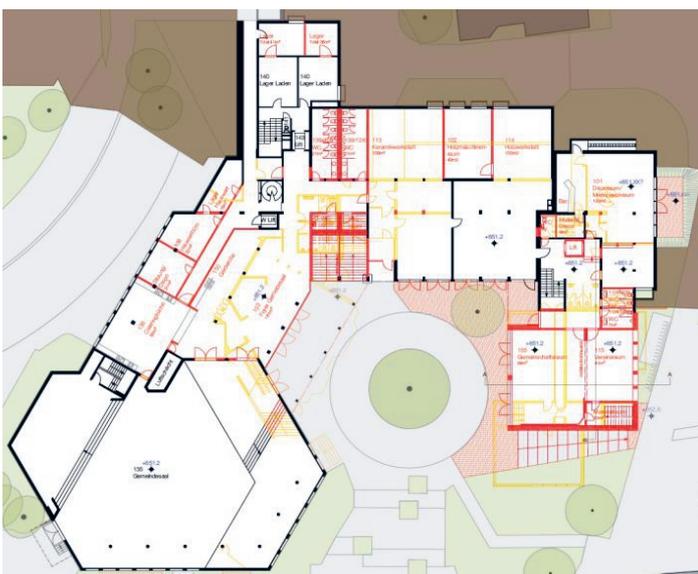
Der Mitteltrakt wird auf dem Niveau des Erdgeschosses um den heutigen Laubengang vergrössert. In diesem Bereich sind Nutzungen der röm.-kath. Kirchgemeinde untergebracht. In den darüberliegenden Räumen des 1. Obergeschosses befinden sich (neu) die zwei Unterrichtszimmer.

Die Räumlichkeiten der evang.-ref. Kirchgemeinde befinden sich einerseits wie bisher im Ostbereich des Nordtrakts (1. Obergeschoss, Kirchgemeindesaal und Unterrichtszimmer an heutiger Stelle) und andererseits neu im Ostbereich des Südtrakts durch Umnutzung der bisherigen Bibliothek (Erdgeschoss). Die Dienstwohnung des Siegrists befindet sich an heutiger Stelle im 1. Obergeschoss. Sie wird ergänzt durch ein zusätzliches Sigrist-Büro, welches an der Stelle der heutigen Studios platziert wird. Die gegenseitige Anordnung der Räume der beiden Kirchgemeinden erscheint noch nicht optimiert, insbesondere für die evang.-ref. Kirchgemeinde wird die Nutzungsverteilung gegenüber heute nicht besser, was eine Aufgabe der bestehenden Büroräume zugunsten der neuen Bibliothek nicht begünstigt.

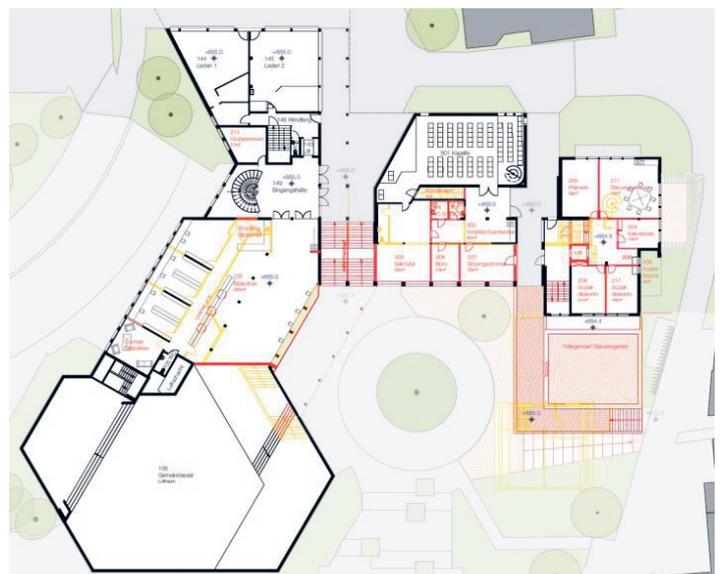
Der Spielgruppenraum ist im 2. Untergeschoss des Nordtrakts in der heutigen 4½-Zimmer-Wohnung untergebracht. Der Cheminée-Raum wird in seiner Grösse zu Gunsten des Religionsunterrichts reduziert, bleibt jedoch an heutiger Stelle. Der Vereinsraum und ein neuer Mehrzweckraum sind variabel nutzbar und im eingeschossigen, neuen Anbau situiert, der – verkleinert – den westlichen Anbau des Südtrakts ersetzt.

Eingriffstiefe

Die Eingriffstiefe wird bei diesem Projektbeitrag mit «mittel» ausgewiesen. Das Gebäudevolumen **GV** des Neubauteils wird von den Architekten zwar lediglich mit rund 700 m³, der Umbauteil jedoch mit rund 22'600 m³ angegeben. Im Quervergleich zu den beiden anderen Projektbeiträgen liegt dieser Wert in der Mitte. Dies gilt auch für die Kennzahlen Hauptnutzfläche **HNF** und Geschossfläche **GF**.



1. Untergeschoss



Erdgeschoss

2.3 Kostenbetrachtungen

Allgemeine Bemerkungen

Bei der nachfolgend dargestellten Grobkostenschätzung mit einer vorläufigen Genauigkeit von $\pm 25\%$ ist nicht die absolut errechnete Zahl wesentlich, sondern vielmehr der relative Unterschied zwischen den drei Projektbeiträgen. Es gelten die folgenden Kennzahlen:

– Kubikmeterpreis für Neubau	BKP 2	CHF/m ³	900.00
– Kubikmeterpreis für Umbau	BKP 2	CHF/m ³	810.00
– Umgebungskosten	BKP 4	CHF/m ²	125.00
– Baunebenkosten	BKP 5	5% von	BKP 2-4
– Kostengenauigkeit			$\pm 25\%$
– Ausstattungen	BKP 9		nicht berücksichtigt

Die vorstehende Aufstellung zeigt, dass aufgrund der beschriebenen Eingriffstiefen die Kostenkennzahl für die Umbaukosten lediglich 10% tiefer angesetzt werden kann als für die Neubaukosten; das heisst, die Kostenkennzahl «Umbaukosten» liegt nahe an derjenigen der «Neubaukosten».

Gebäudekennzahlen

Projektverfasser		Rossetti + Wyss Architekten AG	Heer Architektur GmbH	Gröbly Fischer Architekten GmbH
Gebäudevolumen	gerundet			
Neubau	m ³	1'400	2'000	700
Umbau	m ³	23'500	20'300	22'600
Total	m ³	24'900	22'300	23'300
Umgebungsfläche	m ²	1'100	1'300	1'000

Grobkostenschätzung

1 Vorbereitungsarbeiten				
Testplanung		95'000.00	95'000.00	95'000.00
Vertiefung Testplanung		55'000.00	55'000.00	55'000.00
Planerwahlverfahren		50'000.00	50'000.00	50'000.00
Altlasten		200'000.00	200'000.00	200'000.00
Bauliche Vorbereitung		100'000.00	100'000.00	100'000.00
Total		500'000.00	500'000.00	500'000.00
2 Gebäudekosten				
Neubau		1'260'000.00	1'800'000.00	630'000.00
Umbau		19'035'000.00	16'443'000.00	18'306'000.00
Total		20'295'000.00	18'243'000.00	18'936'000
3 Betriebseinrichtungen				
Gastro-Küche		150'000.00	150'000.00	150'000.00
Zusätzliche Lifte		170'000.00	0.00	85'000.00
Total		320'000.00	150'000.00	235'000.00
4 Umgebung	Anpassungen	137'500.00	162'500.00	125'000.00
5 Baunebenkosten	BKP 2-4	1'029'125.000	927'775.00	960'550.00
Rundung		-1'625.00	1'725.000	-1'550.00
Total		22'280'000.00	19'985'000.00	20'755'000.00

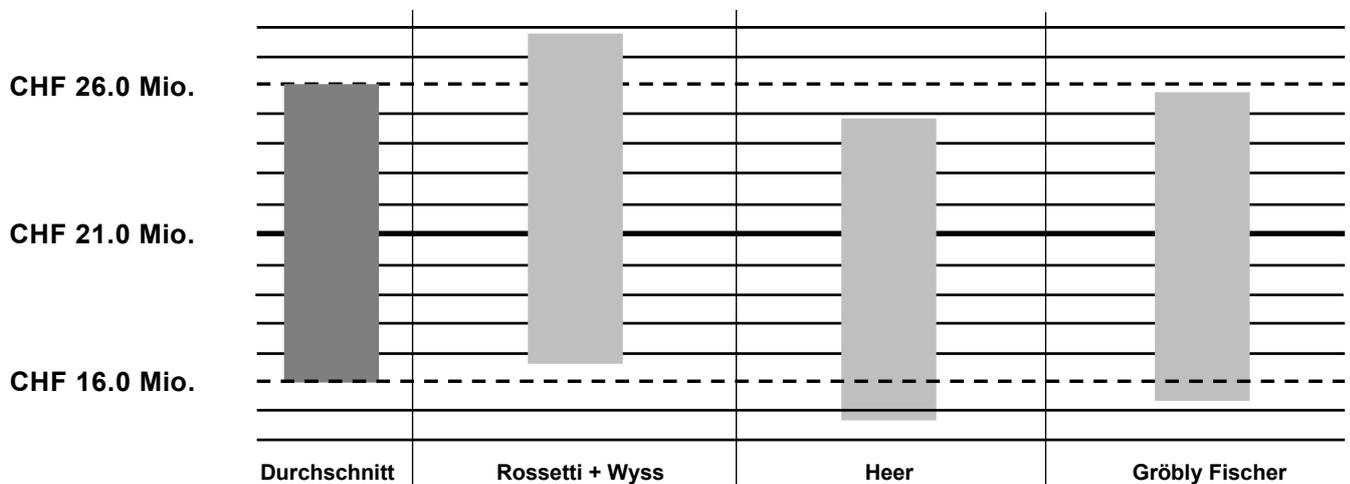
Verlässlichkeit der Rohdaten

Die für die vorgehenden Berechnungen verwendeten Rohdaten beruhen auf den Angaben der Architektenteams. Als Folge der unterschiedlichen Bearbeitungstiefe steigt oder sinkt die Verlässlichkeit der berechneten Resultate für jede Rubrik. So ist z.B. die Angabe «CHF 0.-» für neue Lifte beim Team Heer Architektur darauf zurückzuführen, dass die Bearbeitungstiefe nicht bis zu diesem Punkt gelangte. Andererseits erscheinen die Angaben zur Umgebung beim Team Heer Architektur GmbH, das sich intensiv damit auseinandersetzte, verlässlicher als bei den beiden anderen Teams, welche sich weniger vertieft mit diesem Bereich auseinandersetzten. Deshalb müssen die Grobkostenschätzungen relativ und nicht absolut zueinander verglichen werden. Denn jedes Projekt weist Kostenelemente auf, die zum jeweiligen Projektstand verlässlicher abgeschätzt werden konnten als andere, wobei diese Elemente nicht in jedem der drei Projekte die gleichen sind.

Vergleichbare Wirtschaftlichkeit

Wie vorstehend bereits beschrieben, muss zum heutigen Zeitpunkt eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ angenommen werden. Bei der dargestellten Grobkostenschätzung sind die üblicherweise festzulegenden Projektreserven in der nachstehend dargestellten Ungenauigkeit enthalten.

	Rossetti + Wyss Architekten AG	Heer Architektur GmbH	Gröbly Fischer Architekten GmbH
Total Grobkostenschätzung	22'280'000.00	19'985'000.00	20'755'000.00
Ungenauigkeit $\pm 25\%$	5'570'000.00	5'000'000.00	5'185'000.00
Grobkostenschätzung - 25%	16'710'000.00	14'985'000.00	15'570'000.00
Grobkostenschätzung + 25%	27'850'000.00	24'985'000.00	25'940'000.00



Der Kostenvergleich zeigt, dass unter Berücksichtigung einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ alle drei Projektbeiträge bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit ähnlich zu beurteilen sind. Es kann also davon ausgegangen werden, dass für die geplanten Erneuerungen des Gemeinschaftszentrums mit Kosten zwischen CHF 16.0 Mio. und CHF 26.0 Mio. zu rechnen ist; im Durchschnitt also rund CHF 21.0 Mio. $\pm 25\%$.

Nur Instandsetzung

Die im Jahre 2016 der WIF Partner AG in Auftrag gegebene Studie für eine Instandsetzung des Gemeinschaftszentrums zeigte Kosten von rund CHF 16.0 Mio. $\pm 25\%$. Die Kostenungenauigkeit reicht von CHF 12.0 Mio. bis CHF 20.0 Mio.

–	Planungskosten	CHF	1'600'000.00
–	Innensanierung und Aussensanierung	CHF	13'760'000.00
–	Erdbebensicherheit	CHF	600'000.00
	Total	CHF	15'960'000.00

Mit einer reinen Instandsetzung wäre die Anlage zwar auf dem bautechnisch neusten Stand, jedoch ohne betriebliche Verbesserungen. Da sich die Kostenbereiche von reiner Instandsetzung und Erneuerung mit Mehrwert nach heutigem Kenntnisstand überlappen, sind vor einem Projektentscheid auf jeden Fall vertiefte Abklärungen notwendig.

2.4 Würdigung

Gesamtwürdigung

Die Auftraggeberinnen anerkennen das grosse Engagement der drei Planungsteams und danken ihnen für die Bereitschaft zur Teilnahme an dieser Testplanung. Die eingereichten Beiträge zeigen interessante Lösungsansätze, welche eine gute Ausgangslage für die Weiterentwicklung der Projektabsichten bilden.

Projektbeitrag Rossetti + Wyss Architekten AG

Der Projektbeitrag zeigt einen weit fortgeschrittenen Entwicklungsstand und überzeugt durch die klare Nutzungsverteilung und durch das verbesserte Erschliessungskonzept. Ebenso vermag die gewählte Gestaltung des durch Neubauten veränderten und ergänzten Südtrakts zu überzeugen.

Die Räume der einzelnen Nutzergruppen sind konsequent zusammengefasst und erschliessungstechnisch klar voneinander getrennt. Durch geschickte Anordnung der neuen Freitreppen zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Untergeschoss wird die Erschliessung geklärt und der gewünschte Bezug zum Dorfplatz erheblich verbessert.

Der Güggelplatz wird als Erschliessungsbereich für den Gemeindesaal, für die Räume des Vereins Freizeitzentrum und für den Gemeinschaftsraum aufgewertet und zu neuem Leben erweckt. Die Räume des Vereins sind gut situiert und flexibel nutzbar gestaltet.

Durch die gewählte Umnutzung der heutigen Lounge und Grossküche zum Gemeindesaal-Foyer mit Nebenräumen wird der gesamte Betriebsablauf des Gemeindesaals einfach und klar. Damit bekommt das Gemeindesaalfoyer ähnliche Möglichkeiten wie sie der heutige Cheminée-raum im Zusammenspiel mit dem Kirchengemeindesaal bereits hat.

Die Nutzungsbereiche der beiden Kirchengemeinden finden weitgehend an heutiger Stelle statt. Dadurch, dass die heutigen Bibliotheksflächen zukünftig von der röm.-kath. Kirchengemeinde genutzt werden, können die beiden Kirchen-Bereiche gut voneinander entflechtet werden. Die Räume der röm.-kath. Kirchengemeinde stehen beidseits der gedeckten Ausserschliessung in direkter Beziehung zueinander. Die Bibliothek ist im Neubauteil des Südtrakts eingeschossig optimal situiert.

Die Eingriffstiefe über den gesamten Projektbeitrag ist als vergleichsweise «eher hoch» zu beurteilen. Dies ist die Konsequenz der klaren Nutzungsverteilung und zeigt sich auch im Resultat der Grobkostenschätzung. Dennoch ist die Begleitgruppe überzeugt, dass dieser Projektvorschlag eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung darstellt.

Der Projektbeitrag zeigt einen fortgeschrittenen Entwicklungsstand, obgleich einzelne der Projektaussagen noch unklar erscheinen. Insbesondere der gewählte Neubau im Bereich des Südtrakts, als Zeichen eines Versuchs neuzeitlicher Architekturgestaltung, zeigt zwar einen spannenden Ansatz, ist in seinem räumlichen Bezug zur gebauten Umgebung und in seiner inneren Organisation jedoch nicht in allen Teilen verständlich.

Dem konsequenten Zusammenfassen der Räume der einzelnen Nutzergruppen wird auch bei diesem Projektbeitrag grosse Beachtung geschenkt. Ebenso wird der Güggelplatz durch seine neue Erschliessungsfunktion für den Gemeindesaal und die Räume des Freizeitzentrums sowie durch seine Neugestaltung aufgewertet. Insbesondere die südliche Aussenraumgestaltung mit den vorgeschlagenen Sitzstufen lassen eine gute Nutzung des Platzes als «Ort der Begegnung» erwarten. Die gewünschte verbesserte Anbindung der gesamten Anlage an den Dorfplatz ist durch Beibehalten des äusseren Erschliessungs-Systems jedoch noch nicht gegeben.

Mit der Umnutzung der heutigen Lounge als Eingangshalle und Garderobe für den Gemeindesaal wird der Saalbereich zwar sinnvoll zusammengefasst, die Nebenräume zum Saal vermögen jedoch noch nicht zu genügen. Etwas unverständlich ist dabei die Situierung des Gemeinschaftsraums, der lediglich über das Gemeindesaal-Foyer zu erreichen ist.

Die Nutzungsbereiche der beiden Kirchgemeinden sind unverändert an heutiger Stelle situiert. Allerdings muss für die Erfüllung des Raumprogramms ein Teil des heutigen Cheminée-Raums als Gruppenraum/Unterrichtsraum für die evang.-ref. Kirchgemeinde «geopfert» werden.

Die Bibliothek ist im Neubau situiert und auf drei Geschosse verteilt. Die dargestellte Grundrissdisposition erfüllt zwar die Anforderungen des Raumprogramms, ist jedoch für einen reibungslosen Bibliotheksbetrieb nicht gut gelöst (Behindertengleichstellung/kein Lift/Belichtung im UG).

Die Eingriffstiefe im weitgehend erhaltenen Nord- und Mitteltrakt hält sich in Grenzen, während der Südtrakt durch einen verkleinerten Neubau komplett ersetzt wird, was insgesamt eine gute Ausgangslage für die Kostenermittlung ergibt. Die Projektverfasser haben, allerdings etwas zu lasten anderer Projektziele, einen kostenoptimierten Projektbeitrag ausgearbeitet und abgeliefert, wobei nicht ganz klar ist, inwieweit sich die geringere Bearbeitungstiefe auf den Umfang der berücksichtigten Kostenfaktoren auswirkt.

Der Projektbeitrag zeigt einen weit fortgeschrittenen Entwicklungsstand. Diesen Projektverfassern ist es ebenfalls gelungen, die einzelnen Nutzungsbereiche weitgehend zusammenzufassen und durch eine klare Adressierung ihrer Erreichbarkeit zu klären. Insbesondere die Verdopplung der Breite der heutigen Freitreppe vom Erdgeschoss zum 1. Untergeschoss vermag zu überzeugen und verbessert die Anbindung an den Dorfplatz in gewünschter Art und Weise.

Der Guggelplatz erhält als Erschliessung für den Gemeindesaalbereich, für die Räumlichkeiten des Vereins «Freizeitzentrum» und für den Gemeinschaftsraum neue Bedeutung. Insbesondere die zweigeschossige, durch ein neues Vordach überdeckte Vorzone zum neuen Gemeindesaal-Foyer wirkt für den Guggelplatz aufwertend.

Durch die Umnutzung der heutigen Guggel-Lounge zum neuen Gemeindesaal-Foyer wird der Saalbereich zu einem verständlichen Ganzen mit verbessertem Betriebsablauf. Anstelle der heutigen Grossküche wird eine Regenerationsküche vorgeschlagen, die in unmittelbarer Nähe zum Gemeindesaal optimal situiert ist.

Der Rückbau der westlichen Teile des Südtrakts und die eingeschossige Ergänzung durch einen Neubau sind als gute architektonische Geste gegenüber der gebauten Umgebung zu beurteilen.

Die Bibliothek ist an der Stelle des heutigen Gemeindesaal-Foyers und der Verwaltungsräume der evang.-ref. Kirche angeordnet und eingeschossig organisiert. Dadurch wird ihre Lage im Gemeinschaftszentrum und ihre Adressierung erheblich verbessert. Mit der dadurch freiwerdenden Fläche im Ostteil des Südtrakts können die Räume der beiden Kirchgemeinden besser organisiert werden.

Die Räume der beiden Kirchgemeinden bleiben bis auf den für die neue Bibliothek umgenutzten Verwaltungsbereich erhalten. Zur Reduktion der Eingriffstiefe haben sich die Projektverfasser für eine einfache Rochade von Bibliothek und evang.-ref. Verwaltungsräumen entschieden, wobei die Dienstwohnung des Sigrists nicht in die Planung einbezogen wird. Damit wird allerdings verhindert, dass die beiden Kirchenbereiche klar voneinander getrennt und entflechtet werden können. Ein Teil des Cheminée-Raums wird für den Unterricht genutzt.

Besonders lobend zu erwähnen ist, dass die Projektverfasser am Ostkopf des Nordtrakts versuchen, die Raumverhältnisse des Kirchgemeindesaals durch eine Anhebung des Dachs zu verbessern.

Dadurch ergibt sich gleichzeitig die Möglichkeit, die Fassade gegen den Dorfplatz hin durch grosse Fenster und der Repetition des Guggelplatz-Vordach-Themas gestalterisch zu verbessern. Allerdings setzt dies voraus, dass der Pavillon des Dorfplatz-Bistros ebenfalls aufgewertet und/oder ersetzt wird.

Die Eingriffstiefe über den gesamten Projektbeitrag ist im Quervergleich als «mittel» zu beurteilen. Der Projektbeitrag zeigt somit gesamtheitlich betrachtet gute Ansätze. Verschiedene der Projektideen sind es wert, in der Weiterbearbeitung der Planung berücksichtigt zu werden.

3 Weiteres Vorgehen

3.1 Handlungsgrundsätze

- 1. Umsichtiger Umgang mit Bestand** Das Gemeinschaftszentrum ist in die Jahre gekommen und zeigt baulichen Handlungsbedarf. Dennoch hat die Anlage nach wie vor einen hohen Wert. Die «Filetstücke» wie der Gemeindesaal der politischen Gemeinde, der Kirchengemeindesaal der evang.-ref. Kirchgemeinde sowie die Kapelle der röm.-kath. Kirchgemeinde sind zu gut erhalten, um einem Ersatzneubau zu weichen. Dementsprechend soll mit dem Bestand rücksichtsvoll und mit Respekt umgegangen werden.
- 2. Optimierte Nutzungsverteilung** Einzelne Nutzungsbereiche der heutigen Anlage sind nicht mehr in Betrieb oder werden nur noch sporadisch genutzt. So zum Beispiel die Guggel-Lounge mit der Grossküche oder die veraltete Kegelbahn. Ebenso sind einzelne der Wohnungen heute zwar vermietet, werden für die Kernfunktionen des Gemeinschaftszentrums jedoch nicht unbedingt benötigt. Dies gibt die Möglichkeit, einzelne der Nutzungsbereiche in ihrer Zuordnung zueinander zu optimieren und gleichzeitig fehlende Nutzungen zu realisieren.
- 3. Mehrfachnutzung ermöglichen** Durch geschicktes Situieren der verschiedenen Nutzungsbereiche können einzelne der geforderten Räume mehrfach genutzt werden. So zum Beispiel Räume im Bereich der beiden Kirchgemeinden (Unterrichtsräume, Küche), der Vereinsraum/Gemeinschaftsraum oder die Regenerationsküche.
- 4. Neugestaltung des Aussenraums** Der heutige Aussenraum des Gemeinschaftszentrums ist teilweise vereinsamt (Guggelplatz) und muss zu neuem Leben erweckt werden. Gleichzeitig muss der klaren Adressierung der einzelnen Nutzungsbereiche Beachtung geschenkt und deren Auffindbarkeit verbessert werden.
- 5. Verbindende Durchwegung** Das Gemeinschaftszentrum liegt heute «abseits» des Dorfplatzes und kehrt ihm den «Rücken» zu. Es ist erschliessungstechnisch nur dürftig an diesen angebunden. Die Durchwegung muss derart verbessert werden, dass das Gemeinschaftszentrum spürbarer Teil des Dorfzentrums wird und gleichzeitig eine gute Verbindung zum geplanten Quartier Chirchbuel sichergestellt ist.
- 6. Kostenbewusste Eingriffstiefe** Die Eingriffstiefe muss so gewählt werden, dass Nutzungsoptimierung und Attraktivitätssteigerung in einem tragbaren und sinnvollen Verhältnis zu den entsprechenden Kosten stehen.

7. Anpassungen an die Vorschriften

Das Gemeinschaftszentrum muss baulich auf den heutigen normgerechten Stand gebracht werden. So sind mit der Projektrealisierung die Behindertengerechtigkeit, der bauliche und betriebliche Brandschutz, die Erdbebensicherheit sowie die Gebäudeenergie nach den geltenden Vorschriften sicherzustellen.

3.2 Weitere Planung

Studienauftrag

Die weiteren Planerleistungen müssen nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens vergeben werden. Ursprünglich war angedacht, die Resultate der Testplanung als Basis für die Durchführung eines entsprechenden **Studienauftrags** unter verschiedenen Architekten zu verwenden. Nun hat sich aber gezeigt, dass die vorliegenden Projektbeiträge einen hohen Grad an Bearbeitungstiefe erreicht haben. Dies lässt berechnete Zweifel aufkommen, ob der Testplanung tatsächlich ein weiterer aufwändiger und kostspieliger Planungsprozess folgen soll. Als Alternative empfiehlt die Begleitgruppe daher, 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.

Vertiefung der Testplanung

Bevor jedoch das Planerwahlverfahren durchgeführt werden kann, müssen etliche offene Punkte aus der Testplanung in einer vertieften Weiterbearbeitung bereinigt werden. Ebenso muss die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ präzisiert sein. Die dannzumal erreichten Resultate sind in der Folge Basis für das Planerwahlverfahren.

Politische Entscheide

Die Kosten für die Vertiefungsarbeiten der Testplanung und die Vorbereitung des Planerwahlverfahrens können Gemeinderat und Kirchenpflegen in eigener Kompetenz genehmigen. Dafür sind in den Budgets/Investitionsrechnungen 2020 der Beteiligten insgesamt CHF 311'000.00 eingestellt.

Nach Abschluss der Vertiefungsarbeiten werden nicht nur die voraussichtlichen Gesamtkosten auf Stufe «Testplanung» mit grösserer Genauigkeit bekannt sein, sondern auch die Kostenanteile, welche auf den reinen Werterhalt, auf die Anpassung an die Vorschriften (Handlungsgrundsatz 7) und auf Verbesserungen resp. die Schaffung von Mehrwert entfallen. Damit werden die involvierten Behörden eine aussagekräftigere Grundlage haben, um vor der Durchführung des Planerwahlverfahrens über das Kosten/Nutzen-Verhältnis von Verbesserungen entscheiden zu können (Handlungsgrundsatz 6). Das daraus resultierende, allenfalls überarbeitete Raumprogramm wird in das Pflichtenheft für die Projektierung einfließen.

Die Genehmigung der Kosten für das Planerwahlverfahren und den Projektierungskredit liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlungen der drei beteiligten Gemeinden. Diese entscheiden auf den Grundlagen der vertieften Testplanung und des definitiven Raumprogramms. Das bedeutet, dass die Vorstufe «Testplanung» heute noch keine abschliessende Aussage über das dannzumal zu realisierende Projekt erlaubt.

4 Dank

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde sowie die Kirchenpflegen der röm.-kath. Kirchgemeinde und der evang.-ref. Kirchgemeinde danken allen, die sich am bisherigen Prozess aktiv beteiligt haben: Dem Begleitgremium mit den Vertretern der Auftraggeberinnen, den Fachexperten und den Verwaltungsmitarbeitenden. Dank und Anerkennung gilt auch den mit der Testplanung beauftragten Architektenteams für deren hochstehende und sorgfältige Leistung. Sie alle haben mit umsichtiger Bearbeitung des Planungsprozesses die Testplanung zu einem erfolgreichen vorläufigen Abschluss geführt. Die Behörden der beteiligten Stockwerkeigentümerinnen sind überzeugt, auf dem richtigen Weg zu sein und werden weiter dafür sorgen, dass das Gemeinschaftszentrum der Gemeinde der Menschen in Zumikon dient und für die Zukunft auf einem zeitgemässen Stand der Bautechnik zum Nutzen aller erhalten bleibt.

5 Anhang

Grundrisse mit Nutzungsverteilung

Legende:



FFZ



GEMEINDE / SCHULE



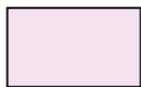
GEMEINSAM



MIETER



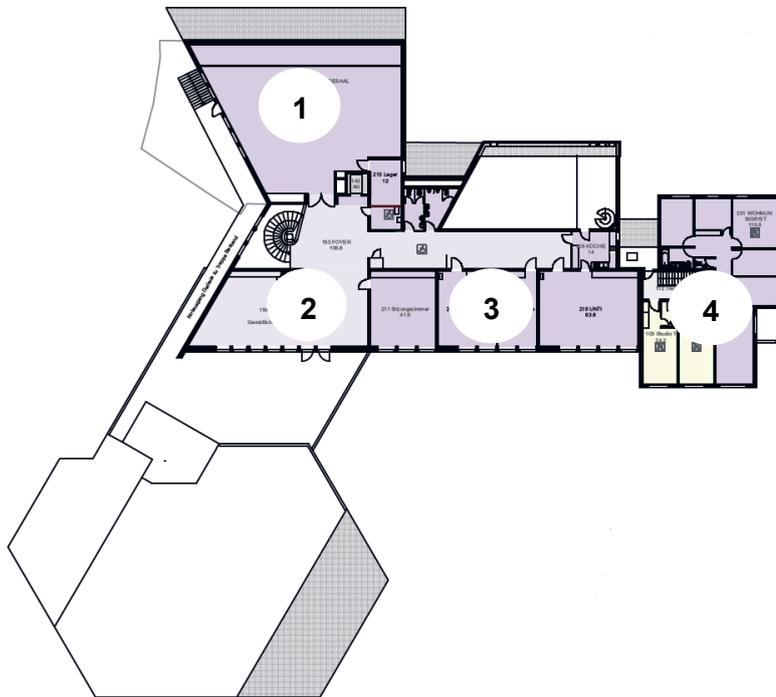
EVANG./REF. KIRCHENGEMEINDE



RÖM./KATH. KIRCHENGEMEINDE

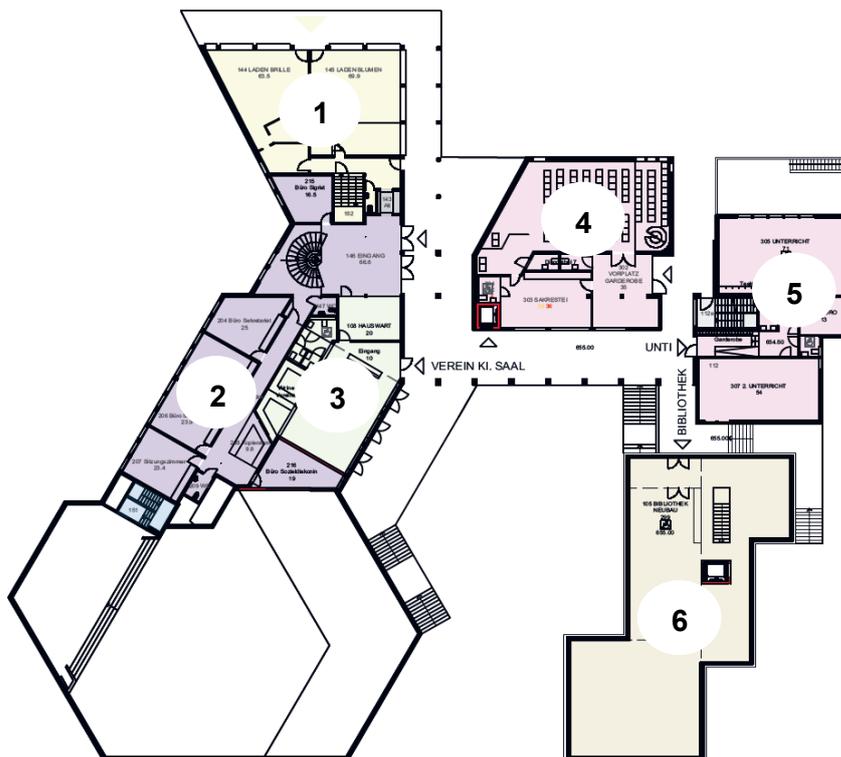
Rossetti + Wyss Architekten AG

1. Obergeschoss



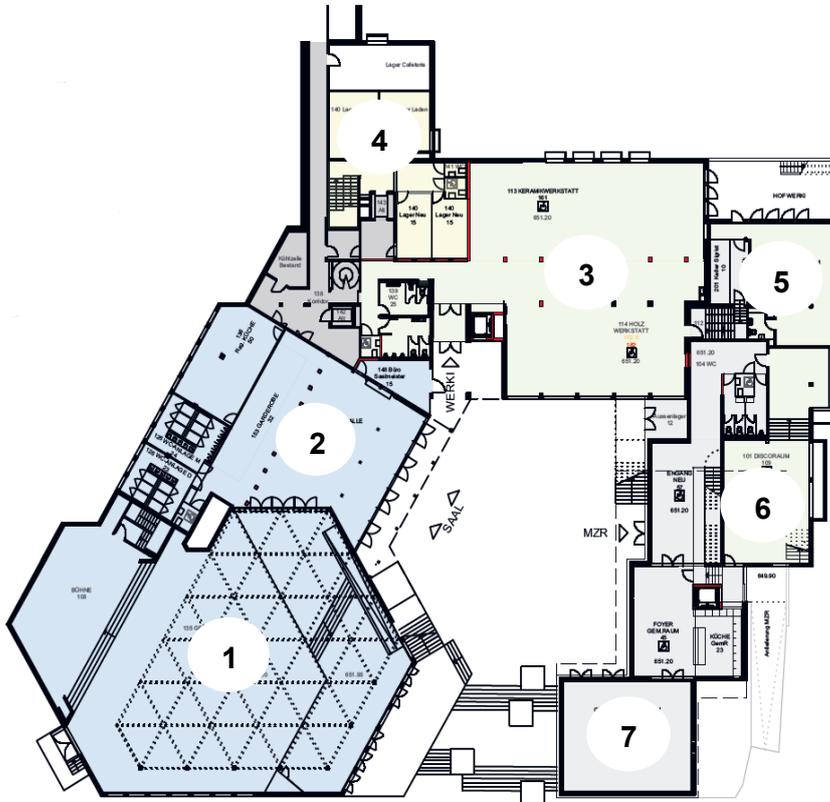
1. Kirchgemeindesaal
2. Cheminéeraum
3. Unterrichtszimmer
4. Wohnungen

Erdgeschoss



1. Läden
2. Evang. –ref. Kirche
3. Vereinsraum FZZ
4. Röm.-kath. Kapelle
5. Röm.-kath. Kirche
6. Bibliothek

1. Untergeschoss

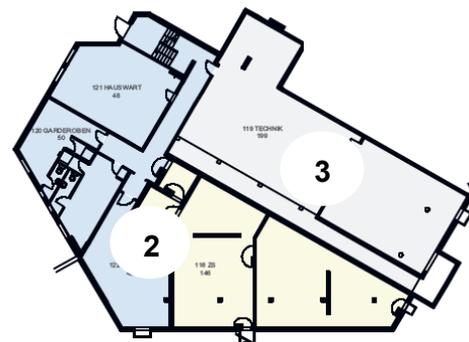


- 1. Gemeindesaal
- 2. Foyer
- 3. Holz- Keramikwerkstatt
- 4. Keller / Lager
- 5. Maschinenraum Holz-
bearbeitung
- 6. Disco
- 7. Gemeinschaftsraum

2. Untergeschoss



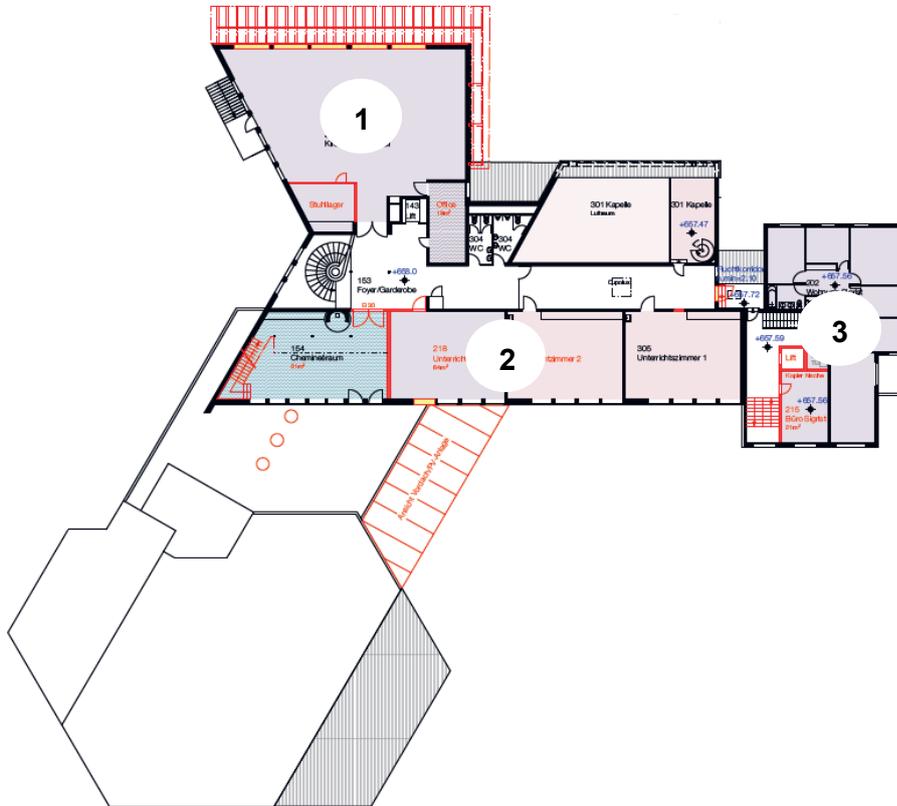
3. Untergeschoss



- 1. Spielgruppe
- 2. Keller/Lager
- 3. Technik

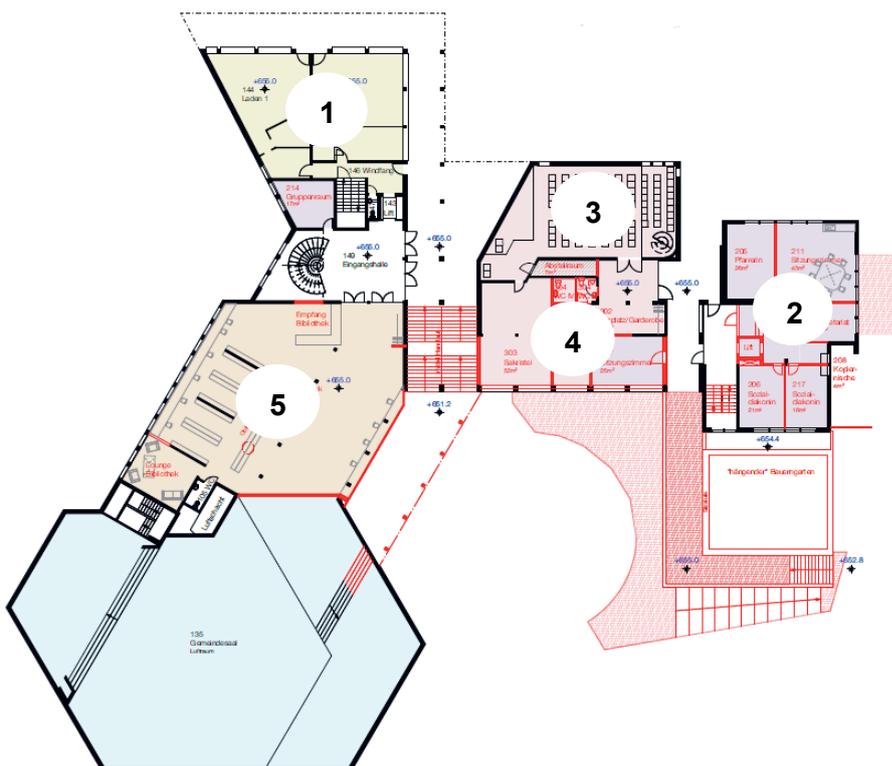
Gröbly Fischer Architekten GmbH

1. Obergeschoss



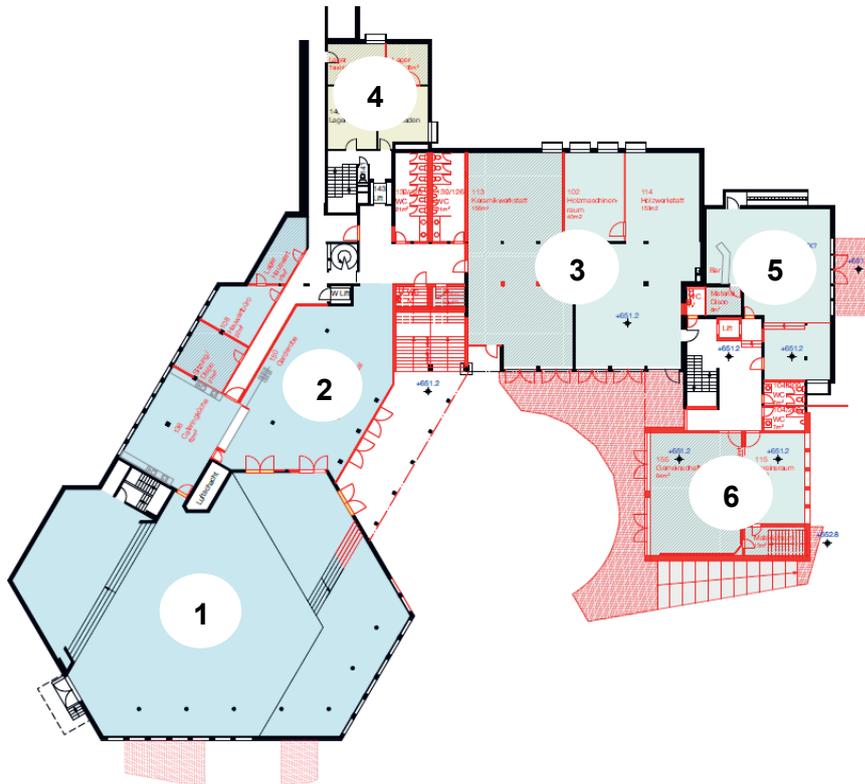
1. Kirchengemeindesaal
2. Unterrichtszimmer evang. -ref. und röm-kath. Kirchen
3. Wohnungen

Erdgeschoss



1. Läden
2. Evang. -ref. Kirche
3. Röm.-kath. Kapelle
4. Röm.-kath. Kirche
5. Bibliothek

1. Untergeschoss



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

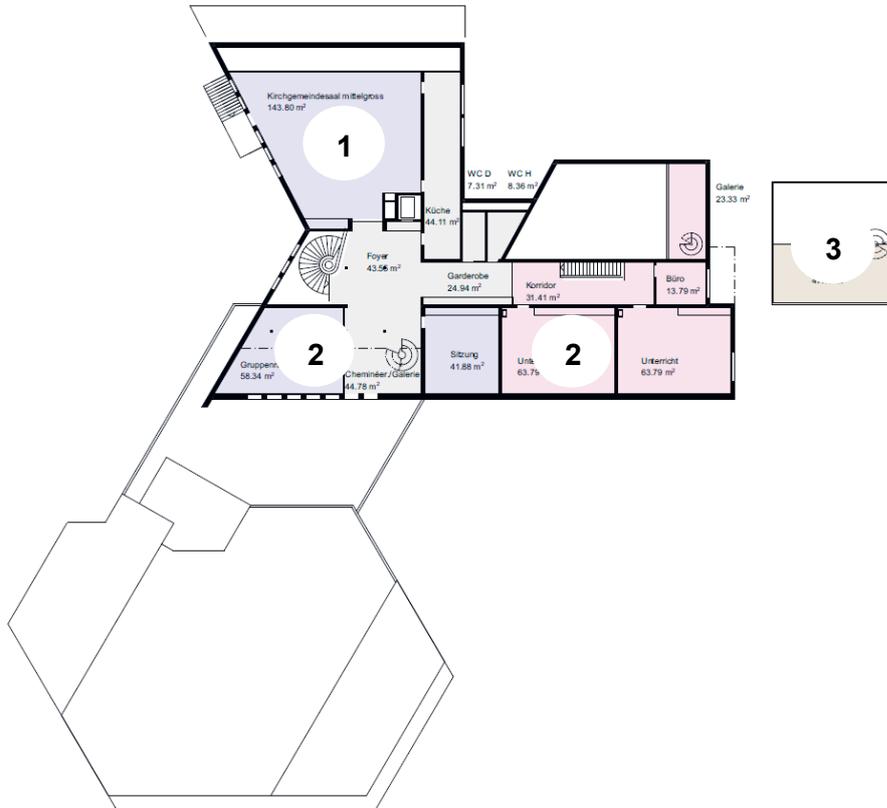
2. Untergeschoss



1. Spielgruppe
2. Keller/Lager
3. Technik

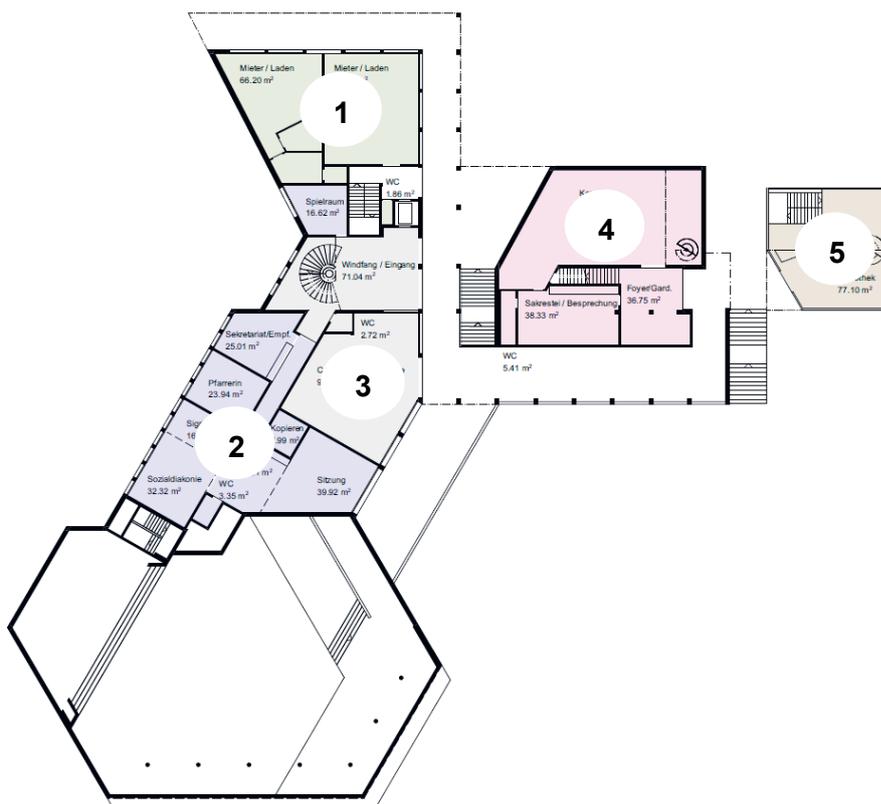
Heer Architektur GmbH

1. Obergeschoss



1. Kirchgemeindesaal
2. Unterrichtszimmer evang. -ref. und röm-kath. Kirchen
3. Bibliothek im 1. OG

Erdgeschoss



1. Läden
2. Evang. -ref. Kirche
3. Co-Workingspace
4. Röm.-kath. Kapelle
5. Bibliothek im EG

