

Information Dorfzentrum

Wo stehen wir und wie geht es weiter.

Donnerstag, 31. März 2022

Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf

31. März 2022

Referent

Jürg Eberhard, Gemeindepräsident

Drei Weiler werden ein Dorf



Zumikon, Waltikon, Gössikon



Ein Dorf mit Kirche,
Pfarrhaus und Schulhaus

Ein Dorf bekommt ein Zentrum mit nationaler Ausstrahlung



Forchbahn mitten im Dorf



Ein grosser Wurf

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- 2. Parkgarage Dorfplatz – Sanierung**
- 3. Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis**
- 4. Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte**
- 5. Dorfplatz 13 – neues Restaurant**
- 6. Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis**
- 7. Kosten und nächste Schritte**

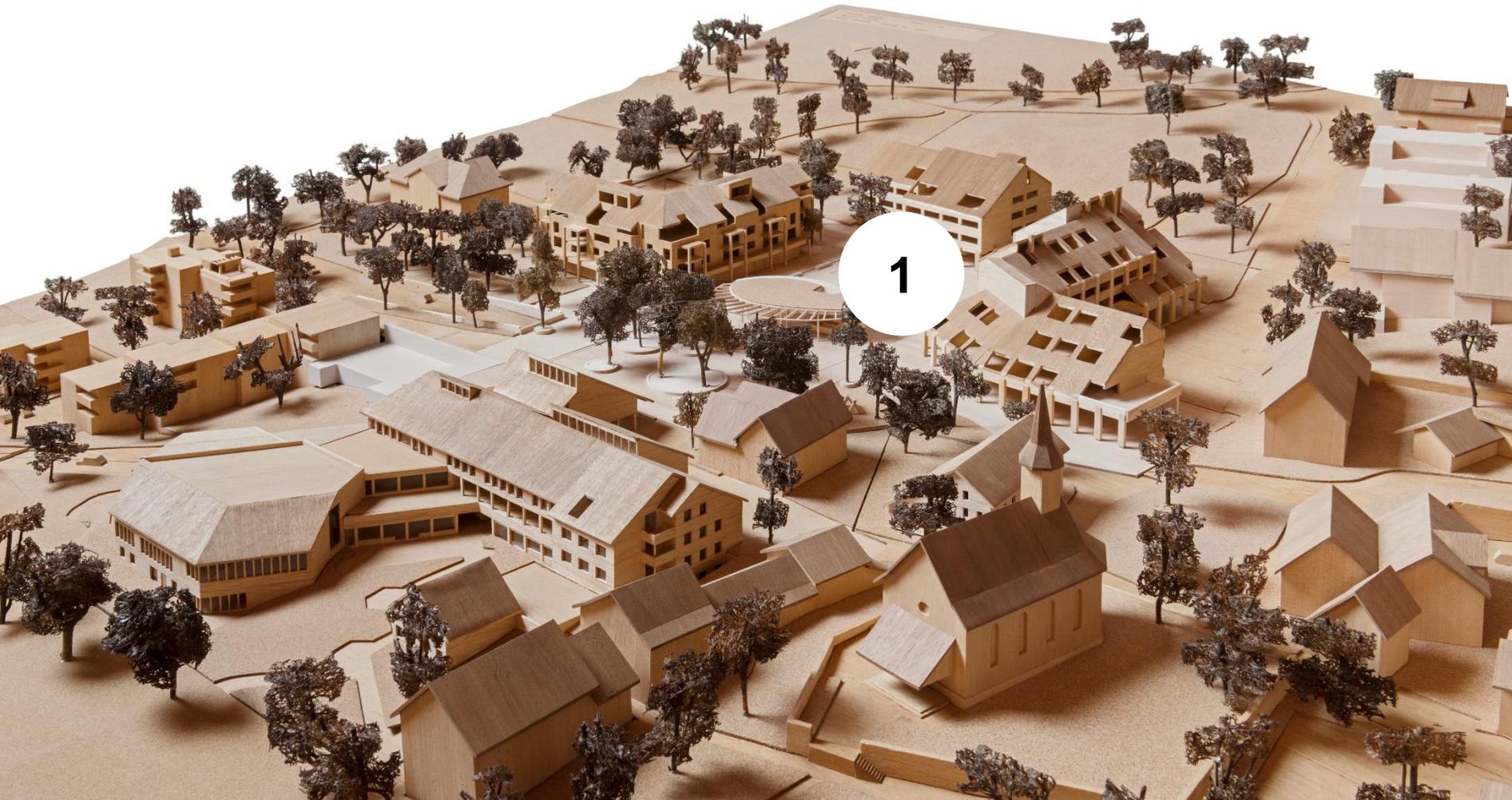
Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- 2. Parkgarage Dorfplatz – Sanierung**
- 3. Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis
- 4. Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte
- 5. Dorfplatz 13 – neues Restaurant
- 6. Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis
- 7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk

Projekte im Dorfzentrum: Parkhaus (50% Gemeinde)



Projektstand

- Zustandsanalyse über Erneuerungsbedarf abgeschlossen:
 - Abdichtung
 - Tragwerkserhalt
 - Haustechnik
 - Modernisierung

Nächste Schritte

- Planerwahlverfahren
- Projektierung
- Ausführung

Parkgarage Dorfplatz – Sanierung

31. März 2022

Referent

Fabrizio Vetter, Leiter Abteilung Liegenschaften, Gemeinde Zumikon

Nach 40 Jahren – Schlechter baulicher Zustand



Abdichtung zum Dorfplatz leckt – Wasser dringt ein



Bewehrung / Armierung rostet

Nach 40 Jahren – Schlechter baulicher Zustand



Haustechnik (Strom, Sanitär, Lüftung) ist veraltet und schadensanfällig



Düsteres, dunkles Erscheinungsbild

Breitere Parkplätze – Mehr Elektroladestationen



- 1. Untergeschoss**
 82 Blaue Parkplätze
 11 Gelbe Parkplätze
 davon 2 IV-PP
 26 Weiße Parkplätze
 2 E-Ladestation
- 121 PP-Total**

Grundriss 1. Untergeschoss

Parkplatzanordnung heute

PP mit Elektro-Ladestation



Skizze 1. Untergeschoss, Variante Parking

Durch Drehen um 90° Verbreiterung der Parkplätze möglich

Koordination und Termine

Koordination Sanierung Tiefgarage mit Neugestaltung Dorfplatz

- Oberfläche des heutigen Dorfplatzes muss im Bereich der Garage vollständig entfernt werden
- Zeitpunkt günstig für Neugestaltung (langjähriges Anliegen, veränderte Nutzerbedürfnisse)

Termine

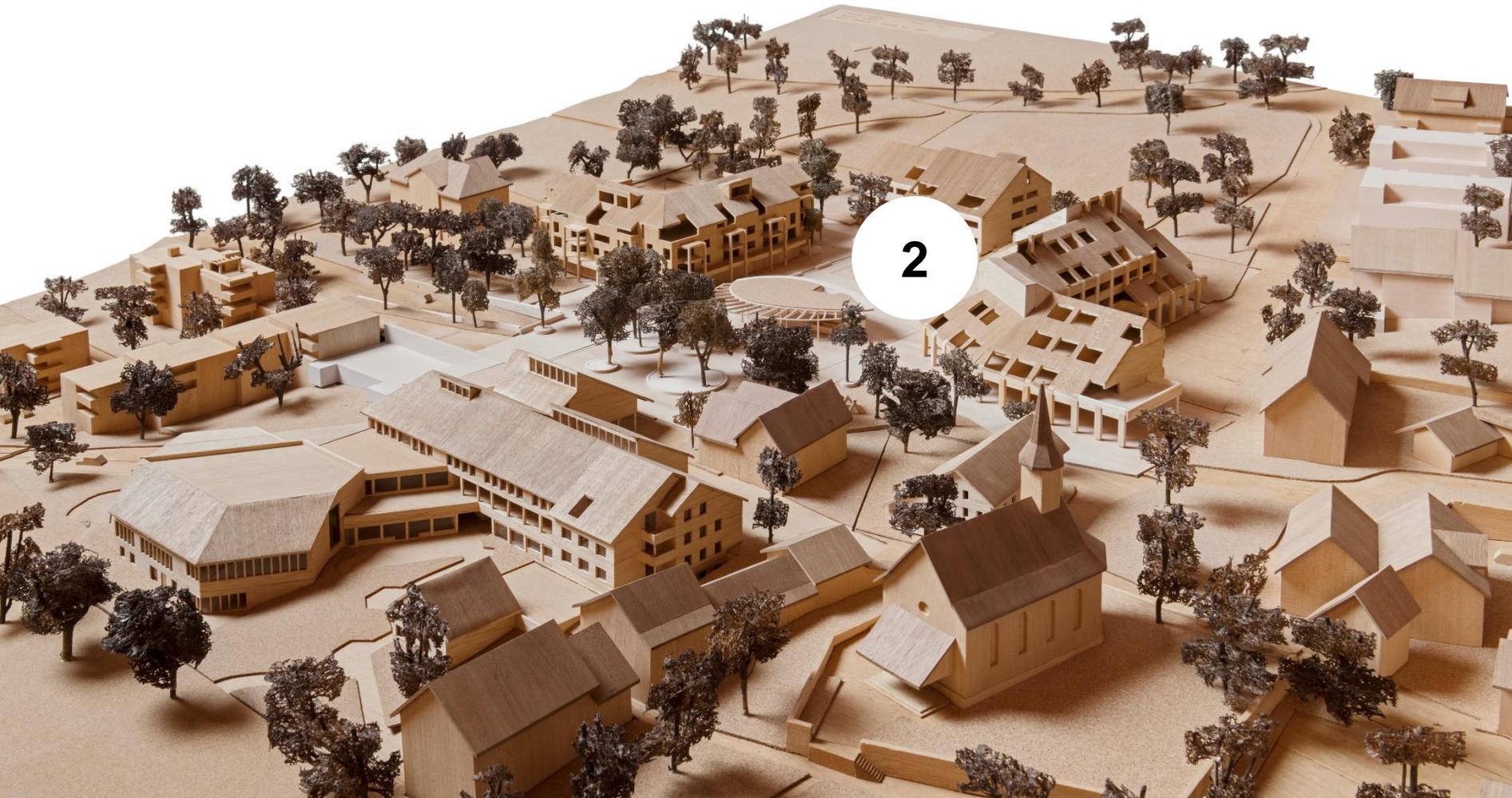
- Abgeschlossen: Zustandsanalyse/Machbarkeitsstudie, zur Zeit läuft das Planerwahlverfahren
- 14. Juni 2022 Gemeindeversammlung: Abstimmung über Projektierungskredit
- Juli 2022 bis April 2023: Vorprojekt mit Kostenvoranschlag und Projektierung
- Juni 2023: Abstimmung über Ausführungskredit

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- ✓ Parkgarage Dorfplatz – Sanierung
- 3. Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis**
- 4. Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte
- 5. Dorfplatz 13 – neues Restaurant
- 6. Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis
- 7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk

Übersicht Projekte im Dorfzentrum: Dorfplatz



Projektstand

- Vorbereitungsschritte abgeschlossen:
 - Testplanung
 - Masterplan
 - Wettbewerb: Siegerprojekt

Nächste Schritte

- Einbezug interessierte Kreise
- Projektierungskredit
- Ausführungskredit

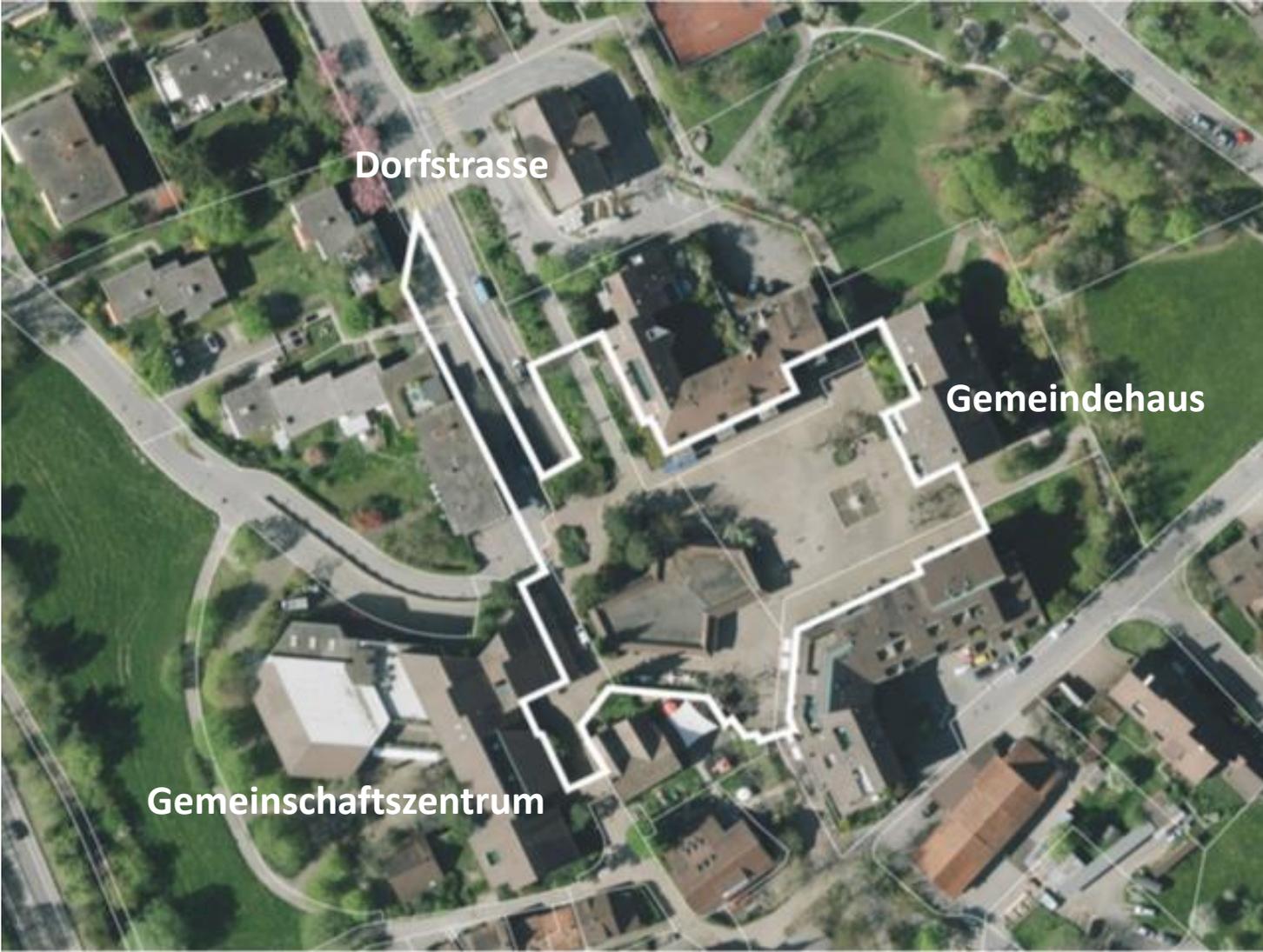
Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis

31. März 2022

Referentin

Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Mitglied der Wettbewerbs-Jury

Perimeter Wettbewerbsaufgabe



Vorgehen Projektwettbewerb Dorfplatz Zumikon

- Zweistufig, anonym.
- Erste Stufe offenes Verfahren, Teambildung von Architektur und Landschaftsarchitektur, 53 Teams reichten eine Ideenskizze ein.
- Beurteilungsgremium wählte 11 Arbeiten für zweite Stufe aus.
- In der zweiten Stufe konkretisierten diese Teams ihre Vorschläge.
- Beurteilungsgremium wählte Siegerprojekt aus, Empfehlung an Gemeinde für Weiterbearbeitung.

Pflichtenheft Wettbewerb: Anforderungen an den neuen Dorfplatz

Attraktivität

- Alltagstreffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität
- Infrastruktur für grössere Aktivitäten und Anlässe
- Durchdachte Ausstattung (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, ...)
- Wasserspiel zur Abkühlung und als Anziehungspunkt
- Schattenspendende Bäume
- Ausserdem: Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Statik (Tiefgarage)

Nutzungsvielfalt

- Platzinfrastruktur für grössere Aktivitäten und Anlässe
- Multifunktionaler, durchlässiger Pavillon
 - mit Zugang zu Tiefgarage/ Forchbahn
- Abgestimmte Gastronomie
 - Komplementärangebote Restaurant und 'Foodtruck'
- Anziehungspunkt für unterschiedliche Bedürfnisse:
 - Jung und alt
 - Einkaufende, Passanten und Pendlerinnen
 - Anwohnende und Gäste
 - Gottesdienstbesucher und Freizeitmenschen

Ergebnis Dorfplatz-Wettbewerb: Siegerprojekt "Aladin"



Sieger: **Eckhaus AG**, Zürich
Städtebau und Raumplanung

- Zwei Platzbereiche mit unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten
- Mitte: Multifunktionaler, durchlässiger Pavillon als Gelenk zwischen offenem und grünem Platz
- Gastronomie an neuem Ort

Offener Platz



Zugang Nordost

Nutzung wie bisher – und mehr!

Ort für Märkte, Feste, Chilbi, Kino, Konzerte, temporäre Gastronomie, Sonnenschirme, Wasser, Spielen...

Vertiefung und Feinschliff

Nutzerbedürfnisse und Ausstattung werden mit interessierten Kreisen abgestimmt (Input für Vorprojekt)

Grüner Platz



Zugang West: **Mitte Pavillon**; **vis-à-vis Apotheke**, **Coiffure**, **Regalino**

Bringt neue Qualität ins Zentrum

Verbindender Ort auf Dorfachse:
Grün, Schatten, Ruhe, Kühlung

Platzerlebnis mit Park-
Atmosphäre und Durchblick

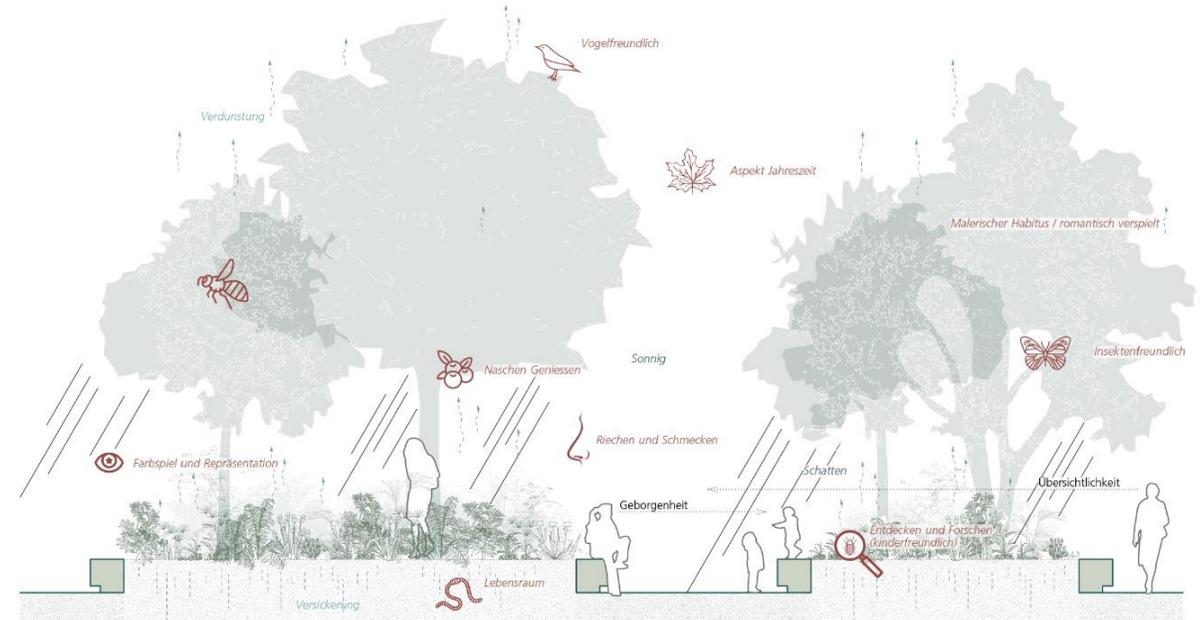
Sitz- und Spielmöglichkeiten

Nahtloser Übergang zum
Aussenbereich der neuen
Gastronomie

Multifunktionaler Pavillon



Ökologische Aufwertung



Pflanzringe mit kleinkronigen Bäumen, Gewinn für Mikroklima und Fauna

Neuer Pavillon als Markthalle etc. – Neue Aufenthaltsqualität in heute ungenutztem Bereich – Gutes Mikroklima

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- ✓ Parkgarage Dorfplatz – Sanierung
- ✓ Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis

4. Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte

5. Dorfplatz 13 – neues Restaurant
6. Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis
7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch Ausstellung und kleiner Umtrunk

Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte

31. März 2022

Referent

Thomas Epprecht, Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit

Ausgangslage (2016): Gastronomiegebäude Dorfplatz 12

- **Begegnungsort ist wichtig:** Wie verbessern?
 - Sanierung, Abbruch, Ersatz?
- **Sanierung ist teuer und unwirtschaftlich:**
 - Baujahr 1981, baulicher Zustand schlecht
 - Energieschleuder – Mängel bei Erdbebensicherheit – Sanitär – Küche – Anlieferung
 - **Reine Instandsetzungskosten ohne Mehrwert ca. CHF 3 Mio.**
- **Verbesserungsziele:**
 - Gastro: Einfachere Bewirtschaftung
 - Aufenthalt: angenehm, grosszügig
 - Platz: verbindend, Retail gut sichtbar

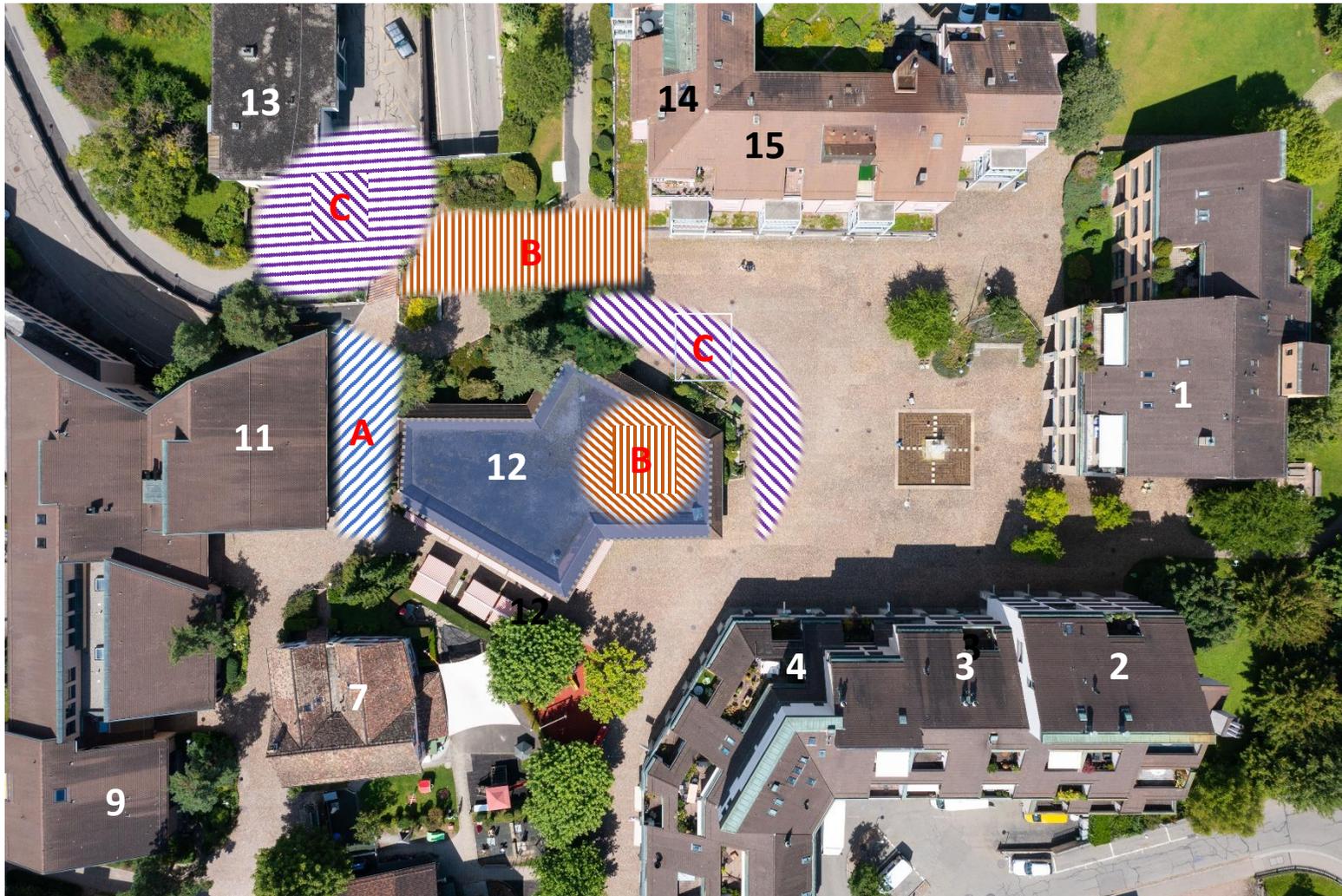


«Hinterhof» des Dorfplatzes



Heutiges Restaurant verstellt und beansprucht viel Platz: viel verlorener, zentraler Raum ohne Aufenthaltsqualität

Ziel: Bessere räumliche & funktionelle Lösungen



Situation heute:

A: versteckte Lage Geschäfte

B: wenig Aufenthaltsqualität

C: schlechte Platzabschlüsse

Flächen freispielen,

Hinterhofsituation beheben,

Bewirtschaftung verbessern.

- Der trennende Riegel des heutigen Dorfkafi macht Platz für einen attraktiven Grünraum.
- Die Dorfplatz-Gastronomie bleibt, verschoben an neue Adresse.
- Alternative?
Nach Sanierung Tiefgarage, Wiederherstellung des heutigen Zustands.



Lösung – neues Restaurant auf Platzniveau



- Dorfplatz 13: Heute kein Bezug zum Dorfleben → Neu Sonnenterrasse mit Aussicht statt Parkplatz
- Garantie: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Gastrokonzept
- Gemeinde: Kosten für Sanierung und Gastronomiebetrieb entfallen

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- ✓ Parkgarage Dorfplatz – Sanierung
- ✓ Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis
- ✓ Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte

5. Dorfplatz 13 – neues Restaurant

6. Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis

7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch Ausstellung und kleiner Umtrunk

Übersicht Projekte im Dorfzentrum: Dorfplatz 13 (privat)



Projektstand

- Vorbereitungsschritte fast abgeschlossen:
 - Studienauftrag koordiniert mit Gemeinde
 - EG auf Dorfplatzniveau
 - Vereinbarung Gastronomie

Nächste Schritte

- Vertiefung, Richtprojekt
- Gestaltungsplan

Ziel

- Städtebauliche Aufwertung

Dorfplatz 13 – neues Restaurant

31. März 2022

Referent

Valentin Müller, Geschäftsführer UTO Real Estate Management AG

Ersatzneubau Dorfplatz 13

Bauträger

- Moyreal Immobilien AG Eigentümerin
- UTO Real Estate Management AG Projektentwicklung im Auftrag der Moyreal

Ausgangslage

- Parzelle liegt in Planungszone, mit Gestaltungsplan
- Diverse Anforderungen der Gemeinde für Neubebauung
- Eigene hohe Ansprüche an den Städtebau und die Architektur

Vorgehen

- Enge Koordination mit Gemeinde und mit dem Projekt Dorfplatz
- Lancierung Studienauftrag mit fünf Architekturbüros

**UTO
REM**

Ergebnisse des Studienauftrags

Neubau

- Profitiert sowohl von Hanglage wie von Lage an Dorfplatz
- Vielfältige, altersgerechte Wohnungen

Aufwertungen des Aussenraums

- Anhebung Terrain auf Höhe Dorfplatz
- Hindernisfreier Zugang zum Dorfplatz über Rampe von Dorfstrasse
- Aufhebung der Aussenparkplätze

Neues Restaurant am Dorfplatz

- Gastronomische Nutzung im Erdgeschoss
- Grosszügige Aussenterrasse

**UTO
REM**



Zwischenstand Februar 2022

**UTO
REM**



Zwischenstand Februar 2022

**UTO
REM**



Zwischenstand Februar 2022

**UTO
REM**



Zwischenstand Februar 2022

**UTO
REM**

Weiteres Vorgehen

Gestaltungsplan

- August 2022 Infoveranstaltung zum Gestaltungsplan
- September 2022 Öffentliche Auflage
- Juni 2023 Abstimmung an Gemeindeversammlung

Bauprojekt

- Ab Juni 2023 Projektierung und Baubewilligungsverfahren

**UTO
REM**

Programm

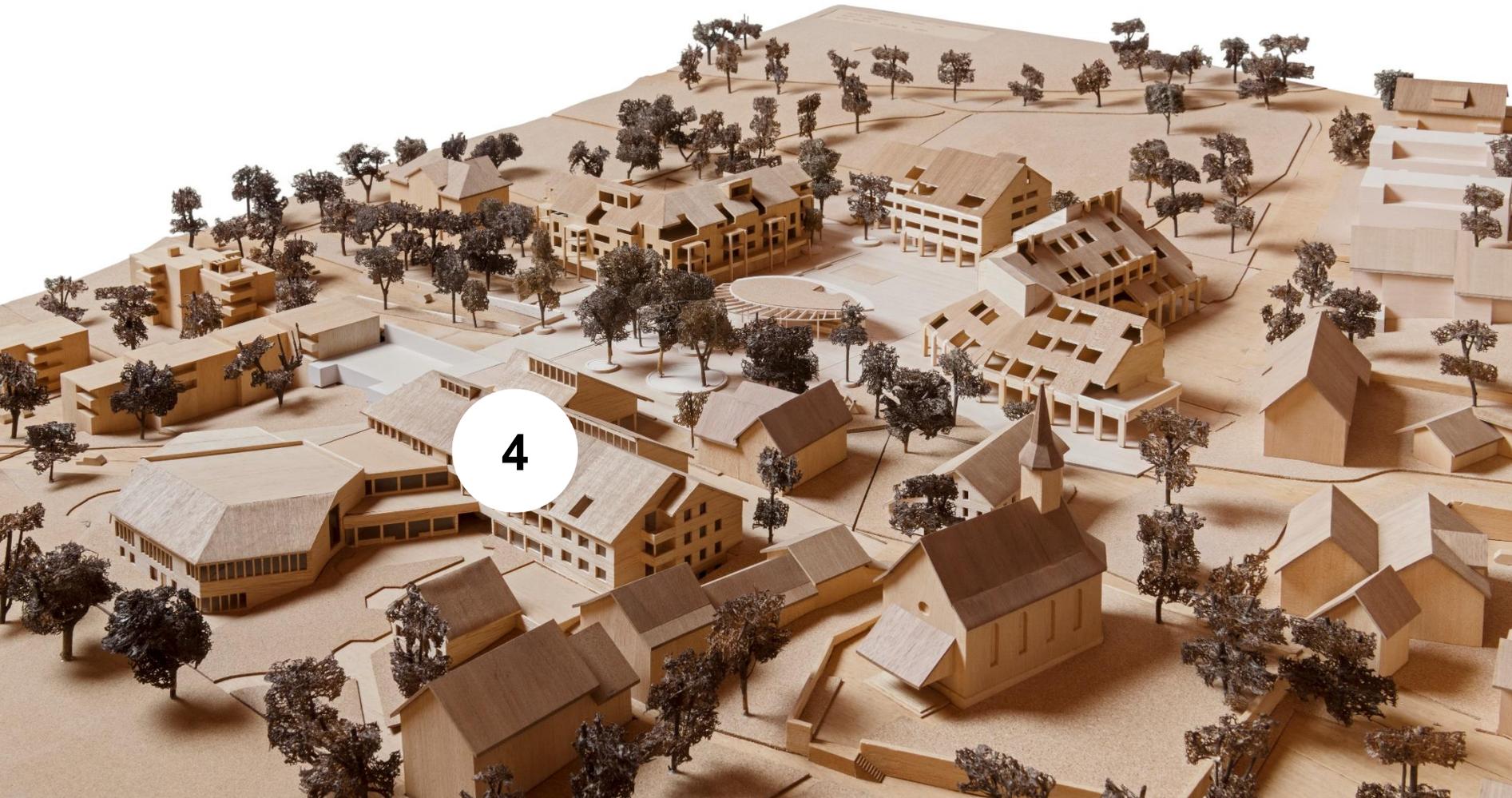
- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- ✓ Parkgarage Dorfplatz – Sanierung
- ✓ Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis
- ✓ Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte
- ✓ Dorfplatz 13 – neues Restaurant

6. **Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis**

7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch Ausstellung und kleiner Umtrunk

Übersicht Projekte im Dorfzentrum: Gemeinschaftszentrum (81% Gemeinde)



Projektstand

- Vorbereitungsschritte abgeschlossen:
 - Nutzeranalyse
 - Testplanung
 - Vertiefung Testplanung

Nächste Schritte

- Planerwahlverfahren
- Abgleich Miteigentümer
- Projektierungskredit
 - Vorprojekt, Bauprojekt
- Ausführungskredit

Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis

31. März 2022

Referent

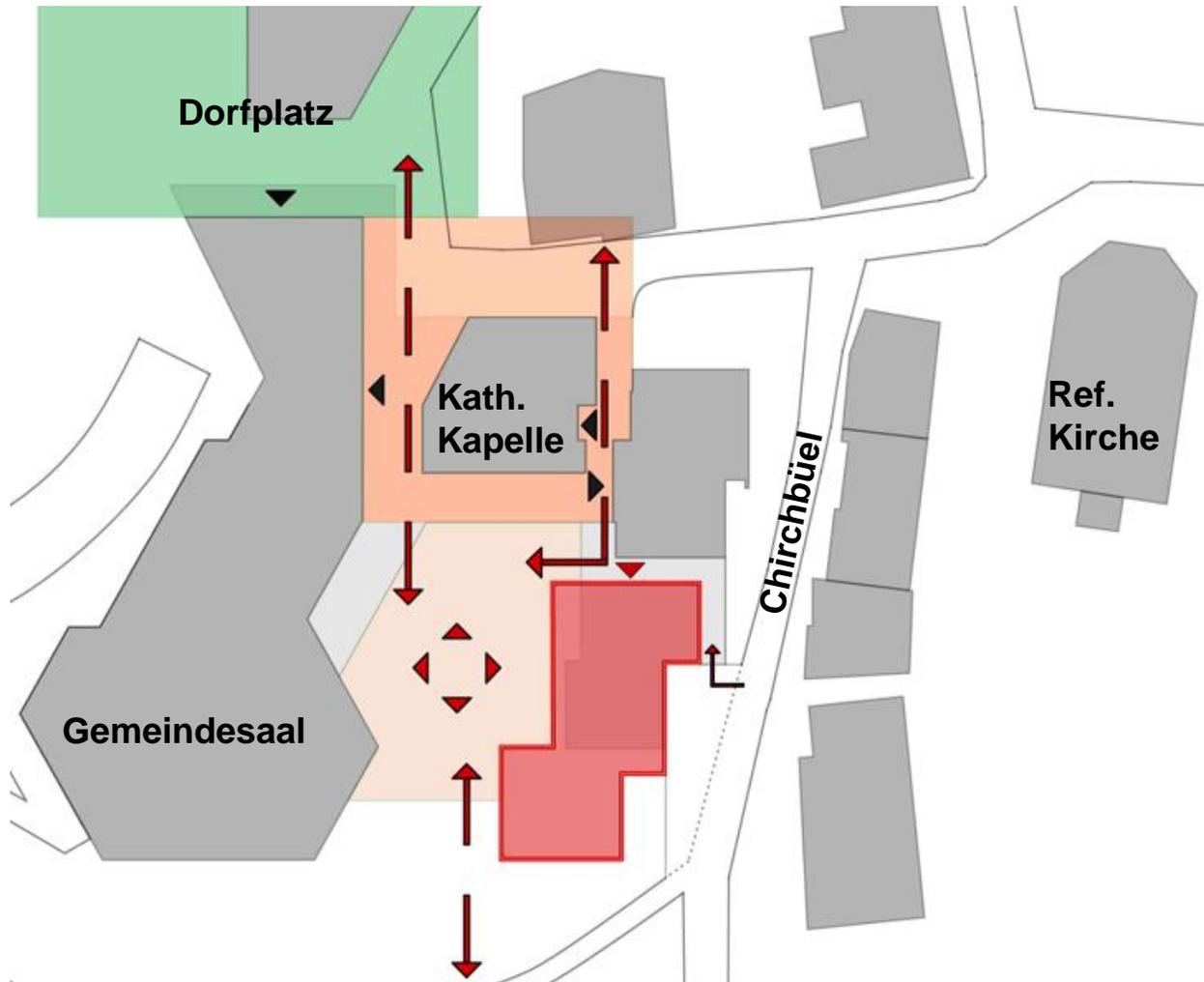
Mark Aurel Wyss, Rossetti + Wyss Architekten AG

Vorgehen Gemeinschaftszentrum – Zweck einer Testplanung

- Analyse des Bestands
- Prüfung der Substanz
- Erkennen von Mängeln und Schwachstellen (auch Energie)
- Prüfen von Machbarkeit und Umsetzen von Nutzerbedürfnissen
- Sicherstellen von Hindernisfreiheit und Gebrauchstauglichkeit
- Sicherheit verbessern (Erdbeben etc.)



Optimierte Erschliessung



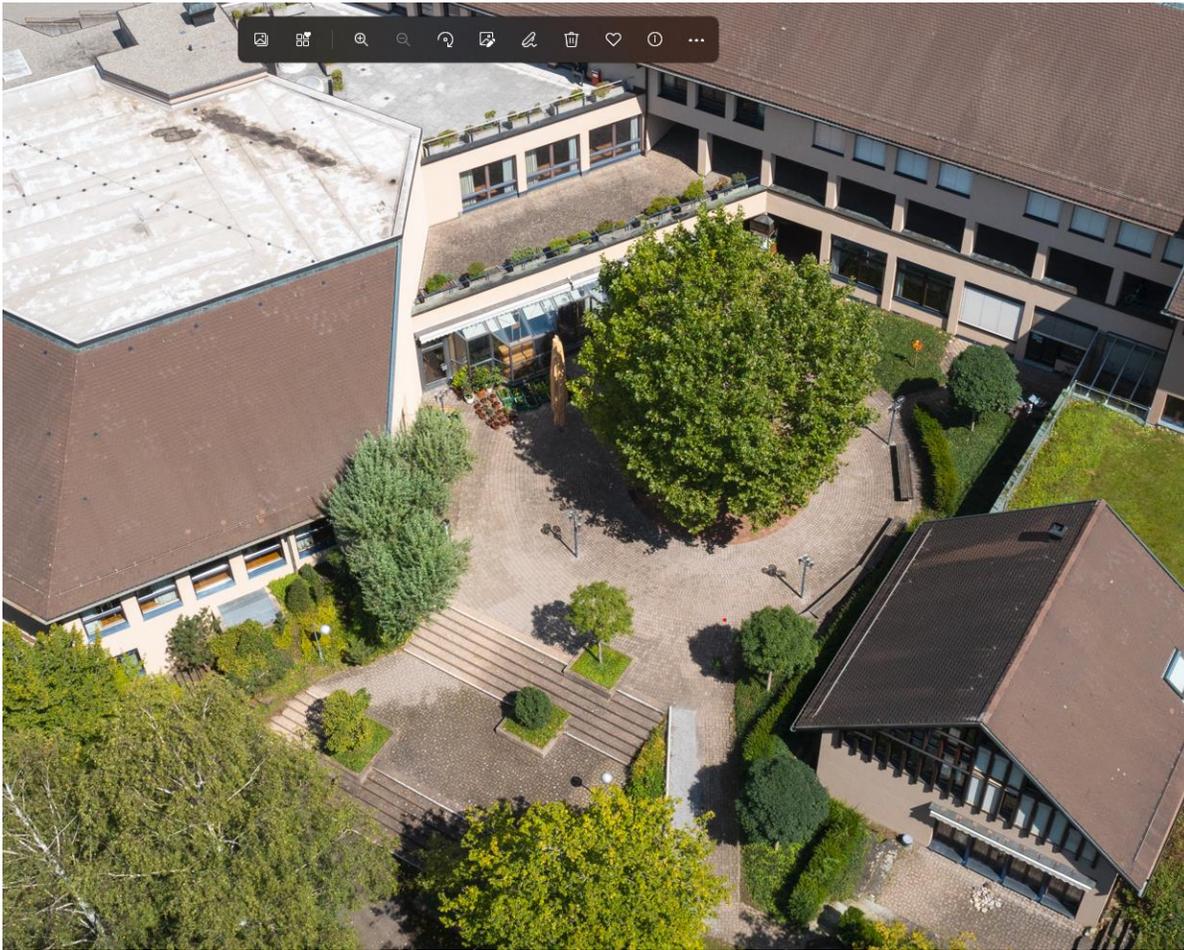
Bessere Anbindung an Dorfplatz

- Grosszügige Freitreppen
- Lifte innen u. aussen

Neue Aussentreppen erschliessen Güggelplatz mit Saalgeschoss



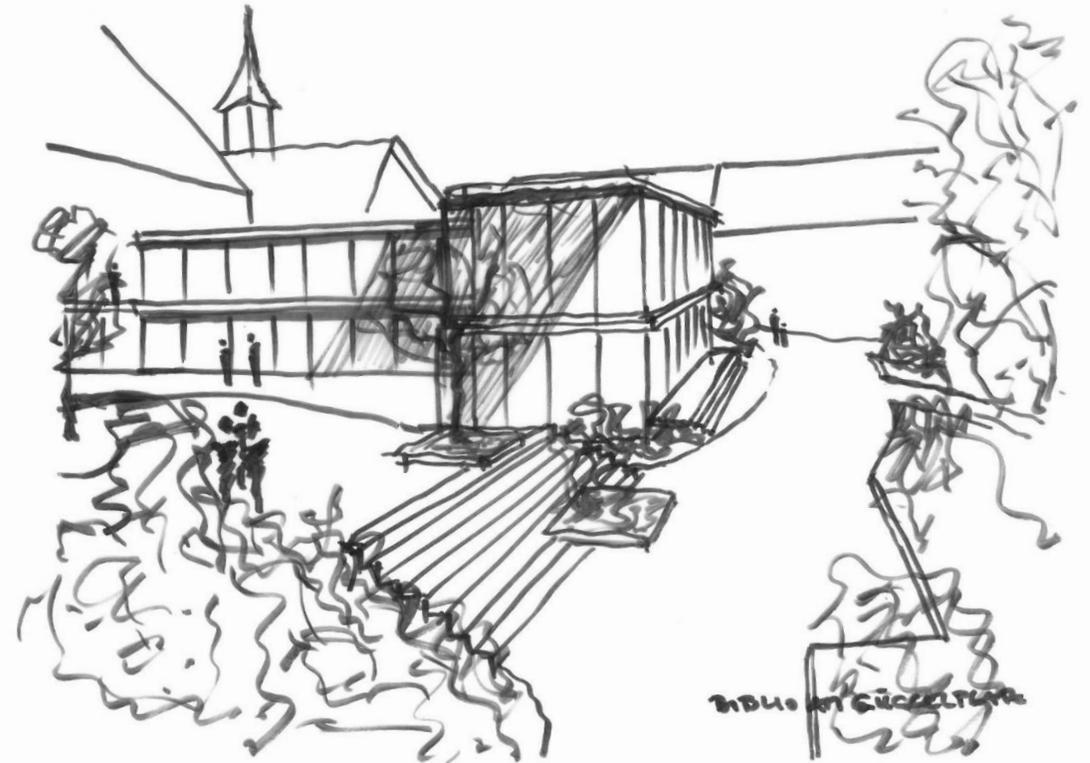
Aufwertung Guggelplatz



Erschliessung aller Gebäudeflügel
über Guggelplatz

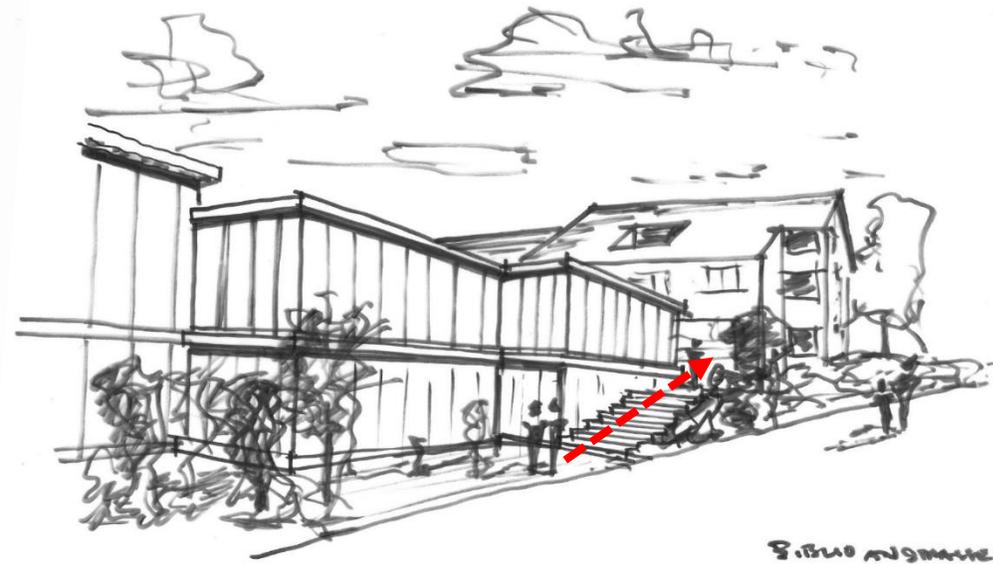
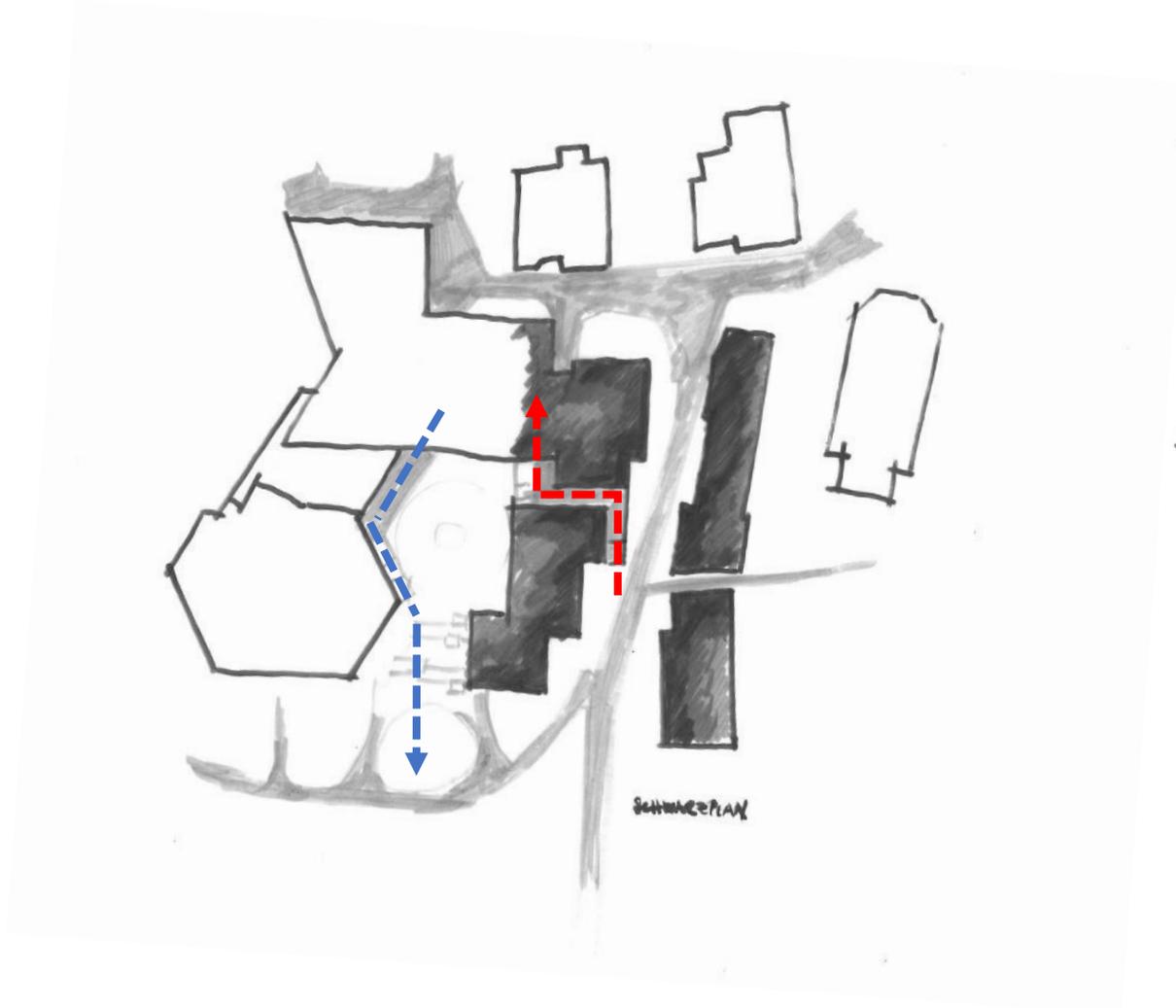
- Zentraler Innenhof als Drehscheibe
- Einheitliche Erschliessungsebene –
auch für neuen Südtrakt

Übergang vom Guggelplatz zum Grünraum Chirchbüel



Grundkonzept soll bleiben – Guggelplatz soll durch neue Bibliothek besser gefasst werden

Neue Wege – Neue Ideen...



Anstoss zur Architektur aus Testplanung:
Neuer Bibliothekstrakt könnte leichter, transparenter
Holzbau sein, oder...

**1.
UG**

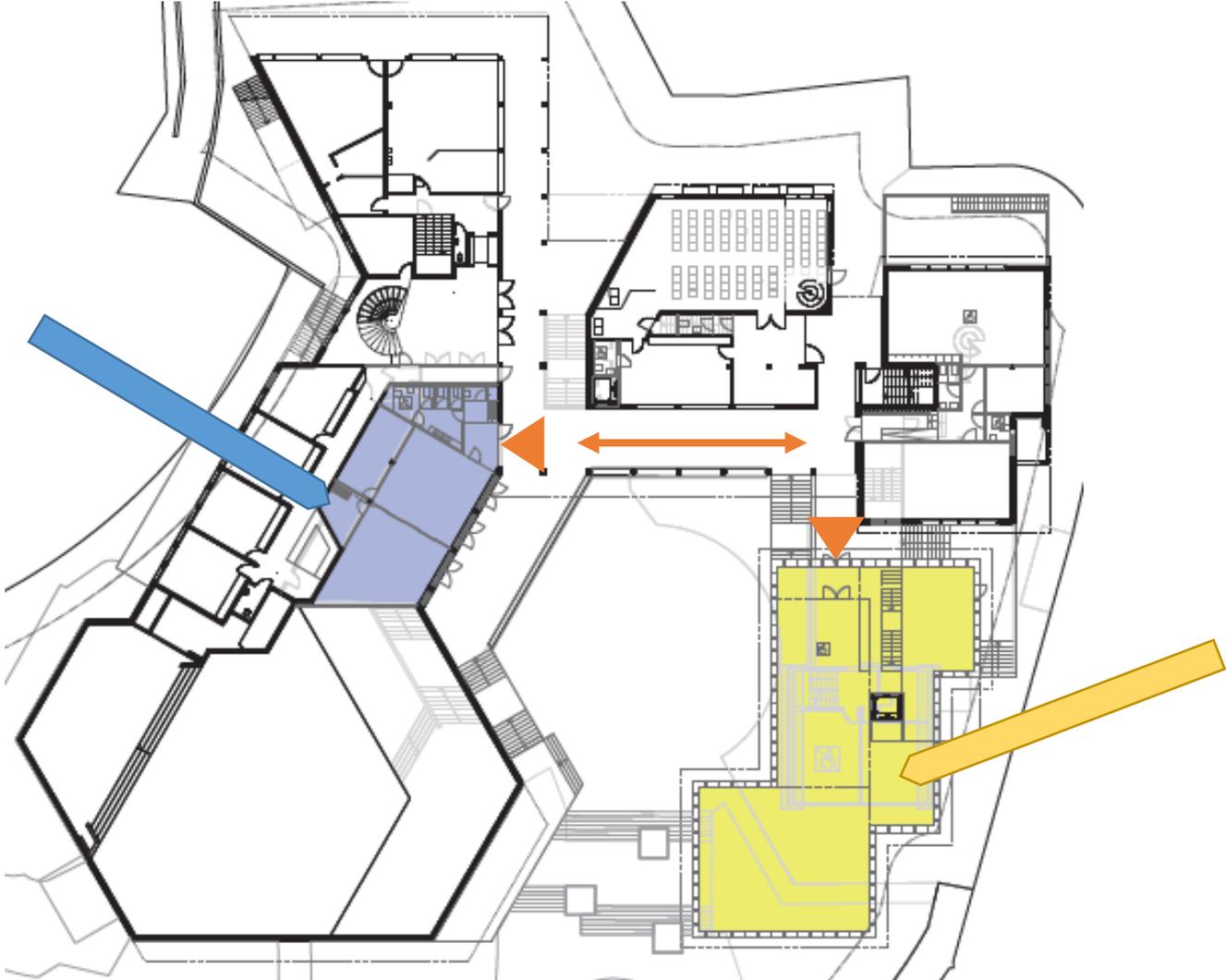
Nutzungen gebündelt – innere Erschliessung vereinfacht





Grösserer Vereinsraum – hindernisfreie Bibliothek

Unterteilbarer,
multifunktionaler
Vereinsraum



Neue Bibliothek /
Mediathek auf
einer Ebene

Testplanungsergebnis

Die Resultate der Testplanung (inkl. Vertiefung) sind Vorschläge / Stossrichtungen; noch kein Projekt.

Sie beinhalten:

- ✓ Formulierung von Herangehensweisen / Aufzeigen von konzeptionellen Möglichkeiten.
- ✓ Kostensicherheit (Genauigkeit $\pm 15\%$), Berechnungen zum Werterhalt, zur Wertvermehrung und zu Eigentumsquoten.
- ✓ Anstöße zur Architektur im Spannungsfeld zwischen Bestand und Erneuerung.

Programm

- ✓ Das Dorfzentrum – Bedeutung für unser Dorf
- ✓ Parkgarage Dorfplatz – Sanierung
- ✓ Neugestaltung Dorfplatz – Wettbewerbsergebnis
- ✓ Dorfplatzgastronomie – Die Entwicklungsschritte
- ✓ Dorfplatz 13 – neues Restaurant
- ✓ Gemeinschaftszentrum – Testplanungsergebnis

7. Kosten und nächste Schritte

Abschluss: Rundgang durch die Ausstellung und kleiner Umtrunk

Kosten und nächste Schritte

31. März 2022

Referent

Thomas Epprecht, Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit

Investitionskosten Projekte im Dorfzentrum 2022 - 2027

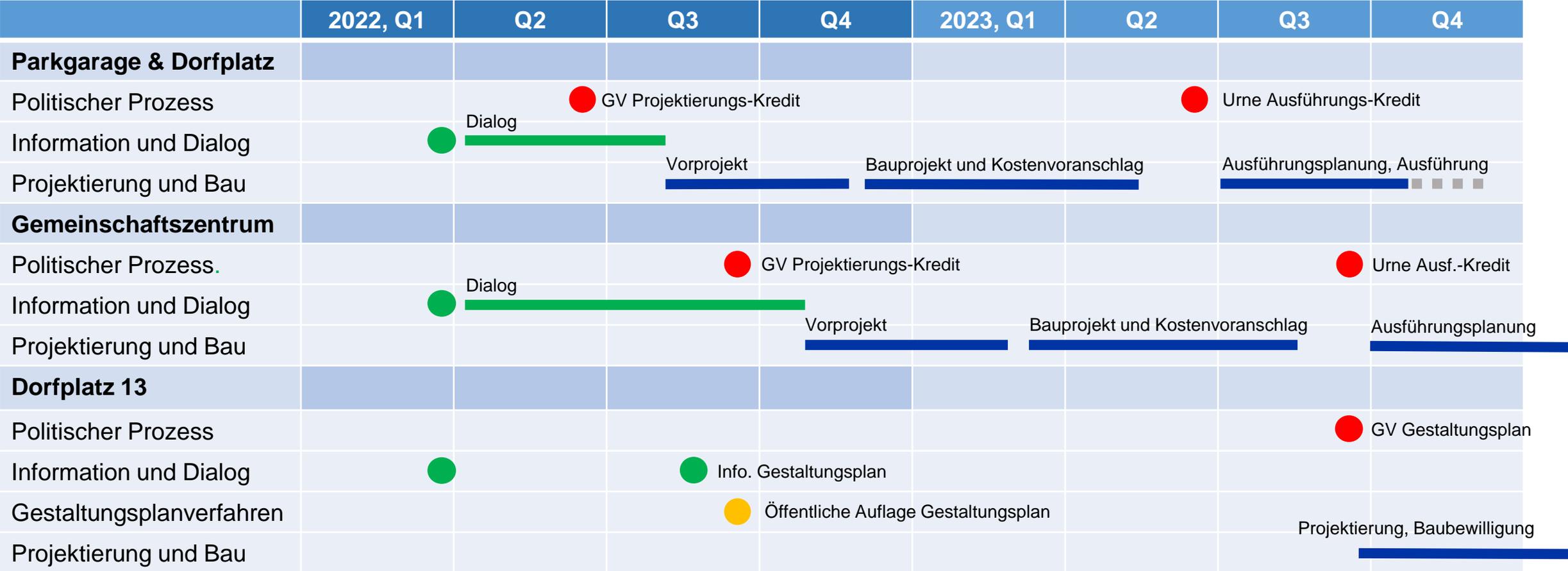
Prognose	Dorfplatz	Parkgarage	Gemeinschafts- zentrum	Total
Projektierungskosten*	350	670	1.250	
Ausführungskosten**	4.950	7.030	21.550	
Total (100 %)	5.300	7.700	22.800	
Eigentumsanteil Gemeinde	100 %	50 %	80.1 %	
Kostenanteil Gemeinde	5.300	3.850	18.300	27.450
davon Gebäude (Pavillon)	ca. 1.000			
Vergleich: Sanierung Bistro	ca. 3.000			

*Honorare bis vor Baueingabe, Basis Honorarofferten und/oder Kostenschätzungen, gerundet in TCHF (inkl. MWSt), exkl. nicht aktivierbare Vorbereitungskosten.

**Ausführungskosten inkl. Honoraranteile Planer, Basis Honorarofferten und/oder Kostenschätzungen gerundet in TCHF (inkl. MWSt).

Stand Q1 2022

So geht es weiter - Koordination Termine und Entscheide



Denken Sie mit – Fragen Sie



- Rundgang durch die Ausstellung:
→ **Die Referenten geben gerne Auskunft**
- Dokumentation
- Fragebogen
- Zusätzliche Besichtigungsdaten

Mittwoch 6.4.2022, 18:00-20:00

Freitag 8.4.2022, 15:30-17:30

Wie es weiter geht



- Einbezug interessierter Kreise:
 - Vereine und Parteien
 - Anwohnerinnen und Anwohner
 - Geschäfte am Dorfplatz, Gewerbe
 - Alle Interessierte

- Kontaktdaten:

Email: liegenschaften@zumikon.ch

Telefon: 044 918 78 46 (Fabrizio Vetter)

- Antworten auf Anregungen und Bedürfnisse:

www.dorfzentrum-zumikon.ch

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Rundgang durch die Ausstellung – Die Referierenden geben Auskunft.

Abschluss mit einem Umtrunk.