reformierte
kirche zürich

Evangelisch-reformierte
Kirchgemeinde Zürich

Kirchenpflege

Stauffacherstrasse 8
8004 Zürich

Kirchenpflege Protokollauszug

Protokoll vom: 14. Juli 2021
Taktanden Nr.: 16

KP2021-465

Kirchgemeindehaus Wipkingen und Haus der Diakonie, Projektierungskredit, Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament
3.1.3 Diakonie und Seelsorge

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien sowie das Ressort Diakonie und Migration unterbreiten der Kirchenpflege den Antrag und die Weisung an das Kirchgemeindeparlament für einen Projektierungskredit über CHF 5’300'000 für die Planung und Projektierung der Gesamtinstandsetzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen und Neunutzung desselben als «Haus der Diakonie».

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 26 Ziff. 7 der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

I. Antrag und Weisung für einen Projektierungskredit über CHF 5’300'000 für die Planung und Projektierung der Gesamtinstandsetzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen und die Neunutzung desselben als «Haus der Diakonie» werden genehmigt und dem Kirchgemeindeparlament zur Beschlussfassung unterbreitet.

II. Mitteilung an:

- Kirchgemeindeparlament, Parlamentsdienste
  (unter Beilage der Dokumente gemäss separatem Aktenverzeichnis)

- GS Finanzen, Bereichsleitung
- GS Immobilien, Bereichsleitung
- Streetchurch, Leitung
- Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindeparlament folgenden Beschluss:
(Referenten: Michael Hauser, Ressort Immobilien und Claudia Bretscher, Ressort Diakonie und Migration)

Genehmigung des Projektierungskredites von CHF 5’300'000 für die Planung und Projektierung der Gesamtinstandsetzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen und die Neunutzung desselben als «Haus der Diakonie».

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Das Kirchgemeindehaus Wipkingen ist unabhängig von seiner Nutzung eine stark sanierungsbedürftige Liegenschaft im Verwaltungsvermögen der Kirchgemeinde Zürich. Massnahmen im Bereich der Erschliessung, der Gebäudehülle, des Innenausbaus, der Ökologie, der Erdbebenertüchtigung, des Brandschutzes und der Haustechnik sind dringend. Mit dem «Haus der Diakonie» konnte ein Nutzungs- und Betriebskonzept gefunden werden, das der Geschichte und ursprünglichen Funktion des Gebäudes gerecht wird und diesem wieder seine ursprüngliche Strahlkraft in Quartier, Stadt und Gesellschaft verleiht.

Vor dem Zweiten Weltkrieg wurde das Kirchgemeindehaus Wipkingen als erstes Hochhaus der Stadt Zürich und als kirchliches Volkshaus und Quartierzentrum konzipiert und erbaut. Es ist damit Zeugnis für die hohe Sensibilität der Kirche in der Stadt Zürich für die Bedürfnisse und Nöte der Stadtbevölkerung. Mit der Gesamtinstandsetzung und Neunutzung sollen 4'100 m^2 Hauptnutzfläche Raum bieten für die folgenden Nutzungen: «Empfang & Co-Working», «Büro, Schulung, Sitzung und Besprechung», «Gastronomie», «Veranstaltungen», «Arbeitsintegration und Betriebsunterhalt», «Wohnen» sowie «Entwicklung und Innovation». Damit wird ein infrastruktureller Rahmen für ein innovatives und zukunftsweisendes und sich laufend weiterentwickelndes diakonisches Angebots-portfolio mit gesamtstädtischer und regionaler Ausrichtung geschaffen. Die Institutionen Streetchurch, Kirchliche Sozialberatung und Wegbegleitung sollen im «Haus der Diakonie» beheimatet werden.

Die Grobkostenschätzung beziffert die Kosten für das vorgesehene Projekt auf CHF 39,6 Mio. Die Kostenfolgen nach Fertigstellung sind basierend auf Einsparungen, Abschreibungen, Kapitalfolgekosten und betrieblichen Folgekosten mit CHF 1'868'000 auszuweisen. Rund 2/3 davon entfallen als gebundene Ausgaben auf die Gesamtinstandsetzung. Rund 1/3 betrifft die Neunutzung in das «Haus der Diakonie». Die erste Betriebsrechnung für das «Haus der Diakonie» weist ein positives Betriebsergebnis von CHF 890'000 aus. Dieses kann als Deckungsbeitrag an die Refinanzierung der auf die Neunutzung entfallenden Folgekosten betrachtet werden und vermag diese zu decken.

Das «Haus der Diakonie» leistet einen Beitrag, das Diakoniekonzept der Landeskirche des Kantons Zürich für den urbanen Kontext der Kirchgemeinde Zürich zu operationalisieren und zu konkretisieren. In einer Zeit, in der vor allem die diakonische Tätigkeit der Kirche in der Gesellschaft geschätzt wird, soll es mit den darin beheimateten Institutionen die lokale Diakonie in den Kirchenkreisen ergänzen und entlasten. Im Zusammenwirken von parochialer Diakonie in den Quartieren der Kirchenkreise und einem zentralen, regional ausgerichteten «Haus der Diakonie» soll sich der vielfältige Auftrag der reformierten Kirche in der Stadt Zürich weiterentwickeln können.

Das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» soll deshalb im weiteren Projektverlauf in partizipativen Prozessen Kirchgemeinde intern und unter Miteinbezug von Dritten weiterentwickelt werden. Der Projektterminplan sieht vor, dass das gesamtsanierte Kirchgemeindehaus

Wipkingen im Dezember 2026 übergeben und damit das «Haus der Diakonie» in Betrieb genommen werden kann.

I. Ausgangslage

Grundkonzept, Standortevaluation und Grundsatzentscheid

Im Jahr 2019 zeigte sich die Übergangskirchenpflege der sich neuformierenden Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich überzeugt, dass ein «Haus der Diakonie» zu einem Leuchtturm der gesamtstädtischen Diakonie werden soll. In einer Zeit, in der vor allem die diakonische Tätigkeit der Kirche in der Gesellschaft geschätzt wird, soll es mit den darin beheimateten Institutionen und Angeboten die lokale Diakonie in den Kirchenkreisen ergänzen und entlasten. Im Zusammenwirken von parochialer Diakonie in den Quartieren der Kirchenkreise und einem zentralen, regional ausgerichteten «Haus der Diakonie» soll sich der vielfältige Auftrag der reformierten Kirche in der Stadt Zürich weiterentwickeln und für die Kirchgemeinde Zürich identitätsstiftend sein.

Die Kirchenpflege erteilte den Auftrag zur Erarbeitung eines Grundkonzeptes und zur Evaluation eines geeigneten Standortes. Das Kirchgemeindehaus Wipkingen hat dabei die Voraussetzungen mit seinem ausserordentlichen räumlichen Potenzial und der zentralen Lage am besten erfüllt. Im November 2019 bestätigte die Kirchenpflege ihre Absicht, die Realisierung des «Hauses der Diakonie» im sanierungsbedürftigen Kirchgemeindehaus Wipkingen vertieft zu prüfen (KP 2019-16). Es wurde ein Steuerungsausschuss eingesetzt und die Planung in die Wege geleitet. Im März 2020 fällte die Kirchenpflege ihren Grundsatzentscheid zur Gesamtinstandsetzung und Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen als «Haus der Diakonie» und machte ihre Absicht öffentlich (KP 2020-234).

Dabei übertrug sie der Institution Streetchurch die weitere Entwicklung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes für das «Haus der Diakonie» und hielt fest, dass sie die Streetchurch dereinst in der Funktion als Betreiberin des «Hauses der Diakonie» im Namen der Kirchgemeinde sieht. Sie stimmte weiter der vorgelegten Projektorganisation (siehe Beilage 3) und dem Projektplan zu. Der Bereich Immobilien der Geschäftsstelle wurde beauftragt, das notwendige Submissionsverfahren für einen geeigneten Generalplaner durchzuführen.

Planerwahl und Variantenprüfung

Von Mai 2020 bis November 2020 führte der Bereich Immobilien eine Planerwahl im selektiven Verfahren für die Gesamtinstandsetzung und Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen durch. Das Beurteilungsgremium hat empfohlen, die ARGE Conen Sigl Architekten GmbH (Zürich) und die Vollenweider Baurealisation GmbH (Schlieren) mit den Generalplanerleistungen zu beauftragen. Unter den 33 eingegangenen Bewerbungen haben sie sich mit ihrem Konzeptansatz, der eine innovative, ganzheitliche Denkweise und ein hohes Mass an Sensibilität und gestalterischem Geschick beweist, sowie mit teilweise mutigen und konsequent gehaltenen Lösungsansätzen, durchgesetzt.

Mit dem Abschluss des Planerwahlverfahrens erteilte die Projektsteuerung den Auftrag für eine vertiefte Variantenprüfung (Dezember 2020 bis Juni 2021), um so die Grundlagen für das Nutzungs- und Betriebskonzept des «Hauses der Diakonie» zu vertiefen und den Projektierungskredit für die Instandstellung und Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen vorzubereiten. Vom zuständigen Kirchenpfleger des Ressorts Immobilien wurde dafür ein Kredit in der Höhe von CHF 250'000 gesprochen.

Neben der Klärung einer Etappierung der Fassadensanierung und Nutzungsänderung sowie weiterer im Projekt zu erwartenden Themen und Herausforderungen stand dabei die Überprüfung der Grundlagen des Raumprogramms für das «Haus der Diakonie» und dessen Umsetzbarkeit im Kirchgemeindehaus Wipkingen im Vordergrund. Daraus resultierte das vorliegende Flächenlayout und das konsolidierte Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie». Ebenso wurde eine Grobkostenschätzung (+/- 25%) für das Projekt und eine prognostizierende Betriebsrechnung

für den Betrieb des «Hauses der Diakonie» erstellt. Die Ergebnisse der Variantenprüfung bilden die Grundlage für die vorliegende Weisung und den damit verbundenen Antrag für den Projektierungskredit.

II. Kirchgemeindehaus Wipkingen

Bedeutung und Verpflichtung in der Entstehungszeit

Das Kirchgemeindehaus Wipkingen wurde 1930–1932 als kirchliches Volkshaus (Quartierzentrum) konzipiert und als erstes Hochhaus der Stadt Zürich vom Architekturbüro Vogelsanger und Maurer erbaut. Der Bau sollte für alle kulturellen, politischen und auch physischen Bedürfnisse des Quartiers Platz bieten. Die Stadtgemeinde Zürich verpflichtetet die damalige Kirchgemeinde Wipkingen vertraglich dazu, eine öffentliche Grünanlage und einen Spielplatz zu erstellen (Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Zürich und der Reformierten Kirchgemeinde Wipkingen in Zürich 6 vom 13. Oktober 1928). Darüber hinaus musste das neue Kirchgemeindehaus mit dem angrenzenden Krippengebäude ein Kindergartenlokal für die Stadt Zürich, ein öffentliches Volksbad, eine alkoholfreie Wirtschaft mit Terrasse, eine Lokalität für die Pestalozzigesellschaft Zürich (Bibliothek), eine vollständig eingerichtete Kinderkrippe, ein Krankenmobilienmagazin, eine Mütterberatungsstelle, eine Samariterstube, ein Kinderlehrsaal, Unterweisungszimmer, Arbeitsräume für Jugendliche und Frauen sowie Sitzungszimmer und ein Turn-, Spiel-, Vortrags- und Versammlungslokal mit Garderoben bieten.

Während dem Zweiten Weltkrieg fanden im Kirchgemeindehaus Wipkingen von 1938–1942 die «Wipkinger Tagungen» für Theologen und Laien aus der ganzen Schweiz statt. Sie wurden vom Schweizerischen Hilfswerk für die Bekennende Kirche in Deutschland um den Flüchtlingspfarrer Paul Vogt und den Theologen Karl Barth gegründet und verantwortet. Sie sorgten für einen regen Austausch über theologische Fragen der damaligen Gegenwart und verbanden dabei ganz im Sinne Karl Barths die theologische Reflexion mit dem sozialpolitischen Engagement.

(Foto: Ludwig Macher, Baugeschichtliches Archiv Zürich)

Würdigung des historischen Gebäudes

Dem gestaffelten Gebäudekomplex kommt eine hohe kirchliche, quartier- und stadtpolitische Bedeutung zu. Er setzt ein markantes städtebauliches Zeichen am Ende der Hardbrücke und prägt als Solitärbau am Übergang aus dem Industriequartier (Stadtkreis 5) den Eingang zum Stadtquartier Wipkingen (Stadtkreis 10). Die Gebäudegruppe staffelt sich in Form von Kuben und einem quadratischen, achtgeschossigen Turm mit rundem Erkertürmchen, der an der äussersten Ecke den Turm überragt, entlang des Hangufers der Limmat. Der Turm bildet ein städtebaulich prägnantes und ordnendes Element an dieser exponierten Lage, die gleich an die vielbefahrene Hardbrücke angrenzt. Sein Zifferblatt ist ein von weit her bereits gut sichtbares Wahrzeichen für das Quartier Wipkingen. Gegliedert wird der Turm in ein Haupthaus mit Bürotrakt, den eigentlichen Saalbau und einen Turmbau mit einem breiten, mehrgeschossigen Sockelbau. Seit 2008 sind sowohl die äussere volumetrische Gliederung als auch die innenräumliche Ausbildung und Oberflächengestaltung im Inventar der Denkmalpflege und vertraglich weitgehend unter Schutz gestellt. Die grossmassstäbliche Architektur, die am Ort des einstigen Dorfkerns von Wipkingen erbaut wurde, ist ein Zeitzeuge der Entwicklung von Historismus und Heimatstil hin zum Neuen Bauen.

Städtebau, Postgebäude und Entwicklungspotenzial

Das Kirchgemeindehaus Wipkingen steht mit seiner historischen Funktionsvielfalt für den gesellschaftlich bedingten Wandel der Kirchenbauten in den 1930er-Jahren. In den vergangenen Jahrzehnten hat es jedoch aufgrund von seiner heute durch das Postgebäude verstellten, die aufgestauten Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten sowie die fragmentierte Nutzung ohne räumliches Gesamtkonzept von seiner ehemaligen, gesellschaftlichen Strahlkraft eingebüsst. Unabhängig von seiner heutigen und zukünftigen Nutzung muss das Kirchgemeindehaus Wipkingen in den nächsten Jahren umfassend instandgesetzt werden.

Im Rahmen der Projektierung soll der Zugang zum Kirchgemeindehaus vom Wipkingerplatz her sowie die Adressbildung des Hauses verbessert werden. Ebenfalls wird eine Übernahme der Nutzungsrechte der Dachterrasse von der Stadt Zürich angestrebt. Im Jahr 2020 hat die Stadt Zürich intern eine noch nicht öffentliche Entwicklungsstudie zum Wipkingerplatz und seinem Umfeld hinsichtlich Verbesserung für Städtebau, Stadtraum, Verkehr und Stadtgrün erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird von der Stadt Zürich mit der Post der Dialog betreffend den Umgang mit dem dem Kirchgemeindehaus Wipkingen vorgelagerten Postgebäude geführt. Ein allfälliger Rückbau desselben und die damit verbundene Neugestaltung des Wipkingerplatzes hätte positive Auswirkungen auf die Adressbildung und die Anbindung des Kirchgemeindehauses Wipkingen an den städtischen Raum. Das wurde bei der Konzipierung der Neunutzung des Gebäudes als «Haus der Diakonie» bereits berücksichtigt und in der Disposition innerhalb des erarbeiteten Flächenlayouts mitgedacht.

Aktuelle und zukünftige Nutzung

Im Kirchgemeindehaus Wipkingen ist seit seiner Entstehungszeit ein heterogener Nutzungsmix untergebracht. Heute wird das Kirchgemeindehaus Wipkingen vor allem an das «Zentrum für Migrationskirchen» und an externe Büros vermietet. Die Drittmieter wurden bereits darüber informiert, dass ihre Mietverträge voraussichtlich per Ende 2023 aufgrund der bevorstehenden Gesamtinstandsetzung aufgehoben werden müssen. In Bezug auf das «Zentrum für Migrationskirchen» hat die Kirchenpflege eine Arbeitsgruppe eingesetzt und damit beauftragt, die zukünftige Positionierung des «Zentrums für Migrationskirchen» zu prüfen und zusammen mit dem Bereich Immobilien und in Abstimmung mit den Kirchenkreisen eine praktikable Vorgehensweise für das Zur-Verfügung-Stellen von geeigneten Räumlichkeiten für Migrationskirchen innerhalb der Kirchgemeinde Zürich zu entwickeln (KP 2021-438).

Durch die Neunutzung als «Haus der Diakonie» soll die einstige Strahlkraft des Hauses wieder in das Quartier, die Stadt und die Region getragen werden. Unabhängig davon befinden sich die bestehende Bausubstanz sowie die Haustechnik heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Durch die Gesamtinstandsetzung wird die denkmalgeschützte Bausubstanz wieder im einstigen Glanz erstrahlen und damit die Präsenz im Quartier und in der Stadt Zürich wahrnehmen und entfalten können. Ausserdem wird durch eine verbesserte Adressbildung die Verbindung des Kirchgemeindehauses zum Strassenraum gestärkt werden. Durch die Symbiose aus Architektur und diakonischem Auftrag und der damit verbundenen neuen Bespielung des Hauses kann das einstige Volkshaus wieder effizient genutzt werden und wieder voll im Dienst der Kirchgemeinde Zürich und der Bevölkerung stehen.

III. Haus der Diakonie

Konzept, Vision und Auftrag

Das Diakoniekonzept der evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich definiert Diakonie als «soziales Handeln aus evangelischen Wurzeln in der Kraft der Solidarität» und als «Wesensmerkmal und sichtbares Zeichen der Kirche». Neben den Zielgruppen der Diakonie definiert es drei Kernthemen der Diakonie («Gesundheit und Wohlergehen», «Existenz und Arbeit» und «Zugehörigkeit und Teilhabe») und verknüpft diese mit drei grundlegenden Kulturen der Diakonie: «Gastfreundschaft», «Wertschätzung» und «Gestaltung». Als Leitbild und «Urmodell» der Diakonie dienen dabei die «Mahlgemeinschaften von Jesus» im Alltag. Die Solidargemeinschaft von Jesus und seinen Nachfolger*innen soll dabei exemplarisch für eine in Wort und Tat praktizierte Solidarität stehen.

Die Kirchgemeinde Zürich muss ihr diakonisches Handeln und Wirken im städtischen Kontext auf dieser Basis konkretisieren und operationalisieren. Dabei wird die dezentrale Diakonie mit lokalem Fokus in den Quartieren der Kirchenkreise durch die zentrale Diakonie mit regionalem Fokus in Institutionen und Projekten ergänzt. Sowohl mit lokalem Fokus als auch mit regionalem Fokus soll die Diakonie dabei für in Gemeinschaft gelebte Solidarität in Wort und Tat stehen, die nach Gerechtigkeit, Gleichberechtigung und Teilhabe für alle Menschen strebt.

Bereits vor rund 500 Jahren verpflegte der Reformator Ulrich Zwingli mit dem Mushafen die verarmte Stadtbevölkerung von Zürich. Eine Sensibilität für die sozialen Nöte der Stadtbevölkerung hat deshalb in der Kirchgemeinde Zürich Tradition und das diakonische Engagement der Kirchgemeinde Zürich ist Erbe und Verpflichtung zugleich. Gerade heute, wo Solidarität weniger und exkludierende Tendenzen in der Gesellschaft mehr werden, braucht es die Kirchgemeinde Zürich in der Stadt dezentral und zentral – lokal und regional ausgerichtet – in dieser diakonischen Tradition.

Auf diesen Grundlagen entfalten sich Vision und Auftrag für das «Haus der Diakonie» wie folgt:

«Tragende Gemeinschaft leben. Gelingendes Leben entdecken.»

⇨ *Kultur der Gastfreundschaft (Tischgemeinschaft)*: Das «Haus der Diakonie» steht für Offenheit und Achtsamkeit gegenüber anderen und Fremden. Menschen in vielfältigen Lebensformen erfahren Zugehörigkeit und Teilhabe.

⇨ *Kultur der Wertschätzung (Lebensgemeinschaft)*: Das «Haus der Diakonie» steht für Offenheit und Achtsamkeit gegenüber Entwicklung und Entfaltung. Menschen in vielfältigen Lebensformen finden Klarheit betreffend ihre Existenz und Arbeit.

⇨ *Kultur der Gestaltung (Dienstgemeinschaft)*: Das «Haus der Diakonie» steht für Offenheit und Achtsamkeit gegenüber jeder Person und ihrer Würde. Menschen in vielfältigen Lebensformen erlangen Gesundheit und Wohlergehen.

Nutzungszonen und Raumprogramm

Durch die Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen als «Haus der Diakonie» soll die einstige Strahlkraft des Hauses wieder in das Quartier, die Stadt und die Gesellschaft getragen werden. Mit den ihnen zugeordneten Raumeinheiten bilden die folgenden Nutzungszonen den Rahmen für die im «Haus der Diakonie» und seinen Angeboten gelebte Kultur und Gemeinschaft:

Empfang und Co-Working (12 Raumeinheiten im Raumprogramm): Die vielfältig genutzte Lounge (inkl. Kaffeebar und Shop) fördert Begegnung und Gemeinschaft. Gastfreundschaft und Niederschwelligkeit prägen den Erstkontakt für alle Besucher*innen. Im daran anschliessenden Co-Working (inkl. Kinderparadies mit Betreuung) treffen sich Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und unterstützen einander mit ihren jeweiligen Ressourcen. Der Übergang zum Restaurant in der Nutzungszone Gastronomie ist fliessend.

Büro, Schulung, Sitzung und Besprechung (26 Raumeinheiten): In den Gesprächs-, Sitzungs- und Schulungsräumen arbeiten Personen aus verschiedenen Ziel- und Anspruchsgruppen zusammen mit Fachpersonen der Mitarbeiterschaft und Freiwilligen partizipativ und ganzheitlich in Einzel- und Gruppensettings an ihren Fragestellungen und Herausforderungen. Im Vordergrund steht das Vermitteln von Orientierung und Sicherheit sowie die Hilfe zur Selbsthilfe. Die Büroräumlichkeiten fördern die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Berufsgruppen, die gemeinsam das Angebotsportfolio im «Haus der Diakonie» verantworten und entwickeln.

Gastronomie (11 Raumeinheiten): Der Speise- und Restaurantsaal lädt Menschen aus unterschiedlichen Milieus und Kulturen zum gemeinsamen Essen und Trinken ein. So schafft das an Prinzipien der Nachhaltigkeit ausgerichtete gastronomische Angebot eine Atmosphäre der Gastfreundschaft und Wertschätzung, in der Gesundheit und Wohlergehen ganzheitlich gefördert werden. Nicht nur in Bezug auf die Gäste, sondern insbesondere auch durch die Vielzahl von Arbeitsintegrationsplätzen im Bereich der Gastronomie und des Restaurationsbetriebs.

Veranstaltungen (7 Raumeinheiten): Der grosse Saal und ein zusätzlicher Multifunktionsraum bieten den optimalen Rahmen für Tagungen, Konzerte, Gottesdienste, Workshops, Feste oder andere Formen von Veranstaltungen im grossen und kleinen Rahmen. Kircheninterne und kirchenexterne Anspruchsgruppen finden eine ideale Infrastruktur für ihre Anlässe. Die Bereitstellung und Verwaltung der Räume wird durch ein Arbeitsintegrationsprogramm gewährleistet, so dass Menschen an den ersten Arbeitsmarkt herangeführt werden können.

Arbeitsintegration und Betriebsunterhalt (24 Raumeinheiten): Die Werkstatt, das Kreativ-Atelier oder der Waschsalon stehen für spezifische Räume für Arbeitsintegrationsprogramme. Personen aus den verschiedenen Ziel- und Anspruchsgruppen trainieren so ihre (handwerklichen) Fähigkeiten oder bringen ihre Ideen und Ressourcen ein. Die Sozialfirma im Bereich der Reinigung und des Liegenschaftenunterhalts fördert durch Kundenaufträge bei Privat- und Geschäftskunden die Nähe zum ersten Arbeitsmarkt und stärkt das Selbstbewusstsein der Teilnehmer*innen.

Wohnen (34 Raumeinheiten): Die Wohneinheiten sind so konzipiert, dass Personen mit mehr oder weniger individueller Wohnkompetenz gemeinsam leben, voneinander profitieren und sich mit ihren eigenen Fähigkeiten in die Gemeinschaft einbringen. Wohnungen, Einzelzimmer und Gemeinschaftsräume können dabei flexibel adaptiert und kombiniert werden. Im Bereich des Wohnens etablieren sich so tragende und familiäre Gemeinschaften, die für die einzelnen Personen zur wichtigen Ressource auf ihrem Weg in ein gelingendes Leben werden.

Entwicklung und Innovation (2 Raumeinheiten): Im Gebäude befinden sich freie Flächen für Innovative und Kreative zur Nutzung über längere oder kürzere Zeiträume. Einzelne oder Gruppen finden Räume und Ressourcen, die sie für das Konkretisieren, Ausprobieren und Weiterentwickeln von Ideen nutzen können. Das «Haus der Diakonie» wird so auch zum Inkubator für diakonische Entwicklung und Innovation in Kirche und Gesellschaft.

Für diese Nutzungszonen wurde in der Variantenprüfung das detaillierte Raumprogramm verifiziert und ein mögliches Flächenlayout für das «Haus der Diakonie» erarbeitet. Die zur Verfügung stehenden Hauptnutzflächen gliedern sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungszonen:

Empfang und Co-Working	16%	660 m^2
Büro, Schulung, Sitzung und Besprechung	21%	840 m^2
Gastronomie	11%	460 m^2
Veranstaltungen	16%	650 m^2
Arbeitsintegration und Betriebsunterhalt	18%	750 m^2
Wohnen	14%	590 m^2
Entwicklung und Innovation	4%	150 m^2
Total	*100%*	*4'100 m^2*

Angebotsportfolio

Die Nutzungszonen im «Haus der Diakonie» bieten den infrastrukturellen Rahmen für ein innovatives und zukunftsweisendes und sich laufend weiterentwickelndes diakonisches Angebotsportfolio mit gesamtstädtischer und regionaler Ausrichtung.

Das Angebotsportfolio gliedert sich einerseits in weiterentwickelte Angebote der bestehenden Institutionen und andererseits potenzielle neue Angebote im «Haus der Diakonie»:

Weiterentwickelte Angebote der Institutionen:
Berufsvorbereitungsprogramm «Top4Job», «Sozialfirma» (Arbeitsintegration), «Social Co-Working», IV-Massnahmen, «Coaching & Mentoring», Kirchliche Sozialberatung, Wegbegleitung, Psychologische Beratung, Seelsorge, Wohnen, «Grow Session» (Gottesdienst).

Neu geplante Angebote im «Haus der Diakonie»:
Kaffeebar (inkl. Empfang), Restaurant & Catering, Veranstaltungen, Kinderparadies, Werkstatt, Waschsalon, Secondhand-Shop, Mehrwert (Aufwertung & Recycling), Sport & Fitness, Kreativ-Lab, Workshop-Lab.

Die einzelnen Angebote wurden im Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» anhand des Modells des «Business Model Canvas» konzeptionell erarbeitet. Dieses macht anhand von neun Feldern deutlich, welche «Nutzer*innen» (Kundensegmente, Kundenbeziehungen, Kundenkanäle) vom Angebot wie angesprochen werden sollen, welche «Schlüsselpartnerschaften» (Schlüsselpartner, Schlüsselaktivitäten, Schlüsselressourcen) das Angebot bedingt und fördert, welche Auswirkungen im Bereich der «Finanzen» (Aufwand, Ertrag) zu erwarten sind und insbesondere welcher «Mehrwert und Nutzen» das Angebot für die unterschiedlichen Anspruchs- und Zielgruppen, die Kirchgemeinde Zürich und die Gesellschaft bilden kann.

Erste Betriebsrechnung

Basierend auf den erarbeiteten «Business Model Canvas» wurden für die einzelnen Angebote, die finanziellen Aufwände und Erträge zusammengetragen und im Nutzungs- und Betriebskonzept «Haus der Diakonie» zur ersten Betriebsrechnung konsolidiert. Dabei wird deutlich, dass einzelne

Angebote das Betriebsergebnis positiv zu beeinflussen vermögen und andere nicht. Im weiteren Projektverlauf werden die Nutzungszonen und das Angebotsportfolio des «Hauses der Diakonie» in partizipativen Prozessen in der Kirchgemeinde und in Zusammenarbeit mit Dritten weiterentwickelt. Dabei ist zu definieren, welche Angebote die Kirchgemeinde in Zukunft selbst weiterentwickeln und führen will und bei welchen Angeboten sie auf die Zusammenarbeit mit Dritten setzen kann und will. Eine Anpassung der Flächen für einzelne Nutzungszonen aufgrund des sich weiterentwickelnden Angebotsportfolios ist weiterhin möglich. Sollte sich erweisen, dass aus inhaltlichen oder betriebswirtschaftlichen Gründen eine Reduktion der Flächen und Angebote nötig ist, so kann auch die Vermietung an Dritte in Betracht gezogen werden, was das Betriebsergebnis der Betriebsrechnung weiter positiv beeinflussen würde.

	Zusammenzug	Overhead	Institutionen	Neu
Personalaufwand	*-6'703'600*	-845'000	-3'449'000	-2'409’600
Sachaufwand	*-1'434'500*	-421'000	-386'500	-627’000
Total Aufwand	*-8'138'100*	-1'266'000	-3'835'500	-3'036’600
Vermietung & Veranstaltungen	*1'130’000*	6'000	181'000	943’000
Verkauf von Dienstleistungen / Produkten	*3'252’400*	0	1'147'000	2'105’400
Zuweisungen (SA, IV, RAV etc.)	*2'087'000*	42'000	1'409'000	636’000
Globalbudget Institutionen (KG Zürich)	*2'450'000*	190'000	2’135'000	125’000
Spenden	*300'000*	150'000	107'000	43’000
Total Ertrag	*9'219'400*	388'000	4'979'000	3'852’400
Abschreibungen Ausstattung (ohne BKP-Nr. 9)	*-188'200*	-73'800	-31'000	-83’400
Umlage Overhead	*0*	951'800	-531'225	-420’575
Betriebsergebnis (Deckungsbeitrag)	*893'000*	0	581'000	312’000

Aufwände

Der Personalaufwand umfasst die Kosten für die festangestellten Mitarbeitenden und die Mitarbeitenden in Ausbildung (ca. 61 FTE) sowie die Praktikums- und Zivildienststellen (ca. 7 FTE). Neue und zusätzliche Stellen in den Angeboten des «Hauses der Diakonie» sollen durch Drittmittel und Erträge finanziert und geschaffen werden. Das Nutzungs- und Betriebskonzept des «Hauses der Diakonie» sieht dabei keine Verschiebung von diakonischen Stellen im Stellenplan der Kirchgemeinde Zürich vor. Weiter sollen im «Haus der Diakonie» im Rahmen der Berufsbildung ca. 10 Lehrstellen angeboten werden. In den Personalkosten sind zudem allfällige Löhne für Teilnehmende im Rahmen von Arbeitsintegrations- und Berufsvorbereitungsmassnahmen (ca. 65 Personen) berücksichtigt.

Erträge

Das Raumprogramm sieht mehrere Räume vor (u.a. grosser Saal, Multifunktionsraum, Innovations-Lab), die an Dritte vermietet werden können. Vor allem in den Angeboten «Veranstaltungen» und «Workshop-Lab» wurden entsprechende Erträge (CHF 860'000.-) ausgewiesen. Ebenso sollen die zur Verfügung gestellten Wohneinheiten durch Mieteinnahmen refinanziert werden (CHF 170'000.-). Darüber hinaus sieht das Angebotsportfolio eine Vielzahl von Angeboten vor, welche durch den Verkauf von Dienstleistungen (u.a. «Sozialfirma», «Social Co-Working», «Kinderparadies») (CHF 1'390'000.-) oder Produkten (u.a. «Restaurant & Catering», «Empfang (inkl. Kaffeebar)», «Werkstatt», «Secondhand-Shop») (CHF 1'860'000.-) Einnahmen generieren werden. Die Institution Streetchurch verfügt bereits heute über mehrere Leistungsvereinbarungen mit dem Sozialdepartement der Stadt Zürich und baut ihr Angebot im Bereich der IV-Massnahmen aus. Die zukünftigen Angebote im «Haus der Diakonie» sollen daran anschliessen und eine grosse Anzahl von neuen und diversen Arbeitsintegrationsplätzen bieten, die durch Beiträge von zuweisenden Stellen refinanziert werden können (CHF 2'085'000.-).

Ab dem Rechnungsjahr 2022 wird für die Streetchurch ein Globalbudget geführt. Der dazugehörige Rahmenkontrakt und die Leistungsvereinbarungen für einzelne Angebotsgruppen regeln zukünftig die finanziellen Beiträge der Kirchgemeinde Zürich an die Streetchurch und deren Leistungen. Ein Teil der Angebote im Angebotsportfolio für das «Haus der Diakonie» sind heute Teil dieser Leistungsvereinbarungen und sollen zukünftig im «Haus der Diakonie» weitergeführt und verankert werden. Es ist im aktuellen Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» nicht vorgesehen, dass sich das Globalbudget für die Streetchurch (voraussichtlich ca. CHF 2'450'000.-) und die damit verbundenen Angebote erhöhen.

Betriebsergebnis (Deckungsbeitrag)
Diese erste Betriebsrechnung für das «Haus der Diakonie» berücksichtigt weiter Abschreibungen auf Investitionen in die Ausstattungen der einzelnen Angebote (CHF 188'000.-), welche nicht bereits in die Grobkostenschätzung für das Bauprojekt eingeflossen sind. Sie umfasst keine Miet- und Raumkosten für das Kirchgemeindehaus Wipkingen. Das in der ersten Betriebsrechnung ausgewiesene positive Betriebsergebnis von rund CHF 890'000.- kann vereinfacht ausgedrückt als Deckungsbeitrag zu Miet- und Raumkosten oder die Refinanzierung der Folgekosten betrachtet werden.

Qualitätssicherung
In Bezug auf das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» soll die Dozentur für Diakoniewissenschaften der theologischen Fakultät der Universität Bern mit der wissenschaftlichen Begleitung des weiteren Projektverlaufes beauftragt werden. Dies soll insbesondere aus dem Blickwinkel der «Urbanen Diakonie» erfolgen, worunter eine spezifische Gestalt von Gemeinwesensarbeit als diakonische Praxis in städtisch urbanen Gebieten verstanden wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich das Nutzungs- und Betriebskonzept konsequent an den Bedürfnissen der Ziel- und Anspruchsgruppen orientiert und die angestrebte Operationalisierung des Diakoniekonzeptes der evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich im Kontext des «Hauses der Diakonie» nachhaltig gelingt.

IV. Das Instandsetzungs- und Neunutzungsprojekt

Projektbeschrieb

Das Projekt umfasst die Gesamtinstandsetzung und die Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen als «Haus der Diakonie». Das Nebengebäude mit der Kinderkrippe (Hönggerstrasse 60) ist nicht Teil des Projektes, es wird aber ein Kostenanteil für die Renovation der Gebäudehülle einbezogen. Im Projekt Kirchgemeindehaus Wipkingen sollen die prägenden Kulturen der Diakonie (Gastfreundschaft, Wertschätzung, Gestaltung) manifestiert und ein niederschwelliger Eintritt in das Gebäude sichergestellt werden. Die operativen Betriebskosten sowie die langfristigen Lebenszykluskosten – als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie – sollen tief gehalten werden.

Basierend auf dem Programm für das Planerwahlverfahren und der abgeschlossenen Variantenprüfung mit Grobkostenschätzung wird das Projekt wie folgt definiert:

Erschliessung und Vorbereitung:
- Rückbau von nachträglichen Einbauten und Klärung der räumlichen Aufteilung im Haus.
- Einbau einer neuen Längsverbindung (Kaskadentreppe) für die Verbindung der unteren Geschosse und Anbindung des Foyers an den angrenzenden Stadtraum.
- Öffnung auf beide Schmalseiten des Foyers zur Verbindung der beiden bestehenden vertikalen Treppenhäuser.
- Einbau neuer Liftkerne für barrierefreie Erschliessung des Hauses und verbesserte Anlieferung und Logistik.

Gebäudehülle
Instandsetzung der Fassade und historische Rückführungen in Absprache mit der Denkmalpflege und energetische Optimierung gemäss einem nachhaltigen Energiekonzept mit folgenden Massnahmen:

- Entfernen bestehender Verputz, Sanierung Armierung, Tiefenhydrophobierung des Betons, Auftragen Wärmedämmputz mit mineralischem Deckputz und Anstrich mit mineralischer Farbe.
- Ersatz aller Fenster durch neue Holzfenster mit Isolierverglasung, gemäss originalem Erscheinungsbild, mit Ausnahme der historischen, doppelverglasten Kirchenfenster, die erhalten und saniert werden sollen.
- Einfassung der originalen Fensterbänke aus Naturstein mit pulverbeschichtetem Stahlblech.
- Ersatz bestehende Markisen durch mehrheitlich elektrifizierte, über den Solareintrag automatisch gesteuerte Stoffmarkisen.
- Ergänzung bestehender Dämmperimeter im Dachraum.

Innenausbau und Nutzerausbau
Wiederherstellung des ursprünglichen und grosszügigen Charakters der Innenräume wie folgt:

- Flexible Ausgestaltung der Raumstruktur, um zukünftig mit wenig Aufwand und geringen Eingriffen auf veränderte Nutzungsanforderungen sowie städtebauliche Veränderungen reagieren zu können.
- Ausbau Wohnungen und öffentliche Räume des Hauses (u.a. Foyer, Co-Working) durch raumtrennende Möbeleinbauten mit Gesprächsnischen oder Einbauten mit einer zweiten Ebene.
- Einbau einer offenen Gastroküche mit Anschluss an den Speisesaal und die Kaffeebar.
- Ausbau der Co-Working-, Büro-, Sitzungs- und Gesprächsräume mit Büroinfrastruktur.

Erdbebenmassnahmen – Brandschutz – Haustechnik

- Umsetzung nötiger Massnahmen für die Erdbebenertüchtigung.
- Entwicklung von objektspezifischen Lösungen in Bezug auf Brandschutz und Denkmalschutz in Absprache mit den Behörden.
- Erneuerung der Haustechnik und Leitungsersatz. Ersetzen bestehender Sanitärinstallationen.
- Realisierung eines Energiekonzeptes mit Wärmepumpe und Erdsondenfeld.
- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Wärmeverteilung. Ersatz von bestehenden Lüftungsanlagen und Neuaufbau der Kälteverteilung.
- Einbau einer Fotovoltaik-Anlage auf der Südseite des Daches.

Weitere Massnahmen

- Umgebungsgestaltung und neue Gestaltung der Dachterrasse Postgebäude in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich.

Krippengebäude Hönggerstrasse 60
Nicht Gegenstand des Projektes ist das Gebäude an der Hönggerstrasse 60, welches heute als Krippe und Kinderhort genutzt wird. Die auch bei diesem Gebäude anstehende Instandsetzung der Fassade wird als eigenständiges Projekt beantragt und ausgeführt werden.

Flächenlayout

In der Variantenprüfung wurde das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» konsolidiert und dessen Umsetzung im Kirchgemeindehaus Wipkingen überprüft. Die eigentlichen Planungsarbeiten sollen nach diesem Antrag zum Projektierungskredit finanziert und in Angriff genommen werden.

Durch das Projekt können auf 7'273 m² Nettogeschossfläche (NGF) im Kirchgemeindehaus Wipkingen rund 4'100 m² Hauptnutzfläche (HNF) realisiert werden:

Hauptnutzfläche (HNF)	4'124 m²	57%
Nebennutzfläche (NNF)	1'083 m²	15%
Verkehrsfläche (VF)	1'451 m²	20%
Funktionsfläche	615 m²	8%
Total	7'273 m²	100%

Der Bestandesbau eignet sich ausgesprochen gut für die vorgeschlagene Nutzung, auch wenn punkto Effizienz keine Äquivalenz mit dem Kennwert eines Neubaus zu erreichen ist. Das Gebäude wird aber wieder seinem historischen und ursprünglichen Zweck zugeführt werden und wird durch das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» zukünftig eine höhere Effizienz und Ausnützung im Vergleich zu heute erreichen.

Grobkostenschätzung

Im Rahmen der Variantenprüfung wurde phasengerecht eine Grobkostenschätzung mit Genauigkeit von +/- 25% erstellt. Sie gliedert sich nach dem Baukostenplan nach Elementen (Hauptgruppen), der sich besonders in frühen Projektphasen, in denen nur Flächen oder Volumen bekannt sind, eignet.

Aufgrund des während langer Zeit vernachlässigten Unterhalts fallen hohe Instandstellungskosten an. Dabei handelt es sich um gebundene Kosten, welche unabhängig vom Projekt «Haus der Diakonie» bei einer Sanierung des Kirchgemeindehauses getätigt werden müssen. Die Unterscheidung von Instandsetzung und spezifischen Neuinvestitionen für die Nutzung als «Haus der Diakonie» wurde ebenfalls ausgehend von der Elementgliederung erhoben. Rund 2/3 der Kosten fallen für nötige Instandsetzungen an (gebundene Kosten) und nur rund ein Drittel für die neue Nutzung.

eBKP	*Bezeichnung*	*Betrag*	*Instandsetzung*	*Neunutzung*
B	Vorbereitung	3'185'000	1'490'500	1'694'500
C	Konstruktion Gebäude	3'371'000	1'685'500	1'685’000
D	Technik Gebäude	5'951'000	5'849'080	101’920
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	4'033'000	4'033'000	0
F	Bedachung Gebäude	949'000	949'000	0
G	Ausbau Gebäude	6'796'000	2'718'400	4'077’600
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	2'290'000	992'000	1'298’000
I	Umgebung Gebäude	440'000	440'000	0
J	Ausstattung Gebäude	1'682'000	691'000	991’000
V	Planungskosten	7'882'000	5'176'977	2'705’023
W	Nebenkosten zu Erstellung	217'000	142'528	74’472
Z	Mehrwertsteuer	2'833'000	1'860'743	972’257
Total		*39'629'000*	*26'028'728*	*13'600’272*

In der ersten Grobkostenschätzung sind alle Leistungen im Perimeter des Gebäudes enthalten (inkl. ein Budget von 300'000 Franken für «Kunst am Bau»). In der Grobkostenschätzung mit einer Unschärfe von 25 Prozent sind jedoch noch keine Reserven enthalten. Zudem sind die nachfolgenden baulichen und planerischen Massnahmen nicht enthalten:

- Notmassnahmen Schadstoffsanierung (Schätzung CHF 500'000)
- Umnutzung Dachterrasse Postgebäude und Neugestaltung Lift- und Treppenanlage zu Dachterrasse Postgebäude (Budget CHF 1'000'000)

- Honorare für Spezialisten, welche nicht direkt an die Planung gebunden sind (z.B. Kommunikation) und zur Unterstützung der künftigen Betriebsorganisation (Budget CHF 750'000)

Obige Positionen wurden mit einer sehr groben Annahme zu den Kosten quantifiziert. Unter deren Berücksichtigung sowie einer Reserve von 15 Prozent ist für das vorliegende Projekt mit Gesamtkosten von CHF 40 – 48 Mio. auszugehen. Die Projektsteuerung hat dem Planungsteam für das Projekt ein Kostenziel von maximal CHF 45 Mio. vorgegeben.

Ökologie, Nachhaltigkeit und Qualität

Im Projekt sollen die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) konsequent gelebt werden. Übergeordnet richtet sich das Projekt nach den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Auswirkungen, im Zusammenhang mit dem Schutzstatus des Gebäudes, sollen im Verlauf des Vorprojektes aufgezeigt und geeignete Massnahmen definiert werden. Dabei werden insbesondere folgende Massnahmen in die Planung aufgenommen:

- Energetische und bauphysikalische Optimierung der Fassaden und einzelnen Bauteile (Fenster).
- Planung einer Wärmepumpe mit Sondenfeld als Energieerzeuger für das Kirchgemeindehaus. Eine Anbindung an einen Fernwärmeverbund der Stadt Zürich wird parallel geprüft und wenn möglich umgesetzt.
- Auf der Südseite des Walmdaches wird die Umsetzung einer Fotovoltaikanlage angestrebt.
- Die nachhaltige und ökologisch verträgliche Materialwahl erfolgt gemäss den Vorgaben des Vereins «eco-Bau».
- Die Begrünung der Flachdächer wird im Rahmen der Projektierung geprüft.
- Die Umsetzung von nicht versiegelten Flächen im Aussenbereich wird geprüft.

Es soll aufgezeigt werden, wie die Anforderungen an ein Energie-Label (z.B. Minergie) erreicht werden können. Die Zertifizierung mit einem solchen Label wird zum heutigen Zeitpunkt aber noch offengelassen.

Ausblick auf die weitere Planung und Projektierung

Die Variantenprüfung gibt heute die Sicherheit, dass die angestrebten betrieblichen Konzepte im Kirchgemeindehaus Wipkingen umgesetzt werden können. Ebenfalls wurde mit der Erstellung der Grobkostenschätzung eine erste, umfängliche Einschätzung der nötigen, baulichen Massnahmen und Kosten vollzogen. Mit dem Projektierungskredit soll nun die eigentliche Planung und Projektierung aufgenommen werden. Diese richtet sich nach den Planungsschritten des SIA mit den dort phasenbezogenen, definierten Ergebnissen. Erst in diesen Phasen werden unter anderem die folgenden Themen bearbeitet:

- Konkretisierung der Umgebungsgestaltung
- Flexibler Umgang mit Postgebäude (unter Berücksichtigung der mittelfristigen Option Abbruch)
- Rechtliche und bauliche Klärung möglicher Eingriffe auf Terrasse, Treppenturm und Verbesserung der Adressierung
- Energieversorgung und Anschluss an Fernwärme
- Optimierung der inneren Erschliessung, Zugangssituation und Anordnung der neuen, internen Treppenanlage

Das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» soll während der Projektierung in partizipativen Prozessen und unter Miteinbezug von Dritten konkretisiert und weiter verifiziert werden. So können die betrieblichen Folgen frühzeitig in die Planung und Projektierung miteinbezogen

werden. Insbesondere in Bezug auf die Nutzungen «Gastronomie» und «Veranstaltungen» sollen Geschäfts- und Betriebsmodelle entwickelt werden, welche optimale Ertragspotenziale und einen angemessenen Deckungsbeitrag sicherstellen. Analog ist in der Nutzung «Büro, Schulung, Sitzung und Besprechung» laufend zu überprüfen, ob die Anzahl Arbeitsplätze mit dem sich weiterentwickelnden Angebotsportfolio für das «Haus der Diakonie» korrespondieren. Ebenso ist es möglich, weitere Anliegen, die in der Diskussion und Partizipation oder in der Debatte des Kirchgemeindeparlaments aufgebracht werden, einfliessen zu lassen.

V. Antrag Projektierungskredit

Zusammenstellung Kosten für die Projektierungsphase
Mit dem Projektierungskredit wird die nächste Projektphase bis zum Antrag eines Baukredites finanziert werden. Der Aufwand von 5.3 Mio. Franken setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

Honorar Generalplaner (41.5 Teilleistungsprozente)	CHF 3'300’000*
Nutzervertretung (Streetchurch, ca. 0.6 FTE)	CHF 240’000
Betriebs- und Nutzungskonzept (Dienstleistungen Dritter)	CHF 210’000
Externe Bauherrenvertretung (gemäss Vergabeantrag Basler + Hoffman)	CHF 290’000*
Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit (inkl. Leistungen zur Vorbereitung einer Volksabstimmung)	CHF 200’000*
Kunst am Bau (Planerwahl und Honorar)	CHF 80’000*
Weitere Spezialisten	CHF 110’000*
Begleitforschung Diakoniewissenschaften	CHF 20’000
Reserve (10%)	CHF 450’000
Total Phase Projektierung inkl. MwSt.	***CHF 4'900’000***

Die mit einem (*) markierten Kosten sind in der Grobkostenschätzung des Generalplaners enthalten. Alle Positionen werden in die Budgets 2022 der zuständigen Ressorts und der Mehrjahresplanung des Bereiches Immobilien aufgenommen.

Bisherige Kredite für Machbarkeitsstudien und Planerwahl
Die bisher für das Projekt bewilligten Kredite gemäss der folgenden Zusammenstellung sind in obigem Kreditantrag nicht enthalten. Davon wurde das Planerwahlverfahren über die laufende Rechnung bezahlt.

Beschluss vom 02.06.2020: Planerwahlverfahren	CHF 120’000
Beschluss vom 19.11.2020: Variantenprüfung*	CHF 250’000
KP-Beschluss vom 14.07.2021: Nachtragskredit Variantenprüfung*	CHF 150’000
Total	*CHF 520’000*

Antrag Projektierungskredit
Vom Kirchgemeindeparlament zu genehmigen sind total CHF 5.3 Mio. als Projektierungskredit für die Instandsetzung und Umnutzung des Kirchgemeindehauses Rosengarten zum zukünftigen Haus der Diakonie. Davon wurden durch die Kirchenpflege mit KP-Beschluss vom 14. Juli 2021 bereits CHF 400'000 genehmigt (in Tabelle oben mit Stern bezeichnet).

Weitere Ausgaben für das Projekt HDD, nicht in Kredit enthalten
Für die Entwicklung des Nutzungs- und Betriebskonzepts «Haus der Diakonie» wurden über das Budget «Reform (3. Phase)» und den Personal- und Entwicklungsfonds (PEF) die folgenden Mittel abgerechnet:

KP Auftragserteilung 01.03.20219: Grundkonzept (Reform)	CHF 30’000
KP-Beschluss (KP2019-168) vom 13.11.2019: Absichtserklärung (PEF)	CHF 50’000
KP-Beschluss (KP2020-234) vom 18.03.2020: Grundsatzentscheid (PEF)	CHF 40’000
Total	*CHF 120’000*

Dem Stellenplan der Kommission Institutionen und Projekte wurden zuhanden der Streetchurch für die Projektentwicklung und Projektleitung betreffend das «Haus der Diakonie» total 0.6 FTE zugeordnet:
KP-Beschluss (KP2019-168) vom und 13.11.2019 (0.2 FTE)
KP-Beschluss (KP2020-234) vom 18.03.2020 (0.4 FTE)
KP-Beschluss (KP2020-355) vom 18.11.2020 (Stellenplan 2021 bis 2022)

Mit der Einführung des Globalbudgets für die Organisationseinheit «Streetchurch» werden deren Feststellen nicht mehr Bestandteil des Stellenplans der Kommission Institutionen und Projekte sein. Die Dienstleistung der Institution «Streetchurch» für die Projektentwicklung und Projektleitung werden deshalb ab 2022 über den Projektierungskredit abgerechnet und sind in demselben berücksichtigt.

VI. Kostenfolgen des Vorhabens

Finanzierung (Verwaltungsvermögen) und Folgekosten nach Fertigstellung

Das Kirchgemeindehaus Wipkingen befindet sich im Verwaltungsvermögen. Aufgrund von jüngst durchgeführten dringenden Instandstellungsarbeiten an der Fassade beträgt der Buchwert der Liegenschaft aktuell CHF 160'000. Zuvor war die Liegenschaft auf CHF 0 abgeschrieben. Gemäss Art. 5.4.4. im Kapitel zum Kreditrecht des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Ausgabe 2018) sind die Folgekosten der geplanten Instandsetzung und Neunutzung festzuhalten:

Kostenfolge	*Betrag*
Einsparungen (Wegfall von Mietkosten)	- 256'000
Abschreibungen gemäss FHG (Details unten)	1'449’000
Kapitalfolgekosten	150’000
Betriebliche Folgekosten für Eigentümerleistungen und Unterhalt	525’000
Total	*1'868'000*

Einsparungen
Die drei Institutionen «Streetchurch», «Kirchliche Sozialberatung» und «Wegbegleitung» werden in das «Haus der Diakonie» umziehen. Damit kann der bisherige Standort der «Streetchurch» an der Badenerstrasse 69, 8004 Zürich aufgegeben werden und die Mietkosten an Dritte entfallen (CHF 331'000). Demgegenüber stehen die entfallenden Mieteinnahmen von Dritten und Einnahmen aus Veranstaltungsvermietungen im Kirchgemeindehaus Wipkingen sowie die entfallenden Aufwände für den laufenden Betrieb und Unterhalt des Kirchgemeindehauses Wipkingen:

Einsparung Miete Streetchurch, Badenerstrasse 69	CHF 331’000
Ausfall Mieten Dritter Kirchgemeindehaus Wipkingen (KGHW)	- CHF 296’000
Ausfall Mieten Veranstaltungen KGHW	- CHF 67’000
Ausfall Erträge Nebenkostenabrechnung KGHW	- CHF 23’000

Einsparung Unterhaltskosten KGHW	CHF 94’000
Einsparung Nebenkosten KGHW	CHF 67’000
Einsparung Hauswartung KGHW	CHF 150’000
Total	CHF 256’000

Im Zuge der Neupositionierung des «Zentrums für Migrationskirchen» sollen für die aktuell im Kirchgemeindehaus Wipkingen eingemieteten Migrationskirchen neue Standorte und Räumlichkeiten in der Kirchgemeinde Zürich gefunden werden. Entfallende Mieteinnahmen der Migrationskirchen im Kirchgemeindehaus Wipkingen würden also durch die Miete neuer Räumlichkeiten an anderen Standorten der Kirchgemeinde Zürich kompensiert und wurden deshalb in der obenstehenden Aufstellung nicht berücksichtigt.

Abschreibungen
Für die planmässigen Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen gelten die Anlagekategorien und Nutzungsdauern gemäss dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Ausgabe 2018). Zur Festlegung der Abschreibungsdauern im erweiterten Standard, der im vorliegenden Projekt zur Anwendung kommt, bezieht sich das Handbuch auf die entsprechenden BKP-Nummern. Basierend auf der Grobkostenschätzung nach BKP lassen sich die Abschreibungen wie folgt aufschlüsseln:

BKP	*Bezeichnung*	*Kosten*	*Dauer*	*Abschreibung*
1	Vorbereitungsarbeiten	3'513'000	33 Jahre	106’500
2	Gebäude	28'712'000	33 Jahre	870’000
3	Betriebseinrichtungen	3'108'000	20 Jahre	155’500
4	Umgebung	628'000	20 Jahre	31’500
5	Baunebenkosten	1'826'000	33 Jahre	55’500
9	Ausstattung	1'842'000	8 Jahre	230’000
Total		*39'629'000*		*1'449’000*

Kapitalkosten
Im Verwaltungsvermögen werden in der Regel keine Kapitalkosten verrechnet. Es obliegt der übergeordneten Finanz- und Anlagestrategie der Kirchgemeinde Zürich festzulegen, ob zukünftig Investitionen im Verwaltungsvermögen durch Eigen- und/oder Fremdkapital finanziert werden sollen. Im vorliegenden Projekt wurde vorläufig eine Fremdkapitalfinanzierung im Umfang von CHF 30 Mio. zu einem Zinssatz von 0.5% angenommen, was Folgekosten von jährlich CHF 150'000 mit sich bringt.

Betriebliche Folgekosten
Die prognostizierende Betriebsrechnung für das «Haus der Diakonie» weist die betrieblichen Kosten für das «Haus der Diakonie» aus. Darin sind auch die Kosten für die Hauswartung und den Betriebsunterhalt enthalten. Nicht enthalten sind die Folgekosten für den Eigentümer im Umfang von rund CHF 525’000. Diese wurden anhand der Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaft 2018 ermittelt. Sie setzt sich aus Steuern und Abgaben (0.3% des Gebäudeversicherungswertes) sowie Unterhalt und Reparatur (1% des Gebäudeversicherungswertes) zusammen. Der Gebäudeversicherungswert wurde auf CHF 40'380'000 nach der Instandstellung und Umnutzung geschätzt.

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Beim Kirchgemeindehaus Wipkingen handelt es sich um eine stark sanierungsbedürftige Liegenschaft im Verwaltungsvermögen. In den letzten Jahren mussten als Notmassnahmen lose Fassadenteile abgeschlagen und Teile der Liegenschaft mit Gerüsten abgeriegelt werden. Eine Instandsetzung ist unabhängig von dem Projekt «Haus der Diakonie» sehr dringlich.

Die Kirchgemeinde ist verpflichtet, bei Investitionen im Verwaltungsvermögen die Folgekosten und Abschreibungen gemäss den Rechtsgrundlagen und Ausführungsbestimmungen für den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vorzunehmen. Im vorliegenden Antrag wurden dementsprechend die jährlichen Folgekosten von CHF 1'868'000 ausgewiesen.

Wie der Grobkostenschätzung nach eBKP entnommen werden kann, entfallen rund 2/3 der Gesamtkosten auf die Gesamtinstandsetzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen. Rund 1/3 der Gesamtkosten müssen der Neunutzung als «Haus der Diakonie» zugerechnet werden. Wird dieser Kostenteiler auf die jährlichen Folgekosten übertragen, so ergeben sich Folgekosten im Umfang von CHF 729'000 für die Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen als «Haus der Diakonie». Das Nutzungs- und Betriebskonzept weist in der ersten Betriebsrechnung für das «Haus der Diakonie» ein Betriebsergebnis von rund CHF 890'000 aus. Dieses kann als Deckungsbeitrag an die Folgekosten der Neunutzung verstanden werden, wodurch der Nachweis erbracht wird, dass die Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen als «Haus der Diakonie» für die Kirchgemeinde Zürich keine neuen betrieblichen Folgekosten mit sich bringt.

Die übrigen Folgekosten der Instandstellung im Umfang von CHF 1'139'000 werden zukünftig in der Rechnung der Kirchgemeinde Zürich ebenfalls als jährliche Abschreibungen im Verwaltungsvermögen ausgewiesen werden müssen. Es obliegt der übergeordneten Immobilienstrategie der Kirchgemeinde Zürich, wie sie in Zukunft im Bereich der Betriebsliegenschaften, die sich im Verwaltungsvermögen befinden, betreffend interne Verrechnungen umgehen will. Sollte diesbezüglich mittelfristig die Verrechnung von internen Mietzinsen angestrebt werden, so könnten in Bezug auf das Kirchgemeindehaus Wipkingen und dessen Neunutzung als «Haus der Diakonie» die Differenz zwischen interner Miete und Deckungsbeitrag der Betriebsrechnung des «Hauses der Diakonie» allenfalls als Subvention an die gesamtstädtische Diakonie ausgewiesen werden.

VII. Projektorganisation

Mit ihrem Grundsatzentscheid vom März 2020 hat die Kirchenpflege die Institution Streetchurch mit der Entwicklung und Etablierung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes beauftragt und deren Geschäftsleiter als Gesamtprojektleiter für das gesamtkirchliche Projekt «Haus der Diakonie» eingesetzt. Die Kirchenpflege setzte zudem eine Projektsteuerung ein, die sich aus den folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

Claudia Bretscher, Kirchenpflege Ressort Diakonie und Migration (Vorsitz)
Michael Hauser, Kirchenpflege Ressort Immobilien
Res Peter, Kirchenpflege Ressort Finanzen
Verena Mühlethaler, Vertretung Pfarrschaft
Beatrice Binder-Wüstiner, Vertretung Diakonie
Christoph Sigrist, Perspektive Kirche
Anna Schindler, Perspektive Stadt

Philipp Nussbaumer als Gesamtprojektleiter und Matthias Haag als Bereichsleiter Immobilien haben festen Beisitz in der Projektsteuerung. Zusammen mit den Vertreter*innen der Kirchenpflege bilden sie zudem die der Projektsteuerung zugeordnete Bauprojektsteuerung unter dem Vorsitz von Matthias Haag.

Das Projektteam für das Bauprojekt besteht aus den folgenden Personen:

Nathalie Aeschbacher, Bereich Immobilien, interne Bauprojektleitung
Philipp Nussbaumer, Nutzervertreter, Gesamtprojektleiter «Haus der Diakonie»
Raoul Sigl, ARGE Conen Sigl und Vollenweider Baurealisation, Leitung Generalplaner
Pius Vollenweider, ARGE Conen Sigl und Vollenweider Baurealisation, Leitung Generalplaner

Die bauherrenseitige interne Projektleitung der Kirchgemeinde wird ab der Phase Vorprojekt mit einer zusätzlichen externen Bauherrenvertretung verstärkt. Die Firma «Basler + Hofmann» wurde in einem Ausschreibungsverfahren nach wirtschaftlichen Kriterien ausgewählt.

VIII. Termine und Meilensteine

Für das Projekt gelten nach heutigem Wissensstand die folgenden Terminziele:

Grundkonzept und Grundsatzentscheid	März 2019 – März 2020
Planerwahlverfahren	Mai 2020 – November 2020
Variantenprüfung	Dezember 2020 – Juni 2021
Projektierungskredit Kirchgemeindeparlament	Oktober 2021
Projektierung (Vor- und Bauprojekt)	November 2021 – März 2023
Objektkredit Kirchgemeindeparlament	August 2023
Objektkredit Volksabstimmung	März 2024
Baubeginn	September 2024
Übergabe und Inbetriebnahme	Dezember 2026

IX. Kommunikation und Partizipation

Das Projekt «Haus der Diakonie» und das damit verbundene Bauvorhaben zur Instandsetzung und Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen muss bei der Bevölkerung und in der Kirchgemeinde gut verankert werden. Es soll deshalb frühzeitig eine für ein solches Bauprojekt übliche Kommunikation aufgegleist und durch Dritte begleitet werden. Dadurch können auch die Risiken im Bewilligungsverfahren tief gehalten und die Akzeptanz insbesondere im Quartier und in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Bereits bei ihren bisherigen Entscheiden zum «Haus der Diakonie» hat die Kirchenpflege deutlich gemacht, dass ihr ein partizipativer Miteinbezug der Kirchgemeinde, möglicher Partner und der Öffentlichkeit wichtig ist. Das Projekt soll deshalb von einem «Beirat» begleitet werden, in dem kirchenexterne Personen informativ-konsultativ am Projekt beteiligt werden, um ihre Expertise und ihre kritische Aussensicht systematisch und moderiert einbringen zu können. Kirchenintern soll ein «Echoraum» konstituiert werden, welcher die wichtigsten Anspruchsgruppen aus der Kirchgemeinde (u.a. Kirchenkreise 4+5, 6 und 10; Diakonie und Pfarrschaft) ebenso informativ-konsultativ am Projekt beteiligt. «Beirat» und «Echoraum» werden dem Steuerungsausschuss des Projektes «Haus der Diakonie» zugeordnet und von diesem im 3. Quartal 2021 eingesetzt.

Darüber hinaus wurde die Nutzungsvertretung («Streetchurch») damit beauftragt, in regelmässigen Abständen öffentliche Informations- und Partizipationsveranstaltungen abzuhalten und individuelle Partizipationsgespräche mit kircheninternen und kirchenexternen Ziel- und Anspruchsgruppen durchzuführen. Ebenso wird angestrebt, allfällige freie Flächen im Kirchgemeindehaus Wipkingen für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen, so dass der Vision, der Kultur und den Nutzungen im zukünftigen «Haus der Diakonie» der Weg bereitet werden kann.

X. Erwägungen der Kirchenpflege

Historische Verpflichtung und zukunftsorientierte Perspektive
Das Kirchgemeindehaus Wipkingen wurde in den 1930er-Jahren als kirchliches Volkshaus erbaut. Als Argument wurde damals unter anderem in einem Leserbrief in der «Neuen Zürcher Zeitung» ausgeführt: «Wir brauchen in unserer Zeit neue Wege und neue Mittel, den christlichen Geist werktätig zu üben und dem Volke zum Segen werden zu lassen» (28. August 1929). Die mit dem Bau der Liegenschaft einhergehenden Verpflichtungen der Stadtgemeinde Zürich in Bezug auf die Nutzung (u.a. öffentliches Volksbad, alkoholfreie Wirtschaft, Kinderkrippe, Beratungsstelle, Arbeitsräume) zeugen von einer grossen Offenheit der damaligen Kirchenpflege der Kirchgemeinde

Wipkingen für die Nöte und Bedürfnisse in der Bevölkerung. Während dem Zweiten Weltkrieg wurden durch das Schweizerische Hilfswerk für die Bekennende Kirche in Deutschland die «Wipkinger Tagungen» vor Ort abgehalten, wobei die theologische Reflexion mit dem sozialpolitischen Engagement in Verbindung gesetzt wurde. Was für die damalige Zeit galt, gilt auch für die heutige Zeit. Die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen mögen sich zwar verändert haben, der diakonische Grundauftrag der Kirche aber bleibt bestehen. Die Rückführung der Nutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen nahe an seine ursprüngliche Nutzung ist Zeugnis davon, dass sich auch die neuformierte Kirchgemeinde Zürich der Nähe zu den Nöten und Bedürfnissen der Bevölkerung verpflichtet weiss.

Leuchtturmprojekt und Inkubator für Diakonie und Entwicklung
In einer Zeit, in der vor allem die diakonische Tätigkeit der Kirche in der Gesellschaft geschätzt wird, soll das «Haus der Diakonie» zum Leuchtturm einer gesamtstädtischen Diakonie werden. Dabei soll die zentral organisierte und gesamtstädtisch und regional ausgerichtete Diakonie die dezentral organisiert und lokal ausgerichtete Diakonie in den Quartieren der Kirchenkreise ergänzen und entlasten. Mit seinen vielfältigen Nutzungszonen und dem breiten Angebotsportfolio bietet das «Haus der Diakonie» in Zukunft den Rahmen, dass gesamtstädtische diakonische Initiativen auf Knowhow, Ressourcen und Synergien zurückgreifen und entsprechend aktiv gefördert werden können. Die lokale Diakonie soll somit von diesen Rahmenbedingungen und Leistungen profitieren können. Insbesondere die vom Diakoniekonzept der evangelisch-reformierten Landeskirche Zürich abgeleiteten Grundsätze für das «Haus der Diakonie» lassen sich zukünftig auch in ein gesamtstädtisches Diakoniekonzept für die Kirchgemeinde Zürich weiterentwickeln, so dass das Zusammenspiel von parochialer und regionaler Diakonie weiter verfeinert, konkretisiert und profiliert werden kann.

Gesamtinstandsetzung und Neunutzung Kirchgemeindehaus Wipkingen
Die Gesamtinstandsetzung des Kirchgemeindehaues Wipkingen war in den letzten 20 Jahren mehrfach Bestandteil von Machbarkeitsüberlegungen und Projektideen. Bereits im Februar 2006 stellte die damalige Kirchgemeinde Zürich-Wipkingen ein Projekt unter dem Titel «Hat das Kirchgemeindehaus eine Zukunft?» vor. Zuletzt befasste sich auch eine Studierendengruppe der Universität Zürich 2018/2019 mit der Entwicklung unterschiedlicher Objektstrategien. Mit dem Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» und der nun abgeschlossenen Phase der Variantenprüfung konnte nun erstmals ein Projekt so weit vorangetrieben werden. Die Grobkostenschätzung belegt deutlich, dass vor allem die grundlegende Gesamtinstandsetzung des lange vernachlässigten Kirchgemeindehauses Wipkingen mit hohen Kosten verbunden ist. Die Kirchenpflege erachtet es als Glücksfall, dass für das Kirchgemeindehaus Wipkingen eine Nutzung gefunden werden konnte, die einerseits mit der ursprünglichen Vision für die Liegenschaft übereinstimmt und andererseits das diakonische Profil der Kirchgemeinde in der Gesellschaft weiter schärft.

Wirtschaftlichkeit und Mehrwert
Die Kirchenpflege begrüsst es, dass der Steuerungsausschuss und die Projektleitung von Anfang an ein hohes Augenmerk auf die Nutzung und deren betriebliche und finanzielle Folgen gelegt haben. Das Nutzungs- und Betriebskonzept für das «Haus der Diakonie» macht deutlich, wie sich in Zukunft gesamtstädtische diakonische Angebote auf dem Nährboden der räumlichen Infrastruktur, wie vorliegend im dereinst sanierten Kirchgemeindehaus Wipkingen, entwickeln und etablieren können. Es ist gelungen, ein Konzept zu entwickeln, welches in einer ersten Prognose die Folgekosten der Neunutzung des Kirchgemeindehauses Wipkingen zu decken vermag. Mit dem «Haus der Diakonie» kann die Kirchgemeinde ihre Position als soziale und diakonische Partnerin der Stadt Zürich stärken und weiter etablieren. Davon zeugen nicht zuletzt die neuen und zusätzlichen Arbeitsintegrationsplätze in den unterschiedlichen Angeboten des «Hauses der Diakonie» und die verstärkte Refinanzierung der Angebote durch den Verkauf von Dienstleistungen und Produkten.

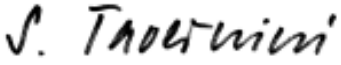
Fakultatives Referendum

Nach Art. 20 Abs. 1 der Kirchgemeindeordnung (KGO) unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch übergeordnetes Recht oder

durch die Kirchgemeindeordnung von der Urnenabstimmung ausgeschlossen. Kreditbewilligungen, welche den Betrag von CHF 5 Mio. übersteigen, unterstehen dem fakultativen Referendum.

Beilagen
- Beilage 1: Nutzungs- und Betriebskonzept
- Beilage 2: Plandossier A3 (Flächenlayout)
- Beilage 3: Projektorganisation

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Silvia Tavernini i.V.

Versand: Zürich, 19.07.2021