

## Kirchenpflege

## Protokollauszug

Protokoll vom: 10. Juni 2020

Traktanden Nr.: 5

---

KP2020-266

### Zentrum Glaubten, Baukredit, Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepament

2.4.1.1

Allgemeines

IDG-Status: Öffentlich

#### I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien unterbreitet der Kirchenpflege den Antrag und die Weisung an das Kirchgemeindepament für einen Baukredit über CHF 38 Mio. für die Realisierung des Neubauprojektes Glaubten-Areal in Zürich-Affoltern.

#### II. Beschluss

*Die Kirchenpflege, gestützt auf Art. 26, Ziff. 11 der Kirchgemeindeordnung,*

*beschliesst:*

- I. Antrag und Weisung für einen Baukredit über CHF 38 Mio. für die Realisierung des Neubauprojektes Glaubten-Areal werden genehmigt und dem Kirchgemeindepament zur Beschlussfassung unterbreitet.

#### I. Mitteilung an:

- Bereich Finanzen
- Bereich Immobilien
- Sozialwerke Pfarrer Sieber
- Parlamentsdienste
- Akten Geschäftsstelle

## **Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepament**

### **Antrag**

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindepament folgenden Beschluss:  
(Referent: Michael Hauser, Ressort Immobilien)

Genehmigung eines Baukredites von CHF 38 Mio. für die Realisierung des Bauprojektes Neubau Glaubten-Areal in Zürich Altstetten

### **Weisung**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Kirchgemeinde Zürich besitzt neben dem Kirchenzentrum Glaubten in Zürich-Affoltern ein kaum genutztes Baugrundstück, das zwar gut erschlossen, aber wegen der stark befahrenen Wehntalerstrasse nur beschränkt für quartierübliche Wohnungen geeignet ist. Durch das Neubauprojekt Glaubten-Areal entsteht neben dem Kirchenzentrum ein unabhängiger Neubau, der grösstenteils langfristig an die Stiftung Sozialwerk Pfarrer Sieber (SWS) vermietet werden soll. Der Kirchenkreis elf (früher die Kirchgemeinden Zürich-Affoltern und Seebach) hat das Projekt vor Ort von Anfang an mitgetragen.

Das Sozialwerk wird mit Fachspital, Langzeitpflege, begleitetem Übergangswohnen und Administration in den Neubau einziehen. Es kann mit dem Vorhaben seine verschiedenen Angebote unter einem zentralen, zeitgemässen Dach vereinen und unter wesentlich besseren betrieblichen Bedingungen medizinische Pflege und ein temporäres Zuhause für sozial Benachteiligte bieten. Der Bezug des Hauses durch die Stiftung ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.

Für den Neubau Glaubten-Areal fallen Gesamtinvestitionen von CHF 38 Mio. an. Das Sozialwerk übernimmt davon den Innenausbau mit einem Kostenanteil von CHF 11.6 Mio., die Kirchgemeinde trägt Kosten von CHF 26.4 Mio. Von der Stiftung und aus der Vermietung der zusätzlichen Gewerbeflächen an Dritte werden jährliche Mietzinseinnahmen von rund CHF 1.5 Mio. erwartet, was einer durchschnittlichen Bruttorendite von rund 3.9%, bezogen auf den Rohbau inkl. Land, entspricht. Die Kirchgemeinde realisiert somit für eine ihr nahestehende Organisation einen finanziell selbsttragenden Neubau zu günstigen Mietkonditionen.

Der Projektierungskredit von CHF 3'070'000 wurde am 6. Februar 2019 durch die Kirchenpflege genehmigt. Mit diesem Kreditantrag soll die Ausführung des Vorhabens bewilligt werden. Damit realisiert die Kirchgemeinde nicht nur ein in jeder Beziehung nachhaltiges Vorhaben, sondern sie setzt auch gemeinsam mit dem SWS ein Zeichen für die Menschenwürde.

## **Ausgangslage**

Die Kirchgemeinde verfügt in Zürich-Affoltern neben dem Kirchenzentrum Glaubten über ein mit zwei Einfamilienhäusern bebautes, grosses Grundstück. Für das Sozialwerk Pfarrer Sieber (SWS), welches dringend auf einen neuen, zentralen Betriebsstandort angewiesen ist, stellt dieser Standort eine ideale Lösung dar. Im Frühling 2017 wurde eine entsprechende Absichtserklärung (LOI, Letter of Intent) zwischen der Reformierten Kirchgemeinde Zürich-Affoltern, vertreten durch den Stadtverband, und dem SWS unterzeichnet.

Die Kirchgemeinde hat in enger Abstimmung mit dem SWS einen Studienauftrag durchgeführt und ein detailliertes Vorprojekt mit Kostenschätzung erstellen lassen. Dieses Bauvorhaben soll nun mit diesem Antrag zur Realisierung freigegeben werden.

## **Sozialwerke Pfarrer Sieber**

### *Mission und heutige Aufgabe*

Die Stiftung Sozialwerk Pfarrer Sieber – kurz SWS - steht im Dienst von Menschen, die durch alle Maschen der sozialen Netze unserer Gesellschaft gefallen sind. Im Sinne ihres Gründers, Pfarrer Sieber, kümmert sich die Stiftung um schwerst Suchtkranke, Armutsbetroffene, Obdachlose, Ausgegrenzte, von Vereinsamung und Verwahrlosung Bedrohte und Betroffene. Das Leitbild des SWS formuliert den Anspruch an sein Werk und an seine rund 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie folgt: «Wir setzen uns auf der Basis des Evangeliums für notleidende Mitmenschen ein. Liebe und Annahme sind uns oberstes Gebot. Mit einer Zuwendung an unsere Stiftung machen Sie benachteiligten Menschen Mut und helfen mit, die Not rund um Sucht, Krankheit, Gewalt und Obdachlosigkeit zu lindern».

Der Zweckartikel der Stiftungsurkunde aus dem Jahre 1988 hält darüber hinaus fest: «Menschen in Not - wie Suchtkranke, psychisch und physisch Leidende, Heimatlose, Mittellose, Obdachlose - kennen das SWS und wenden sich an sie. Wir – die Angestellten, Freiwilligen und Verantwortlichen im SWS – bieten diesen Menschen ganzheitliche soziale, seelsorgerische, medizinische und materielle Hilfe».

### *Betriebliche Überlegungen – ein gemeinsames Dach für das Sozialwerk Pfarrer Sieber*

Das SWS ist schon seit Jahren auf der Suche nach einem zentralen Standort auf dem Platz Zürich, an dem insbesondere das Fachspital Sune-Egge, die Langzeitpflegestation Sunegarte und die betreute Wohneinrichtung Brothuse langfristig und nutzungsgerecht untergebracht werden können. Dies weil zum einen gewisse Einrichtungen nur temporär befristet in Mietliegenschaften untergebracht sind, zum anderen in solchen Liegenschaften Auflagen hinsichtlich Infrastruktur und Funktionalität nicht befriedigend erfüllt werden können.

Verschiedene Vorprojekte mit der Stadt Zürich und privaten Investoren sind an der Bauzonkonformität oder an einer anderweitigen Nutzung der angebotenen Flächen gescheitert. Aus diesem Grund war die Stiftung sehr dankbar, als die Reformierte Kirchgemeinde im Jahr 2015 dem SWS das Bauareal westlich der Kirche Glaubten für einen Neubau anbot.

### *Finanzierung*

Dem Stiftungsrat des SWS war es stets ein grosses Anliegen, die Finanzierbarkeit eines Neubauprojektes sicherzustellen. So wurden bereits in den vergangenen Jahren Erbschaften und Vermächtnisse konsequent nicht für den operativen Betrieb genutzt, sondern in einem entsprechenden Fonds für zukünftige Projekte zurückgelegt. In der Absichtserklärung wird in Absatz 3.5. auch auf diesen Fonds hingewiesen und eine Verfügungssperre vereinbart («Ohne Zustimmung der Reformierten Kirchgemeinde darf seitens SWS der Kontostand CHF 8 Mio. nicht unterschritten werden»). Mit dem SWS-Investitionsbeitrag von fast 1/3 der Gesamtbaukosten können die langfristigen operativen Mietkosten niedrig gehalten werden, was für die Stiftung stets ein wichtiger Aspekt der Gesamtfinanzierung war. Verschiedene Studien zeigen, dass man für betreutes Wohnen und Langzeitpflege von Suchtklienten zukünftig von einem zusätzlichen Bedarf ausgehen kann. Eine entsprechende Businessplan-Berechnung zeigt, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen die finanzielle Tragfähigkeit des Projektes gesichert ist. Ferner wurden auch alternative Nutzungsmöglichkei-

ten geprüft, um bei deiner Bedarfsveränderung trotzdem die Mietflächen sinnvoll und kostendeckend nutzen zu können. Darüber hinaus betreibt die Stiftung eine sehr konservative Finanz- und Budgetierungspolitik indem Erbschaften, erfahrungsgemäss zwischen CHF 1-1,5 Mio. pro Jahr, nicht für das operative Geschäft eingesetzt, sondern als langfristige Reserven angesehen werden.

#### *Verbindungen mit der Kirchgemeinde – ein gemeinsames Projekt*

Pfarrer Sieber hat sein Werk als Pfarrer der Reformierten Kirchgemeinde Altstetten aufgebaut. Auslöser für die Gründung des Sozialwerks von Pfarrer Sieber war die offene Drogenszene auf dem Platzspitz der 1980er-Jahre. Süchtige aus der ganzen Schweiz und aus dem Ausland hatten sich im Park hinter dem Landesmuseum niedergelassen, wo sie unter unbeschreiblichen hygienischen Umständen Drogen konsumierten, lebten und starben. Pfarrer Ernst Sieber und sein Team wollten dem Elend nicht tatenlos zusehen. Sie handelten, indem sie begannen die Süchtigen zu versorgen. Und weil vor allem eine auch nur rudimentäre medizinische Versorgung auf dem Platzspitz nicht zumutbar war, gründete Pfarrer Sieber unweit des Platzspitzes an der Konradstrasse den Sune-Egge, zunächst als Krankenstation und Sterbehospiz. Heute figuriert der Sune-Egge als Fachspital für Sozialmedizin und Abhängigkeitserkrankungen auf der Spitalliste des Kantons Zürich. Das Sozialwerk Pfarrer Sieber und die Kirchgemeinde Zürich verbindet eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit. Das gemeinsame Projekt ist ein weiterer Schritt von zwei Partnern, die sich für die christliche Botschaft und die Menschenwürde engagieren.

#### *Zusammenarbeit SWS mit dem Kirchenkreis elf*

Seit Jahren ist die Zusammenarbeit des Sozialwerks Pfarrer Sieber und der Kirchen im heutigen Kirchenkreis elf eine Erfolgsgeschichte. Am 1. Oktober 2007 eröffnete das SWS im ehemaligen Pfarrhaus an der Seebacherstrasse 60 in Zürich-Seebach die Anlaufstelle Brot-Egge. Im gleichen Gebäude betreibt das SWS heute zudem eine Aussenwohngruppe für Menschen, die im ersten Wohnungsmarkt keine Chancen haben. Im Mai 2012 folgte in Zürich-Affoltern die Einweihung der Notwohnsiedlung Brothuuse. Brothuuse ist heute mit Gewinn für beide Seiten in das Projekt Perlenarbeit der Kirche Glaubten eingebunden. Das Projekt wurde im Jahr 2015 von der damaligen Kirchgemeinde Zürich-Affoltern initiiert. Das SWS ist eng mit dem Kirchenkreis elf verbunden, der den Neubau Glaubten-Areal begrüsst und aktiv unterstützt.

### **Neubau Glaubten-Areal**

Das Areal des Kirchenzentrums Glaubten mit Kirche und Kirchgemeindehaus liegt an der Kreuzung Wehntalerstrasse und Glaubtenstrasse im Stadtkreis 11. Es liegt am Knotenpunkt von mehreren Buslinien, und künftig einer Tramlinie, ist sehr gut erschlossen, weist aber wegen der Wehntalerstrasse eine hohe Lärmbelastung auf und hat einen etwas isolierten Charakter, der auch mit den schützenden Mauern rund um das Kirchenzentrum betont wird.

Der westliche Teil des Grundstückes AF 4299, mit einer Fläche von 9'558 Quadratmetern, stellt mit der bescheidenen Nutzung auf der nördlichen Hälfte eine substanzielle Baureserve dar. Auf diesem Teil des Grundstückes sollen die zwei einfachen Wohnbauten abgerissen und das Neubauprojekt realisiert werden. Die Gebäude sind heute temporär vermietet und werden vor Baubeginn abgebrochen.

Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2016 hatte aufgezeigt, dass ein gemeinsames Projekt der Reformierten Kirchgemeinde Zürich (damals Reformierte Kirchgemeinde Zürich-Affoltern) und dem SWS auf diesem Grundstück funktional und finanziell attraktiv sei. Im Frühling 2017 wurde eine gemeinsame Absichtserklärung (Letter of intend; LOI) zwischen den Parteien unterzeichnet. Es erfolgte ein Studienauftrag im selektiven Verfahren und anfangs 2019 lag der Bericht des Beurteilungsgremiums vor. Im Kirchenkreis elf wurde das folgende Siegerprojekt und weitere Wettbewerbsbeiträge aus- und der Bevölkerung vorgestellt.

### Situationsplan Neubau Glaubten Areal



Das vorliegende Projekt wurde in einem Studienauftrag im Verlauf des Jahres 2018 durch eine Fachjury gekürt. Den Teilnehmern eröffnete sich eine komplexe Ausgangslage (Lärmbelastung, Rücksichtnahme auf Baudenkmal etc.), welche durch das Projekt des Planerteam um Schneider Studer Primas Architekten am überzeugendsten gelöst wurde. Auf selbstverständliche Weise wird das vorgefundene System des Kirchenzentrums aus unterschiedlich hohen Baukörpern, Mauern und Höfen weitergeführt. Bewusst wird der Inselcharakter des Areals stellenweise aber auch aufgebrochen und die Neubauten treten in Beziehung zu den umliegenden Wohnhäusern und dem öffentlichen Strassenraum und integrieren sich gelassen ins Stadtgefüge. Das Planerteam wurde im Frühling 2019 mit der Vorprojektplanung beauftragt. Das Vorprojekt wurde Ende April 2020 mit der Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15%) abgeschlossen.

### Optimierungen bei der Projektierung

Die Planer haben ihre Aufgabe mit einem klaren Kostendach und mit hohen Anforderungen aus den komplexen betrieblichen Erfordernissen der Stiftung aufgenommen. So konnten im Laufe des Vorprojektes in gemeinsamer Planung mit der Kirchgemeinde und dem Hauptnutzer SWS am Projekt umfassende Optimierungen erzielt werden. Insgesamt hat sich die Fläche des Projektes dadurch seit Planungsbeginn leicht reduziert. Auf die im Programm des Studienauftrages noch vorgesehenen Dienstwohnungen wurden verzichtet, wodurch einerseits die betriebliche Organisation für das SWS verbessert und andererseits ein größerer vermietbarer Flächenanteil im Gewerberiegel geschaffen werden konnte. Zudem wurden die Patientenzimmer auf zwei anstatt drei Obergeschosse aufgeteilt und die ursprüngliche geplante Bettenzahl im Spitaltrakt von 48 auf 42 Betten reduziert. Dadurch konnten auch die Betreuungskosten für das SWS wesentlich gesenkt werden. Ebenso wurde im Projektverlauf die Gestaltung der Fassade angepasst. Es ist eine hochwertigere und vor allem langlebigere Konstruktion vorgesehen, welche zu einer Reduktion der Betriebskosten führen wird. Weiter wurden die Tiefgarage und das gesamte Untergeschoss überarbeitet und vereinfacht.

## Flächenspiegel

Mit dem Projekt werden rund 8935 Quadratmeter Geschossfläche (GF) und eine Hauptnutzfläche (HNF) von 4718 Quadratmetern erstellt. Angesichts des hohen Anteils an «Betriebsflächen» im Bereich der Spitalnutzung (Korridore für Betten etc.) und der Flexibilität im Gebäude handelt es sich somit um ein effizientes Bauvorhaben. Die effektiven Flächen und Nutzungen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt. Die zu mietenden Flächen beinhalten sowohl Hauptnutzflächen (HNF) wie auch Verkehrszonen und technische Räume innerhalb der Mietflächen. Diese sind somit besonders im Spitalbereich wesentlich grösser als die Hauptnutzflächen. Da sie für die Ertragsberechnung eine sehr relevante Grösse sind, werden sie in der nachfolgenden Tabelle auch ausgewiesen.

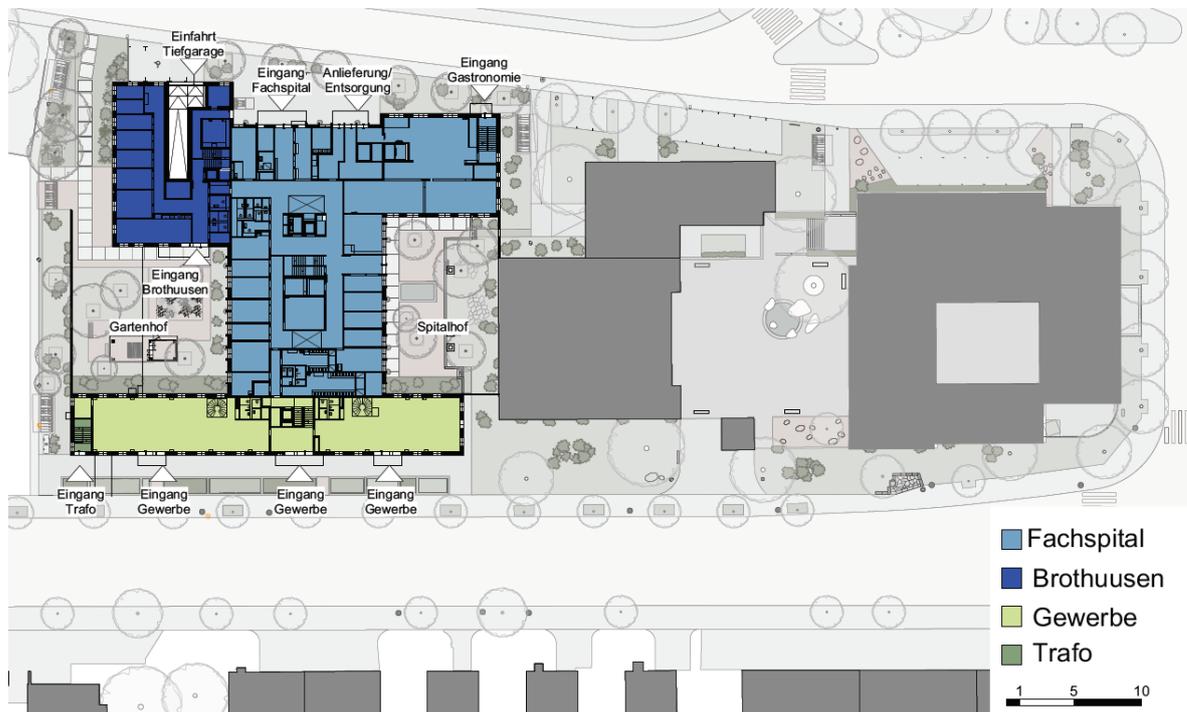
### Flächen nach Geschossen und Nutzungen

Geschoss	Geschossfläche (GF)	Vermietbare Fläche	Hauptnutzfläche (HNF)	Davon Wohnen/Aufenthalt	Davon Büro/Gewerbe	Davon Spital	Davon Lager
Untergeschoss	1633	1418	534	0	84	46	404
Erdgeschoss	2083	1897	1130	237	662	163	68
1. Obergeschoss	1786	1622	1004	272	347	365	20
2. Obergeschoss	1767	1606	1012	319	347	325	21
3. Obergeschoss	1109	1011	664	239	393	0	32
4. Obergeschoss	291	248	187	187	0	0	0
5. Obergeschoss	268	225	187	187	0	0	0
<b>Total</b>	<b>8937</b>	<b>8027</b>	<b>4718</b>	<b>1441</b>	<b>1833</b>	<b>899</b>	<b>545</b>
Davon SWS		<b>6512</b>	<b>3573</b>	<b>1441</b>	<b>820</b>	<b>899</b>	<b>414</b>
Davon Gewerbe		<b>1427</b>	<b>1144</b>	<b>0</b>	<b>1013</b>	<b>0</b>	<b>131</b>
Davon gemeinsam		<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zusätzlich werden im Untergeschoss 21 Parkplätze (621 m<sup>2</sup> GF) erstellt, wovon zwölf Parkplätze und zwei kleinere Abstellplätze an das SWS vermietet werden. Die restlichen sind für die Mieter der Gewerbeflächen vorgesehen.

## Organisation und Architektur

Erstellt wird ein «Gebäudekomplex» mit mehreren ablesbaren und differenzierten Einzelkörpern, welche spezifischen Nutzungen zugeteilt werden. Jede Nutzung aus dem Raumprogramm erhält somit ihren eigenen Gebäudeteil. Im zentralen, etwas gedrungenen Gebäudekörper ist der Trakt für das Spital und die Langzeitpflegeeinrichtung mit 42 Pflegeeinheiten (Fachspital) untergebracht. Zudem entstehen im dritten Obergeschoss Flächen für die Administration und die Kommunikation des SWS. Im höchsten Bauvolumen in der nordwestlichen Ecke liegt der Wohnteil für das begleitete Wohnen für die zehn Wohngemeinschaften mit je vier Personen, als Ersatz für das heutige «Brot- hause». Die wesentlichen Betriebsteile des SWS rücken also an einem Standort zusammen, behalten aber einen eigenständigen Charakter. Entlang der Wehntalerstrasse kommt der schlanke, dreigeschossige Gewerbeteil für Drittnutzer zu liegen. Das Untergeschoss wird für Technik- und Nebenräume genutzt.



### *Gebäudeteil Fachspital und Administration Fachspital und SWS*

Im Erdgeschoss befinden sich alle gemeinschaftlichen Räume des Spitals, sämtliche Therapieräume und der Empfang mit Patientenannahme und Wundversorgung. Der Haupteingang, die Sanitätszufahrt und auch die Anlieferung liegen, leicht zurückversetzt und geschützt, an der Riedenhaldenstrasse. Entgegen einem üblichen Spital finden keine Notfallaufnahmen und keine Einlieferungen mit Blaulicht statt. Der zur Kirche gewandte Spitalhof dient den Patienten und den Mitarbeitern zum Aufenthalt und erweitert den Speisesaal in den ruhigen, parkartigen Aussenraum. Der Hof ist nicht öffentlich und zur Umgebung abgeschlossen (Zutrittskontrolle).

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Akutstation, im zweiten Obergeschoss die Langzeitpflege. Die Stationszimmer und gemeinschaftlichen Räume liegen jeweils nahe an der Erschliessung, so dass spontane Begegnungen in diesen Bereichen gefördert werden. Das Innere der tiefen Grundrisse wird über die Treppenanlage, die zwei Lichthöfe und die teilweise transparenten Abschlüsse der Stationszimmer mit Tageslicht gespiesen. In den Obergeschossen des kleinen Baukörpers im Nordosten befinden sich Isolier- und Doppelzimmer, welche je eine eigene, direkt vom Zimmer erschlossene Nasszelle aufweisen. Mit Ausnahme der Isolierzimmer erhalten alle Patientenzimmer einen eigenen kleinen Balkon.

Die Administration des Fachspitals und des SWS befindet sich über den beiden Pflegestationen im dritten Obergeschoss des Spitalbaukörpers. Die statische Grundstruktur des Spitals beschränkt sich auf allen Geschossen auf ein Minimum an tragenden Wänden, um eine möglichst grosse Flexibilität für Anpassungen an künftige Bedürfnisse während oder nach der Mietdauer des SWS zu gewährleisten.

### *Gebäudeteil begleitetes Wohnen 'Brothause'*

Der Eingang zu 'Brothause' wird, in Analogie zum bestehenden Kirchenzentrum, über den westlichen Gartenhof, der den Bewohnenden zum Aufenthalt im Freien dient, erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich die Eingangshalle, die gemeinschaftlichen Aufenthaltsräume, die Büros der Mitarbeiter und die Besprechungszimmer. In den fünf Obergeschossen liegen, zweispännig erschlossen, die zehn Wohngruppen. Diese sind knapp geschnitten, alle Zimmer haben aber eine gute Ausrichtung und sind gut möblierbar. Den gemeinsamen Wohnküchen vorgelagert erhält jede Wohngruppe einen eigenen Aussenraum mit Abendsonne.

Die Waschküchen liegen bewusst nicht im Untergeschoss und befinden sich auf den Wohngeschossen. Dank ihrer zweigeschossigen, räumlichen Ausbildung kann das Tageslicht bis ins Treppenhaus gelangen und werden als Orte zur Förderung sozialer Beziehungen und informeller Begegnungen und Gespräche verstanden.

#### *Gewerbeteil*

Der langgestreckte Baukörper entlang der Wehntalerstrasse wird direkt vom Trottoir aus erschlossen. Die Einteilung der Geschossflächen ist in diesem Gebäude sehr flexibel, da nur seine Aussenwände und der Treppen Kern tragend ausgebildet sind. Die in relativ engem Raster platzierten Steigzonen vermögen die Anforderungen und Bedürfnisse der unterschiedlichsten Nutzungen aufzunehmen (von Büronutzung bis hin zur Gemeinschaftspraxis). Die Flächen werden im 'Edelrohbau' vermietet und wie im Gewerbebau üblich auf Kosten der Mieter nach ihren Vorstellungen ausgebaut. Bisher wurden noch keine Mietverträge für die Räumlichkeiten abgeschlossen.

#### *Untergeschoss*

Sämtliche Lager- und Haustechnikräume und die Garderoben des Gastrobereichs des SWS werden in einem kompakten Untergeschoss untergebracht. Die Nutzungen des SWS sind von den Lagerräumen des Gewerberiegels klar abgetrennt. Die Tiefgarageneinfahrt liegt an der Riedenhaldenstrasse und führt in die teilweise unter dem westlichen Gartenhof gelegene Einstellhalle. Die Anzahl der Autoabstellplätze beschränkt sich auf das gesetzliche Minimum.

#### *Fassade und Erscheinungsbild*

Die neuen Baukörper und Mauern setzen die zurückhaltende Architektursprache des bestehenden Kirchenzentrums fort, jedoch in zeitgemässer, bescheidener, der Nutzung entsprechender Ausformulierung.

Die einzelnen Baukörper werden alle mit einer stehenden, in der Vertikalen zu Bändern zusammengefasste Befensterung ausgestattet. Der Glasanteil ist moderat und sparsam gewählt. Alle Obergeschosse sind mit einer hinterlüfteten Fassadenkonstruktion geplant. Die Verkleidungen variieren aber von Baukörper zu Baukörper, so dass diese als 'zusammengeschobene' Einzelvolumen lesbar bleiben.

Alle Gebäudeteile werden durch unterschiedliche Farbelemente aufgewertet. So erhalten beispielsweise die Stahlstützen (dienen gleichzeitig als Rankhilfen für Kletterpflanzen) vor den Balkonen und Fassaden im Fachspital eine Farbe, so wie auch die vertikal zusammengefassten Fenster beim Gebäude 'Brothuse' und bei den Isolierzimmern. Im Sockelbereich dienen stellenweise lasierend gestrichene Farbflächen als kostengünstiger Schmuck.

#### *Konzept Ausbau und Materialisierung*

In allem muss der Bau einfach, bescheiden, zweckmässig und sachdienlich sein, dabei aber einladend und sympathisch bleiben. Er muss das Image des SWS als menschnahe, niederschwellige diakonische Organisation verkörpern und die Kompetenz des SWS, mit kleinen Mitteln Grosses zu erreichen, auch weiterhin ausstrahlen. Die Ausbauten werden in den einzelnen Baukörpern, entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen, differenziert behandelt.

#### *Freiraumkonzept – Einordnung im Quartier*

Der bestehende Freiraum des Kirchenzentrums Glaubten wird geprägt durch einen zentralen Kirchplatz, über den sämtliche Bestandesbauten erschlossen sind. Gegenüber den Strassenräumen finden sich Vorgartenbereiche mit Strassenbäumen, Parkplätzen und abgesenkten Lichthöfen. Durch die städtebauliche Setzung des H-förmigen Neubaus auf der angrenzenden Grünfläche entstehen mit der Kirche im Osten und einer Einfassungsmauer im Westen zwei neue, differenzierte, hofartige Grünräume, die aber nicht direkt mit dem Freiraum des Kirchenzentrums verbunden sind. Im parkartigen Spitalhof laden verschiedene Sitzmöglichkeiten zum Verweilen unter schattenspendenden, grossen Bäumen ein. Der Wohnhof von 'Brothuse' erweitert die Aufenthaltsmöglichkeiten der Bewohner um einen vielseitig bespielbaren Wohngarten mit luftiger Pergola. Entlang der Wehntalerstrasse bildet ein Grünstreifen mit niedrigen Strauchgehölzen den räumlichen Abschluss der asphaltierten Vorzone zu den Gewerbenutzungen im Neubau.

## **Ökologie / Nachhaltigkeit**

### *Zielerreichung SIA-Effizienzpfad Energie (Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft)*

Die Kirchgemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, bei baulichen Vorhaben die hohen Nachhaltigkeits-Standards der «2000-Watt-Gesellschaft» zu erreichen. Die Summe des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen aus den drei Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität müssen dabei dem Budget entsprechen, welches als Etappenziel der «2000-Watt- Gesellschaft» im Jahr 2050 zur Verfügung steht. Die Projektierung wird diesbezüglich von einem Spezialisten begleitet und phasenweise wird die Erreichung dieses Zieles verifiziert. So entspricht auch der aktuelle Stand des Projektes vollumfänglich den Vorgaben. Das Projekt bietet günstige Voraussetzungen, um dieses hohe Ziel zu erreichen. Die einfachen Grundformen und die Kompaktheit der vier Baukörper wirken sich positiv auf die Kosten aus. Auch die Tragstruktur ist einfach und die vertikalen Lasten werden sehr direkt abgetragen. Die Wahl der robusten Fassadenmaterialien verspricht geringe Unterhaltskosten. Auch die Entscheidung, die Haustechnikinstallationen nach dem Grundsatz 'so viel wie nötig, so wenig wie möglich' zu planen, wirkt sich günstig auf die Erstellungs- und Lebenszykluskosten aus. Die Lage des Areals in der Kernstadt Zürich mit sehr guten ÖV-Anbindungen und Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz wirken sich sehr positiv auf den Aspekt der Mobilität aus.

### *Massnahmen zur Zielerreichung des SIA-Effizienzpfads Energie:*

Mit der Erdsonden-Wärmepumpe für die Wärmeerzeugung (Spitzendeckung über bestehende Gasheizung Kirchenzentrum Glaubten) und der grossflächigen PV-Anlage für die Stromerzeugung auf den Dächern folgt der Neubau weitgehend den Grundsätzen der '2000-Watt-Gesellschaft'. Die gut gedämmte Fassade und ein sehr wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz unterstützen die Nachhaltigkeit der Anlage.

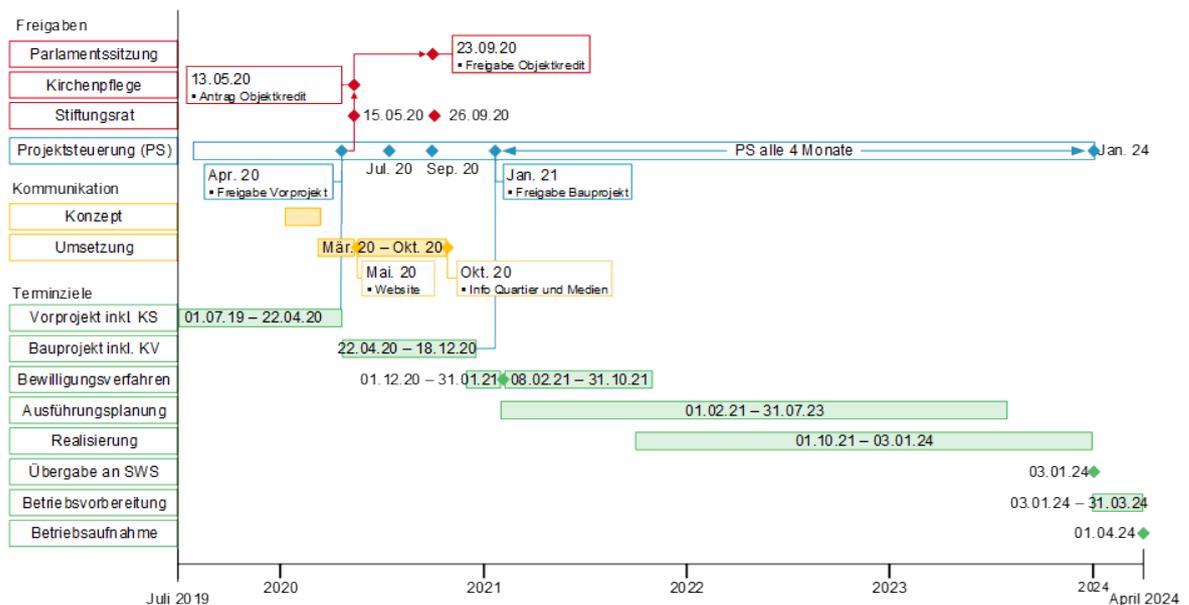
Das Lüftungskonzept ist so einfach wie möglich gehalten und unterscheidet sich je nach Funktion und der entsprechenden, räumlichen Anforderung. Im Gewerberiegel an der Wehntalerstrasse ist auf Grund des Strassenlärms über alle Geschosse eine kontrollierte Lüftung vorgesehen. Im Fachspital wird das Erdgeschoss vollständig mechanisch be- und entlüftet. Die Obergeschosse verfügen über eine Zuluft in den Korridoren und eine Abluft in den Nasszellen. Die Patienten- und Stationszimmer hingegen werden durch einfaches Fensteröffnen gelüftet. Die Wohnungen 'Brothuse' verfügen über eine einfache zentrale Zuluft und Abluft in den Nasszellen und bei der Küche.

### *Lärmschutz*

Der langgestreckte Gewerbebau an der Wehntalerstrasse schützt die übrigen Neubauten wirksam vor dem Strassenlärm, sodass an allen Fenstern zu lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Wegen seiner schlanken, langen Proportion ist zudem auch ein Grossteil der Gewerbeflächen entlang der Wehntalerstrasse auf die ruhigen Höfe ausgerichtet.

## **Termine**

Für das SWS ist die heutige Situation bezüglich Platzverhältnisse und Arbeitsbedingungen an den heutigen Standorten unbefriedigend, zumal einige Mietverträge in nächster Zeit auslaufen werden. Das Bauvorhaben soll deshalb in einem engen Zeitrahmen realisiert werden. Am 22. April wurde von der Projektsteuerung die Projektphase Bauprojekt ausgelöst. Vorbehalten der Zustimmung des Kirchenparlaments zum Kreditantrag bis Ende September soll das Projekt nach den folgenden Terminen realisiert werden:



Diese Schlüsseltermine sind besonders hervorzuheben, vorbehaltlich der Genehmigung des Projektkredites durch das Kirchenparlament bis spätestens im Dezember 2020:

- Baueingabe Februar 2021
- Baubeginn (geplant) Oktober 2021
- Bauende und Übergabe an das SWS (geplant) Januar 2024
- Betriebsaufnahme SWS (geplant) April 2024

Als grösstes Terminrisiko muss neben Verzögerungen im politischen Prozess vor allem das Baubewilligungsverfahren resp. das Risiko von Einsprachen gesehen werden. Durch eine aufmerksame Kommunikation und offene Information soll dieses Risiko jedoch minimiert werden.

## Projektorganisation

Das Projekt wird durch eine Projektsteuerung mit Vertretern der reformierten Kirche Zürich (als Bauherrschaft) und Nutzervertreter des SWS als Ankermieter geführt, welches grundlegende Entscheide fällt und die oberste Kosten- und Terminverantwortung trägt.

Michael Hauser	Kirchenpflege, Ressort Immobilien, Vorsitz
Claudia Bretscher	Kirchenpflege, Ressort Diakonie
Res Peter	Kirchenpflege, Ressort Finanzen (ab 1.4.2020)
Henrich Kisker	Kirchenpflege, Ressort Finanzen (bis 31.3.2020)
Matthias Haag	Kirchengemeinde/Geschäftsstelle, Bereichsleiter Immobilien
Fredy Jorns	Sozialwerk, Mitglied Stiftungsrat
Mechtild Willi	Sozialwerk, Mitglied Stiftungsrat
Christoph Zingg	Sozialwerk, Geschäftsführer

Um der besonderen Konstellation mit Bauherrschaft Reformierte Kirchengemeinde Zürich und prägenden Nutzern/Mietern Sozialwerk Pfarrer Sieber gerecht zu werden, wurde die bauherrenseitige interne Projektleitung der Kirchengemeinde mit einer zusätzlichen externen Bauherrenvertretung verstärkt (deren Kosten in den gemeinsam mit dem SWS getragenen Projektkosten enthalten sind). Die interne Projektleitung und -begleitung der Kirchengemeinde und die internen Projektbearbeitungen Seitens SWS werden von den Organisationen selbst getragen.

## Projektkosten – Kostenschätzung

Per Abschluss Phase Vorprojekt vom 22. April 2020 wurde von der Projektsteuerung ein Kostendach von CHF 38.0 Mio., genehmigt (alle Angaben immer inkl. Mehrwertsteuer von 7.7%). In diesem Betrag sind Reserven von CHF 3.4 Mio. enthalten. Aus terminlichen Gründen handelt es sich dabei jedoch erst um eine Kostenschätzung zum Abschluss des Vorprojektes mit einer rechnerischen Genauigkeit von +/- 15 Prozent. Der detaillierte Kostenvoranschlag wird erst im Dezember 2020 vorliegen.

### Kostenentwicklung des Projektes

Für das Vorprojekt wurde von der Projektsteuerung ein Kostenziel von CHF 34 Mio. vorgegeben. Trotz den Optimierungen konnte dieses Kostenziel nicht eingehalten werden. Die Massnahmen (Eigenstrom- und Eigenwärmeerzeugung mittels PV-Anlage und Erdsonden-Wärmepumpe) die auf dem bewussten Entscheid basieren die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, haben zu einer Überarbeitung des Fassadenkonzeptes geführt. Verbunden mit der Auflage der EWZ eine Trafostation zu realisieren, resultieren daraus Mehrkosten, die zu einer Überschreitung des Kostenziels geführt haben. Auch die erforderlichen Ausbauten und Installationen für den Pflegebereich zeigten sich wesentlich aufwändiger als vorausgesehen. Deshalb wurde zum Ende des Vorprojektes eine intensive Überprüfung und Sparrunde durchgeführt. Mit den nun beantragten Baukosten von CHF 38.0 Mio. liegt somit ein durchaus optimiertes und schlankes Projekt vor. Weitere Einsparungen wären nur noch zu Lasten der betrieblichen Abläufe des SWS, der langfristigen Unterhaltskosten oder der Nachhaltigkeit zu realisieren.

Table Kostenschätzung vom 28. April 2020

Pos.	Beschreibung	Gewerbeteil	Fachspital	Brothuse	Tiefgarage	Traforaum	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	204'400	750'600	220'600	224'400	20'900	1'420'900
2	Gebäude	4'455'200	17'302'100	5'886'200	1'568'800	293'800	29'506'100
20	Baugrube	63'000	315'500	50'400	189'300	12'600	630'800
21	Rohbau 1	1'236'000	4'051'100	1'622'600	545'600	90'000	7'545'300
22	Rohbau 2	504'500	1'451'100	525'200	23'600	25'100	2'529'500
23	Elektroanlagen	414'600	2'493'800	588'800	151'800	4'100	3'653'100
24	HLK-Anlagen, GA	416'800	1'434'100	449'400	125'900	11'000	2'437'200
25	Sanitäranlagen	259'300	952'700	284'900	21'300	3'400	1'521'600
26	Transportanlagen, Lageranlagen	48'500	167'000	48'500	0	0	264'000
27	Ausbau 1	272'400	1'807'900	680'000	7'000	67'800	2'835'100
28	Ausbau 2	176'900	1'461'300	397'600	89'300	14'600	2'139'700
29	Honorare	1'063'200	3'167'600	1'238'800	415'000	65'200	5'949'800
3	Betriebseinrichtungen	85'500	832'200	99'600	33'600	5'400	1'056'300
4	Umgebung	195'600	597'700	225'100	95'500	13'200	1'127'100
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	235'300	701'700	273'600	92'600	14'700	1'317'900
6	Reserve Bauherrschaft	-	-	-	-	-	3'000'000
7	Reserve Nutzer	-	-	-	-	-	400'000
9	Ausstattung	25'900	100'700	33'400	10'000	1'700	171'700
Total		5'201'900	20'285'000	6'738'500	2'024'900	349'700	38'000'000

### Erläuterung der Reserven

Dem Antrag liegt eine Kostenschätzung nach Abschluss des Vorprojektes mit einer Genauigkeit von +/- 15 Prozent zugrunde. Die Baukosten ohne Reserven betragen demnach CHF 35 Mio. mit einer Ungenauigkeit von +/- CHF 5.25 Mio. Demgegenüber sind in der Kostenschätzung nur CHF 3.4 Mio. Reserven ausgewiesen. Alle Reserven sind transparent ausgewiesen, in den Baukosten sind keine versteckten Reserven enthalten. Damit sind die höchstmöglichen Kosten gemäss Kostenschätzung der Planer (+/-15%) nicht gedeckt. Das Planungsteam und die Projektsteuerung sind der Überzeugung, dass diese Kostenschätzung mit der nötigen Sorgfalt erstellt wurde und eine geeignete Basis für die Erteilung des Baukredites darstellt. Dank gebührender Sorgfalt bei der Erstellung der Kostenschätzung, der hohen Kostensensibilität und einer vorsorglichen Reservebewirtschaftung soll das Kostendach eingehalten werden können. In diesem Sinne erfolgt der Kreditantrag basierend auf den Baukosten von CHF 38.0 Mio. und umfasst keine weiteren Reserven.

### Budget für Kunst am Bau

In Projektauftrag ist auch ein Budget von CHF 170'000 für Kunst am Bau im Neubauvorhaben vorgesehen. Mit einem noch zu definierenden Projekt will die Kirchgemeinde ihrer Verpflichtung als öffentlicher Bauherr nachkommen und ein wahrnehmbares Zeichen setzen. Art der Massnahme und

Verortung sind in einem späteren Zeitpunkt zu bestimmen. Kunst am Bau wird nur realisiert, wenn der Kostenrahmen von CHF 38.0 Mio. eingehalten werden kann.

#### *Nicht im Antrag enthaltene Kosten*

Die Kostenzusammenstellung umfasst alle Kosten für die Erstellung des Neubaus Glauben-Areal bis zur Übergabe an das SWS. Diese Kosten werden gemeinsam von den Parteien gemäss vorstehender Tabelle getragen und in einer einheitlichen Projektorganisation abgewickelt. Nicht in den Kosten enthalten sind das Mobiliar und die Einrichtungen des SWS, welches durch die Stiftung in eigener Verantwortung beigebracht wird. In den bauherrenseitigen Kosten des SWS und der Kirchgemeinde Zürich enthalten sind die bereits erwähnte externe Projektleitung sowie weitere externe Spezialisten, beispielsweise zu den Themen Baurecht, Kommunikation oder Immobilienökonomie. Nicht in den Kosten enthalten sind bauherrenseitige Eigenleistungen der Projektbeteiligten (Mitarbeitende im Bereich Immobilien oder von Seite SWS) sowie spezifische Beratungsleistungen, welche nicht unter die gemeinsam getragenen Kosten der Kirchgemeinde/SWS fallen (z.B. für Erstellung des Mietvertrag oder für das Einholen von Zweitmeinungen).

#### *Finanzierung*

Grundsätzlich wäre eine Finanzierung aus eigenen Mitteln möglich, doch ist dies bei Liegenschaften im Finanzvermögen nicht sinnvoll. Eine günstige Darlehensaufnahme ermöglicht es der Kirchgemeinde einen moderaten Leverage-Effekt zu erzielen. Da das Grundstück jedoch zu 100% eigenfinanziert ist, erscheint die Fremdfinanzierung der Bauten angebracht. Für die Finanzierung des Projekts könnte ein langfristiges Darlehen im Umfang von max. CHF 27 Mio. in Betracht gezogen werden. Der Entscheid soll im Rahmen der Finanzstrategie der Kirchenpflege vorbereitet werden.

Der langfristig anzustrebende Mix aus Eigen- und Fremdfinanzierung bei Finanzliegenschaften wird in einer umfassenden Anlagestrategie zu einem späteren Zeitpunkt noch zu definieren sein.

### **Wirtschaftliche Beurteilung – Mietvertrag**

#### *Erläuterung zum Mietvertrag SWS*

Der Mietvertrag SWS wurde in Weiterführung der Regelungen in der Absichtserklärung (LOI) ausgehandelt. Der LOI und der nun abgeschlossene Mietvertrag weisen die folgenden Kennwerte auf:

	<i>LOI 2018</i>	<i>Mietvertrag</i>
Nutzung durch SWS	48 Betten 30 Plätze Wohnen	42 Betten 30 Plätze Wohnen
Fläche SWS (GF)	8'764 m <sup>2</sup>	6'836 m <sup>2</sup>
Baukosten / Kostenbeteiligung SWS	34.0 Mio./10.8 Mio.	38.0 Mio./11.6 Mio.
Mietmodell	Marktmiete	Marktmiete
- Miete pro Jahr/m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	205 CHF/m <sup>2</sup>	207 CHF/m <sup>2</sup> (=1.4 Mio./Jahr)
- Miete pro Jahr/m <sup>2</sup> nach Rabatt (dto.)	-	180 CHF/m <sup>2</sup> (= 1.16 Mio./Jahr)
Mietdauer	20 Jahre	20 Jahre
- Verlängerungsoptionen	20 Jahre unecht	2*10 Jahre unecht
- Indexierung	100%	100%

Der Mietvertrag entspricht in wesentlichen Punkten dem LOI, einzig wurde den SWS auf die Marktmiete einen Rabatt zugestanden. Dies weil sich die Marktüberlegungen als für das enge Zusammenarbeitsmodell als nicht anwendbar auf diese besonderen Bauten und auf das Betriebsmodell der SWS erwiesen haben. Tendenziell hätten sie der Kirchgemeinde eine Überrendite eingebracht und die Tragbarkeit des Vorhabens durch die SWS infrage gestellt. Im Verlauf der Konkretisierung wurde im Interesse beider Parteien und einer dauerhaften Partnerschaft ein einfaches Kalkulationsmodell entwickelt, welches von einer angemessenen Nettorendite von 3.05 Prozent auf den effektiven Baukosten jedes Gebäudeteiles ausgeht. Dieses Modell hat den Vorteil, dass mögliche Baukostenrisiken zu Lasten der Kirchgemeinde minimiert werden resp. eine Verzinsung der effektiven

Kosten sichergestellt ist. Beide Parteien sind motiviert, die Baukosten im Interesse von geringen Mieten tief zu halten. Damit verbunden ist aber der Effekt, dass die effektive Miete erst nach Vorliegen der Bauabrechnung festgelegt werden kann.

In der Miete enthalten ist eine Verzinsung für den angemessenen Landwert. Das vom Neubau belegte Grundstück wird in der Rabattekalkulation der Miete SWS mit CHF 13.6 Mio. bewertet. Dieser Wert wurde bei der Freigabe des Projektierungskredites definiert und entspricht einem plausiblen «Marktwert» für das nicht voll ausgenutzte Grundstück. Eigentümerkosten für Betriebskosten und die Instandhaltung werden zu einem Satz von 1,45 Prozent auf den Gebäudekosten kalkuliert.

Damit ergibt sich für die Stiftung eine Mietbelastung von jährlich rund CHF 1.16 Mio. Der Quadratmeterpreis beträgt CHF 180/m<sup>2</sup> pro Jahr und ist angesichts der sehr hohen Beteiligung des SWS an den Grund- und Mieterausbaukosten und an der engen Beziehung zwischen den Parteien adäquat. Dieser Rabatt gilt nur für die SWS und ist als «persönlicher» Rabatt vertraglich vereinbart, sollte das Objekt an einen anderen Mieter abgetreten, so gelangt die ebenfalls im Mietvertrag festgehaltene Marktmiete zur Anwendung.

Der Mietvertrag wurde durch die Kirchenpflege gemäss Beschluss vom 10. Juni 2020 genehmigt und von den Vertragsparteien unterzeichnet. Er gilt vorbehältlich der Zustimmung des Kirchenparlamentes zu diesem Kredit.

#### *Ertragssituation*

Die Gewerbeflächen entlang der Wehntalerstrasse sowie die restlichen Parkplätze sollen gemäss der Praxis der Kirchgemeinde an Dritte vermietet werden. Es wird von einem Mietertrag von CHF 220 (m<sup>2</sup> und Jahr) ausgegangen. Zuzüglich der Mietzahlungen durch das SWS ergibt sich für das Bauvorhaben die folgende Ertragssituation:

*Tabelle: Voraussichtliche Erträge Neubau Glaubten-Areal (Stand 16.4.20)*

	Miete SWS	Miete Dritte	Total
Brothuisse	195'000	0.00	190'000
Fachspital	590'000	0.00	575'000
Gewerbetrakt	0.00	350'000	350'000
Tiefgarage	55'000	15'00	70'000
Weitere Bauteile (Trafo/WP)	15'000	0.00	10'000
Anteil Landwert	310'000	0.00	310'00
Total	1'165'000	370'000	1'535'000

Bei einem erwarteten Ertrag von rund CHF 1.5 Mio. errechnet sich über das Vorhaben somit eine Bruttorendite von rund 3.9 Prozent und eine langfristige Nettorendite von 3.3 Prozent. In den Eigentümerleistungen ist eine Quote für die langfristigen Instandsetzungen enthalten. Die Nettorendite wird somit schwanken und wird in den ersten Jahren nach Bezug höher ausfallen.

#### *Weitere Kosten und Nebenkosten*

Die Eigentümerlasten der Kirchgemeinde sind mit den Erträgen abgedeckt. Es fallen keine weiteren Kosten an. Nicht berücksichtigt in der Renditebetrachtung sind die mieterseitigen Heiz- und Nebenkosten, welche nach effektivem Aufwand verrechnet werden. Diesbezüglich wird geplant, dass das SWS den Betrieb der gesamten Liegenschaft übernehmen und die Photovoltaikanlage selber erstellen wird. Die Nebenkosten für die Gewerbeflächen werden nach Aufwand abgerechnet.

## Antrag Baukredit

### Angaben zum zu bebauenden Grundstück

Das Neubauvorhaben ist vollumfänglich für eine Nutzung durch Dritte geplant und umfasst keine kirchliche Nutzung. Es handelt sich damit um eine Investition aus dem Finanzvermögen der Kirchgemeinde. Das Vorhaben wird allerdings auf der Parzelle AF 4299 umgesetzt, welche mit dem Grundstück des Kirchenzentrums Glaubten eine Einheit bildet. Der zu bebauende Teil des Grundstückes wurden im Rahmen der Neubewertung buchhalterisch bereits dem Finanzvermögen zugeteilt. Der Vollzug der Abparzellierung des Grundstückes und die Umwidmung der neu entstehenden Parzelle in das Finanzvermögen kann aber aus baurechtlichen Gründen erst nach Abschluss des Bauprojektes erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt wird die Kirchenpflege einen entsprechenden Beschluss fällen.

Das Grundstück und die bestehenden Bauten stehen heute mir CHF 5.235 Mio. CHF in der Anlagebuchhaltung der Kirchgemeinde (wovon das Grundstück 3.552 Mio. umfasst). Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Neubewertung erfolgen und ein entsprechender Grundstücksgewinn ausgewiesen.

### Zusammenstellung Gesamtkosten und Baukredit

Die Baukosten für die Erstellung des Neubau Glaubten-Areal betragen CHF 38.0 Mio., wovon aber das SWS für eigenen Ausbauten einen Anteil von CHF 11.6 Mio., und die Kirchgemeinde einen Anteil von CHF 26.4 Mio. als Eigentümerin tragen wird. Der Kreditantrag beläuft sich somit auf CHF 26.4 Mio. gemäss folgender Zusammenstellung:

Tabelle Kreditantrag Finanzvermögen

Kredittyp	Total	Davon Kosten SWS	Davon Kosten KG
<input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtungskredit <input type="checkbox"/> Zusatzkredit			
Ausgaben	38.000	11.600 Mio	-26.400 Mio.
Einnahmen - Entschädigung Trafostation			+0.050 Mio.
<b>Total Ausgaben Finanzvermögen:</b>			
Bereits bewilligt	0	0	3.070 Mio.
<b>Total neue Ausgabe:</b>			<b>23'280 Mio.</b>

### Erläuterungen zu der Kostenbeteiligung SWS

Das SWS trägt an den Erstellungskosten einen Anteil von CHF 11.6 Mio. Darin enthalten ist ein Anteil der Planungskosten von 30 Prozent. Der Betrag setzt sich zusammen aus einem fixen Betrag von CHF 10.8 Mio. für die Planung, die Ausbauten und den Kosten für die Photovoltaikanlage, wodurch das SWS sozusagen mit «Gratisstrom» die Betriebskosten substanziell reduzieren kann. Diese beiden Positionen wurden fest vereinbart und fallen unabhängig von den abzurechnenden Baukosten an. Zudem ist in den Reserven eine Position von 400'000 CHF für betriebliche Optimierungen zu Lasten des SWS enthalten.

### Erläuterung zu den Einnahmen

Im Rahmen des Neubaus muss auch eine Trafostation erstellt werden. Die Kosten von rund CHF 330'000 gehen gemäss heutigem Stand der Verhandlungen und dem entsprechenden «Reglement über den Betrieb des Verteilnetzes und die Energielieferung des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz)» fast vollständig zu Lasten des Projektes. Von den EWZ wird immerhin eine pauschale Entschädigung, berechnet aus dem zur Verfügung gestellten Bauvolumen, von rund CHF 50'000 entschädigt.

Für die Investitionen in eine nachhaltige Energieerzeugung (Photovoltaik, Wärmepumpe) ist nach heutiger Einschätzung eine finanzielle Unterstützung möglich. Ein konkretes Gesuch bei den zu-

ständigen Stellen kann aber erst bei Baubeginn eingereicht werden. Zu den heutigen Bedingungen kann nach groben Schätzungen mit Beiträgen von gegen CHF 100'000 (Photovoltaik ca. CHF 70'000, Wärmepumpe ca. CHF 30'000) gerechnet werden. Zurzeit befindet sich die Förderpolitik im Umbruch, weshalb diese Beiträge nicht als gesichert betrachtet werden können und deshalb für den Kredit nicht berücksichtigt worden sind.

#### *Bisherige Leistungen und Kredite*

In der Vorphase des Projektes wurden die folgenden Kredite gesprochen:

Beschluss vom 24.10.2016 Machbarkeitsstudie CHF 75'000

Beschluss vom 13.9.2017 Vorbereitung Wettbewerb CHF 16'000

Diese Beträge wurden jeweils der entsprechenden Erfolgsrechnung belastet.

#### *Beschluss vom 4.10. und 13.11.2017 Durchführung des Studienauftrages über CHF 550'000.00*

Die Netto-Ausgabe von CHF 431'422 (effektiv Ausgaben von CHF 573'504.80 und Einnahmen von CHF 180'460.15 aus der Kostenübernahme durch SWS) wurden über die Investitionsrechnung aktiviert und sind in der Bilanz per 31.12.2019 unter Anlagen im Bau bilanziert. Dieser Kredit ist abgeschlossen.

#### *Beschluss der KP Projektierung über CHF 3'070'000*

Mit Ausgaben von CHF 509'612.90 und Einnahmen von CHF 120'000.00 (Beteiligung SWS)

Die Ausgabe von aktuell CHF 389'612.90 ist im Kredit enthalten.

#### *Teuerungsregel*

Alle Kosten wurden auf dem Kostenstand vom April 2020 ermittelt. Im Kreditantrag wird auf eine Teuerungsregel verzichtet.

### **Erwägungen der Kirchenpflege; Attraktives Vorzeigeprojekt**

#### *Symbiose aus Architektur und Nutzung*

Aus dem Studienauftrag konnte ein räumlich und städtebaulich sehr hochwertiges Projekt in die Planung geführt werden. In der intensiven Vorprojektphase konnte dieses Projekt hinsichtlich der Bedürfnisse des Hauptmieters redimensioniert und optimiert werden. Heute liegt ein in jeder Beziehung ausgereiftes Vorprojekt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bau- resp. Betriebskosten und Gestaltung vor, welches für die Tätigkeiten der Stiftung SWS wie auch für die Kirchgemeinde als Eigentümer einen hohen Nutzwert und eine positive Ausstrahlung haben wird.

#### *Vorbildfunktion 2000-Watt-Gesellschaft und Baukultur*

Es handelt sich um ein Projekt, das sowohl den Ansprüchen an die 2000-Watt-Gesellschaft als auch an die Baukultur eines öffentlichen Gebäudes entspricht (Stichworte: sorgfältige Projektentwicklung mittels Architekturwettbewerb, wertige Materialisierung, Kunst und Bau etc.)

#### *SWS als Wunschpartner*

Die Zusammenarbeit mit dem SWS als Partner ist aus Sicht der Kirchenpflege ideal und ist gleichzeitig ideell als auch finanziell sinnvoll. Die Kirchenpflege unterstützt eine Institution, die auf einen Reformierten Pfarrer unserer Gemeinde zurückgeht und die nach wie vor einen grossen Rückhalt in der Bevölkerung geniesst. Dieser Vorteil ist stärker zu gewichten als eine Maximalrendite im Finanzvermögen.

Die Rendite ist trotzdem sehr angemessen und langfristig gesichert. Beim SWS handelt es sich um ein solid wirtschaftendes Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich, das u.a. auf der Spitalliste akkreditiert ist. Um den Erfolg nachhaltig zu unterstützen, ist die Kirchgemeinde als Eigentümerin und Hauptinvestorin dem SWS bei der Mietzinsgestaltung gegenüber dem ursprünglichen LOI nochmals einen Schritt entgegengekommen, was die Kirchenpflege begrüsst.

#### *Finanzielle Perspektiven gegeben*

Die Kirchgemeinde Zürich verfügt über namhafte finanzielle Reserven. Trotzdem ist es unser Ziel, sehr sorgfältig zu haushalten. Bei der vorliegenden grossen Investition darf aufgrund der Mietzin-

seinnahmen vom SWS und von Dritten davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben selbsttragend ist und bei Bedarf auch teilweise fremd finanziert werden kann.

#### *Projektrisiken gesichert*

Die wichtigsten Projektrisiken wurden gesichtet. Namentlich ist dies die langjährig angedachte Partnerschaft mit dem SWS. Mögliche Projektrisiken sind u.a.:

- *Hauptmieter SWS*: das SWS gerät in eine wirtschaftliche Schieflage, z.B. weil sie von der Spitalliste gestrichen wird. Damit könnte in Frage gestellt sein, ob das SWS als Ankermieter den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht mehr nachkommen. Dies könnte zu einer Mietzinsreduktion führen. Im schlimmsten Fall müsste die Kirchgemeinde gar einen neuen Nutzenden suchen (Mietzinsausfälle, tiefere Rendite, Zusatzinvestitionen für eine Umnutzung).
- *Umnutzung zu Wohnen/flexibles Konzept*: Das Projekt ist hinsichtlich der Eignung für das SWS optimiert, es wurde aber aus Risikoüberlegungen auch eine mögliche Umnutzung geprüft. So eignet sich das Gebäude in Disposition und Planung auch für eine «gemeinschaftliche Wohnnutzung». Um möglichst viel Spielraum für eine spätere Umnutzung zu gewährleisten, ist nur ein Minimum an tragenden Wänden vorgesehen oder es sind beim Fachspital alle raumbildenden Querwände an der Fassade nichttragend.
- *Vermietung des Gewerbetheiles*: Die Vermietungsrisiken für den Gewerbeteil trägt die Kirchgemeinde. Der lange, schlanke Gebäudeteil wurde besonders flexibel konzipiert, so dass eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten besteht (nur die Aussenwände und der Treppenkern sind tragend ausgebildet, es sind genügend Installationsflächen eingeplant).
- *Baukosten und Bauverzögerungen*: Um die Risiken im Bewilligungsverfahren möglichst tief zu halten und ein zeitnahes Agieren sicherzustellen, wurde eine breit abgestützte Projektorganisation inklusive Spezialisten für die Kommunikation installiert. Die Kostenrisiken sind durch den Mietvertrag mit dem SWS hoch gesichert.

#### *Grosses Augenmerk auf Vermittlung und Kommunikation gelegt*

Das Bauvorhaben muss im Quartier und in der Nachbarschaft gut verankert werden. Aus diesem Grund hat die Kirchenpflege grossen Wert auf Vermittlung und Kommunikation gelegt. Verdankenswerterweise besteht im Kirchenkreis 11 betreffend das Projekt ein grosses Engagement.

#### **Rechtliches**

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Investition im Finanzvermögen der Kirchgemeinde Zürich. Gemäss Art. 26 Ziff. 11 der Kirchgemeindeordnung ist das Parlament zuständig für Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag von mehr als CHF 5 Mio.

#### **Fakultatives Referendum**

Beschlüsse über Investitionen im Finanzvermögen sind gemäss Art. 21 der Kirchgemeindeordnung nicht vom fakultativen Referendum ausgenommen. Deshalb unterliegt dieser Beschluss dem fakultativen Referendum.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Marcel Peter

Versand: Zürich, 16. Juni 2020