

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 11. Juni 2025
Traktanden Nr.: 18

KP2025-651

Kredit KGH Enge Instandsetzung Gebäude mit Bistrobetrieb, Antrag und Weisung an das Parlament

2.4.2.2

Bauprojekte

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien unterbreitet der Kirchenpflege den Antrag und die Weisung an das Kirchgemeindepament für einen Kredit von 6.45 Mio. Franken zur Instandsetzung des Kirchgemeindepases Enge an der Bederstrasse 25 und die Aufwertung der Gastronomiebereiche für einen Bistrobetrieb.

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 26 Ziff. 7 der Kirchgemeindepordnung, *beschliesst:*

- I. Antrag und Weisung werden genehmigt und dem Kirchgemeindepament zur Beschlussfassung unterbreitet.
- II. Mitteilung an:
 - Kirchgemeindepament, Parlamentsdienste (unter Beilage der Dokumente gemäss separatem Aktenverzeichnis)
 - GS Finanzen, Bereichsleitung
 - GS Immobilien, Bereichsleitung
 - GS Gemeindepaleben, Bereichsleitung
 - Kirchenkreiskommision zwei, Präsidium und BTL
 - Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindeparlament, folgenden Beschluss zu fassen:
(Referent:in: Michael Hauser)

- I. Für die Instandsetzung des Kirchgemeindehauses Enge an der Bederstrasse 25 und die Aufwertung der Gastronomiebereiche für einen Bistrobetrieb im Gebäude wird ein Kredit in der Höhe von **6.20 Mio. Franken** zu Lasten des Funktionsbereichs «3506 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen» bewilligt. Allfällige Subventionen sind in Abzug zu bringen.
- II. Der Kreditbetrag wurde auf dem Kostenstand vom Oktober 2024 ermittelt und wird entsprechend der Bauteuerung angepasst (bewilligte Ausgabe x Zielindex / Startindex).

Weisung

I. Das Wichtigste in Kürze

Das hundertjährige Kirchgemeindehaus Enge an der Bederstrasse 25 soll erneuert und zu einem modernen Veranstaltungsort des Kirchenkreises zwei werden. Die Kirchgemeinde möchte eine offene zeitgemässe Kirche repräsentieren, Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft ansprechen und die Angebote der aktuellen Nutzenden erhalten sowie weiterhin für externe Anlässe offenbleiben.

Der wesentliche Auslöser für das Projekt ist die Erneuerung der veralteten Gebäudetechnik in den Bereichen Lüftung, elektrische Anlagen, Küchen und Brandschutz, um überfällige hygienische und behördliche Auflagen der Stadt Zürich zu erfüllen. Der Ersatz der bestehenden Ölheizung, die bald das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat, unterstützt die Nachhaltigkeitsstrategie der Kirchgemeinde, wobei die Varianten Wärmepumpe mit Erdsonden oder Fernwärmeanschluss in der Projektierung neu geprüft und beurteilt wurden. Das aktuelle Projekt enthält primär die dringlich notwendigen Massnahmen für den Erhalt der Liegenschaft, um das Gebäude für die nächsten 10 bis 15 Jahre ohne weitere bauliche Instandsetzungen zu betreiben. Es ist vorgesehen, das Haus barrierefrei zugänglich zu machen.

Die Voraussetzungen für eine dauerhafte Gastronomie nach dem Betriebskonzept «Bistro» werden geschaffen. Es soll ein einfaches, unkompliziertes öffentliches Ganztages-Bistro mit 60-70 Sitzplätzen innen oder aussen, mit offener einladender Theke als Treffpunkt und Begegnungsort im Quartier entstehen. Die Akustik zwischen dem grossen Saal und dem neuen Gastraum soll für eine gleichzeitige Nutzung von Saal und Gastraum verbessert werden. Eine neue Multi-Media-Anlage mit Beamer und Leinwand ermöglichen ein erweitertes Veranstaltungsangebot.

Antrag Baukredit

Für dieses Vorhaben hat die Kirchenpflege im Oktober 2024 (KP2024-482) einen Kredit für die Projektierung von 250'000 Franken freigegeben und den Bereich Immobilien in Zusammenarbeit mit dem Kirchenkreis zwei mit der Ausarbeitung und der Vorlage eines Ausführungskredites mit Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament beauftragt. Nach Vorliegen des «Vorprojekt Plus» des Planerteams wird nun ein Ausführungskredit von 6.2 Mio. Franken beantragt.

Dabei handelt es sich zu 85% um gebundene Ausgaben für die Bereinigung des aufgestauten Unterhalts und zu 15% um wertvermehrende Ausgaben für das neue Bistro und die Aufwertung des grossen Saals, insbesondere im Bereich der Technik.

Die Kirchenpflege empfiehlt die Umsetzung dieses Antrags.

II. Ausgangslage

a. Kirchgemeindepapament und Kirchenpflege

Für «Umbau und Neupositionierung Kirchgemeindepapament Enge» hat die Kirchenpflege am 13. Dezember 2023 dem Kirchgemeindepapament einen Kredit von 7.9 Mio. Franken beantragt (KP 2023-304). Der Antrag wurde kritisch diskutiert und wurde schliesslich in der Sitzung vom 27. Juni 2024 mit 19 zu 15 Stimmen vom Kirchgemeindepapament abgelehnt. Vor allem folgende Punkte führten zur Ablehnung: Frage der Gesamt- oder Teilsanierung, Eingriffstiefe und Angebot der Gastronomie (Bistro vs. vollwertige Gastronomie), Wärmeversorgung mit Erdsonden sowie die Direktvergabe des Gastronomiebetriebes.

Die Kirchenpflege erachtet die Instandsetzung und Neupositionierung des Kirchgemeindepapamentes Enge als wichtiges und drängendes Anliegen und will das Vorhaben in reduzierter Form weiterverfolgen. Neben der dringlichen Erneuerung der technischen Ausstattung und aufgastauten Unterhaltsmassnahmen bietet das Kirchgemeindepapament einen attraktiven Standort für einen öffentlichen Bistrobetrieb. Vom Projektteam wurden hierzu auf Veranlassung der Kirchenpflege verschiedene bauliche Szenarien geprüft und aufbereitet. Die Kirchenpflege hat in mehreren Beratungen diese Szenarien und die Empfehlung der wesentlichen Akteure geprüft und das Szenario «Instandsetzung Gebäude mit Bistrobetrieb» beschlossen. Sie trifft diesen Entscheid in der Überzeugung, den wesentlichen Diskussionspunkten im Papament wie folgt Rechnung zu tragen:

- *Eingriffstiefe und Angebot der Gastronomie:* Auf den Ausbau einer vollwertigen Gastronomie in Form eines Restaurants wird verzichtet. Stattdessen wird das Betriebskonzept eines Bistros weiterverfolgt. Die erweiterten Gastraumflächen, der direkt zugängliche Aussenraum sowie die Aufwertung der bestehenden Küchen ermöglichen die Vergabe an einen unternehmerisch unabhängigen Gastrobetrieb nach einem klar umrissenen Betriebskonzept. Das Interesse an der vorgesehenen öffentlichen Ausschreibung ist realistisch.
- *Wärmeversorgung mit Erdsonden vs. Fernheizungsanschluss:* Die Wärmeversorgung wurde im Rahmen der Projektierung neu geprüft und beurteilt. Die Argumente aus dem Papament wurden in die Beurteilung einbezogen und führten nach Vorliegen von weiteren neuen Erkenntnissen wie z.B. neu bekannter Termin Anschlussmöglichkeit Fernwärme zum Entscheid der Projektsteuerung für einen Fernwärmeanschluss.
- *Gesamtsanierung vs. Teilsanierung:* Die Kirchenpflege lehnt eine umfangreiche Gesamtsanierung weiterhin ab. Weder besteht eine bauliche Notwendigkeit noch wäre eine solche Massnahme aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar.
- *Gastronomie:* Die Vergabe der Gastronomie wurde neu beurteilt. Mit dem Geschäft KP2024-467 vom 11.09.2024 hat die Kirchenpflege die Vergabe der Gastronomie in einer offenen Ausschreibung unter Leitung der Geschäftsstelle beschlossen. Die Ausschreibung wird nach Genehmigung des Kredites durch das Kirchgemeindepapament und parallel zu dem Bewilligungsverfahren durchgeführt. Durch eine breit aufgestellte Jury aus internen und externen Fachleuten soll eine transparente und faire Vergabe mit qualifizierten Anbieter:innen gewährleistet werden. Hierzu wird der Kirchenpflege ein separater Antrag unterbreitet werden.

Da eine hohe Transparenz und der kooperative Einbezug des Kirchgemeindepapamentes der Kirchenpflege grosse Anliegen sind, wird der Ausführungskredit für das reduzierte Vorhaben dem Papament vorgelegt. Mit diesem Geschäft soll somit ein Beschluss für die Umsetzung des Projekts «Instandsetzung Gebäude mit Bistrobetrieb» beantragt werden.

b. Liegenschaft an der Bederstrasse 25

Das Kirchgemeindepapament Enge wurde 1923/24 für die Reformierte Kirchgemeinde Enge nach Plänen der Zürcher Architekten Otto Pflughard und Max Haefeli erbaut. Das Haus mit seinen Aussenanlagen ist wichtiger Bestandteil eines durchgrüntem, grosszügigen Areals, das sowohl bau- als auch gartenhistorisch bedeutsam ist. Das Innere des Kirchgemeindepapamentes wurde über die Jahre mehrfach umgestaltet. Während die ursprüngliche, zeitgenössisch bunte Farbgestaltung durch Verkleidungen aus den sechziger Jahren nicht mehr sichtbar ist, bleibt die ursprüngliche Struktur mit

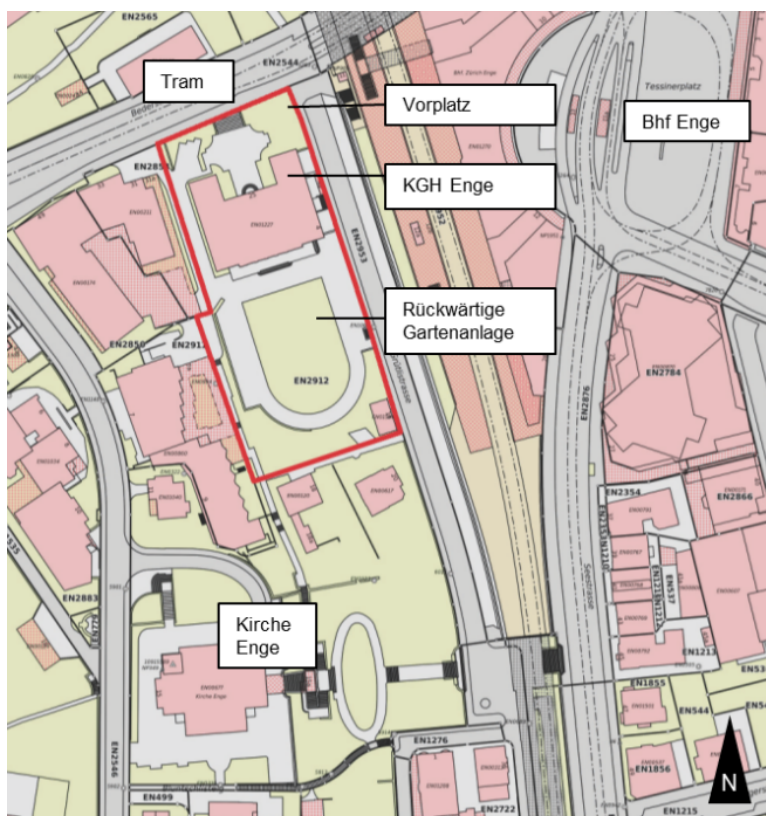
grossen Saal im Erdgeschoss und Treppenhaus gut erkennbar. Die grosse Gartenanlage im rückwärtigen, südlichen Teil ist abgesehen von einigen Baumreihen noch im Originalzustand und öffnet den Blick zur Kirche Enge. Der Vorplatz zur Strasse hingegen wurde stark verändert.

Denkmalpflegerische Bedeutung und Verpflichtung

Das Kirchgemeindehaus Enge ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Zudem ist es im "Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung" registriert. Die Vorabzüge von Inventarblatt und Schutzvertrag liegen vor. Die dazugehörigen Aussenanlagen sind im "Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung" der Stadt Zürich aufgeführt. Das gartendenkmalpflegerische Gutachten liegt vor. Alle vorgesehenen Massnahmen sind mit der Denkmalpflege abgesprochen.

Lage und Umgebung

Das Objekt liegt im attraktiven Zürcher Quartier Enge an sehr gut erschlossener Lage und dient dem Kirchenkreis zwei als Kirchgemeindehaus für das Quartier Enge. Nebst dem nahegelegenen ÖV-Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Enge befindet sich unmittelbar vor dem Haus die Tramhaltestelle der Linien 5, 13 und 17. Mit dem offenen Vorplatz, der grosszügigen Parkanlage hinter dem Haus und der darüber sich abhebenden Kirche Enge sowie der guten ÖV-Anbindung bietet die Liegenschaft ein grosses Potential bezüglich gastfreundlicher Ausstrahlung und Sichtbarkeit im Quartier.



Auszug Gis 2022

Exkurs Betriebsbewilligung Gastronomie

Die befristete Bewilligung für den aktuellen Kaffeebetrieb ist am 31.12.2024 abgelaufen. Am 10.9.2024 wurde ein neues Baugesuch eingereicht und der Baurechtsentscheid ist am 10. Februar 2025 eingetroffen. Die Bewilligung ist nur befristet, bis die Erstellung einer Lüftungsanlage erfolgt ist. Alle notwendigen Massnahmen, um die Gastronomie auf dem heutigen Standard langfristig und bewilligungskonform weiterführen zu können, sind in dem hier beantragten Bauprojekt enthalten.

c. Standortstrategie des Kirchenkreises, Nutzungs- und Betriebskonzept

Der Standort Enge dient als wichtige Brücke vom Kirchenkreis zur Innenstadt und wird für kirchliche sowie externe Veranstaltungen genutzt. Der grosse Saal im Erdgeschoss, der kleine Saal im Obergeschoss und die Gruppenräume werden sowohl intern genutzt als auch extern vermietet. Im Obergeschoss befinden sich ausserdem die Arbeitsräume des Kirchenkreises für Administration, Seelsorge und Diakonie. Etwa 800 interne Veranstaltungen unterstreichen die Bedeutung des Hauses für die reformierte Kirche Zürich. Der Ostflügel wird für einen äusserst beliebten Kaffeebetrieb genutzt. Zukünftig wird das Haus zu einem der Hauptstandorte des Kirchenkreises mit Administration.

Nutzungs- und Betriebskonzept

Das «Nutzungs- und Betriebskonzept Bederstrasse B25» vom Oktober 2020 dient immer noch als Grundlage für die aktuellen Planungen. Es beschreibt die Strategie des Kirchenkreises zwei zur nachhaltigen Nutzung des Kirchgemeindehauses mit einer Erweiterung der Raumvermietung. Mit der geplanten Ansiedlung eines eigenständig geführten Gastronomieunternehmens wird eine zukunftsfähige Lösung aufgezeigt, die es erlaubt, den kirchlichen Auftrag zu erfüllen und gleichzeitig als attraktiver Begegnungsort mit einer hohen Willkommenskultur mit Raum für Gemeinschaft, Austausch und Spiritualität sowie für Gespräche mit Diakon:innen wahrgenommen zu werden. Der östliche Teil des Gebäudes soll hauptsächlich dem Bistro zugeordnet werden. Für Veranstaltungen und Feiern sollen gastronomische Angebote exklusiv durch den Gastronomiebetrieb bereitgestellt werden. Vielfältige Raumnutzungen und Nutzungsszenarien konnten definiert werden. Durch die baulichen Massnahmen kann eine parallele hochwertige Nutzung der verschiedenen Nutzenden vor Ort und für die Vermietung an Externe verbessert werden.

Veranstaltungen im grossen Saal, kleinen Saal und Gruppenräumen

Der grosse Saal mit dem vorgelagerten Foyer bleibt das Herzstück des Hauses. Auf die umfassende Neugestaltung von Saal und Foyer wird verzichtet, eine neue Multimedia-Anlage, die überarbeitete Decke des grossen Saals nach Einbau der Lüftung sowie kleinere Auffrischungen sorgen für eine attraktivere Nutzung. Die Personenbelegung von bis zu 300 Personen bleibt durch die Erfüllung der behördlichen Auflagen erhalten. Im Haus finden Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte, Vorträge, Podien, Diskussionsveranstaltungen und vermehrt Theaterabende statt sowie freies Tanzen, Meditation und Yoga. Auch grössere Events mit Nutzung von Park und Gastronomie sind Teil des Konzepts. Zusammen mit den neuen Bistroräumen bieten Saal und Foyer Platz für festliche Anlässe mit professionellem gastronomischem Service (unterstützt mit externem Catering) für bis zu 400 Gäste. Der kleine Saal und die Gruppenräume im Westflügel bleiben wie bisher nutzbar. Für das ganze Haus sieht das Betriebskonzept künftig rund 800 interne und 600 externe Veranstaltungen jährlich vor.

Attraktiver Gastronomiebetrieb mit Betriebstyp Bistro

Das neue öffentliche Ganztages-Bistro mit 60–70 Innen- und Aussenplätzen und offener Theke im Ostflügel des Erdgeschosses soll zu einem weiteren zentralen Bereich des Kirchgemeindehauses werden. Die betrieblichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten sollen durch einen neuen Eingang vom Vorplatz und durch die Umwandlung eines Sitzungszimmers in einen zweiten Gastraum – und somit etwa einer Verdoppelung der Sitzplätze – deutlich verbessert werden. Die erweiterten Gastraumflächen mit den direkt zugänglichen Aussenräumen sowie die aufgewerteten bestehenden Küchen im Unter- und Erdgeschoss werden an einen unternehmerisch unabhängigen Gastrobetrieb mit klar umrissenem Betriebskonzept vermietet. Der Gastronomiebetrieb soll hausinterne Anlässe bedienen und Cateringdienste anbieten, bei Bedarf auch unterstützt durch externes Catering. Das Bistro soll möglichst an 365 Tagen im Jahr geöffnet sein mit abweichenden Zeiten im Sommer und Winter, autark, jedoch in Verbindung mit den Programmen des Kirchgemeindehauses, geregelt durch Kooperationsvereinbarungen, die die Nutzung des Gebäudes und der Gastronomiefläche regeln. Die Küche im Erdgeschoss wird mit einer grossen Theke geöffnet. Angeboten werden in Teil- bis Selbstbedienung einfache warme und kalte Speisen wie Snacks, Sandwiches, Salate, Quiches und Schöpfgerichte sowie Take-away und Catering. Die Infrastruktur ermöglicht frische Zubereitung (teilweise vorverarbeitet). Es ist weder Pizzaofen noch Fritteuse vorgesehen, aber Backen von Kuchen und Wähen ist möglich – auch zur Pflege des traditionellen Wähe-Essens in der Enge mit vielen Freiwilligen.

Ausreichend Kühl- und Tiefkühlschränke sind vorhanden. Ein erneuerter Speiselift zwischen den Geschossen sichert einen effizienten Betrieb. Die Anlieferung erfolgt über den östlichen Eingang ins Untergeschoss. Müll- und Leergutplatz befindet sich im Aussenbereich an der Grütlistrasse. Die Infrastruktur wird ohne spezifische Anpassung an einen Erstmietler ausgelegt. Kleinere Einrichtungen können je nach Betreiber ergänzt werden. Das Layout ist flexibel ausgelegt und kann mit einem zukünftigen Gastronomen angepasst werden, wie zum Beispiel die Ausgestaltung der Theke im Erdgeschoss sowie auch die Lage dieser Theke mit Küche in einem der Gasträume. Mehrkosten für eine neue Anordnung müssen jedoch durch den zukünftigen Gastronomen übernommen werden. Zusätzliche Akustikmassnahmen, spezialisierte Küchengeräte, die Möblierung der Gastbereiche innen und aussen sowie Kleininventar sind ebenso durch den zukünftigen Gastronomen beizubringen.

Diakonische Nutzung (z.B. durch zytlos)

Theologische und diakonische Projekte der Kirchgemeinde wie zum Beispiel das Projekt Zytlos sind im Nutzungs- und Betriebskonzept vorgesehen und erwünscht. Das Angebot an vielfältigen Veranstaltungen sowie die Auslastung von grossem und kleinem Saal, Gastronomie und anderer Räume im Kirchgemeindehaus kann dadurch gesteigert werden. Kooperationsvereinbarungen mit dem Kirchenkreis zwei und der Gastronomie regeln die gemeinsame Nutzung der Räume.

Arbeitsplätze im Kirchenkreis zwei

Mit der Umnutzung der ehemaligen Wohnung entstehen Arbeitsplätze für Seelsorge, Diakonie und Musik. Durch die Zusammenlegung der Arbeitsplätze mit dem Umzug zweier Büros Musik & Seelsorge von der Grütlistrasse 18 wird dieses Gebäude frei und kann an die Geschäftsstelle abgegeben werden.

Aussenraum

Der erhöhte Vorplatz mit Umfassungsmauern und Baumreihen schirmt das Kirchgemeindehaus von der Bederstrasse ab. Nach der Sanierung von Kanal und Hausanschluss wird er als grosszügiger, barrierefreier Platz mit entsiegelten Oberflächen und Bepflanzung instandgesetzt und bietet Aussensitzplätze, die den öffentlichen Charakter des Hauses stärken. Sitzplätze an der Gartenterrasse erweitern das Bistroangebot und beleben den rückwärtigen Park.

Ein Gästeparkplatz vor dem Haus sowie drei Kirchenkreisparkplätze (inkl. IV) bleiben erhalten. Ausreichend Veloparkplätze werden zur Verfügung stehen. Die meisten Gäste reisen bereits heute mit ÖV oder Velo an.

Flächenvergleich und Nutzung heute und morgen

Der Flächenzuwachs für die Gastronomie wird durch die Aufgabe der Wohnung (Studenten-WG) ausgeglichen. Das Angebot des Kirchgemeindehauses soll zukünftig durch Schwerpunkte wie Erwachsenenbildung, interreligiöse Angebote und Musik mit der Kantorei Enge sowie als Schwerpunkt für diakonische Projekte (z.B. Zytlos) erweitert werden. Die externe Vermietung soll in Koordination mit der neuen Gastronomie verdoppelt werden, mit Fokus auf Grosskonferenzen, Hochzeiten und Apéros sowie soziokulturelle Veranstaltungen und Flohmärkte im Park. Die Nachfrage nach Räumlichkeiten für diese Anlässe ist bereits vorhanden, es fehlen jedoch noch gastronomische Ressourcen, die mit dem neuen Bistro angeboten werden können. Längere Öffnungszeiten, auch an Wochenenden, und reduzierte Betriebsferien steigern die Zahl der externen Veranstaltungen.

Provisorien und provisorischer Betrieb

Das Kirchgemeindehaus Bederstrasse bleibt während der Umbauphase geschlossen. Die Nutzenden haben spezifische Konzepte ausarbeiten können, so dass keine Kosten für Provisorien im Kredit berücksichtigt werden müssen. Räumlichkeiten des Kirchenkreises für Sitzungen und Administration sowie alle internen und externen Veranstaltungen werden auf die Standorte im Kirchenkreis verteilt.

III. Bauprojekt – Instandsetzungen und Ausbauten

In der Sitzung vom 14. April 2025 hat die Projektsteuerung das Projekt mit einem Kostenrahmen von 6.45 Mio. Franken genehmigt. Die baulichen Eingriffe wurden in einzelnen Projektmodulen gegliedert und deren Kosten ermittelt. Die Planungstiefe und Kostengenauigkeit entsprechen einem «Vorprojekt plus», welches auf Grund der Bearbeitungstiefe die Anforderungen für die Einholung eines Ausführungskredites erfüllt. Die Kosten für die Projektmodule enthalten anteilmässig alle Honorare, Baunebenkosten, Mehrwertsteuer und Reserven.

Projektmodul 1: Instandsetzung Gebäudetechnik 1.66 Mio. Franken

Im Modul Gebäudetechnik werden die technischen Systeme des Kirchgemeindehauses zusammengefasst, die weder dem Stand der Technik noch den hygienischen und behördlichen Auflagen von UGZ (Amt für Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich), SiNa (Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen) und Feuerpolizei entsprechen. Zu den Massnahmen gehören die Erneuerung aller Lüftungsanlagen, Teile der Sanitäranlagen, der Kanalisation sowie das Ersetzen der Starkstrom- und Schwachstrominstallationen einschliesslich Haupt- und Unterverteilungen und veraltete Beleuchtungen. Die Beleuchtung im gesamten Haus wird auf LED umgestellt. Zudem werden nötige Brandschutzmassnahmen ausgeführt. Um die Lüftung von grossem und kleinem Saal erneuern zu können, muss die abgehängte Decke komplett entfernt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese nicht wieder montiert werden kann. Bei den Arbeiten müssen Schadstoffe wie Asbest, PBC und PAK fachgerecht beseitigt und entsorgt werden. Bei diesen Kosten handelt es sich zu 100% um gebundene Instandsetzungskosten am Gebäude, welche für den weiteren Erhalt und Betrieb des Kirchgemeindehauses notwendig sind.

Projektmodul 2: Instandsetzungen Gebäude und Umgebung 1.53 Mio. Franken

Dieses Modul umfasst alle gebundenen Massnahmen für Instandsetzungen in Gebäude und Umgebung. Trotz des scheinbar guten äusserlichen Zustands weist das Gebäude punktuell starke Unterhaltsdefizite aus. Reparaturarbeiten am Dach, Gefällekorrekturen und der Einbau von Absturzsicherungspunkten sowie die Erneuerung und Instandsetzung von schadhafte Fenstern und Türen müssen kurzfristig ausgeführt werden. Der Blitzschutz wird ergänzt. Notwendige Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen im Bereich der Bühne werden ausgeführt. Die Bühneneinrichtung sowie die gesamte Schliessanlage werden erneuert. Ein Teil der Umstellung auf LED-Beleuchtung ist ebenso hier enthalten. Diverse Verputzarbeiten und Pinselrenovationen sorgen für einen gepflegten Eindruck des Hauses. Der Vorplatz wird bei der notwendigen Instandsetzung der Kanalisation entsiegelt, durch einzelne Nachpflanzungen ergänzt und das Haus mit einer neuen Rampe hindernisfrei erschlossen. Die entsiegelten Oberflächen leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung. Stützmauern und Absturzsicherungen werden überprüft und instandgesetzt. Die Aussenbeleuchtung wird in einzelnen wenig ausgeleuchteten Bereichen ergänzt. 100% der Kosten dieses Moduls sind gebundene Instandsetzungsarbeiten zur Werthaltung des Gebäudes sowie der Aussenbereiche.

Projektmodul 3: Massnahmen für Bistrobetrieb 1.71 Mio. Franken

Dieses Modul beinhaltet alle Massnahmen mit Blick auf die Gastronomiebereiche im Erdgeschoss, Untergeschoss und in den Aussenbereichen. Der neue Eingang ermöglicht einen direkten Zugang vom Vorplatz. Die Lüftungen der Küchen und des Bistros und die Erneuerung der Elektroanlagen in diesen Bereichen erfüllen die behördlichen Auflagen. Für die Produktion wird die bestehende Küche im Untergeschoss gemäss den heutigen technischen und hygienischen Anforderungen angepasst. Es sind alle Geräte enthalten, die einen Betrieb für den «Betriebstyp Bistro» ermöglichen. Die Lagerflächen und Personalräume werden leicht vergrössert. Im Erdgeschoss wird das Sitzungszimmer aufgelöst, wodurch ein zweiter grosszügiger Gastraum entsteht. Die bestehende Küche im Erdgeschoss wird für einen effizienten Betrieb mit offener Theke für Teil- bis Selbstbedienung instandgesetzt und umgebaut. Abräumstationen in den Aussenbereichen ergänzen das Angebot. Der bestehende Speiselift, der die zwei Küchen im Erdgeschoss und Untergeschoss verbindet sowie Anlieferung und Entsorgung an der Grütlistrasse werden instandgesetzt und für einen effizienten Betrieb ist ein neuer Hebelift vorgesehen. In diesem Modul sind gebundene und wertvermehrnde Massnahmen enthalten (62% gebunden, 38% neu).

Projektmodul 4: Massnahmen Saal 0.56 Mio. Franken

Der grosse Saal mit dem vorgelagerten Foyer bildet das Herzstück des Kirchgemeindehauses. Durch die Erneuerung der Lüftung muss die abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung entfernt werden. In diesem Zusammenhang wird versucht, die bestehende historische Decke freizulegen und mehr Raumhöhe zu gewinnen. Durch einfache Akustik Elemente an Decke und Wand wird die schlechte Akustik des Saals verbessert. Die Multimedia-Anlage mit Videoprojektion und Leinwand sowie die Bühneneinrichtung werden erneuert. Zudem soll mit dem Ersatz der veralteten Fallwand durch eine solide Wand mit zwei Türen einerseits eine bessere Verbindung zwischen Saal und angrenzendem Gastronomieraum sowie auch eine bessere parallele Nutzung der Räume durch die akustische Optimierung ermöglicht werden. Mit diesem Modul kann ein Mehrwert für den Betrieb angeboten werden. Es sind gebundene und wertvermehrnde Massnahmen enthalten (45% gebunden, 55% neu).

Projektmodul 5: Energie und Nachhaltigkeit 0.99 Mio. Franken

Entsprechend den Zielsetzungen Nachhaltigkeit im Leitbild Immobilien ist ein Modul für den Ersatz der Ölheizung aus dem Jahr 2001 vorgesehen, womit jährlich rund 50 Tonnen CO₂ eingespart werden können. Im Rahmen des Vorprojektes wurden die Varianten der Wärmeerzeugung nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten neu geprüft und beurteilt. Gemäss Energieplanung der Stadt Zürich steht neu inzwischen ab 2030 ein Anschluss an den Seewasserverbund Enge (ewz) zur Verfügung, der auch im Systemvergleich von Eberle Engineering von Oktober 2024 empfohlen wird. Die interne Dekarbonisierungsstrategie 2035 (KP-2024/389) bestätigt das Vorgehen. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die bestehende Heizung bis dahin funktionsfähig bleiben sollte und dass der Ausbau von Kessel und Tank auch nachträglich (erst 2030) möglich ist. Sollte die Heizung vorzeitig ausfallen, bietet das ewz eine Übergangslösung an. Eberle Engineering zeigt bei einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren Vorteile für den Seewasserverbund durch niedrigere Investitions- und Unterhaltskosten sowie höhere Effizienz und geringere Umweltrisiken im Vergleich zur Erdsonden-Lösung. Die im Betrieb höheren Energiekosten werden durch ein umfassendes Rundumsorglos-Paket ausgeglichen.

In diesem Modul sind alle Kosten für die baulichen Massnahmen für den Anschluss an die Fernwärme enthalten. Ein Teil der Massnahmen, die erst 2030 ausgeführt werden kann, wie Abbrucharbeiten Öltank, die neue Heizungsanlage und diverse Instandsetzungsarbeiten sind bereits enthalten. Die Wärmeverteilung und -abgabe im Gebäude ist in einem hinreichend guten Zustand und wird beibehalten und angepasst. Mit dem Dämmen von Teilbereichen im Untergeschoss und des Dachbodens sowie punktuellen Verbesserungen der Hülle kann der Energieverbrauch für die neue Wärmeversorgung reduziert werden. 100% der Kosten dieses Moduls sind gebundene Instandsetzungsarbeiten zur Werthaltung des Gebäudes.

IV. Projektkosten

Übersicht gebundene und neue Ausgaben, Beurteilung der Gebundenheit

Das vorliegende Szenario umfasst neue Ausgaben für räumliche und betriebliche Verbesserungen von 950'000 Franken und gebundene Ausgaben in Höhe von 5.5 Mio. Franken. Die Zuteilung auf gebundene und neue Ausgaben richtet sich nach den Handlungsempfehlungen von Dr. Peter Saile vom Dezember 2023.

Kostenvoranschlag 16. April 2025 +/- 10%,			
Modul	Gebunden	Neu	Gesamtkosten
1_Gebäudetechnik	1'660'000	-	1'660'000
2_Gebäude und Umgebung	1'530'000	-	1'530'000
3_Gastro	1'060'000	650'000	1'710'000
4_Saal	260'000	300'000	560'000
5_Energie und Nachhaltigkeit	990'000	-	990'000

Erstellungskosten Total inkl. MwSt., Honorare und Reserve	5'500'000	950'000	<u>6'450'000*</u>
--	------------------	----------------	--------------------------

Tabelle 1: Gesamtkosten, Aufteilung in Module

**inklusive 250'000 Franken Projektierungskredit*

Vergleich zu Kreditantrag von Dezember 2023

Das Projekt wurde reduziert und teilweise neu konzipiert, somit wurden verschiedene Kostenpositionen neu zugeordnet und anderen Modulen zugewiesen. Die Modulstruktur erlaubt eine bessere Nachvollziehbarkeit der Zusammenhänge, erschwert aber die exakte Vergleichbarkeit mit dem Kostenvoranschlag vom Dezember 2023. Die Gesamtkosten von 6.45 Mio. Franken fallen 1.45 Mio. Franken oder rund 20 Prozent tiefer aus als im ursprünglichen Antrag. Dies konnte erreicht werden durch den Verzicht auf jegliche Neugestaltung des Foyers, Teile der Neugestaltung des Saals, den Verzicht von Küche und Theke Richtung Vorplatz, weniger Geräte durch den Betriebstyp Bistro statt Restaurant, weitere Bepflanzungen und Massnahmen im Aussenraum, sowie Ausstattungen wie Möblierung und Spielgeräte. Ebenso wurde auf die Photovoltaik-Anlage verzichtet. Die grösste Einsparung wurde durch die neue Wärmeversorgung mit Fernwärme anstatt Erdsonden-Wärmepumpe erreicht.

Zunahme der gebundenen Ausgaben

Die gebundenen Ausgaben erhöhen sich zum Kreditantrag KP 2023-304 vom 13.12.2023 von 4.1 auf 5.5 Mio. Franken (oder rund 30 Prozent). Dieser Effekt kann am Beispiel der Küche einfach erläutert werden: Im ursprünglichen Projekt wurde an einem neuen Standort im Haus eine Restaurantküche als Ausweitung des Angebots und somit als neue Ausgabe kalkuliert. Im neuen Bistro-Konzept werden die bestehenden Küchen im Erdgeschoss und Untergeschoss samt Nebenräumen aus dem Bestehenden entwickelt und am heutigen Standort ersetzt. Dabei handelt es sich grösstenteils um einen Ersatz ohne räumliche und qualitative Anpassungen. Kosten von rund 1.0 Mio. Franken gelten jetzt als gebunden. Ähnliche Effekte ergeben sich unter anderem bei den Lüftungen, Brandschutzmassnahmen und Aussenflächen von etwa 300'000 Franken. Teilweise entstehen Mehrkosten in der Gebäudetechnik, weil die Erschliessung und Leitungsführung im neuen Konzept weniger effizient geplant werden können. Durch die Fernwärme wiederum entsteht eine Reduktion der gebundenen Ausgaben. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7.7 % auf 8.1 % wirkt sich auf sämtliche Projektkosten aus.

V. Wirtschaftliche Beurteilung

Für das ursprüngliche Projekt wurden Folgekosten und Wirtschaftlichkeit ermittelt. Dieses stellte für die Gastronomie bei einem Best Case Szenario rund 2.4 Mio. Franken Umsatz bzw. eine Umsatzmiete von 216'000 Franken sowie für externe Veranstaltungen eine Ertragssteigerung um 100'000 Franken pro Jahr in Aussicht. Insgesamt konnte ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet werden. Mit der Umsetzung des jetzt beantragten Szenarios werden die Infrastruktur für Veranstaltungen und die gastronomischen Angebote nicht im ursprünglich geplanten Umfang verbessert werden. Die Erträge werden sich – ebenso wie die Abschreibungen – reduzieren.

Künftige Nutzung durch Gastonomen – Mietvertrag

Die wirtschaftlich relevanten Eckdaten für den Mietvertrag Gastronomie sind im Beschluss der Kirchenpflege vom 15. Dezember 2021 (KP2021-535) definiert. Investitionen in die Gastronomie sollen vom Gastronomiebetreiber getragen werden. Für den neu vorgesehenen Bistrobetrieb wird eine Umsatzmiete von 8% kalkuliert, wobei in jedem Fall ein Mindestmietzins geschuldet ist. Dieser ist als Annuität der über eine Dauer von 20 Jahren zu tilgenden und zu 4.5% verzinsenden Investition in die Gastronomie (Modul 3) definiert. Er beträgt bei geplanter Investition von 0.65 Mio. Franken (neue Ausgaben Gastro) rund 50'000 Franken pro Jahr. Die eigentümerseitig auflaufenden Kosten für die Gebrauchsüberlassung des Gebäudes und des Bodens sind im Mindestmietzins nicht berücksichtigt. Diese werden mit einem höheren Umsatz, wie er nach Etablierung des Betriebs ab etwa zwei Jahren zu erwarten ist, teilweise abgegolten. Bei einem Best Case Szenario kann von rund 1.5 Mio. Franken Umsatz bzw. einer Umsatzmiete von 120'000 Franken ausgegangen werden.

Wirtschaftliche Beurteilung externe Veranstaltungen (vorher – nachher)

Die durchschnittliche Auslastung des Kirchgemeindehaus Enge durch externe Veranstaltungen beträgt zurzeit rund 10% bei einem Ertrag von rund 120'000 Franken. Die Aufwertung der Veranstaltungsräume erlaubt eine Erhöhung der Auslastung durch externe Veranstaltungen ab dem ersten Betriebsjahr auf rund 180'000 Franken.

Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung

Dank der neuen Erträge aus Gastronomie und der gesteigerten Auslastung durch externe Veranstaltungen können die höheren Aufwendungen zum Teil aufgefangen werden. Das Ergebnis der Liegenschaftsrechnung wird sich von heute rund 120'000 Franken Aufwand zu rund 260'000 Franken Aufwand erhöhen. Nach der Etablierung des Betriebs kann in der Gastronomie mit einer Steigerung des Umsatzes und einer entsprechend höheren Miete gerechnet werden. Mittelfristig sind auch höhere Einnahmen durch eine weitere Auslastungssteigerung mit externen Veranstaltungen zu erwarten. Beides wird dazu führen, dass mittelfristig mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen ist.

Kostenart	Berechnungsbasis	Heutige Situation CHF	Nach Instandsetzung CHF	Differenz CHF
Betriebskosten Gebäude (Steuern, Abgaben, Unterhalt)	Basis gemäss Vorjahren, Reduktion Unterhalt nach Instandsetzung	-80'000	-60'000	20'000
Quote für langfristige Instandsetzung	1.0% Versicherungswert	-140'000	-150'000	-10'000
Energie (Heizung, Strom)	Basis gemäss Vorjahren ohne Kosten z.L. Mieter, Reduktion durch neue Anlagen	-60'000* ¹	-80'000* ²	-20'000
Total Aufwand p.a.		-280'000	-290'000	-10'000
Ertrag Wohnung		21'000	0	-21'000
Ertrag Grütlistrasse 18	Mieteinnahmen aus freigegebenen Büroflächen	0	7'000	7'000
Ertrag Vermietung Gastronomie	Minimalertrag Mindestmiete (ohne Umsatzkomponente)	0	mind. 50'000	50'000
Ertrag externe Veranstaltungen	Basis gemäss Vorjahren und Prognose nach Instandsetzung	120'000	mind. 180'000	60'000
Total Ertrag p.a.		141'000	237'000	96'000
Cashflow (EBITA*)		-139'000	-53'000	86'000
Abschreibung (gerundet)		0	-210'000	-210'000
Ergebnis gemäss Rechnungslegung		-119'000	-263'000	-124'000

Tabelle 2: wirtschaftliche Gesamtbetrachtung

*EBITA = Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen

VI. Kreditantrag / Antrag Baukredit

Der detaillierte Kostenvoranschlag des Generalplanerteams vom 16. April 2025 unter der Leitung von Helsinki Zürich Office Architekten und Steiner Hutmacher Baumanagement weist Kosten in Höhe von 6.45 Mio. Franken aus und hat eine Genauigkeit von +/- 10%. Es sind sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens, inkl. Honoraren, Baunebenkosten, Reserven von etwa 10 Prozent sowie auch der bereits genehmigte Kredit für die Projektierung von 250'000 enthalten.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten CHF inkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	230'000
2	Gebäude	3'305'000
2	Honorare	1'445'000
3	Betriebseinrichtungen	480'000
4	Umgebung	245'000
5	Baunebenkosten	175'000
1-9	Erstellungskosten aufgerundet (Zielkosten)	5'880'000
6	Reserve für Unvorhergesehenes Honorare (ca. 10% BKP 9)	570'000
	Gesamtkosten inkl. Reserven und Projektierung	6'450'000
	Abzüglich genehmigter Projektierungskredit	250'000
	Kredit inkl. Reserven	6'200'000

Tabelle 3: Gesamtkosten nach BKP gemäss Kostenvoranschlag des Generalplanerteams

Dieser Betrag basiert auf dem aktuellen Baupreisindex vom Oktober 2024 (bewilligte Ausgabe x Zielindex / Startindex). Der Kreditbetrag wird auf dem Kostenstand vom Oktober 2024 beantragt und kann sich auf Grund der Teuerung erhöhen.

Es ist mit Subventionen in Höhe von etwa 10'000 Franken zu rechnen, diese werden nach Erhalt in Abzug gebracht.

Vorgängig erbrachte Leistungen und Kredite

Für das ursprüngliche Projekt hat die Kirchenpflege im April 2023 (KP2023-155) einen Kredit für die Projektierung über 610'000 Franken freigegeben. Für diese Planungen sind rund 550'000 Franken aufgelaufen. Die Projektierungskosten wurden auf dem Bilanzkonto «Anlagen im Bau» aktiviert. Mit der Ablehnung des Projektes durch das Kirchgemeindeparlament und da das Projekt nicht zur Ausführung gelangt, wird der aktivierte Wert vollumfänglich ausserplanmässig auf null abgeschrieben.

Kreditantrag für Projektierung KP2024-482

Für den Neustart des Projektes hat die Kirchenpflege im Oktober 2024 (KP2024-482) einen Kredit für die Projektierung über 250'000 Franken freigegeben und beschlossen, das Projekt «Instandsetzung mit Bistrobetrieb» weiterzuverfolgen. Die Planungskosten sollen bis zu einem verbindlichen Kreditentscheid bewusst tief gehalten werden. Mit dem Antrag sind die Kosten bis zum Vorliegen eines Kreditantrages an die Kirchenpflege gedeckt, es sind keine «vorgezogenen Leistungen» wie Baueingaben und Ausführungsplanung enthalten. Ebenso hat die Kirchenpflege beschlossen, den neuen Antrag Baukredit dem Kirchgemeindeparlament vorzulegen.

Die Mehrjahresplanung sieht folgende jährliche Tranchen vor:

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2030	Total
Forecast 2025 und Mehrjahresplanung	100'000	400'000	800'000	3'800'000	1'150'000	200'000	6'450'000

Tabelle 4: Mehrjahresplanung in CHF

Abschreibungen

Für planmässige Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen gelten die Anlagekategorien und Nutzungsdauern gemäss dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Ausgabe 2018). Basierend auf der Kostenschätzung nach BKP lassen sich die Abschreibungen wie folgt aufschlüsseln. In der Abschreibung wird auch die beantragte Reserve berücksichtigt.

BKP	Bezeichnung	Kosten	Dauer	Abschreibung
1	Vorbereitungsarbeiten	230'000	33 Jahre	6'970
2	Gebäude mit Honoraren	4'750'000	33 Jahre	143'940

3	Betriebseinrichtungen	480'000	20 Jahre	24'000
4	Umgebung	245'000	20 Jahre	12'250
5	Baunebenkosten	175'000	33 Jahre	5'303
6	Reserve	570'000	33 Jahre	17'273
9	Ausstattung	0	8 Jahre	
Total		6'450'000		209'986

Tabelle 5: Abschreibung

Betriebliche Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten müssen in einer Gesamtsicht der Nutzenden sowie der neuen Gastronomie gesehen werden. Durch die Verlagerung des gesamten Caterings auch für interne Anlässe, können freie Ressourcen für das Haus eingesetzt werden. Alle Mitarbeitenden können auf der Liegenschaft bleiben. Der Ressourcenbedarf ist auf der konkreten Planung neu zu bestimmen.

VII. Projektorganisation

Das Umbauprojekt bündelt die Interessen zahlreicher Partner und Nutzenden. Die nachfolgende Organisation sichert einen breit abgestützten und doch zielstrebigem Projektablauf. Die bisherige Projektorganisation wird wie folgt weitergeführt:

Projektsteuerung Bauprojekt

Matthias Haag, Vorsitz	GS Immobilien, Bereichsleitung
Simon Obrist	Vertreter Kirchenpflege
Esther Lauffer	Kirchenkreiskommission zwei, Präsidentin
Peter Simmen	Kommission Institutionen & Projekte

Projektteam Bauprojekt

Silvia Braun	GS, Bereich Immobilien, Bauherrenvertretung, Projektleitung
Michael Eidenbenz	GS, Bereich Immobilien, Eigentümerversammlung
Christian Riechers	Kirchenkreis zwei, Nutzendenvertretung
Sabrina Bispo	GS, Bereich Gemeindeleben, operative Leiterin I&P
Tommi Mäkynen	Generalplanung, Architekturbüro Helsinki Zürich Office
Matthias Steiner	Generalplanung, Steiner Hutmacher Bauleitung GmbH

Es ist vorgesehen im weiteren Verlauf einen Vertreter der Gastronomie im Projektteam mit einzubeziehen.

VIII. Nächste Termine und Meilensteine

Unter Annahme der Genehmigung durch die Kirchenpflege und das Kirchgemeindepapament bis September 2025 sowie eines Baugenehmigungsverfahrens innerhalb von 6 Monaten ohne Re-kurse sind die folgenden Meilensteine für das Bauprojekt geplant:

Baukredit Beschluss und Weisung Kirchenpflege	Juni 2025
Baukredit Beschluss Kirchgemeindepapament	September 2025
Wiederaufnahme der Planung, Bauprojekt	ab November 2025
Ausschreibung Gastronomie	Q4/2025 bis Q1/2026
Baueingabe	bis 19. Dezember 2025
Baubewilligungsverfahren und Auflagenbereinigung	bis Q3/2026
Ausführungsplanung/Ausschreibungen	Q2/2026 bis Q2/2027
Baubeginn / Ausführung	ab Q4/2026, spät. Q1/2027
Inbetriebnahme und Eröffnung	bis Ende Q4/2027

IX. Kommunikation

Die Kommunikation zum Bauprojekt erfolgt über die Kirchenpflege und die Geschäftsstelle, Bereich Kommunikation. Zu diesem Beschluss ist eine Mitteilung und ein Artikel im reformiert-lokal durch die Fachstelle Kommunikation Ende 2025 nach Genehmigung des Baukredits vorgesehen. Die Kommunikation im Kirchenkreis zwei wird an den Kirchenkreis übertragen.

Die Detailinformation und laufende Abstimmung während den Bauarbeiten mit der Nachbarschaft wird durch die Projektleitung des Bauprojekts gewährleistet. Sie stellt diesbezüglich eine aufmerksame und positive Kommunikation im Vorfeld sowie während der Bauzeit sicher. Für die Zeit der Schliessung plant der Kirchenkreis sowohl alternative Orte wie auch Zeiten und Formen. Teilweise werden, je nach Witterung, Formate unter freiem Himmel stattfinden.

Rechtliches

Die Kirchenpflege hat am 2.10.2024 (KP2024-482) beschlossen, den Ausführungskredit für das reduzierte Vorhaben fakultativ (Art. 25 Ziff. 12) dem Parlament vorzulegen.

Fakultatives Referendum

Beschlüsse, die in der Kompetenz der Kirchenpflege liegen und ausnahmsweise dem Parlament zum Entscheid unterbreitet werden, sind vom fakultativen Referendum ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 18.06.2025