



Urnenabstimmung vom Sonntag, 28. September 2025

Beleuchtender Bericht

Gesamterneuerung Gemeinschaftszentrum Dorfplatz 9/11. Genehmigung Verpflichtungskredit.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgende Vorlage zur Beschlussfassung:

Abstimmungsfrage

Wollen Sie für die Gesamterneuerung des Gemeinschaftszentrums, Dorfplatz 9/11, einem Verpflichtungskredit von CHF 29'950'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zustimmen?

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** Ausdruck zu geben.

Inhalt

Kurzfassung	5
Vorlage	6
Abstimmungsfrage	6
Kenntnisnahmen	6
Erläuterungen	8
Ausgangslage	8
Vorarbeiten und Partizipation	8
Bauprojekt	9
Politische Gemeinde	9
Neuer gemeinsamer Saaltrakt	13
Kirchgemeinden	17
Wohnungen	19
Terminologie	19
Kosten	20
Bisherige Kosten	20
Verpflichtungskredit	20
Mehrkostenbegründungen	22
Wertausgleich	25
Zusammenfassung Kosten	26
Folgekosten	27
Weiteres Vorgehen	27
Ausführungstermin	27
Kosten bei Ablehnung der Vorlagen	27
Empfehlung	28
Bericht der Rechnungsprüfungskommission	29
Anhang (Grundrisse mit Stockwerkeigentum)	30

Kurzfassung

Das Gemeinschaftszentrum Zumikon (GZZ) mit den zugehörigen Gebäuden gehört drei Stockwerkeigentümerinnen gemeinsam: der Politischen Gemeinde Zumikon, der Reformierten Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon und der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon. Nach 40 Jahren Betrieb muss das GZZ grundlegend saniert werden – es steht ein Erneuerungsschritt an. Die Gebäudehülle, die Haustechnik, die Betriebseinrichtungen und viele weitere Bauteile müssen für einen weiteren Lebenszyklus des Gebäudes fit gemacht werden. Ausserdem sind mehrere aktuelle Bauvorschriften nicht mehr erfüllt. Die bauliche und technische Erneuerung des GZZ eröffnet zugleich die Chance, veränderten Bedürfnissen der Zumiker Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die drei Stockwerkeigentümerinnen hatten 2019 einen mehrstufigen Planungsprozess angestossen, in den die Bevölkerung wiederholt einbezogen wurde. Nun kann über den Verpflichtungskredit zur Ausführung des Erneuerungsprojekts abgestimmt werden. Damit gelangt der mehrstufige Prozess zum Abschluss.

Die Gesamterneuerung wurde nach dem Grundsatz geplant, die bestehende Bausubstanz weitgehend zu erhalten und schonend zu ergänzen. Der respektvolle Umgang mit dem Bestehenden ermöglicht einen optimierten Werterhalt. Gleichzeitig galt das Augenmerk der betrieblichen Optimierung für die Nutzungsaktivitäten der drei Stockwerkeigentümerinnen. Dazu wurde in zusammenhängenden Betriebsabschnitten zusammengefasst, was zusammengehört. Dadurch sinken auch die Betriebskosten.

Der vorliegende Kreditantrag von CHF 29'950'000.00 beinhaltet den Kostenanteil der Politischen Gemeinde für die Gesamtsanierung des Gemeinschaftszentrums. Darin enthalten sind anteilmässig der Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$), die bereits genehmigten und eingesetzten Projektierungskosten, eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds und gemeinde-spezifische Bauherrenleistungen. Angesichts der guten Vermögenslage der Gemeinde kann das Vorhaben aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Die Vorlage erfordert auch die Zustimmung der Stimmberechtigten der beiden Kirchgemeinden zu ihrem Anteil an der Summe der Verpflichtungskredite.

Mit der Gesamterneuerung werden die zahlreich vorhandenen Qualitäten des Zumiker Gemeinschaftszentrums auch in Zukunft gewährleistet sein und gleichzeitig verstärkt. So wird das GZZ allen Nutzerinnen und Nutzern auch die nächsten 40 Jahren lang grosse Freude machen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Visualisierungen Visualisierungen finden Sie bei den jeweiligen Kapiteln. Grundrisse mit einer Darstellung der Eigentumsverhältnisse befinden sich im Anhang. Weitere Informationen werden laufend unter folgendem Link aufgeschaltet:
www.gemeinschaftszentrum-zumikon.ch

**Vorlage Gesamterneuerung Gemeinschaftszentrum Dorfplatz 9/11.
Genehmigung Verpflichtungskredit.**

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zumikon die folgende Vorlage zur Beschlussfassung:

Abstimmungsfrage ***Wollen Sie für die Gesamterneuerung des Gemeinschaftszentrums, Dorfplatz 9/11, einem Verpflichtungskredit von CHF 29'950'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zustimmen?***

Die Stimmberechtigten sind eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** Ausdruck zu geben.

Kenntnisnahmen *Mit der Zustimmung zur Vorlage wird von folgenden Punkten Kenntnis genommen:*

- a) **Vorbehalt Bauteuerung:** Der Verpflichtungskredit kann sich bis zur Bauvollendung um eine allfällige Teuerung ab Stichtag 1. Oktober 2024 erhöhen (Basis: Baupreisindex Hochbau (Schweiz): 114.50 Punkte).
- b) **Zustimmung Miteigentümerinnen:** Das Gemeinschaftszentrum befindet sich im Miteigentum der Politischen Gemeinde Zumikon, der Reformierten Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon und der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon. Die Finanzierung der Gesamterneuerung des Gemeinschaftszentrums bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümerinnen.
- c) **Verwendung Erneuerungsfonds:** Zur Teilfinanzierung des Gesamtkostenanteils der Politischen Gemeinde von CHF 29'950'000.00 (Verpflichtungskredit) werden folgende Anteile aus den bestehenden Erneuerungsfonds zur Gesamterneuerung des GZZ herangezogen: Aus dem gemeinsamen Erneuerungsfonds CHF 815'000.00 (Gemeindeanteil 81,5 % von CHF 1'000'000.00, Kontostand CHF 1'008'000.00) und aus dem Erneuerungsfonds Küche CHF 137'000.00 (Kontostand, CHF 137'000.00, Gemeindeanteil 100 %). Damit beläuft sich der zusätzlich aus der Gemeindekasse zu finanzierende Teilbetrag des Verpflichtungskredits auf CHF 28'998'000.00.
- d) **Aufteilung der reinen Baukosten:** Die Gesamtsumme der Baukosten beläuft sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 34'927'000.00 (ohne Bauherrenleistungen). Dazu trägt die Politische Gemeinde Zumikon im Rahmen des vor-

liegenden Verpflichtungskredits CHF 28'555'288.00 bei, die anderen Stockwerkeigentümerinnen tragen mit eigenen Vorlagen zusammen CHF 6'371'712.00 bei.

- e) **Enthaltene Projektierungskosten:** Die bereits genehmigten und verwendeten, aktivierbaren Projektierungskosten sind im Verpflichtungskredit nochmals enthalten (Gemeindeanteil CHF 1'295'850.00 von 1'590'000.00, genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2022).
- f) **Veränderung der Wertquoten:** Das Projekt bringt Raumrochaden und Veränderungen an der Verteilung des Stockwerkeigentums mit sich. Dies führt zu einer Veränderung der Wertquoten (WQ). Die WQ der Gemeinde steigt von 81,50 % auf 82,44 % leicht an. Die WQ der anderen Miteigentümerinnen verändern sich folgendermassen: Bei der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon resultiert ein Anstieg von 6,10 % auf 9,91 % und bei der Reformierten Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon ein Rückgang von 12,40 % auf 7,65 %.
- g) **Wertausgleich (WA):** Durch die Veränderungen der Wertquoten werden gegenseitige Entschädigungen der Miteigentümerinnen fällig. Die Wertausgleichszahlung der Politischen Gemeinde Zumikon beträgt CHF 116'454.00 (Kauf) und jene der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon CHF 273'460.00 (Kauf). Die Reformierte Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon erhält für die Reduktion ihres Anteils entsprechend einen Wertausgleich von CHF 389'914.00 (Verkauf).
- h) **Genehmigung WQ-Verschiebung und WA:** Die gemäss Gemeindeordnungen zuständigen Organe der Politischen Gemeinde (Gemeinderat) und der Reformierten Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon (Kirchenpflege) haben der Veränderung der WQ und den damit verbundenen Raumrochaden und WA im Rahmen ihrer Kompetenzen, unter Vorbehalt der Genehmigung dieser Veränderungen durch alle Stockwerkeigentümerinnen, bereits zugestimmt. Bei der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon ist die Gemeindeversammlung zuständig; sie wird am 28. September 2025 über den Verpflichtungskredit und den Wertausgleich abstimmen.
- i) **Honorarkosten bei Ablehnung der Vorlagen:** Sollten die Vorlagen abgelehnt werden, würde für die bereits erbrachten Leistungen in den Projektierungsphasen (SIA 31-33) ein zusätzliches Generalplanerhonorar von CHF 658'552.55 fällig (davon Gemeindeanteil 81,5 %), mit dem der erhöhte Honoraranspruch abzugelten wäre. Die Erhöhung ergibt sich aus der höheren honorarberechtigten Bausumme gemäss Kostenvoranschlag, also aus den im Vergleich zur Berechnungsbasis des Projektierungskredits höheren Baukosten, die auch eine Erhöhung des Honorars für die Projektierungsphasen bewirken (SIA 31-33). Zudem wären die bereits ausgegebenen Kosten für die Projektierung von rund CHF 1,7 Mio. (alle Stockwerkeigentümerinnen) verloren.

Erläuterungen

Ausgangslage Das Gemeinschaftszentrum (GZZ) ist der zentrale Ort, an dem die Zumikerinnen und Zumiker seit 40 Jahren zusammenkommen. Dank diesem weitherum einmaligen Treffpunkt, und dank der Vielfalt des in diesem Haus Gebotenen, kommt es täglich zu Begegnungen und gemeinsamem Erleben der Menschen, die unser Dorf ausmachen. Dass dies möglich ist und in den letzten 40 Jahren 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 damalige Schulgemeinde, die Reformierte Kirchgemeinde Zumikon und die Katholische Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon entschlossen hatten, unter *einem* Dach etwas Gemeinsames zu schaffen. Heute bildet die Schulgemeinde mit der Politischen Gemeinde Zumikon eine Einheitsgemeinde, und die Reformierte Kirchgemeinde ist mit Zollikon fusioniert. Beide Kirchgemeinden nutzen das GZZ weiterhin intensiv als Basis für ihre Zumiker Aktivitäten.

Das Gemeinschaftszentrum Zumikon (GZZ) umfasst eine Vielzahl von Räumen und Nutzungen: Unter anderem den Gemeindesaal, den Kirchgemeindesaal, den Cheminéeraum, die Bibliothek, das Freizeitzentrum, die katholische Kapelle, den Vereinsraum, die Disco, Wohnbereiche, das Sekretariat der Reformierten Kirchgemeinde sowie Räume für den Religionsunterricht der beiden Kirchgemeinden. Auch die heute weitgehend ungenutzten Flächen des früheren Restaurants «Güggel» mit der zugehörigen Grossküche und einer in die Jahre gekommenen Kegelbahn gehören zum GZZ.

Vor über 40 Jahren erbaut, ist das GZZ heute stark erneuerungsbedürftig und muss aus Nutzersicht neu gedacht werden: Neben der rein baulichen Sanierung der Bestandsgebäude geht es in der anstehenden Gesamterneuerung darum, die Räumlichkeiten an die heutigen Bedürfnisse anzupassen, einen effizienten, kostengünstigeren Betrieb zu gewährleisten und Synergien zwischen den drei Gemeinden zu ermöglichen. Zudem braucht es eine Anpassung an die aktuellen Bauvorschriften, die sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert haben. Gleichzeitig soll der bauliche Eingriff möglichst schonend sein, auf dem Bestand aufbauen und die zahlreich vorhandenen Qualitäten des GZZ stärken. Kurz: Das Gemeinschaftszentrum Zumikon soll wieder fit gemacht werden, sodass es allen Nutzerinnen und Nutzern für mindestens wieder die nächsten 40 Jahre Freude macht.

Vorarbeiten und Partizipation Im Jahr 2019 erteilten die drei Miteigentümerinnen den Auftrag zu einer Testplanung. Ihr Ziel war, die Machbarkeit von Ideen zu prüfen, um die zahlreichen Funktionen des grossen und komplexen Gebäude an die heutigen Bedürfnisse der Nutzergruppen und die aktuellen Vorschriften wie Hindernisfreiheit, Brandschutz, Erdbebensicherheit und Energieeffizienz anzupassen. Anschliessend wurden die Resultate der Testplanung von 2020 bis 2021 vertieft. Im Frühling 2022 informierten die drei Gemeinden über die Resultate der vertieften Testplanung.

Anschliessend an diesen ersten Informationsanlass wurde eine grosse Zahl von Dialogen mit verschiedenen Anspruchs- und Nutzergruppen geführt. Die Bevölkerung konnte ihre Rückmeldungen und ihre Bedürfnisse über einen Fragebogen in die weitere Projektierung einbringen. Die Grundeigentümerinnen konnten viele der Feedbacks aufnehmen. Ein gutes Beispiel dafür ist das in der Testplanung gezeigte, mögliche Erscheinungsbild der Bibliothek, das auf Skepsis gestossen war: Im Bauprojekt wurde es komplett überarbeitet.

Parallel dazu wurde das submissionsrechtlich erforderliche Planerwahlverfahren abgewickelt, das im Sommer 2022 mit der Wahl des Generalplanerteams abgeschlossen werden konnte.

Bauprojekt Die Gesamterneuerung des GZZ wurde nach dem Grundsatz geplant, die bestehende Bausubstanz weitgehend zu erhalten und wo nötig schonend zu ergänzen. Dieser respektvolle Umgang mit dem Bestehenden ermöglichte einen optimierten Werterhalt. Die vorgesehenen Nutzungen wurden nach Möglichkeit zuerst im Bestandsbau untergebracht. Gleichzeitig galt das Augenmerk der betrieblichen Optimierung für die drei Eigentümerinnen. Dies geschah, indem in zusammenhängenden Betriebsabschnitten zusammengefasst wurde, was zusammengehört. Dadurch sinken auch die Betriebskosten. Für die Nutzungen, welche im Bestand keinen Platz fanden, wurde in einem zweiten Schritt ein Erweiterungstrakt im Südwesten geplant.

Der Anforderungskatalog und die Raumbedürfnisse wurde mit sämtlichen Beteiligten, den Bauherrschaften, Nutzern, Mietern und ausgewählten Anspruchsgruppen immer wieder überprüft, angepasst, optimiert und präzisiert. Dabei stand immer die Variabilität und Flexibilität im Vordergrund: Die Räume sollten flexibel genutzt und bei späteren Veränderungen möglichst variabel einteilbar sein, was beim Bau des GZZ zu Beginn der 80er-Jahre noch nicht im Vordergrund stand.

Politische Gemeinde Mit einem Miteigentumsanteil von gut 80 % stellt die Politische Gemeinde Zumikon die Hauptträgerschaft des GZZ. Dieser Miteigentumsanteil gilt insbesondere für sämtliche gemeinsamen Räume. Nachfolgend sind die wichtigsten Veränderungen und Verbesserungen im Gemeindebereich dargestellt.

Gemeindesaal *Eigentum bisher und neu: Politische Gemeinde Zumikon*

Der Gemeindesaal wird künftig hindernisfrei über ein vorgelagertes Foyer mit WC-Anlagen und Garderobe auf gleicher Ebene erschlossen. Die Innentreppe entfällt zugunsten der Zugänge vom Foyer. Der Zugang zu Foyer und Gemeindesaal erfolgt vom Guggelplatz her. Ein neuer, permanent zugänglicher Lift verbindet das Niveau Dorfplatz mit dem Guggelplatz. Der Saal selbst erhält einen direkten, ebenerdigen Ausgang mit vorgelagertem Laubengang zum Guggelplatz, so dass Innen- und grüner Aussenraum ineinander übergehen. Die markante Holzkonstruktion der Saaldecke bleibt bestehen. Lüftung und Heizung werden durch moderne Anlagen ersetzt, die energiesparend sind und ein angenehmes Raumklima schaffen.



Gemeindesaal. Blick auf die Bühne

Foyer *Eigentum bisher und neu: Politische Gemeinde Zumikon*

Das neue Foyer zum Gemeindesaal befindet sich dort, wo früher das heute leerstehende Restaurant «Güggel» war. Dem Foyer angeschlossen ist auch eine neue, verkleinerte Küche. Sie ist so ausgelegt, dass sie sowohl von Vereinen in Eigenregie wie auch von Catering-Anbietern genutzt werden kann. Somit sind Veranstaltungen im Gemeindesaal räumlich und akustisch gut vom Empfang, von Apéros und Verpflegung sowie von der Garderobe getrennt.



Foyer Gemeindesaal. Eingang vom Güggelplatz. Blick in den Gemeindesaal

Bibliothek *Eigentum bisher und neu (Standort künftig im neuen Erweiterungstrakt): Politische Gemeinde Zumikon*

Die Schul- und Gemeindebibliothek erhält mehr Platz. Der im Vergleich zur Testplanung stark überarbeitete Anbau wird mit einer veränderten Dachform gut in die

Umgebung am Chirchbüel eingepasst. Gleichzeitig wird die Formensprache der Bestandesbauten des GZZ übernommen. Die neue Bibliothek ist zweigeschossig und sowohl vom Dorfplatz wie auch vom Guggelplatz gut und hindernisfrei erschlossen. Gegenüber dem grünen Aussenraum am Chirchbüel öffnet sich die Bibliothek mit einem zweigeschossigen Atrium, das zum Verweilen oder zu Lesungen einlädt.



Bibliothek. Atrium mit Blick ins Grüne und auf den Guggelplatz.

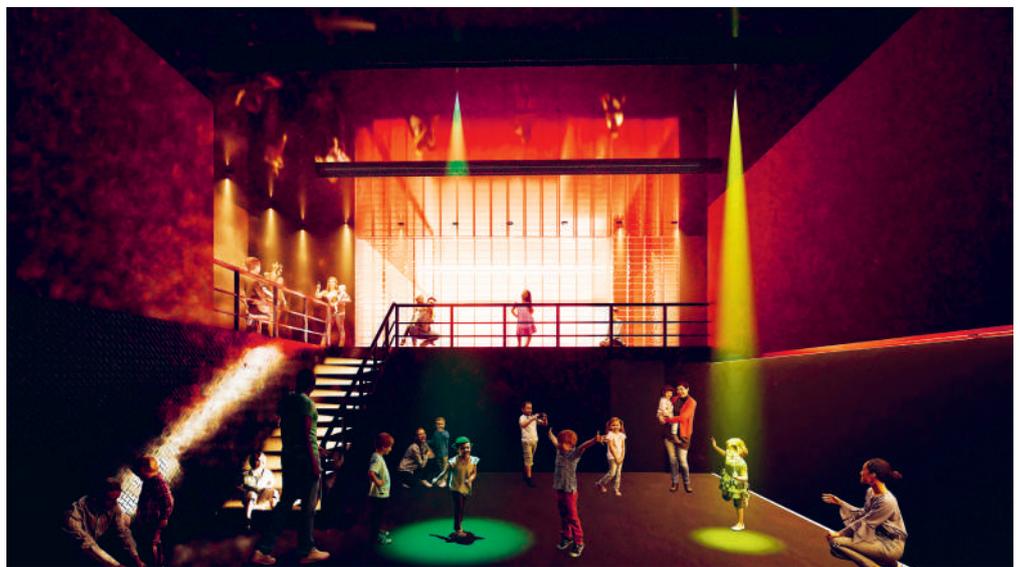
Freizeitzentrum *Eigentum bisher und neu: Politische Gemeinde Zumikon*

Die heute schon bestehenden handwerklichen Kursangebote des Freizeitentrums werden am Guggelplatz zusammengefasst: Holzwerkstatt, Töpferei und ein Kursraum erhalten damit (mehr) Tageslicht. Bei Bedarf kann der Aussenraum des Guggelplatzes in die Aktivitäten des Freizeitentrums einbezogen und damit belebt werden.



Freizeitzentrum. Aussenraum Guggelplatz von Holzwerkstatt und Töpferei

Disco und Spielgruppe *Eigentum bisher und neu (Standorte verschoben): Politische Gemeinde Zumikon*
Die heutige, riesige zweigeschossige Technikzentrale unter dem Gemeindesaal kann erheblich verkleinert werden. Im freiwerdenden Raum wird eine Disco entstehen, die – tief im Bauch des Gebäudes liegend – akustisch gut vom Aussenraum abgeschirmt ist. Gleichzeitig können die heutigen, nicht hindernisfrei erreichbaren WC-Anlagen des Gemeindesaals erhalten und der Disco zugeschlagen werden. Erschlossen wird die Disco vom Bänningerweg, ebenso wie der angegliederte Raum für die Spielgruppe (bisherige Saalwartwohnung), der wegen der Nähe zur Disco auch anderweitig genutzt und besser ausgelastet werden kann.



Freizeitzentrum. Schalloptimierte Disco im Bauch des Gebäudes.

Läden *Eigentum bisher und neu: Politische Gemeinde Zumikon*



Das Gemeinschaftszentrum mit seinen Läden wird zur prominenten Adresse am Dorfplatz

Die Läden am Dorfplatz bleiben bestehen und werden künftigen Mietern im Grundausbau zur Verfügung gestellt. Die Innenausbauten erfolgen individuell.

Neuer gemeinsamer Saaltrakt *Eigentum bisher: aufgeteilt auf die drei Stockwerkeigentümerinnen; neu: gemeinsames Eigentum*

Heute sind die Säle und Räume im 1. Obergeschoss unterschiedlich gut ausgelastet. Der Kirchgemeindesaal (bisher Reformierte Kirchgemeinde) und der Cheminéeeraum (bisher Politische Gemeinde) sind gut gebucht. Bei den bisherigen Unterrichts- und Sitzungszimmern der beiden Kirchgemeinden ist die Verteilung der Belegungen ungünstig und die zu geringen Raumgrössen erschweren eine variable Nutzung. Generell erschwert die Aufteilung der Räume auf die drei Stockwerkeigentümerinnen die effiziente Bewirtschaftung und Hauswartung. Deshalb sind die drei Eigentümergemeinden übereingekommen, sämtliche Räume im 1. Obergeschoss ins gemeinsame Eigentum überzuführen und zentral zu bewirtschaften.

Die beiden Unterrichtszimmer werden zusammengelegt und in einen teilbaren Gemeinschaftsraum umgewandelt. So entsteht neu ein bisher fehlender Saal mittlerer Grösse. Mit dem neuen Angebot an Sälen unterschiedlicher Grösse, die alle von einer zentralen Küche aus bedient werden können, wird dem schwindenden Angebot an mietbaren Sälen in Restaurants begegnet. Für Vereine, Parteien, Genossenschaften und Private steht künftig eine attraktive Alternative an zentraler, gut erschlossener Lage zur Verfügung. Die Trägergemeinden können künftig sämtliche Säle flexibel nach Bedarf nutzen, was der Auslastung insgesamt zugutekommen wird. Mit einer Nutzervereinbarung, einem Betriebsreglement und einem zentralen Buchungssystem werden Reservationen getätigt und Aufwand und Ertrag anteilmässig verteilt.

Kirchgemeindesaal Eigentum bisher: Reformierte Kirchgemeinde; neu: gemeinsames Eigentum



Kirchgemeindesaal. Neue Fensterfront zum Dorfplatz

Der Kirchgemeindesaal erhält eine neue Fensterfront, die sich zum Dorfplatz öffnet. Damit wird der bislang fehlende Bezug zwischen Dorfplatz und GZZ hergestellt. Die Aktivitäten innerhalb und ausserhalb des GZZ und auf dem erneuerten Dorfplatz werden sich künftig ergänzen und gegenseitig verstärken. Eine neue Bezeichnung für den Kirchgemeindesaal ist nicht zwingend oder dringend, soll aber unter Einbezug der Bevölkerung gesucht werden, um den neuen Eigentumsverhältnissen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Cheminéeraum *Eigentum bisher: Politische Gemeinde Zumikon; neu: gemeinsames Eigentum*
Der heutige Cheminéeraum leidet bei grösseren Veranstaltungen wie dem Neujahrsapéro unter beengten Platzverhältnissen. Mit dem Rückbau der kaum genutzten, feuerpolizeilich nicht mehr zulässigen Galerie verschwinden die störenden Stützen und die Wendeltreppe. Mit einer zusätzlichen Öffnung zum neuen Vereinsraum (bisheriges Sitzungszimmer Reformierte Kirche) besteht bei Bedarf eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit bei grösseren Anlässen. Das Cheminée bleibt bestehen.



Cheminéeraum und Vorraum zum Kirchgemeindesaal (rechts) und Ausgang zur Terrasse (links)

Vereinsraum *Eigentum bisher: Politische Gemeinde im 1.UG; neu (an neuem Standort im 1. OG) gemeinsames Eigentum*
Der heutige, eher verborgen neben der Holzwerkstatt im 1. Untergeschoss gelegene Vereinsraum wird in den Saaltrakt im 1. Obergeschoss verlegt – in das heutige Sitzungszimmer der Reformierten Kirche. Damit entsteht ein kleiner, mietbarer Saal an attraktiver Lage für kleinere private Anlässe, Jass-Nachmittage, Vorstandssitzungen oder Workshops.

Gemeinschaftsraum *Eigentum bisher: Je hälftig Reformierte und Katholische Kirchgemeinde;*
neu: gemeinsames Eigentum

Neu wird im Bereich der heutigen beiden kirchlichen Unterrichtszimmer ein mittelgrosser, unterteilbarer Saal zur Verfügung stehen. Diesen können alle Miteigentümerinnen nutzen. Dritte können ihn mieten. Der Gemeinschaftsraum füllt die Lücke zwischen den grösseren Sälen und anderen, kleineren allgemeinen Räumen – ein in der Partizipation oft geäussertes Wunsch. Es ist vorgesehen, dass die Mittagstische der beiden Kirchen künftig im (unterteilbaren) Gemeinschaftsraum stattfinden.



Gemeinschaftsraum. Neuer mittelgrosser, unterteilbarer Saal

Küche und WC-Anlagen *Eigentum bisher Reformierte Kirchgemeinde (Küche) / gemeinsam (WC);*
neu: gemeinsam

Eine zentrale Küche stellt die notwendige Infrastruktur für alle Säle im 1. Obergeschoss sicher. Im Korridor entsteht zusätzlich eine Theke mit Kaffeemaschine und Getränkefach, sodass die Küche entlastet wird und bei kleinen Anlässen nicht jedes Mal geputzt werden muss. Auch die heute eher knapp bemessenen WC-Anlagen werden vergrössert und mit einem hindernisfreien WC ergänzt. Die bisherige, separate Teeküche der Katholischen Kirchgemeinde entfällt.

Terrasse *Eigentum bisher und neu: gemeinsam*

Die Terrasse vor dem Cheminée-raum wird saniert und mit einer Rampe und einer Freitreppe erweitert. Die Freitreppe bietet zudem neue Sitzgelegenheiten. So entsteht auf dem Dach des Gemeindegemeinschaftsraums, in unmittelbarer Nähe zu Anlässen im Saaltrakt im 1. Obergeschoss, ein attraktiver, aufgewerteter Aussenraum mit Fernsicht. Genutzt als Apéro- oder Pausenzone wird der neue gemeinsame Aussenraum des Saaltrakts zum Anziehungspunkt für Saalmieter und deren Besucherinnen und Gäste.



Erweiterte Terrasse mit Vordach und Getränkeauschank

Güggelplatz *Eigentum bisher und neu: gemeinsam*

Der heute in einem Dornröschenschlaf versunkene Güggelplatz wird aufgewertet und belebt. Es entsteht ein Innenhof, der zum Dreh- und Angelpunkt des GZZ wird und den Gebäudekomplex auf drei Seiten um- und erschliesst. Der Gemeindesaal mit dem neuen Foyer, das Freizeitzentrum und die Bibliothek profitieren von einem attraktiven Aussenraum. Ein permanent zugänglicher Lift verbindet den Güggelplatz mit dem Niveau des Dorfplatzes. Zudem ist der Güggelplatz für Fussgänger und Velofahrer über den Bänningerweg hindernisfrei erreichbar.



Güggelplatz mit beidseitiger Treppenerschliessung vom Dorfplatzniveau

Aussenräume Bisher und neu: gemeinsam

Bei der Gestaltung der Aussenräume werden bestehende Qualitäten aufgenommen und weiterentwickelt. So wird der an den Guggelplatz anschliessende Grünbereich aufgewertet, so dass der Guggelplatz seine Fortsetzung in einer kleinen Parkanlage am Bänningerweg findet, die zum Verweilen einlädt. Die Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzen und fördert die Artenvielfalt.



Blick vom Bänningerweg und Chirchbüel auf den Guggelplatz

Kirchengemeinden Die nachstehend aufgeführten Massnahmen in den Bereichen der beiden Kirchengemeinden werden nicht mit dem vorliegenden Verpflichtungskredit für den Gemeindeanteil finanziert. Trotzdem folgt nachstehend eine kurze Beschreibung der Veränderungen im kirchlichen Sonderrecht, da diese Bereiche zur Gesamtheit des Gemeinschaftszentrums gehören.

Reformierte Kirchengemeinde Die Reformierte Kirchengemeinde Zollikon-Zumikon gibt ihre Räume im 1. Obergeschoss (Kirchgemeindesaal mit Küche, Unterrichtszimmer und Sitzungszimmer) in das gemeinsame Eigentum ab. Sie bleibt aber im Rahmen ihrer Stockwerkeigentums-Wertquote beteiligt und kann so die Räume mitbenützen, zusammen mit allen anderen Sälen im gemeinsamen Eigentum. Sie gewinnt so an Flexibilität.

Im Gegenzug wird der Unterricht in einen neuen Mehrzweckraum im Erdgeschoss verlegt, der in den heutigen Durchgangs- und Garderobenbereich zum Gemeindesaal zu liegen kommt. Gemeinsam mit den benachbarten heutigen Räumen mit Kirchenverwaltung und dem Pfarrbüro entsteht so eine zusammenhängende Zone im reformierten Sonderrecht an attraktiver, gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss.

Diese Veränderungen führen zu einer Reduktion der Wertquote der Reformierten Kirchengemeinde Zollikon-Zumikon von 12,40 % auf 7,65 %.



Empfang der Reformierten Kirchgemeinde, Blick in neuen Mehrzweckraum (Unterricht)

Katholische Kirchgemeinde Auch die Katholische Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon gibt ihr Unterrichtszimmer im 1. Obergeschoss in das gemeinsame Eigentum ab. Sie bleibt aber im Rahmen ihrer Stockwerkeigentums-Wertquote beteiligt und kann so den in den neuen, mittel-grossen Saal integrierten Raum mitbenützen – zusammen mit allen anderen Sälen im gemeinsamen Eigentum. Sie gewinnt so an Flexibilität. Im Gegenzug wird der Unterricht in das Erdgeschoss neben die Kapelle verlegt, im Bereich der heutigen Bibliothek.

Die Bruder Klaus-Kapelle erfährt eine deutliche Aufwertung der Lage und Sichtbarkeit. Ihr Eingang liegt neu direkt gegenüber dem Haupteingang des Gemeinschaftszentrums und nicht mehr halb versteckt wie bisher. Die neue Lichtführung im



Bruder Klaus-Kapelle der Katholischen Kirchgemeinde mit neuer Lichtführung; der Altar liegt künftig an der Längsseite.

Inneren der Kapelle erzeugt eine sakrale Stimmung im Altarbereich, der auf der Längsseite des Kirchenraums liegt. Im heutigen Eingangsbereich entsteht die Marienkapelle, die Treppe ins Obergeschoss entfällt. Der zum Guggelplatz orientierte Bereich der Sakristei wird etwas erweitert und mit einem Büro für die katholische Seelsorge ergänzt. Mit diesen Veränderungen entsteht eine zusammenhängende Zone im katholischen Sonderrecht an attraktiver, gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss. Die Wertquote der Katholischen Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon erhöht sich dadurch von 6,10 % auf 9,91 %.

Wohnungen In Ergänzung zur Testplanung werden bei der Gesamtanierung nun auch die Wohnungen und Studios von Gemeinde und Reformierter Kirchgemeinde im Südwesttrakt berücksichtigt. Sie werden im Mietwohnungsstandard einfach hergerichtet. Eine Strangsanierung und die Erneuerung der Nasszellen und Küchen ist ebenfalls vorgesehen. Die Grundrisse bleiben weitgehend unverändert.



Bibliothek mit Flarzhäusern am Chirchbüel: Die Darstellung des Wohnhauses des GZZ im Hintergrund rechts hinter der neuen Bibliothek entspricht nicht dem aktuellen Planungsstand.

Terminologie Der besseren Verständlichkeit halber wurden in diesem Bericht vereinfachte Begriffe verwendet, die im stockwerkeigentumsrechtlichen Sinn folgendes bedeuten:

- Eigentum oder Stockwerkeigentum = im Miteigentum befindliche Gebäudeteile im Sonderrecht einer Stockwerkeigentümerin
- gemeinsames Eigentum = im Miteigentum befindliche Gebäudeteile resp. Liegenschaft, gemäss Wertquoten

Kosten

Bisherige Kosten A. *Vorbereitungskosten*

Der Gemeindeanteil der Kosten für die drei Einzelschritte Testplanung, Vertiefung der Testplanung und Planerwahlverfahren beläuft sich auf CHF 367'985.05 (Summe der vom Gemeinderat gesprochenen Kredite CHF 360'200.00). Diese Kosten sind nicht aktivierbar und wurden deshalb in der Erfolgsrechnung verbucht; sie werden den eigentlichen Kosten für die Gesamterneuerung nicht angerechnet.

B. *Projektierungskosten*

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2022 (GV 2022-4) wurde der Anteil der Politischen Gemeinde Zumikon (CHF 1'295'850.00) am gesamten Projektierungskredit von CHF 1'590'000.00 genehmigt. Der Projektierungskredit wurde für die Erarbeitung des Vorprojekts, des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und der Unterlagen für die Baubewilligung verwendet. Teuerungsbereinigt wird der Kostenrahmen eingehalten (Basis Hochrechnung Mai 2025).

Die Projektierungskosten (Anteil der Politischen Gemeinde Zumikon) sind aktivierbar und in der Investitionsrechnung enthalten. Sie werden dem Verpflichtungskredit für die Gesamterneuerung angerechnet (in diesem nochmals enthalten).

Verpflichtungskredit Mit dem Verpflichtungskredit wird die Gesamterneuerung des Gemeinschaftszentrums gemäss Bauprojekt ausgeführt. Im Kostenvoranschlag sind die bereits früher genehmigten und in der Folge ausgegebenen Projektierungskosten nochmals enthalten; diese werden nun aber rückwirkend nach den neuen Wertquoten aufgeteilt. Alle im Kostenvoranschlag für die eigentliche Bauausführung nicht enthaltenen, zusätzlichen Kosten sind in den Bauherrenleistungen enthalten (s.u.).

C. *Kostenvoranschlag Bauausführung*

Auf der Basis des aus der Projektierung hervorgegangenen Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) ist von folgenden Gesamtkosten für die Ausführung auszugehen (jeweils inkl. MWSt., alle Stockwerkeigentümerinnen):

BKP	0 Grundstück/Notariat	CHF	20'000.00
BKP	1 Vorbereitungsarbeiten/Sondagen/Prüfungen	CHF	2'058'000.00
BKP	2 Gebäude	CHF	20'595'000.00
BKP	29 Honorar Generalplaner (inkl. Projektierungskosten)	CHF	6'324'000.00
BKP	3 Betriebseinrichtungen	CHF	702'000.00
BKP	4 Umgebung	CHF	1'195'000.00
BKP	5 Baunebenkosten	CHF	885'000.00
BKP	6 Reserve (7,7 %)	CHF	2'446'000.00
BKP	9 Ausstattungen	CHF	702'000.00
Total	Baukosten (alle Stockwerkeigentümerinnen)	CHF	34'927'000.00

Der Kostenvoranschlag hat bereits einen hohen Genauigkeitsgrad: Von 56,2 % der Gesamtkosten bestehen 45,6 % aus eingeholten Richtofferten (inkl. Honoraren), 9,6% sind prozentual abgeleitet wie Baunebenkosten und Reserven, und 1 % sind als Budgetpositionen berücksichtigt. Die restlichen 43,8 % des Kostenvoranschlags bestehen aus Einheitspreispositionen, entsprechen also statistischen Erfahrungswerten in Franken pro Masseinheit (CHF pro m, m², m³, kg, h, etc.).

D. Kostenaufteilung: Baukosten pro Stockwerkeigentümerin

Jede Stockwerkeigentümerin trägt einerseits einen Kostenanteil der Gesamterneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dazu gehören zum Beispiel die Gebäudehülle, die gemeinsamen Räume, die Erschliessungen und die Umgebungsarbeiten. Der Kostenanteil einer Stockwerkeigentümerin an der Erneuerung gemeinschaftlichen Eigentums entspricht ihrem Miteigentumsanteil im Sonderrecht gesamt (Wertquote). Die Wertquoten wurden als Resultat der Projektierung wegen Raumrochaden und Volumenerweiterungen neu berechnet.

Andererseits trägt jede Stockwerkeigentümerin die Kosten der Erneuerung der Räume in ihrem Sonderrecht (d.h. mit alleinigem Nutzungsrecht im Stockwerkeigentum) selber. Die sogenannte Objektgliederung führt dazu, dass die Kosten für Gebäudeteile, an denen eine Stockwerkeigentümerin ein alleiniges Nutzungsrecht hat, nicht nach Wertquote verteilt, sondern nach den effektiven Kosten verrechnet werden. Somit werden individuelle Ausbauwünsche verursachergerecht finanziert und müssen nicht von den anderen Stockwerkeigentümerinnen mitgetragen werden. Welche Leistungen individuell und welche nach Wertquote abgerechnet werden, hat die paritätisch zusammengesetzte Objektbaukommission während der Projektierung sorgfältig überprüft, verfeinert und einstimmig festgelegt. Dies führt zu der unten aufgeführten Baukostenaufteilung.

Baukostenaufteilung (inkl. MWSt.)	Miteigentumsanteil (WQ neu)	Kosten Miteigentum (allgemein, gemeinsam) CHF	Kosten Sonderrecht (gemäss Objektgliederung) CHF	Kosten total CHF
Politische Gemeinde	82,44 %	24'782'288.00	3'773'000.00	28'555'288.00
Evang.-ref. Kirchgemeinde	7,65 %	2'299'667.00	440'000.00	2'739'667.00
Röm.-kath. Kirchgemeinde	9,91 %	2'979'045.00	653'000.00	3'632'045.00
Total Kosten Ausführung	100,00 %	30'061'000.00	4'866'000.00	34'927'000.00

E. Bauherrenleistungen (Gemeinde)

Die Position Bauherrenleistungen des Verpflichtungskredits ist für jede Stockwerkeigentümerin verschieden. Sie enthält weitere Kosten und Leistungen, die im vorangehenden, gemeinsamen Kostenvoranschlag nicht enthalten sind. In der nachstehenden Position sind nur die Bauherrenleistungen der Politischen Gemeinde Zumikon aufgeführt.

Honorar Bauherrenbegleitung (BKP 29, Phase Ausführung)	CHF	410'000.00
Direktzahlungen (Phase Projektierung, bereits verwendet)	CHF	102'000.00
Provisorien für Nutzungen aus dem GZZ	CHF	700'000.00
Umzug- und Lagerkosten	CHF	180'000.00
Total Kosten Bauherrenleistungen Gemeinde	CHF	1'392'000.00

Die im Verpflichtungskredit enthaltenen Kosten für Provisorien im Umfang von CHF 700'000.00 können später noch entfallen, wenn bis zum Baubeginn geeignete eigene Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Mehrkosten-
begründung Mit zunehmendem Detaillierungsgrad der Planung und entsprechenden zusätzlichen Erkenntnissen wurde jeweils auch die Kostenprognose verfeinert. Teils kamen in Planungsphasen auch neue Projektbestandteile dazu, die in den Vorphasen nicht mitgerechnet worden waren. Gegenüber der Kostenschätzung vom 3. Mai 2024 von CHF 30,9 Mio. ($\pm 15\%$), die an der Informationsveranstaltung vom 17. September 2024 kommuniziert worden war, sind insbesondere die in der Kostenschätzung noch nicht berücksichtigten Kosten für Bauherrenleistungen und BKP 9 (Ausstattung und Möblierung) sowie Provisorien hinzugekommen.

Phase Vorprojekt Zwischen der Phase «Vertiefte Testplanung» (2021) und der Kostenschätzung ($\pm 15\%$) in der Phase «Vorprojekt» (Mai 2024) ergaben sich Mehrkosten von CHF 8'100'000. Diese Summe setzte sich aus den im Folgenden dargestellten Komponenten zusammen, zu denen auch Einsparungen gehörten.

A. Höhere Baukosten und Einsparungen, Phase Vorprojekt (total CHF 3'625'000)

- Erweitertes Raumprogramm (CHF 1'915'000): Nach der Testplanung wurden zusätzliche Räumlichkeiten und Bauteile in das Raumprogramm aufgenommen. Dazu gehören folgende Punkte:
 - Alle Wohnungen und Studios im Gebäudekomplex des GZZ
 - Alle Ladenlokale beim Dorfplatz mit Nebenräumen
 - Schulungsraum und Atelier im Freizeitzentrum
 - Technik- und Kellerräume «Dorfkafi»
 - Fenster zum Dorfplatz im Kirchgemeindesaal (in der Testplanung nur als Option gedacht und nicht mitgerechnet)
 - Modernisierung der Technik in der Bruder Klaus-Kapelle

- Weitere Projektbestandteile (CHF 1'710'000): Im Vorprojekt wurden zusätzliche Projektbestandteile erarbeitet und neu eingerechnet. Es handelt sich um die Anlieferung / Zufahrt zum Guggelplatz, die Erweiterung der Terrasse auf dem Dach des Gemeindefaals, die Erweiterung der Oberlichter im Mitteltrakt, Betriebsinstallationen (z.B. Beamer, Leinwände, Lautsprecheranlagen etc.), eine elektronische Schliessanlage, die Oberflächenversickerungsanlage sowie eine Photovoltaikanlage gemäss Behördenanforderung.
- Einsparungen (CHF -1'300'000): Während des Vorprojekts wurden verschiedene Einsparungen getätigt, wie z.B. der Verzicht auf das zweite Untergeschoss der Bibliothek oder die Reduktion der Eingriffe und der Eingriffstiefe in der Tragkonstruktion.

B. Höhere Nebenkosten, Phase Vorprojekt (total CHF 4'475'000)

Die höheren Baukosten ergeben auch höhere Honorar- und Nebenkosten und bedingen eine höhere Reserveposition. Nach der Testplanung bis zum Abschluss des Vorprojekts musste zudem die in dieser Zeitspanne angefallene Bauteuerung berücksichtigt werden. Zudem kam die Änderung des Mehrwertsteuersatzes hinzu.

- Bauteuerung (CHF 3'300'000): Die berechnete Teuerung beläuft sich gemäss dem Baupreisindex Hochbau vom April 2020 – Oktober 2023 auf rund 14,5 % der Basis von CHF 22,8 Mio.
- Honorarkostenanteil Generalplaner und Baunebenkosten (CHF 795'000): Die Honorar- und Nebenkosten berechnen sich nach der honorarberechtigten Bausumme (Vorgabe SIA). Die Nebenkosten der Planer und die Baunebenkosten wurden prozentual berechnet.
- Reserven (CHF 280'000): Die zusätzliche Reserve wurde prozentual auf den Zusatzkosten der Vorbereitungsarbeiten, des Gebäudes und der Umgebungsarbeiten berechnet.
- Mehrwertsteuer (CHF 100'000): Änderung der Mehrwertsteuer auf 8.1 % (Basis MWSt. im Projektierungskredit 7,7 %).

Phase Bauprojekt Zwischen der Kostenschätzung ($\pm 15\%$) für die Phase «Vorprojekt» ergaben sich bis zum Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) der Phase «Bauprojekt» Mehrkosten von CHF 4'027'000. Diese Summe setzte sich aus den im Folgenden dargestellten Komponenten zusammen, zu denen auch Einsparungen gehörten.

C. Höhere Baukosten und Einsparungen, Phase Bauprojekt (total CHF 2'980'000)

- Verändertes Raumprogramm (CHF 850'000): Nach dem Vorprojekt wurden die Anforderungen im Raumprogramm nochmals verifiziert. Dabei resultierten Anpassungen, die zu Zusatzaufwänden führten:
 - Neues liturgische Konzept für die Bruder Klaus-Kapelle erforderte statische Eingriffe
 - Verlegung der Keramikwerkstatt an den Guggelplatz
 - Anpassungen der Bodenaufbauten wegen Niveauunterschieden
 - Dachflächenanpassungen
 - Küchenplanung mit Kaffeecorner im 1.OG und Aussentheke auf Terrasse
 - Einplanung Reinigungsräume geschossweise
 - Aufteilung von Keller- und Lagerräumen
- Weitere Projektbestandteile (CHF 2'130'000):
 - Einplanung einer stark vergrösserten, integrierten Photovoltaikanlage auf allen nach Südwesten gerichteten Dachflächen gemäss Rückmeldung aus der öffentlichen Veranstaltung im September 2024
 - Einrechnen der Ausstattung und Möblierung für das gesamte Gemeinschaftszentrum
 - Berücksichtigung der konkretisierten Betriebsinstallationen (z.B. Hörschlaufen im Gemeindesaal für Menschen mit Hörgeräten) und Ausbauten (Einbauschränke etc.)
 - Einrechnen parzellenübergreifender Umgebungsarbeiten
 - Notariats- und Grundbuchkosten
- Einsparungen (CHF -100'000): Während dem Bauprojekt konnten weitere Einsparungen getätigt werden, wie zum Beispiel folgende Punkte:
 - Entfall Wärmepumpe Heizung/Warmwasser
 - Verzicht auf Layoutänderungen im Bereich der Reformierten Kirchgemeinde im Erdgeschoss

D. Höhere Nebenkosten, Phase Bauprojekt (total CHF 1'047'000)

Die höheren Baukosten ergeben auch höhere Honorar- und Nebenkosten und bedingen eine höhere Reserveposition. Zudem muss die Bauteuerung von der Phase Vorprojekt bis zum Abschluss der Phase Bauprojekt berücksichtigt werden.

- Honorarkostenanteil Generalplaner und Baunebenkosten (CHF 687'000): Die Honorar- und Nebenkosten berechnen sich nach der honorarberechtigten Bausumme (Vorgabe SIA). Die Nebenkosten der Planer und die Baunebenkosten sind prozentual berechnet worden.
- Reserven (CHF 230'000): Die zusätzliche Reserve wurde prozentual auf den Zusatzkosten der Vorbereitungsarbeiten, der Gebäude und der Umgebungsarbeiten berechnet.
- Bauteuerung (CHF 115'000): Die berechnete Teuerung beläuft sich gemäss dem Baupreisindex Hochbau von Oktober 2023 bis Oktober 2024 auf rund 0,5 % der Basis von CHF 22,8 Mio.
- Mehrwertsteuer (CHF 15'000): Änderung der Mehrwertsteuer von 7,7 % auf 8,1 % während der Phase Bauprojekt.

Wertausgleich Im Zusammenhang mit den Verschiebungen der den einzelnen Stockwerkeigentümerinnen zugewiesenen Sonderrechte kommt es zu Wertquotenverschiebungen (Veränderungen der Miteigentumsanteile). Dafür werden gegenseitige Wertausgleiche zwischen den Stockwerkeigentümerinnen fällig.

Gemäss Gemeindeordnung Art. 34 Ziff. 5 ist der Gemeinderat für Kauf- und Verkaufsgeschäfte von Verwaltungsliegenschaften bis zum Betrag von CHF 1 Mio. zuständig. Dabei handelt es sich um eine nicht übertragbare Zuständigkeit. Die Abgabe und Übernahme von Stockwerkeigentum (Sonderrechten) und die damit verbundene Abgeltung (Wertausgleich) kann somit nicht in den Verpflichtungskredit für die bauliche Gesamterneuerung inkludiert werden und muss vom Gemeinderat separat genehmigt werden.

Der Gemeinderat hat dieses Geschäft an seiner Sitzung vom 16. Juni 2025 genehmigt, unter dem Vorbehalt der Zustimmung(en) zum Verpflichtungskredit und der analogen Beschlussfassungen zum Wertausgleich der beiden Kirchgemeinden.

Der Wertausgleich berechnet sich aus den veränderten Quoten und dem Ausgleich für Volumenänderungen. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens führt der Abtausch von Räumlichkeiten unterschiedlicher Kubatur zu veränderten Quoten. Neue Volumen ausserhalb des bestehenden Gebäudes (Erweiterungen) und/oder Abbrüche, die zu einer überproportionalen Veränderung der Miteigentumsanteile führen, werden unter den Eigentümern ebenfalls abgegolten. Insgesamt fallen damit folgende Wertausgleiche an:

Wertausgleich Gemeinde (Kauf):	CHF	- 116'454.00
Wertausgleich röm.-kath. Kirchgemeinde (Kauf):	CHF	- 273'460.00
Wertausgleich evang.-ref. Kirchgemeinde (Verkauf):	CHF	+ 389'914.00

Nach Bauabschluss können bei Bedarf noch Feinjustierungen vorgenommen werden. Verbindlich sind die dannzumal im Grundbuch an die neuen Verhältnisse angepassten Wertquoten.

Zusammenfassung Kosten Das Total des Verpflichtungskredits setzt sich zusammen aus den Baukosten für die Ausführung (inkl. gesamte Projektierungskosten) und aus den Bauherrenleistungen.

In den Gesamtkosten ist zudem der Wertausgleich berücksichtigt, der jedoch nicht Teil dieser Kreditvorlage ist.

<i>Gesamtkosten</i>		CHF	CHF
<i>Gemeinde</i>			
Bauprojekt Ausführungskosten gemäss Kostenvoranschlag			28'555'288.00
Bauherrenleistungen Gemeinde			1'392'000.00
Total Verpflichtungskredit			<u>29'947'288.00</u>
<i>davon Entnahme aus Erneuerungsfond allgemein*</i>	815'000.00		
<i>davon Entnahme aus Erneuerungsfond Küche*</i>	137'000.00		
<i>davon Restbetrag aus Gemeindegasse</i>	28'995'288.00		
Total Verpflichtungskredit gerundet			29'950'000.00
<u>(Abstimmungsvorlage)</u>			
Wertausgleich (<u>genehmigt durch Gemeinderat</u>)			116'454.00
Gesamtkosten			<u>30'063'742.00</u>
Gesamtkosten gerundet			30'100'000.00
<i>davon Kosten für Provisorien (nach Bedarf)</i>	700'000.00		
Gesamtkosten bei Entfall Provisorien			29'400'000.00

** Die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds Gemeinschaftszentrum (CHF 815'000.00, Gemeindeanteil 81,5 %) und Erneuerungsfonds Küche (CHF 137'000.00, Gemeindeanteil 100 %) sind bereits vorfinanziert, aber im Verpflichtungskredit enthalten.*

Gesamtkosten übrige Stockwerkeigentümerinnen Der Vollständigkeit und besseren Übersicht halber sind im Folgenden auch noch die Gesamtkosten der Reformierten Kirchgemeinde und der Katholischen Kirchgemeinde aufgeführt. Diese Kosten sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Verpflichtungskredits und bedürfen der separaten Genehmigung durch die jeweiligen Kirchgemeinden.

	Reformierte Kirchgemeinde CHF	Katholische Kirchgemeinde CHF
Bauprojekt Ausführungskosten gemäss KV	2'739'667.00	3'632'000.00
Bauherrenleistungen Kirchgemeinden	440'000.00	400'000.00
Total Verpflichtungskredit	3'179'667.00	4'032'000.00
Total Verpflichtungskredit gerundet (ohne WA)	3'180'000.00	4'030'000.00
Wertausgleich (WA)	- 389'914.00	273'460.00
Gesamtkosten	2'789'753.00	4'305'460.00
Gesamtkosten gerundet	2'790'000.00	4'300'000.00

Folgekosten *Künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung*

• Kapitalfolgekosten:				
– Abschreibung 33 Jahre:	3,03 % von CHF 29'950'000.00	CHF	907'485.00	
– Verzinsung Kapital:	1 % von CHF 29'950'000.00	CHF	299'500.00	
• Betriebliche Folgekosten:	2 % von CHF 29'950'000.00	CHF	599'000.00	
• Personelle Folgekosten:	Keine neuen Personalkosten	CHF	0.00	
Jährliche Bruttomehrbelastung		CHF	1'805'985.00	

Die jährlichen Kapitalfolgekosten sind eine rein rechnerische Grösse für den Gemeindehaushalt, die keine effektiven Ausgaben darstellen. Sie müssen jedoch in jedem Kreditantrag formal ausgewiesen werden.

Weiteres Vorgehen

Ausführungstermin

Bei Annahme der Vorlagen wird unmittelbar nach Kreditbewilligung (Politische Gemeinde und Reformierte Kirchgemeinde Zumikon-Zollikon an der Urne bzw. im Fall der Katholischen Kirchgemeinde nach der Kirchgemeindeversammlung vom 28. September 2025) sowie nach Ablauf der Rekursfristen mit der Ausschreibung und der Ausführungsplanung begonnen. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich ab Herbst 2026 bis Frühling 2029.

Kosten bei Ablehnung der Vorlagen

Sollten die Vorlagen abgelehnt werden, würde für die bereits erbrachten Leistungen in den Projektierungsphasen (SIA 31-33) ein zusätzliches Generalplanerhonorar von CHF 658'552.55 fällig (davon Gemeindeanteil 81,5 %), mit dem der erhöhte Honoraranspruch abzugelten wäre. Die Erhöhung ergibt sich aus der höheren honorarberechtigten Bausumme gemäss Kostenvoranschlag, also aus den im Vergleich zur Berechnungsbasis des Projektierungskredits höheren Baukosten, die auch eine Erhöhung des Honorars für die Projektierungsphasen bewirken (SIA 31-33). Zudem wären die bereits ausgegebenen Kosten für die Projektierung von rund CHF 1,7 Mio. (alle Stockwerkeigentümerinnen) verloren.

Da die Sanierung des GZZ nicht ausgesetzt werden könnte, müsste ein neuer Projektierungs- und Ausführungskredit gesprochen werden.

Empfehlung Das Gemeinschaftszentrum muss nach gut 40 Jahren Betrieb grundlegend erneuert werden. Von aussen wenig sichtbar, sind die haustechnischen Anlagen am Ende ihrer Betriebstauglichkeit angelangt. Verschiedene Gebäudeteile wie die Gebäudehülle, Betriebseinrichtungen und viele weitere Bauteile haben im Laufe der Zeit an Wertigkeit und Attraktivität verloren. Zudem werden einzelne Räume unternutzt oder sind aus Mangel an passenden, im Bestandesbau nicht realisierbaren Alternativen zweckentfremdet. Auf der anderen Seite sind neue Bedürfnisse entstanden, die in den vorhandenen Strukturen immer weniger gut befriedigt werden können. Eine umständliche Betriebsführung und eine zunehmende Zahl von Kleinreparaturen senken die Kosteneffizienz des Gemeinschaftszentrums und seines Betriebs. Die gute Vermögenslage der Gemeinde erlaubt es, das Vorhaben aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Die drei Trägergemeinden haben deshalb bereits 2019 einen gemeinsamen, aufwändigen und intensiven Prozess begonnen, um das Gemeinschaftszentrum an die heutigen Bedürfnisse der Stockwerkeigentümerinnen und an deren jeweilige Nutzergruppen anzupassen. Durch den Zugewinn an Attraktivität soll das Gemeinschaftszentrum noch mehr als bisher zum Anziehungspunkt für Jung und Alt und zu einem Treffpunkt für das Dorfleben werden. Zudem soll der Betrieb für alle Beteiligten kostengünstiger sein.

Um die Früchte des mit grossem Aufwand und Umsicht vorangetriebenen Planungs- und Optimierungsprozesses ernten und die bauliche und betriebliche Erneuerung realisieren zu können, braucht es den Weitblick und den gemeinsamen Willen der Stimmberechtigten aller Stockwerkeigentümerinnen – damit das Gemeinschaftszentrum seinen Namen weiterhin zu Recht trägt.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

Zumikon, 16. Juni 2025

Gemeinderat Zumikon

Stefan Bühler
Gemeindepräsident

Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage «Gesamterneuerung Gemeinschaftszentrum Dorfplatz 9/11» geprüft und beurteilt den beantragten Verpflichtungskredit über CHF 29,95 Mio. als finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen. Daher beantragt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage gemäss beleuchtendem Bericht des Gemeinderates vom 16. Juni 2025 zuzustimmen.

Im Rahmen der mehrjährigen Projektentwicklung wurden zahlreiche Ergänzungen zum ursprünglichen Erneuerungsprojekt hinzugefügt, welche aus Sicht der RPK nicht alle zwingend notwendig erscheinen. Sie fordert daher den Gemeinderat auf, bei allfälligen Kostenüberschreitungen in der Bauphase, diese in ihrer Gesamtheit rechtzeitig kritisch zu hinterfragen, um eine Überschreitung des Verpflichtungskredites zu vermeiden.

Zumikon, 11. Juli 2025

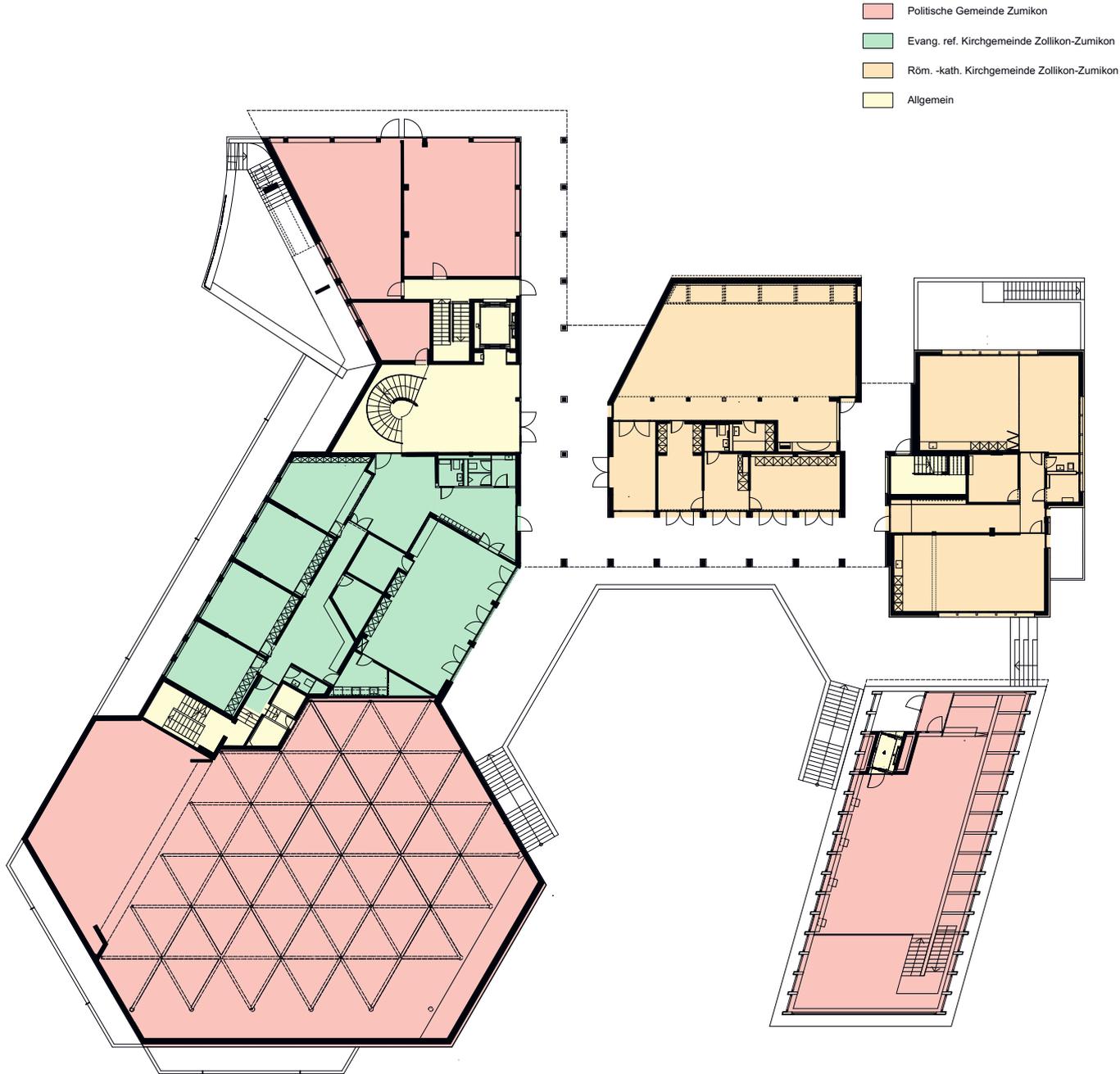
Rechnungsprüfungskommission Zumikon

Dominik Ziegler
Präsident

Tobias Bremi
Schreiber

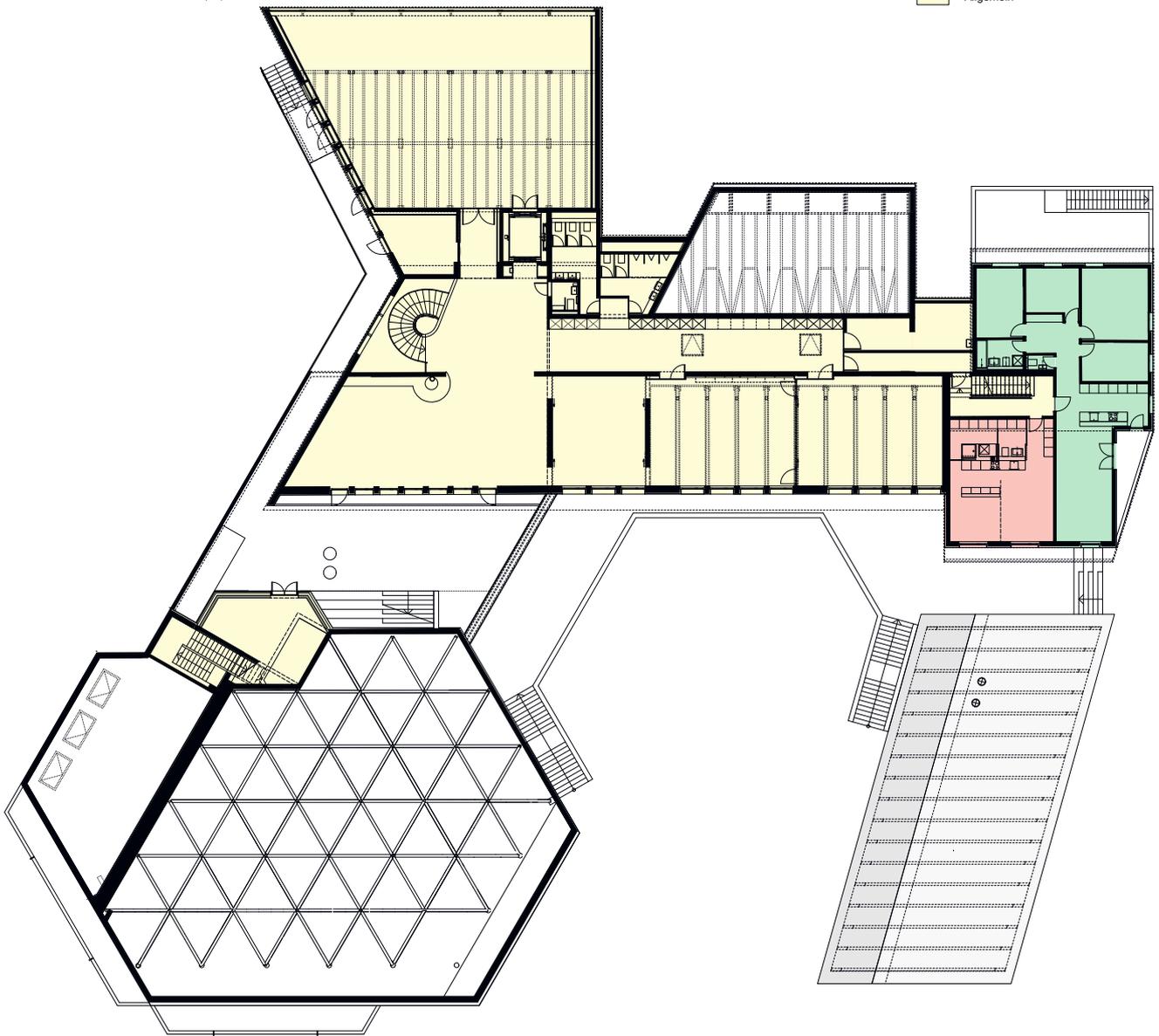
Anhang

Grundriss Erdgeschoss



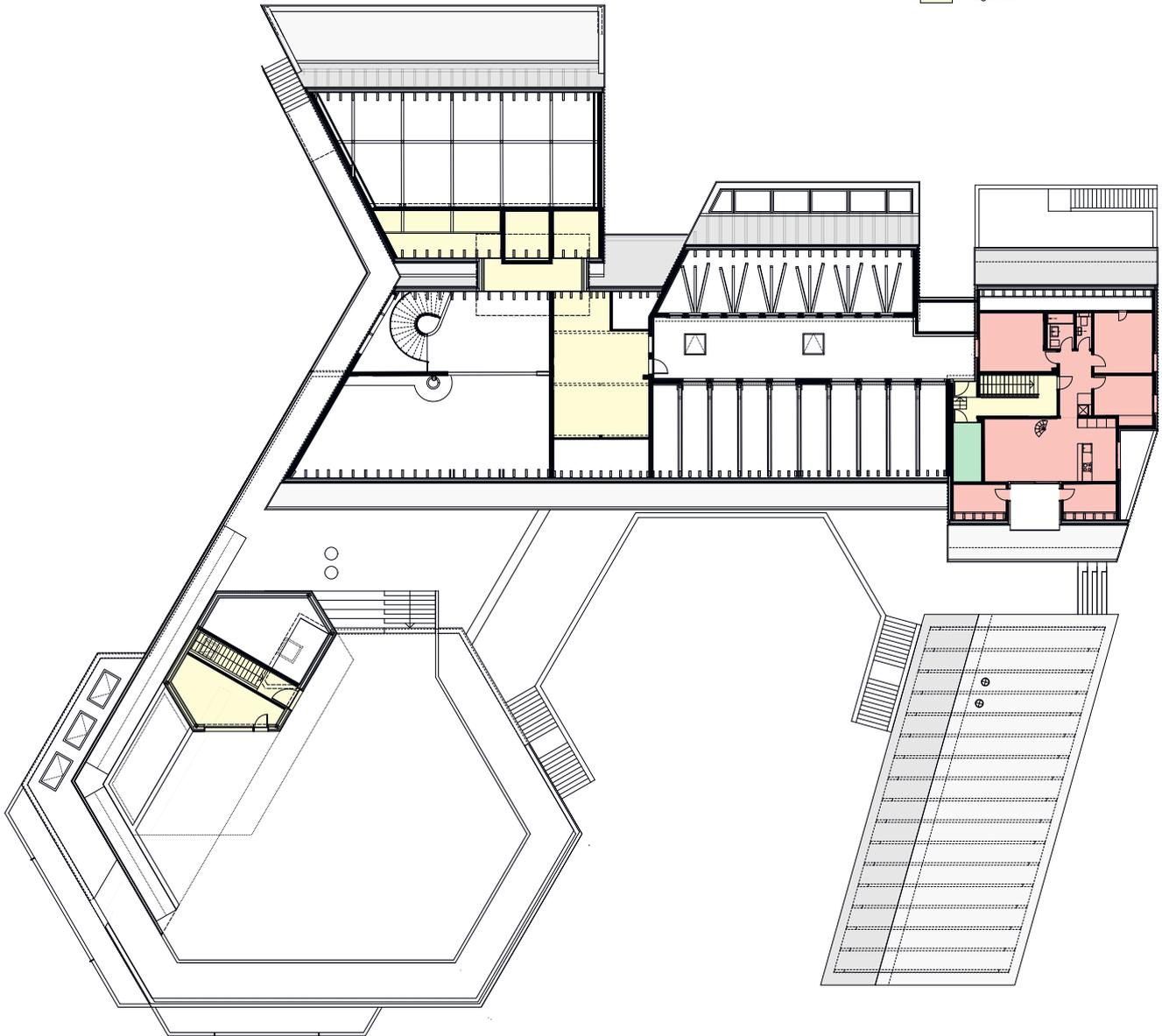
Grundriss 1. Obergeschoss

- Politische Gemeinde Zumikon
- Evang. ref. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Röm. -kath. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Allgemein

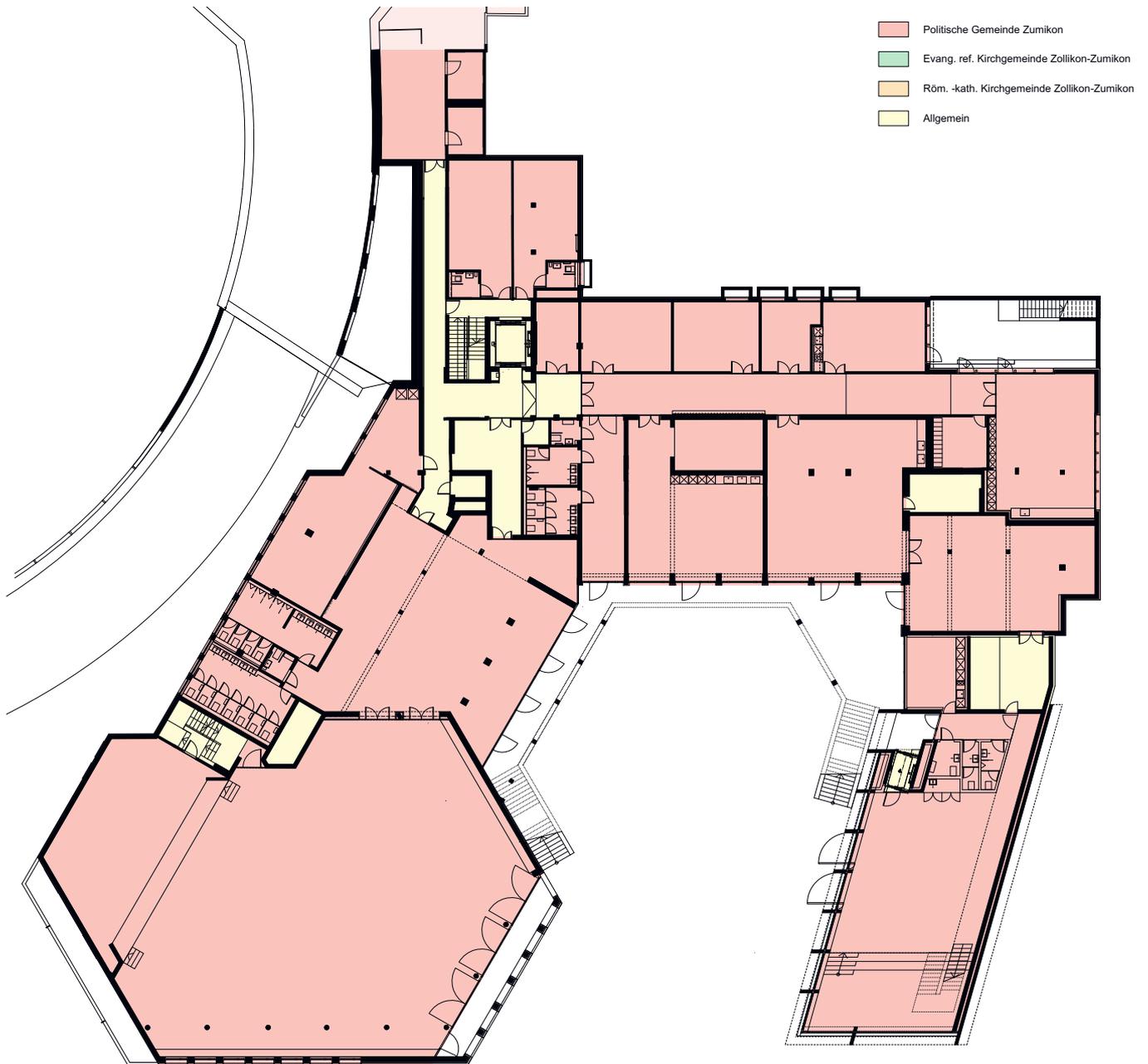


Grundriss 2. Obergeschoss

- Politische Gemeinde Zumikon
- Evang. ref. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Röm. -kath. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Allgemein



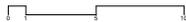
Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss

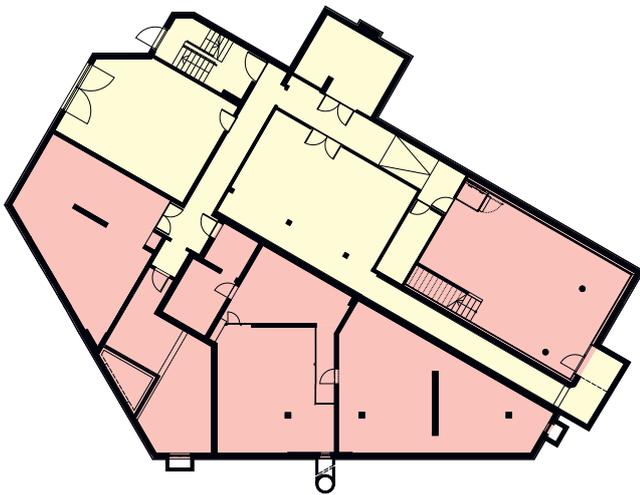


Grundriss 2UG



Grundriss 3. Untergeschoss

- Politische Gemeinde Zumikon
- Evang. ref. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Röm. -kath. Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon
- Allgemein



Aktenauflage:

Die Akten können von den Stimmberechtigten ab sofort auf der Gemeinde-Website oder im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat, 1. Obergeschoss) während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stimmabgabe:

Bitte beachten Sie die Hinweise auf dem Stimmrechtsausweis bezüglich Stimmabgabe durch Stellvertretung und briefliche Stimmabgabe.

Informationen:

Weitere Informationen finden Sie auf www.gemeinschaftszentrum-zumikon.ch und auf der Website der Gemeinde unter www.zumikon.ch > Politik > Abstimmungen/Wahlen > Urnenabstimmung vom 28. September 2025.

Gemeinde Zumikon
Gemeinderat
Dorfplatz 1
8126 Zumikon
Telefon 044 918 78 40
gemeinde@zumikon.ch
www.zumikon.ch