

Spezialkommission Immobilien

Stauffacherstrasse 10
8004 Zürich
043 322 15 44

Antrag und Bericht der Spezialkommission Immobilien

(vom 24. November 2020)

Zentrum Glaubten, Baukredit

Antrag

Die Kommission* beantragt dem Kirchgemeindepapament:

Genehmigung eines Baukredites von CHF 38'000'000 für die Realisierung des Bauprojektes Neubau Glaubten-Areal in Zürich Affoltern

* Der Kommission gehören an: Präsidentin Ursina Fausch (Referentin), Urs Baumgartner, Ruedi Hasler, Nadja Hofstetter, Carina Russ, Vizepräsident Werner Stahel (Referent) und Matthias Walther.

Bericht

A. Einleitung:

Die Kommission hat den Antrag und die Weisung der Kirchenpflege an drei Sitzungen behandelt. Aufgrund einer ersten Information zur Vorlage bat die Kommission um das vollständige Projektdossier, insbesondere um das Vorprojekt mit Kostenschätzung und das Betriebskonzept der Sozialwerke Pfarrer Sieber (SWS). Die verlangten Unterlagen wurden der Kommission zur Verfügung gestellt, was die weitere Beratung sehr erleichterte.

Nach dem Studium der Unterlagen stellte die Kommission eine Reihe von Fragen an die Kirchenpflege und an die am Projekt beteiligte Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber (SWS). An der dritten und abschliessenden Sitzung stellten die SWS, vertreten durch Christoph Zingg und Volker Karbach, das Betriebskonzept vor und beantworteten die von der Kommission gestellten Fragen. Kirchenpfleger Michael Hauser gab Auskunft zur Projektchronologie und zu finanziellen Aspekten. Alle Fragen aus der Kommission wurden von der Kirchenpflege und den SWS vollständig und zufriedenstellend beantwortet. Die Kommission dankt der Kirchenpflege und den SWS für die Vorbereitung der Vorlage.

Für die Beratung orientierte sich die Kommission an den «Leitsätzen der Kirchenpflege, Legislatur 2018-2022». Die Kommission überprüfte das Projekt zudem noch einmal in Bezug auf die für den Studienauftrag formulierten Bewertungskriterien zur Projektauswahl. Sie umfassten Themen zur Gesellschaft (Architektur und Städtebau), Wirtschaftlichkeit und Umwelt (ökologisches Bauen).

B. Baukredit:

Das Projekt überzeugt in allen geprüften Aspekten.

Die Kommission teilt die Meinung der Kirchenpflege, dass mit der SWS ein Wunschpartner gefunden werden konnte. Die Institution SWS leistet mit dem Fachspital «Sune-Egge», der Langzeitpflege «Sunegarte» und der Wohnrichtung «Brothuse» und einigen weiteren Einrichtungen einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft, ist mit der reformierten Kirche verbunden, geniesst in der Bevölkerung einen grossen Rückhalt und ist auch im Quartier Affoltern schon seit Jahren gut verankert.

Das Betriebskonzept der SWS ist langfristig konzipiert und solide. Für das Teilprojekt des SWS ist die Finanzierung belegt. Für die Kirchgemeinde ist eine angemessene und langfristige Rendite somit gesichert.

Das Projekt liegt auch verkehrstechnisch an geeigneter Lage. Ein positiver Beitrag an die Quartiersversorgung wird insbesondere auch von den Gewerbeflächen an der Wehntalerstrasse ausgehen können. Bei der Vermietung soll diesem Aspekt grosses Gewicht beigemessen werden.

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Projektes wurden bereits im Bericht des Studienauftrages gewürdigt. Die Diskussion der Kommission bestätigt diese Einschätzungen. Der aktuelle Projektstand weist aber eine vollständige Trennung der Freiräume des Kirchenzentrums von den Neubauten auf. Gewünscht wäre eine direktere Vernetzung, um das kirchliche Leben deutlicher mit der SWS zu verbinden.

Der Baukredit über 38 Mio. Franken ist anhand der vollständigen Kostenschätzung und mit den Ausführungen der Kirchenpflege in der Vorlage plausibel dargelegt.

Das aus einem Studienauftrag mit sieben renommierten Teilnehmern evaluierte Projekt wurde im Rahmen der Vorprojektplanung positiv weiterentwickelt. Die Wirtschaftlichkeit konnte optimiert werden ohne Abstriche an den Qualitäten des Projektstandes aus dem Studienauftrag vorzunehmen. Die Projektorganisation mit externer unabhängiger Bauherrenvertretung erscheint zielführend, um auch das Projekt professionell und entsprechend der formulierten Qualitäts- und Kostenziele umzusetzen.

Kritisch beurteilt die Kommission die Aussage der Vorlage auf Seite 12 des Antrages, das Budget von 170'000 Franken für Kunst am Bau nur dann zu realisieren, wenn der Kostenrahmen von 38 Mio. Franken eingehalten werden kann. Die Kirchgemeinden der Stadt Zürich haben in der Vergangenheit das Kunstschaffen der Stadt Zürich stets gepflegt und gefördert. Diese Verantwortung soll auch in Zukunft wahrgenommen werden. In diesem Sinne ist Kunst am Bau auch in Zukunft nicht als ein «nice to have», sondern als ein «must» von Projekten zu verstehen.

Zum Schluss sei erwähnt, dass im Antrag der Kirchenpflege «Altstetten» durch «Affoltern» ersetzt werden muss.

Die Kommission hat die Vorlage der Kirchenpflege einstimmig und gleichlautend gutgeheissen – auch das an der Schlussabstimmung abwesende Kommissionsmitglied unterstützt das Projekt – und lädt das Kirchgemeindepapament ein, das ebenso zu tun.

C. Allgemeine Erkenntnisse zur Arbeit der Kommission:

Die Kommission erwartet, dass bei zukünftigen Vorlagen das vollständige Projektdossier ohne Nachfrage als Grundlage für die erste Sitzung der Kommission zur Verfügung gestellt wird.

Für die Beratung fehlte der Kommission eine glaubhafte Immobilienstrategie mit Leitsätzen und Kriterien als Orientierung. Dies wäre wünschenswert und wichtig, um zukünftige Projekte beurteilen zu können. Die Qualität des Projektes «Zentrum Glaubten» und die SWS als Wunschpartner waren in diesem Projekt inhärent vorhanden. Bei zukünftigen Projekten wird eine Einordnung in der langfristigen Ausrichtung des Immobilienportfolios zur Beurteilung der Sinnhaftigkeit aber unumgänglich sein. Dies insbesondere dann, wenn es sich nicht wie beim Projekt «Zentrum Glaubten» um die Aktivierung einer Landreserve geht, sondern komplexere Projekte zu Instandstellungen, Nutzungskonzepten oder Vermietungen von Kirchgemeindepapamenten oder Kirchen zu beurteilen sind.

Für die Spezialkommission Immobilien
Präsidentin Ursina Fausch
Sekretär Daniel Reuter

Zürich, 12. Januar 2021