

KGH Enge, Bederstrasse 25

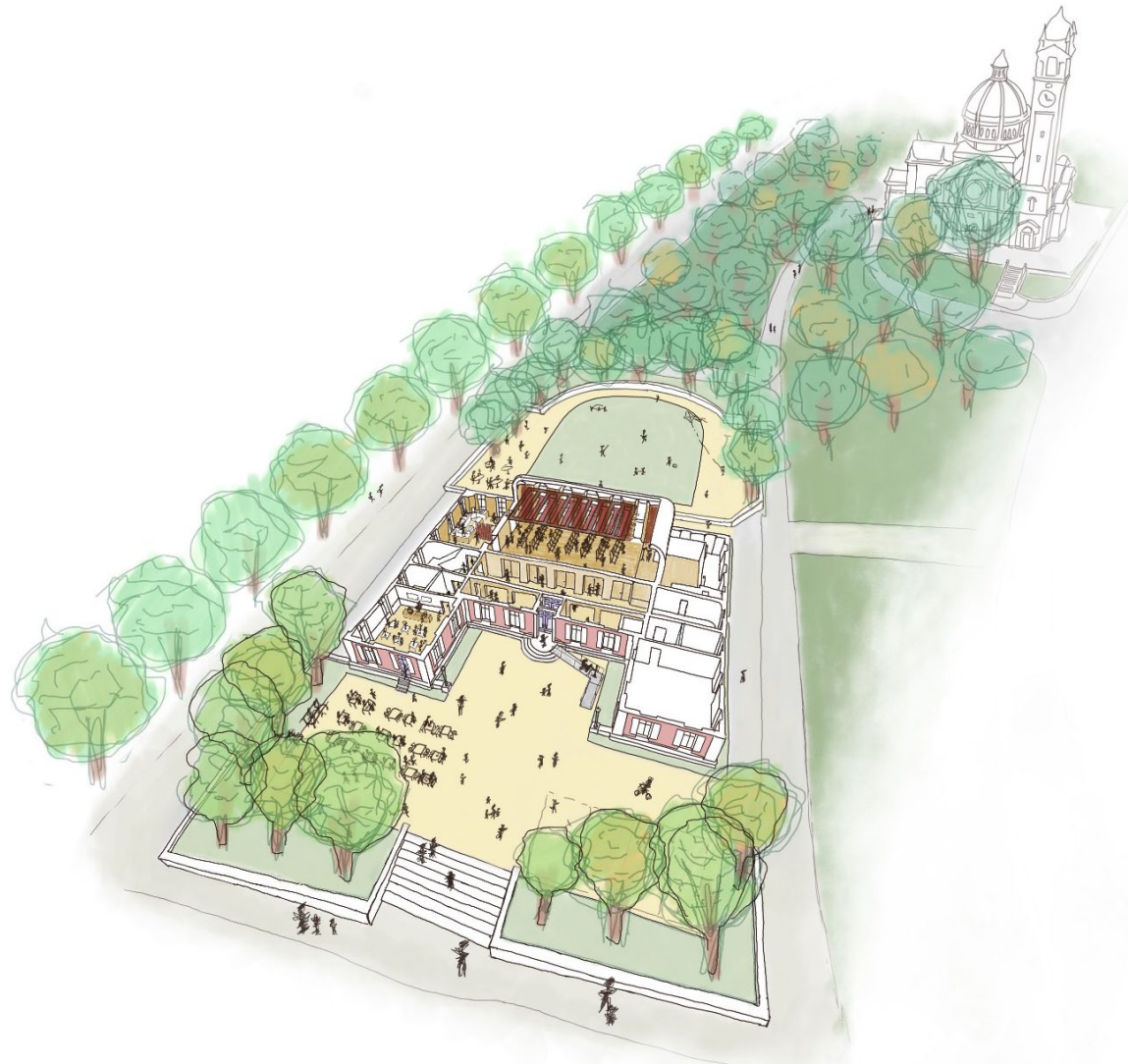
Instandsetzung Gebäude mit Bistrobetrieb

BP_1060_012_IR

Beilage zum Antrag Baukredit
11.6.2025



1. Ausgangslage Liegenschaft
2. Nutzungs- und Betriebskonzept
3. Bauprojekt und Projektumfang
4. Kosten und fünf Projektmodule
5. Termine
6. Anhang



1. Ausgangslage Auftrag Kirchenpflege

Der wesentliche Auslöser für das Projekt ist die **Erneuerung der Gebäudetechnik** in den Bereichen Lüftung, Elektrik, Sanitäranlagen und Brandschutz, um überfällige hygienische und behördliche Auflagen der Stadt Zürich zu erfüllen. Das aktuelle Projekt enthält neben den aufgestauten Unterhaltsmassnahmen die **dringlich notwendigen Massnahmen für den Erhalt der Liegenschaft**. Die **Wärmeerzeugung** soll ebenso erneuert werden, wobei die Varianten Wärmepumpen mit Erdsonden oder **Fernwärmeanschluss** in der Projektierung neu geprüft und beurteilt wurden. Es ist vorgesehen das Haus mit einer **Rampe 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 und 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.

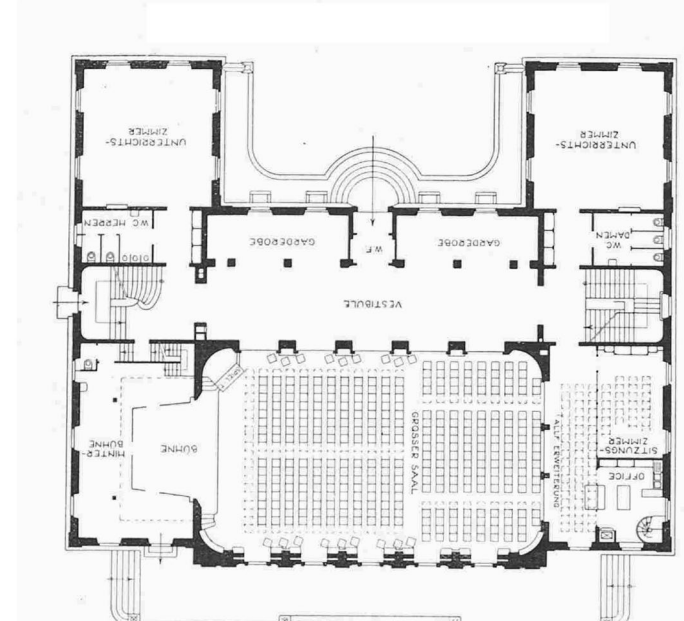
Die Kirchgemeinde möchte **mit einem modernisierten Veranstaltungsort eine offene zeitgemässe Kirche repräsentieren**, Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft ansprechen, die Angebote der aktuellen Nutzenden erhalten sowie weiterhin für externe Anlässe offenbleiben.

1. Ausgangslage Liegenschaft

1923/1924 erbaut von Pflughard Haefeli Architekten für die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Enge.

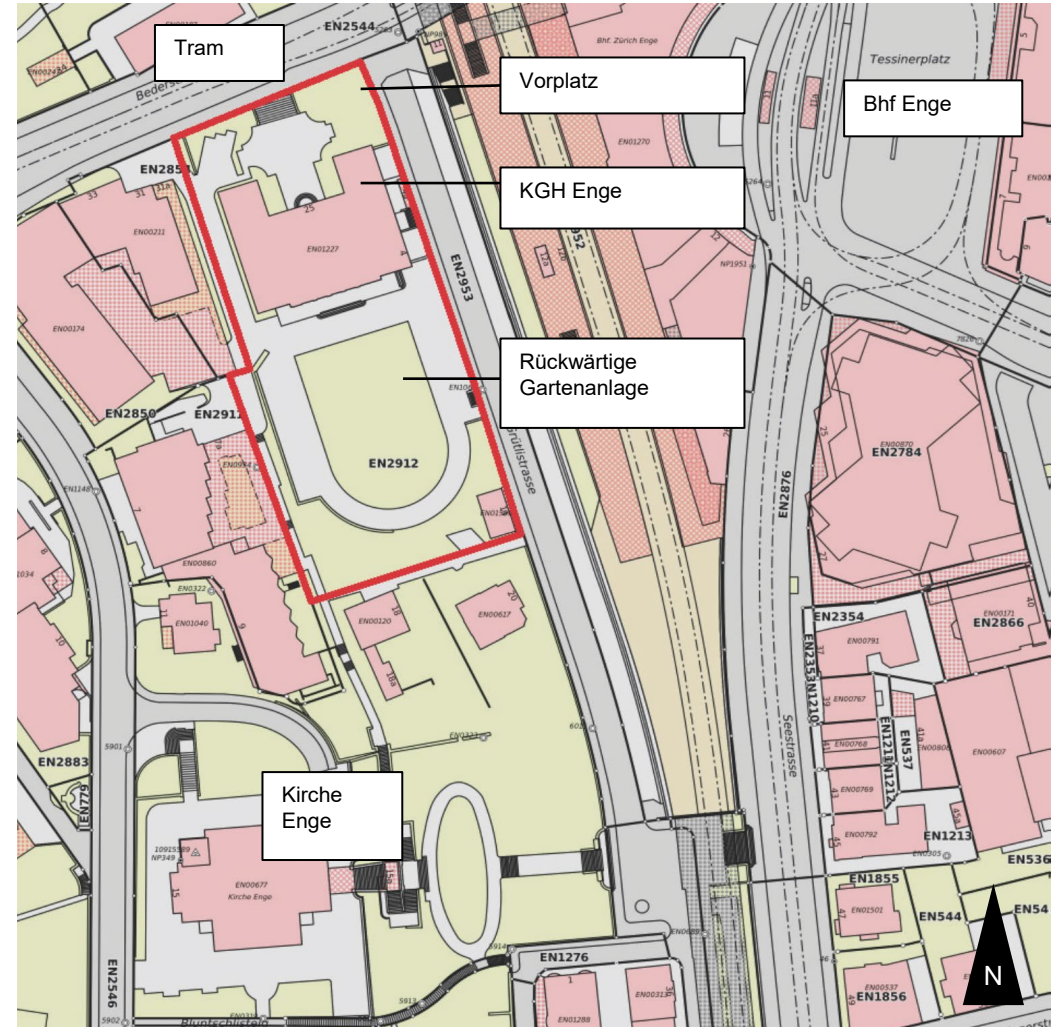
1945, 1964, 1975 Schliessen der Empore sowie mehrfache Umgestaltung und Umbau zu heutigem Bestand.

Gebäude und Garten sind im Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, ISOS A.



1. Ausgangslage Lage Liegenschaft

Das Kirchgemeindehaus an der Bederstrasse ist durch die zentrale, gut erschlossene Lage ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Das vielfältige Angebot wird bereits jetzt von Gästen aus dem Quartier und der ganzen Stadt gern und rege genutzt.





1. Ausgangslage Zustand Liegenschaft

Die Liegenschaft ist solide gebaut und von aussen grösstenteils in einem guten Zustand. Im Inneren weist das Haus jedoch punktuell starke Unterhaltsdefizite auf.



Fehlender Brandschutz Dachwerk



Küchen Hygiene und Geräte



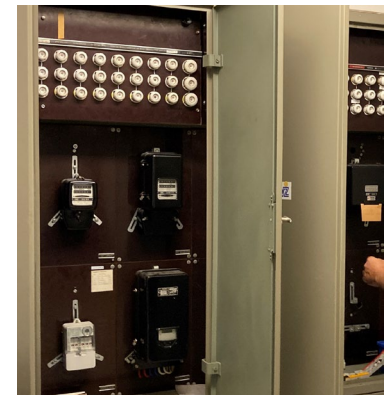
Betonvordach Hof Grütlistrasse



Lüftung Saal



Küchen Lüftung



Veraltete Elektroninstallationen

1. Ausgangslage Zustand Liegenschaft

Durch die notwendigen Erneuerungen von Lüftung, Kanalisation und Aussenanlagen soll eine gesamthafte Verbesserung der Räumlichkeiten erreicht werden.



Saal mit Faltwand, schlechte Akustik



Veraltete Bühnentechnik



Zugang Haus und Vorplatz nicht barrierefrei



Saal mit Bühne und veralteter Beleuchtung



Halle UG, fehlende Lagerräume



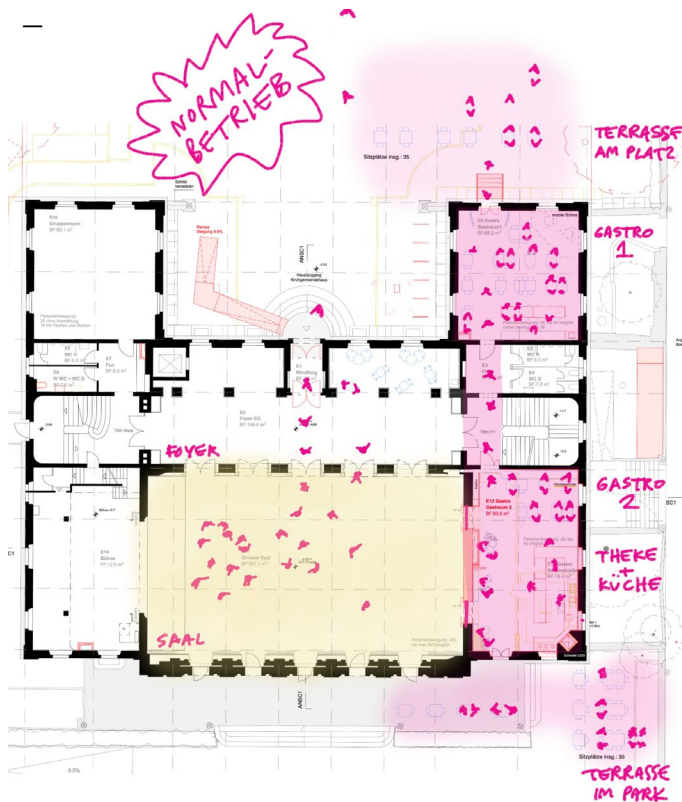
Unzureichende Beleuchtung aussen

2. Nutzungs- und Betriebskonzept

Vielfältige Nutzungsszenarien, Auswahl

Normalbetrieb KGH + Bistro

- Gastro 1 + Vorplatz: ca. 35 Personen
- Gastro 2 + Park: ca. 35 Personen
- Saal mit Foyer bis zu 300 Personen
- weitere Veranstaltungen im Haus



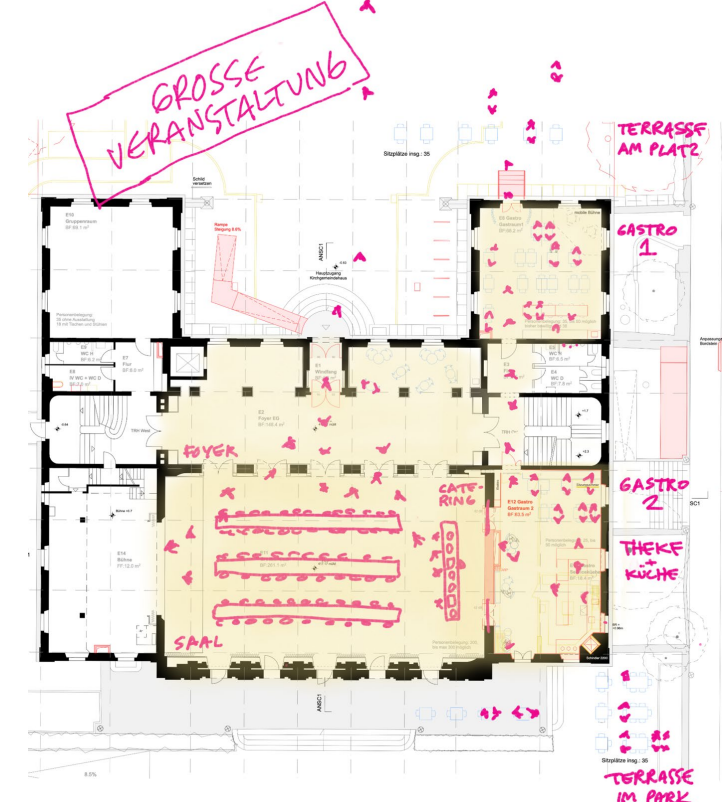
Bankett im Saal + Bistro

- Saal ca. 200 Personen Bankett (externes Catering unterstützt)
- Gastro 1+2: bis zu 100 Personen
- weitere Veranstaltungen im Haus



Grosse Veranstaltung

- insgesamt bis zu 400 Personen
- Catering durch Bistro + extern
- Kein separater Gastrobetrieb
- Keine weiteren externen Mieter



Auftrag: einfaches unkompliziertes öffentliches Ganztages-Bistro mit 60-70 Sitzplätzen

- Infrastruktur **Betriebstyp «Bistro»** mit breitem Angebot für die nächsten 20 Jahre, unabhängig vom Erstmieter
- **Offene einladender Theke**, für warme und kalte Speisen (Frühstück, Mittagessen und Abendessen sowie nachmittags Tee/Kaffee und Gebäck, am Abend Barbetrieb).
- **Innen oder aussen** bis zu 60-70 Gästeplätze
- Die **Oberhoheit für die Gastronomie** des gesamten Hauses, inkl. Catering liegt beim eingemieteten Gastronomen.
- **Eckdaten Mietvertrag**: Umsatzmiete 10% / Mindestmietzins 50'000 (für die Finanzierung Investitionen Gastronomie)
- **Vereinbarungen** mit dem Gastronom regeln die gemeinsame Nutzung des Gebäudes

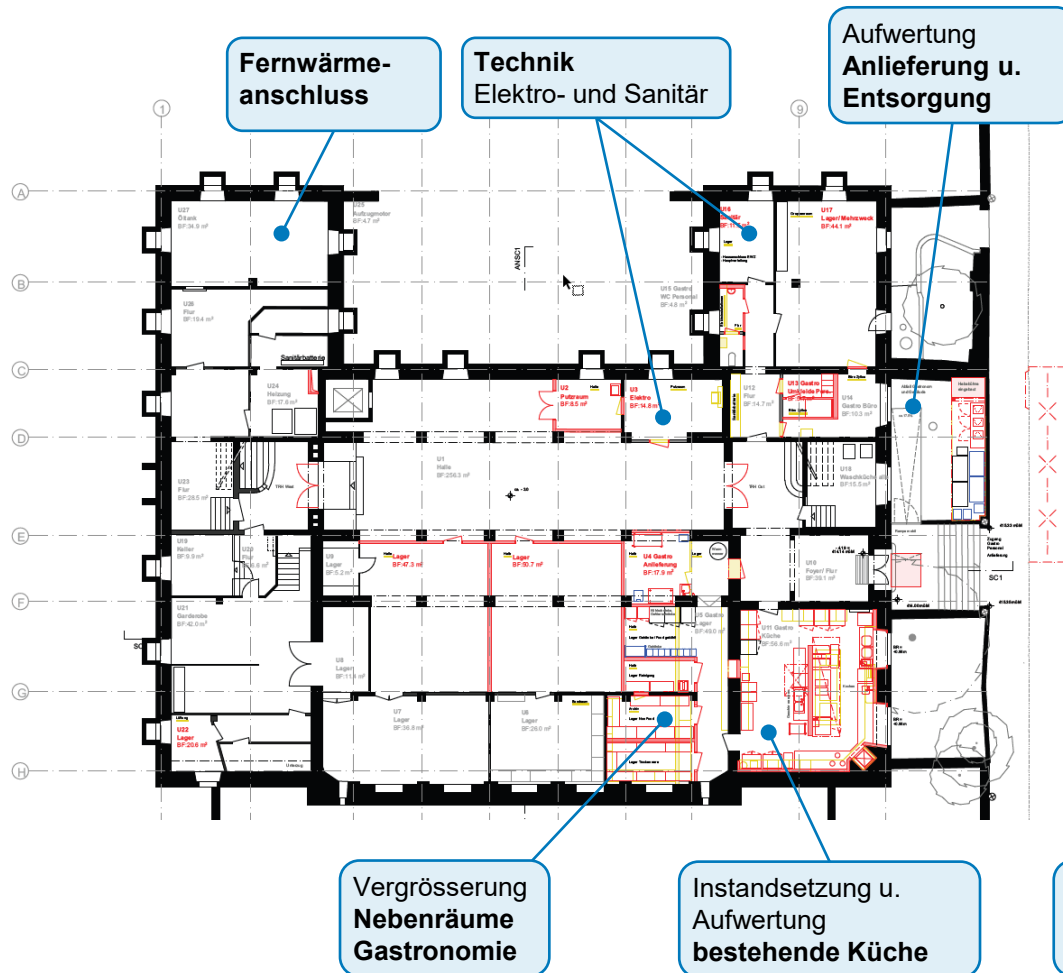
2. Nutzungs- und Betriebskonzept

Flächenvergleich Betriebstyp Restaurant - Bistro

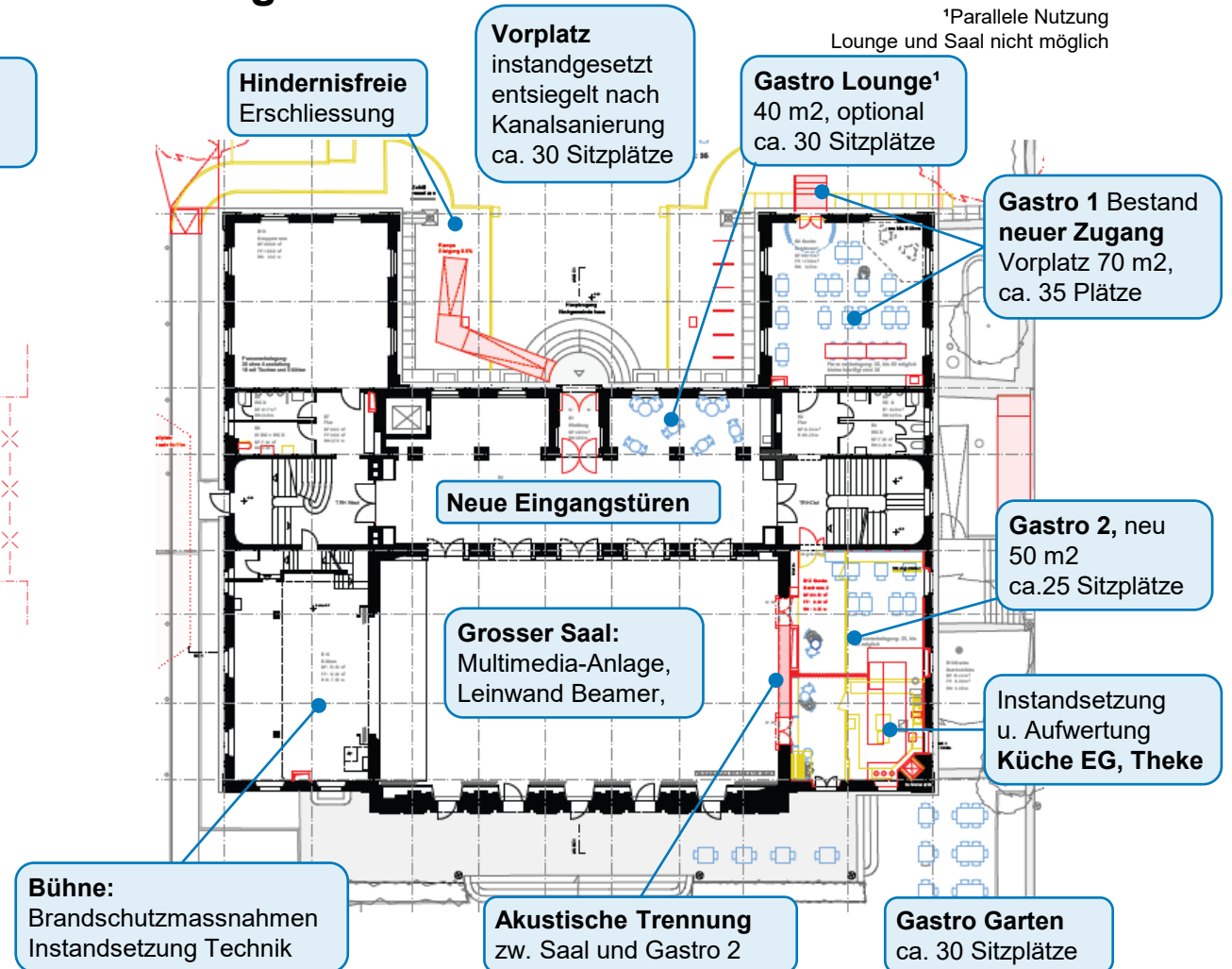
Flächen für die Gastronomie im Haus	Betriebstyp RESTAURANT Planung 2023 (100 Gäste) Flächen in m2	Betriebstyp BISTRO Planung 2025 (60-70 Gäste) Flächen in m2
Küche UG	95 (ohne Waschküche, da gemeinsam genutzt)	57 (in bestehender Küche)
Nebenräume Gastro UG	151 (mit neuen Gäste-WCs)	88 (keine neuen Gäste-WCs notwendig)
Küche EG	35 (Serviceküche +Bar in Gastro 1)	18 (Küche mit Theke in Gastro 2)
Gastro 1	57 (Fläche ohne Bar)	68 (wenn keine Theke in Gastro 1, ansonsten weniger Fläche)
Gastro 2	82	64
Gesamtfläche m2	420	295
<i>Waschküche ist weder in Restaurant noch in Bistro enthalten, da gemeinsam mit KK2 und Zytlos genutzt</i>		

3. Bauprojekt - Massnahmen

Untergeschoss

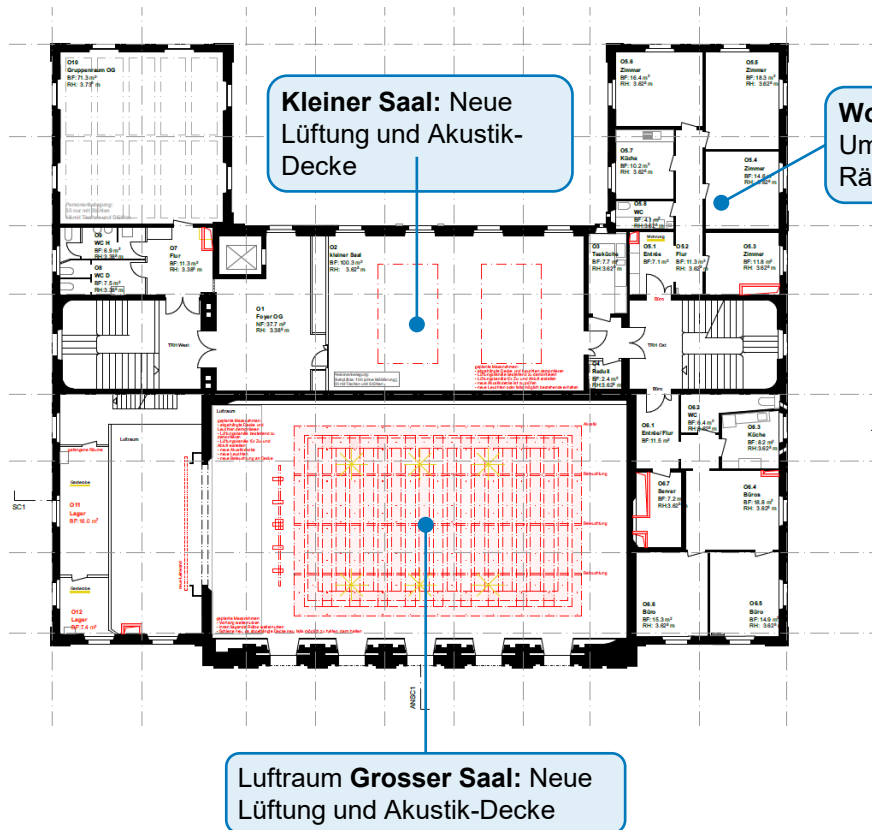


Erdgeschoss

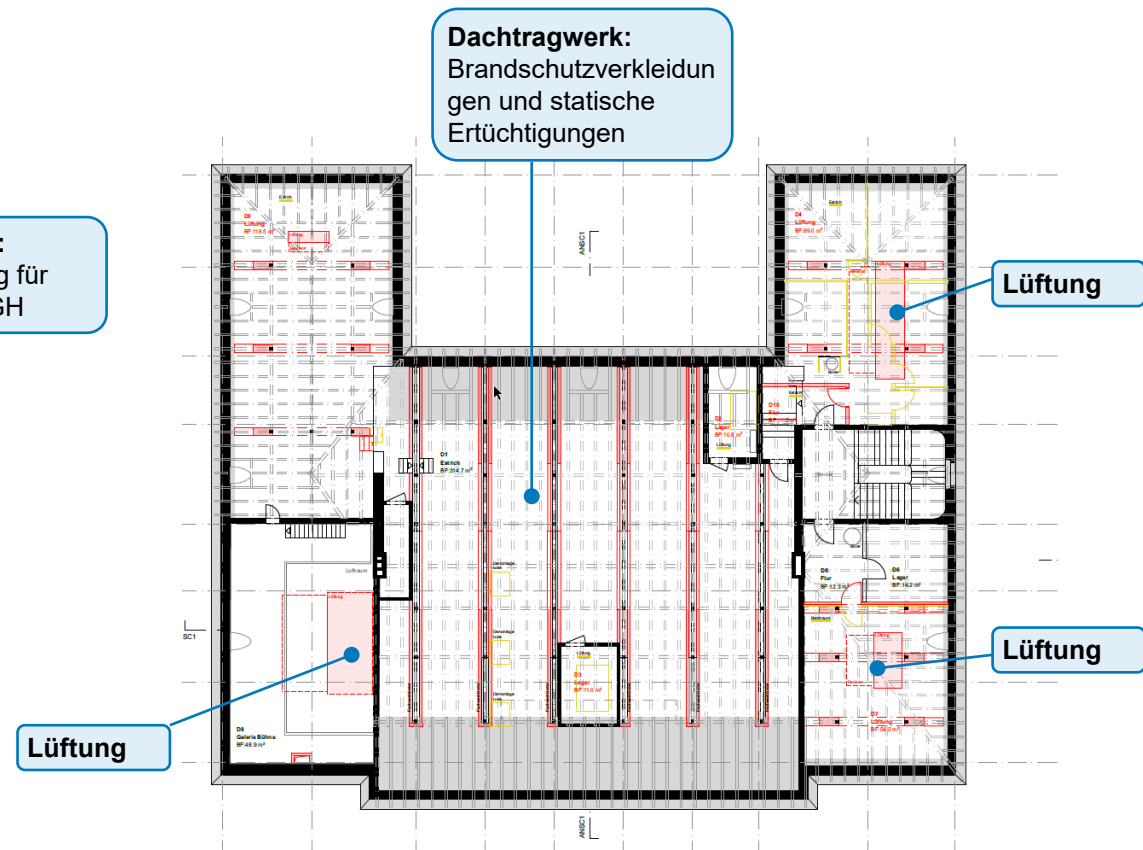


3. Bauprojekt - Massnahmen

Obergeschoss



Dachgeschoss



3. Bauprojekt Massnahmen

Umgebung

Nachpflanzung von
beschädigten **Bäumen**

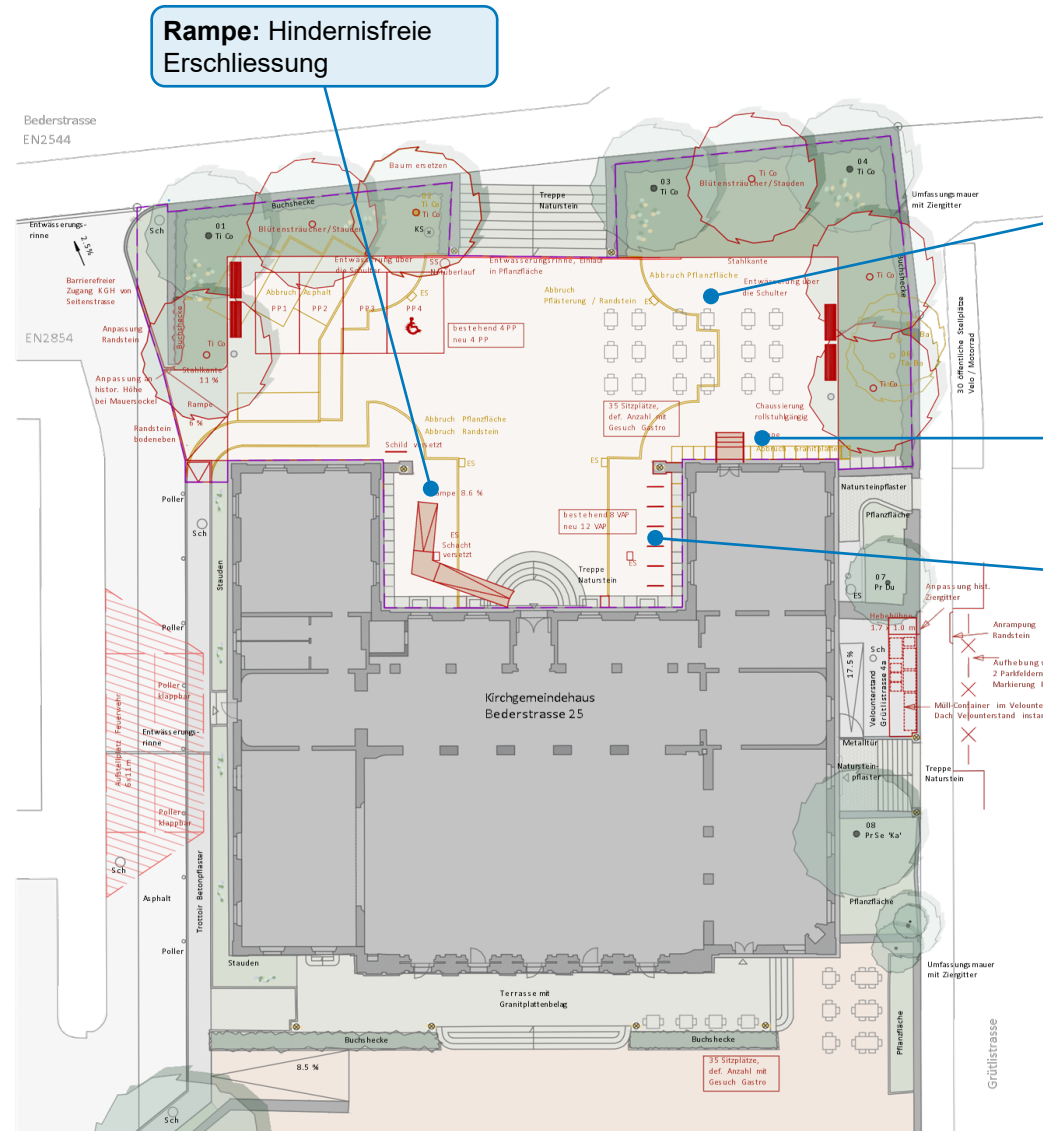
Rampe: Hindernisfreie
Erschliessung

Vorplatz
Kanalisationssanierung
Instandsetzung und
Entsiegelung und
rollstuhlgängige
Oberflächen

Neuer Eingang
Von Vorplatz zu Gastro 1

Velostellplätze

Reparatur von
beschädigten
Stützmauern im
Aussenraum



1_Instandsetzung Gebäudetechnik	Gebunden 1.66 Mio	Neu -
Lüftung grosser und kleiner Saal	290'000	
Lüftung Untergeschoss Ost	90'000	
Teilerneuerung Sanitäranlagen und –leitungen, Kanalisation	205'000	
Erneuerung Elektroanlagen, Lichtinstallationen	385'000	
Schadstoffsanierung	55'000	
Brandschutzmassnahmen	80'000	
Anteil Honorar und Nebenkosten	555'000	

Alle Beträge mit eingerechneter Reserve (ca. 10%) und Mehrwertsteuer 8.1%

2_Instandsetzung Gebäude und Umgebung		Gebunden 1.53 Mio
Instandsetzungsmassnahmen Gebäude, Boden, Kanalisation		190'000
Instandsetzung von schadhafte Fenstern und Türen		70'000
Brandschutzmassnahmen		80'000
Reparaturarbeiten am Dach, Blitzschutz,		120'000
Pinselfrenovationen in Teilbereichen des Gebäudes		155'000
Instandsetzung Vorplatz und Umgebungsflächen, Stützmauern		245'000
Ausstattungen wie Schliessanlage und Beschriftung		105'000
Hindernisfreie Erschliessung		50'000
Anteil Honorar und Nebenkosten		515'000

Alle Beträge mit eingerechneter Reserve (ca. 10%) und Mehrwertsteuer 8.1%

3_Gastro - Massnahmen Bistrobetrieb	Gebunde 1.06 Mio	Gebunden 0.66 Mio
Neuer Eingang Bistro von Vorplatz		40'000
Instandsetzung und Umbau Küche EG	45'000	245'000
Instandsetzung Küche UG mit Nebenräumen	185'000	165'000
Be-und Entlüftung Gastronomie gemäss behördlichen Auflagen	200'000	-
Elektroinstallationen	245'000	-
Anteil Honorar und Nebenkosten	385'000	200'000

Alle Beträge mit eingerechneter Reserve (ca. 10%) und Mehrwertsteuer 8.1%

4_Massnahmen zur Aufwertung Saal	Gebunden 0.26 Mio	Neu 0.3 Mio
Akustische Verbesserung zwischen grossem Saal und Gastro 2	-	65'000
Akustische Decken nach Instandsetzung Lüftung	70'000	-
Instandsetzung und Aufwertung Beleuchtung grosser Saal	10'000	35'000
Aufwertung Einrichtung, Multimedia-Anlage, Beamer, Leinwand	-	105'000
Instandsetzung Bühneneinrichtung	90'000	-
Anteil Honorar und Nebenkosten	90'000	95'000

Alle Beträge mit eingerechneter Reserve (ca. 10%) und Mehrwertsteuer 8.1%

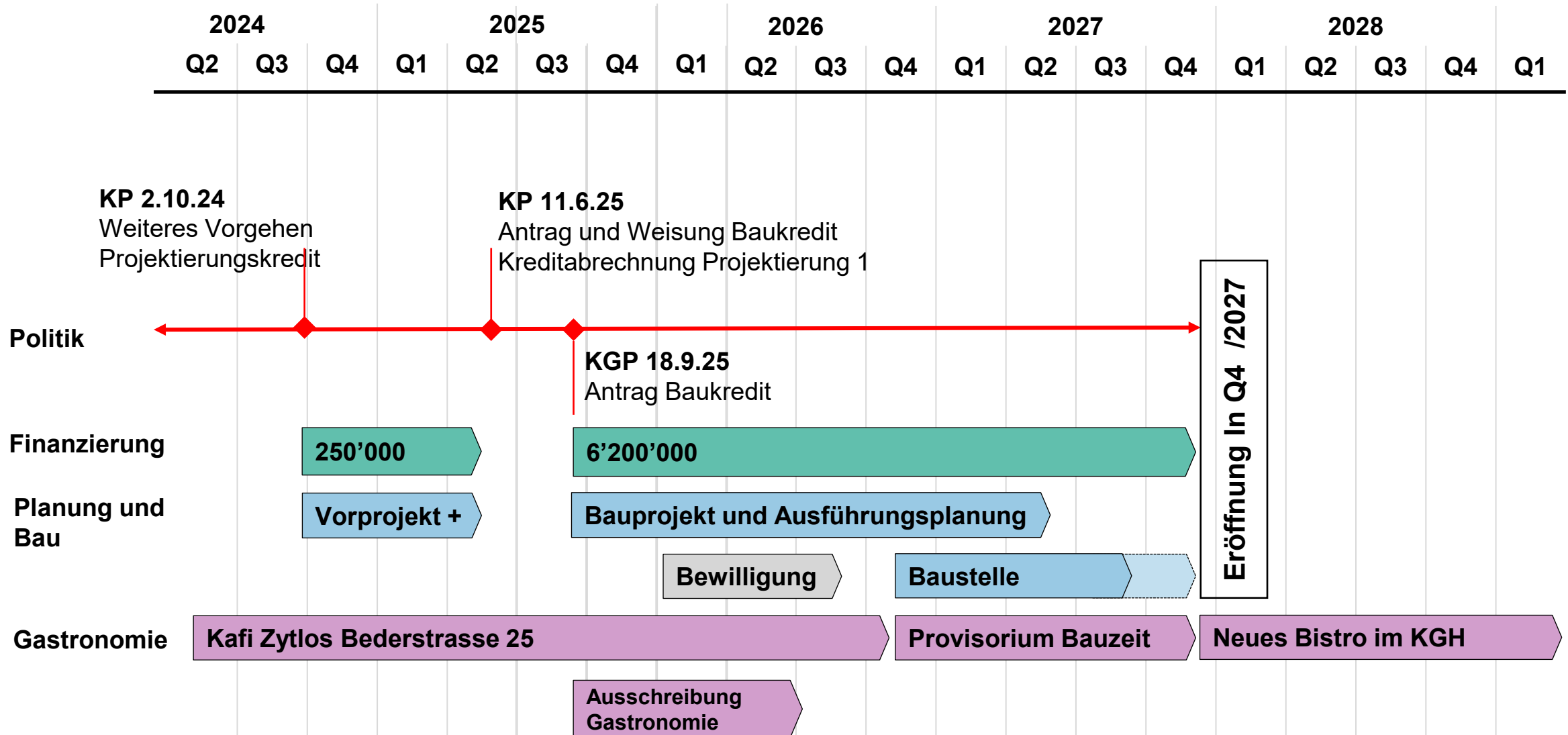
5_Energie und Nachhaltigkeit	Gebunden 990'000	Neu -
Ersatz Ölheizung durch Fernwärme	350'000	
Energetische Massnahmen	300'000	
Anteil Honorar und Nebenkosten	340'000	

Alle Beträge mit eingerechneter Reserve (ca. 10%) und Mehrwertsteuer 8.1%

Kostenvoranschlag 16. April 2025, aufgeteilt in Module

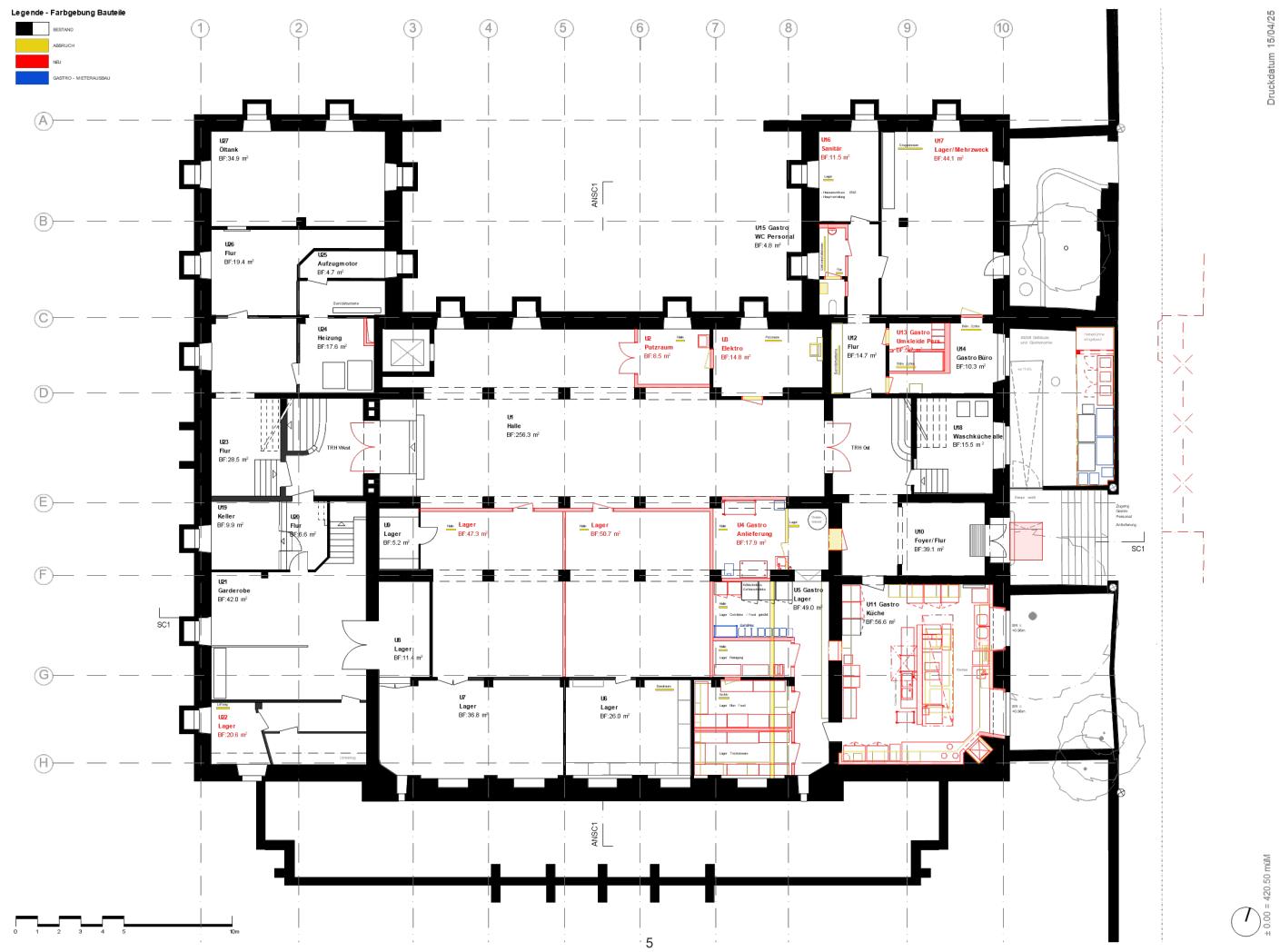
Modul	Gebunden	Neu	Gesamtkosten
1_Gebäudetechnik	1'660'000	-	1'660'000
2_Gebäude und Umgebung	1'530'000	-	1'530'000
3_Gastro	1'060'000	650'000	1'710'000
4_Saal	260'000	300'000	560'000
5_Energie und Nachhaltigkeit	990'000	-	990'000
Gesamtkosten inkl. MwSt., Honorare und Reserve	5'500'000	950'000	<u>6'450'000</u>

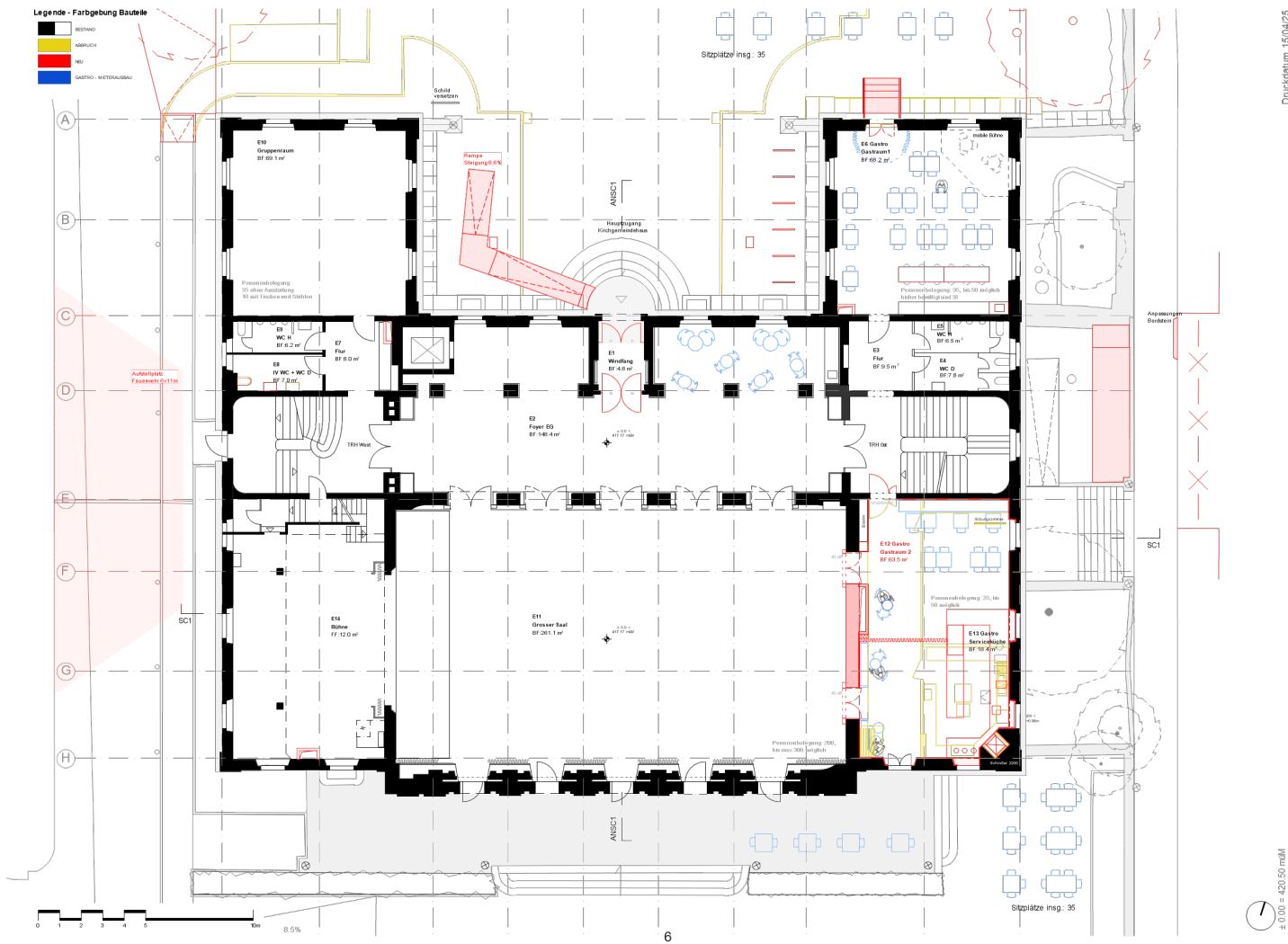
5. Terminprogramm



6. Anhang









Druckdatum 150425

± 0.00 = 420.50 mtl





Druckdatum 15/04/25

