

# Ergänzung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes B25 vom 30.10.2020

Kirchenkreis zwei, 20. November 2023



## Vorbemerkungen

Seit der Erarbeitung des Nutzung- und Betriebskonzeptes für das Kirchgemeindehaus Bederstrasse (B25) im Jahre 2020 bis heute fanden diverse interne und externe Entwicklungen statt. Die Hauptfaktoren dazu waren: die Pandemie, neue und veränderte Bedürfnisse, eine Preisentwicklung und eine Redimensionierung der Räumlichkeiten und des Ausbaustandards im B25. Die Redimensionierung beruht auf den reduzierten finanziellen Mitteln.

Gleichzeitig wurde ein Immobilienleitbild der Kirchgemeinde Zürich erarbeitet, auf welches im Folgenden referenziert wird.

Aufgrund dieses veränderten Sachverhaltes folgen anbei Ergänzungen und Anpassungen der quantitativen und qualitativen Zielsetzungen.

## Anspruchsgruppen heute und morgen (2023 – 2026)

Anspruchsgruppen	Anlässe (Beispiele)	Frequenz	Räume
<b>Kirchenkreis zwei</b>	Chorproben Turnen RPG Unterricht Seniorennachmittage Diverse Veranstaltungen Interne Sitzungen Arbeitsplätze Seelsorgegespräche	3 x pro Woche mehrmals pro Woche 2x wöchentlich mehrmals pro Woche mehrmals pro Woche unterschiedlich unterschiedlich unterschiedlich	Grosser Saal / Kleiner Saal Kleiner Saal / Gruppenraum (flexibel) Gruppenraum Grosser Saal / Kleiner Saal (flexibel) Grosser Saal / Kleiner Saal (flexibel) Gruppenraum Büro Gesprächszimmer
<b>Zytlos</b>	Zytlos Gastrodiakonie Brunch Diverse Veranstaltungen (Give&Take, Fridays, OpenAir, Meditation, Yoga usw.) Interne Sitzungen Arbeitsplätze Seelsorgegespräche	täglich wöchentlich mehrmals pro Woche  unterschiedlich unterschiedlich unterschiedlich	Gastronomiebereich (flexibel) Gastronomiebereich (fix) Grosser Saal / Kleiner Saal / Bederpark / Gruppenräume / Gastronomiebereich Gruppenraum Büro Gesprächszimmer
<b>KG Zürich</b>	Diverse Veranstaltungen	monatlich	Grosser Saal / Kleiner Saal / Gruppenräume / Gastronomiebereich
<b>Bevölkerung</b>	Diverse Veranstaltungen: Seminare, Vorträge, Konzerte, Feste usw. Hochzeiten, Taufen, Leidmahle (z.T. vorgängig Kasualie in der Kirche Enge) Coworking Lernen Socializing / Konsumation	täglich  unterschiedlich  täglich täglich täglich	Grosser Saal / Kleiner Saal / Gruppenräume Bederpark / Gastronomiebereich Grosser Saal / Kleiner Saal / Bederpark / Gastronomiebereich Gastronomiebereich (fix) Gastronomiebereich (fix) Gastronomiebereich (fix)

## Leitbild Immobilien: Qualitative Zielsetzung



Unsere Kirchen stiften Identität, bieten spirituelle Heimat und sind offen.

Das neue Konzept im B25 dient der Gemeindeentwicklung und widerspiegelt kirchliche Werte. Im Quartier wird der Ort als Oase wahrgenommen.



Unsere öffentlichen Gebäude sind Begegnungsorte und stehen unserer Gemeinde und der Gesellschaft zur Verfügung.

Das B25 ist als Pionier ein multifunktionales, «future fittes» Kirchenzentrum der Zukunft. Seine Ausstrahlung geht weit über den Kirchenkreis zwei hinaus. Das B25 wird zu einer Marke kirchlicher Identität und der Interaktion mit vielen Anspruchsgruppen und Milieus unserer Gesellschaft.



Wir achten die Schöpfung und schonen die Umwelt.

Mit der Sanierung des B25 wird das Gebäude auch hinsichtlich Energieeffizienz für die Zukunft gerüstet.



Mit unseren Immobilien haushalten wir verantwortungsbewusst.

Durch das neue, vielseitige Konzept wird die Auslastung und die Attraktivität beachtlich erhöht, dennoch bleibt der kirchliche Fokus bestehen. Externe Vermietungen werden künftig vermehrt realisiert, was zu einer noch besseren Kostendeckung beiträgt.



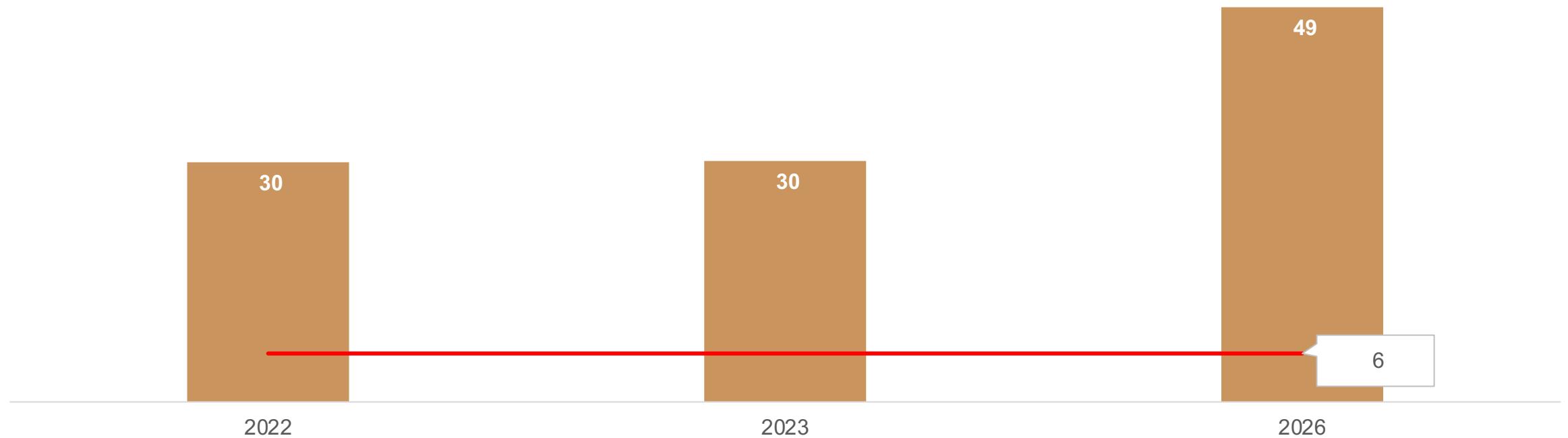
Unsere Zusammenarbeit innerhalb der Kirchengemeinde ist partnerschaftlich und professionell.

Bereits heute sind verschiedene Anspruchsgruppen im B25 vertreten. Das vorliegende Konzept ist ein breit abgestütztes Vorhaben, dass die partnerschaftliche Zusammenarbeit fördert.

## Interne Nutzung: Quantitative Zielsetzung

Leitbild	Eckwerte	Forecast 2026 <sup>1</sup> Std. / Woche	ZIEL 2028 Std. / Woche	STATUS
Die Innen- und Aussenräume der Kirchgemeinde sollen belebt werden.	Auslastung für kirchliche, interne Veranstaltungen	48.9	6	 +717%

B25 interne Nutzung

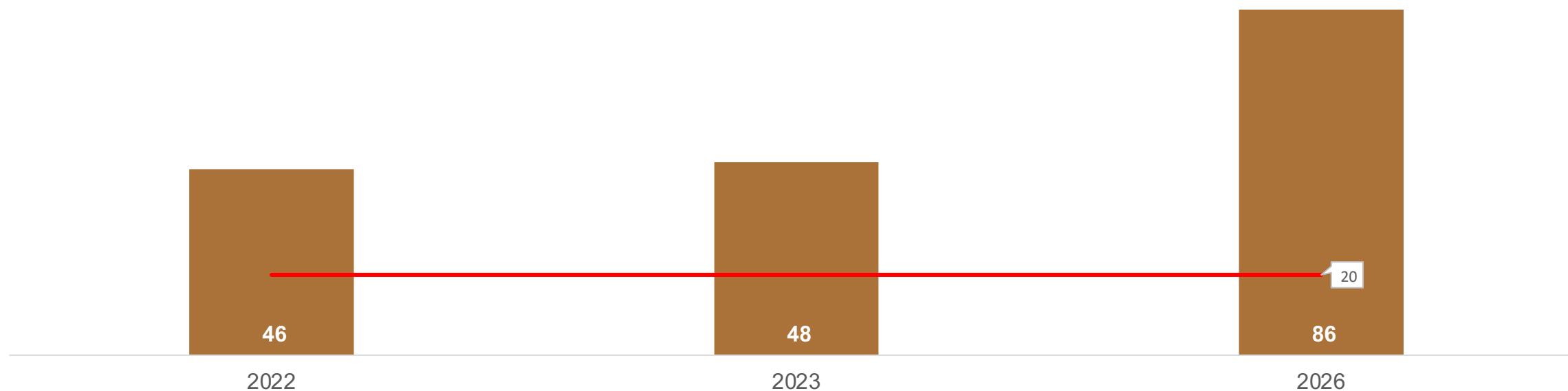


<sup>1</sup>Durchschnittliche Anlassdauer (Branchen Mittelwert): 3,2h

## Gesamte Nutzung: Quantitative Zielsetzung

Leitbild	Eckwerte	Forecast 2026 <sup>1</sup> Std. / Woche	ZIEL 2028 Std. / Woche	STATUS
Wenig ausgelastete Gebäude und Räume können teilweise oder ganz vermietet werden.	Auslastung für alle Veranstaltungen (inkl. interne Veranstaltungen)	86	20	 +330%

B25 gesamte Nutzung



<sup>1</sup>Durchschnittliche Anlassedauer (Branchen Mittelwert): 3,2h

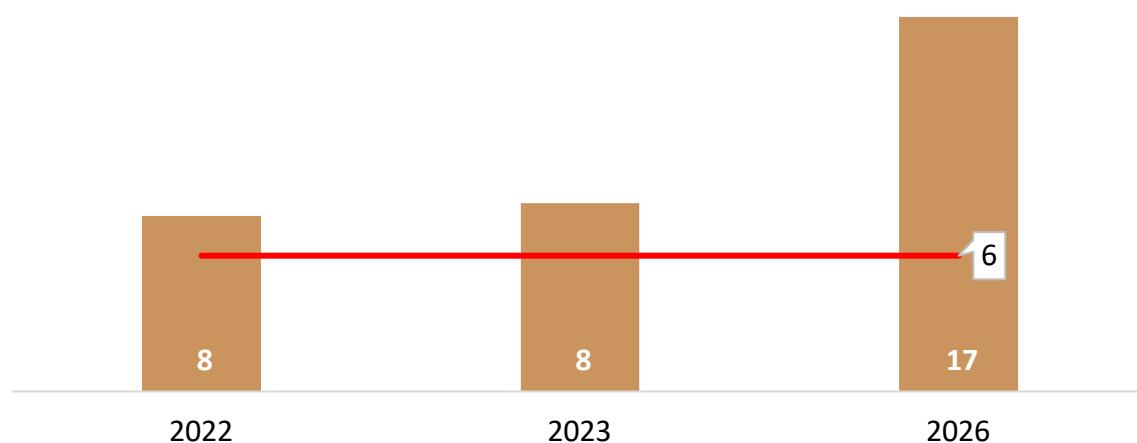
 gesamte Stunden pro Woche

 Zielwert Stunden pro Woche

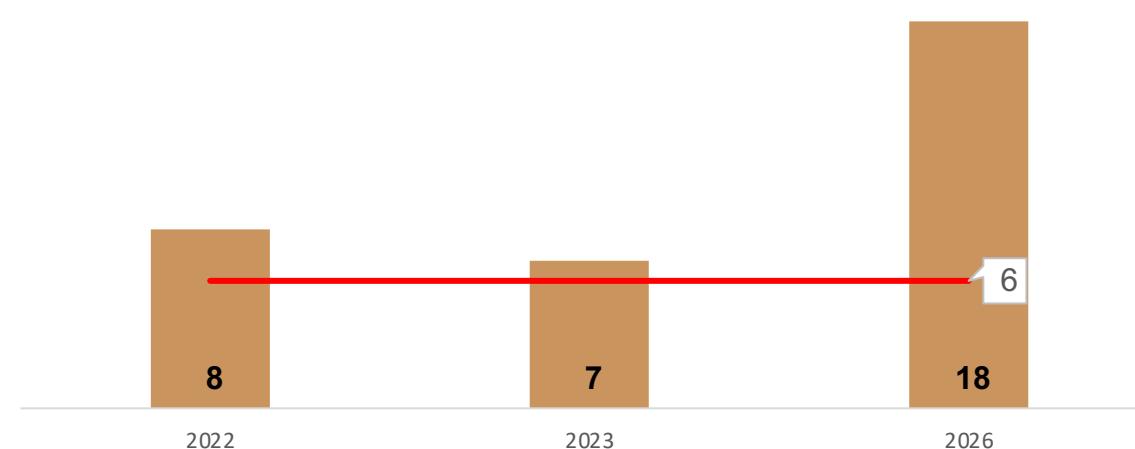
## Raumnutzung intern

Leitbild	Eckwerte	Forecast 2026 <sup>1</sup> Std. / Woche	ZIEL 2028 Std. / Woche	STATUS
Die Innen- und Aussenräume der Kirchgemeinde sollen belebt werden.	Auslastung für kirchliche, interne Veranstaltungen	48.9	6	 +717%

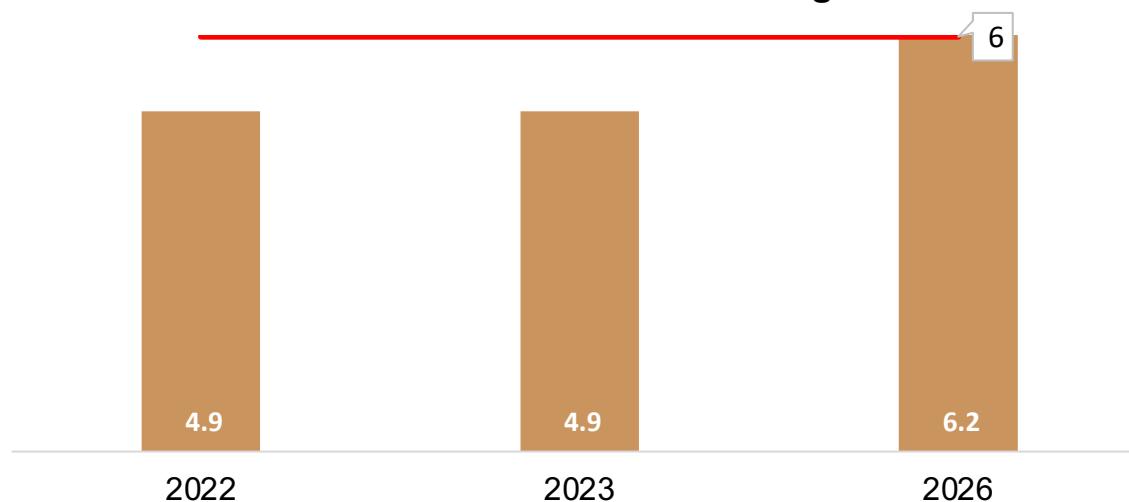
Grosser Saal interne Nutzung



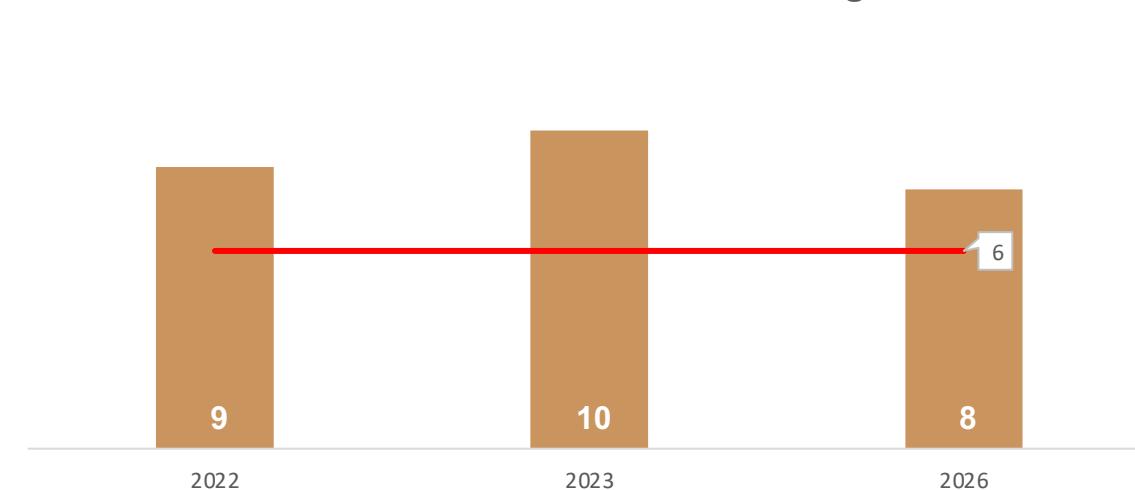
Unterrichtszimmer interne Nutzung



Kleiner Saal interne Nutzung



Arbeitszimmer interne Nutzung

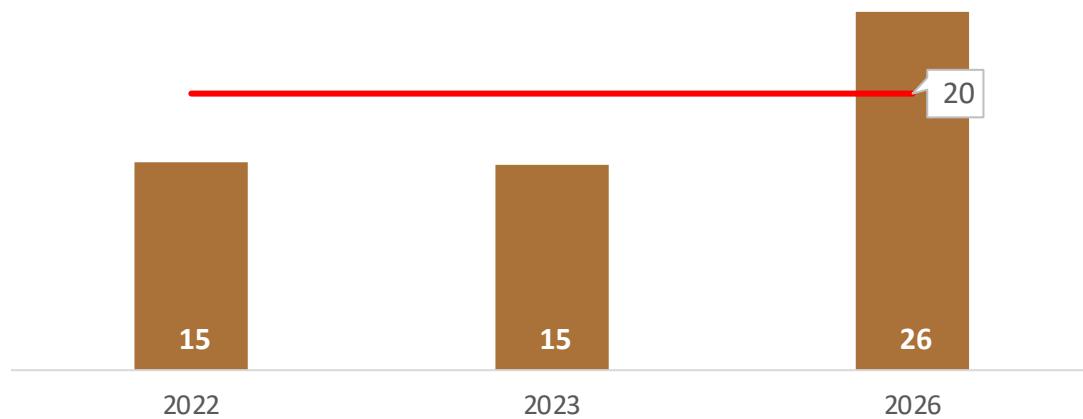


<sup>1</sup>Durchschnittliche Anlanssdauer (Branchen Mittelwert): 3,2h

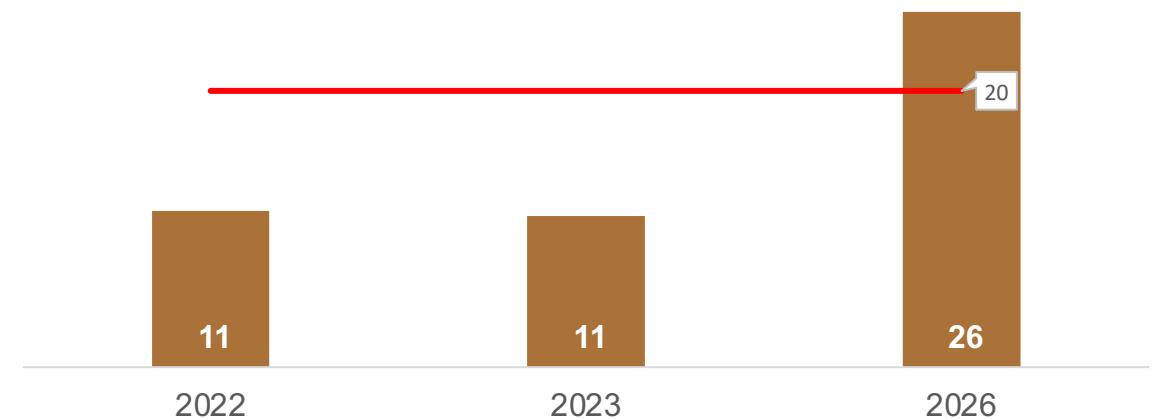
## Raumnutzung gesamt

Leitbild	Eckwerte	Forecast 2026 <sup>1</sup> Std. / Woche	ZIEL 2028 Std. / Woche	STATUS
Wenig ausgelastete Gebäude und Räume können teilweise oder ganz vermietet werden.	Auslastung für alle Veranstaltungen (inkl. interne Veranstaltungen)	86	20	 +330%

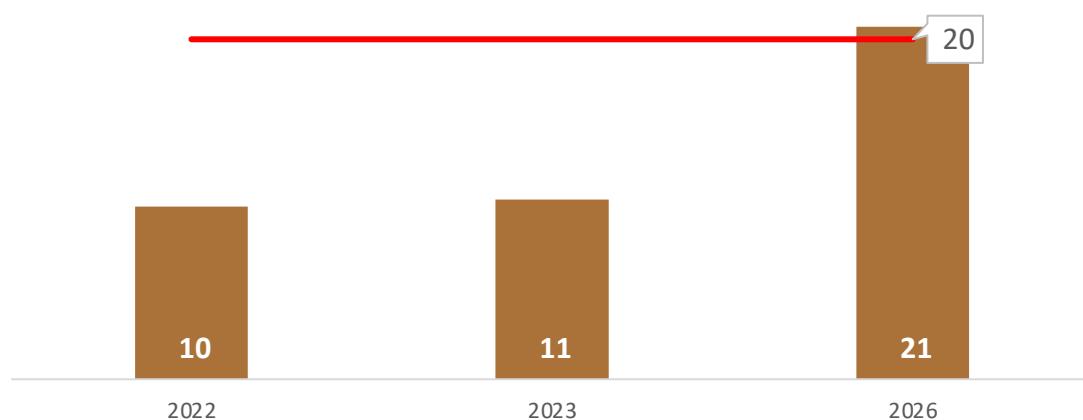
Grosser Saal gesamte Nutzung



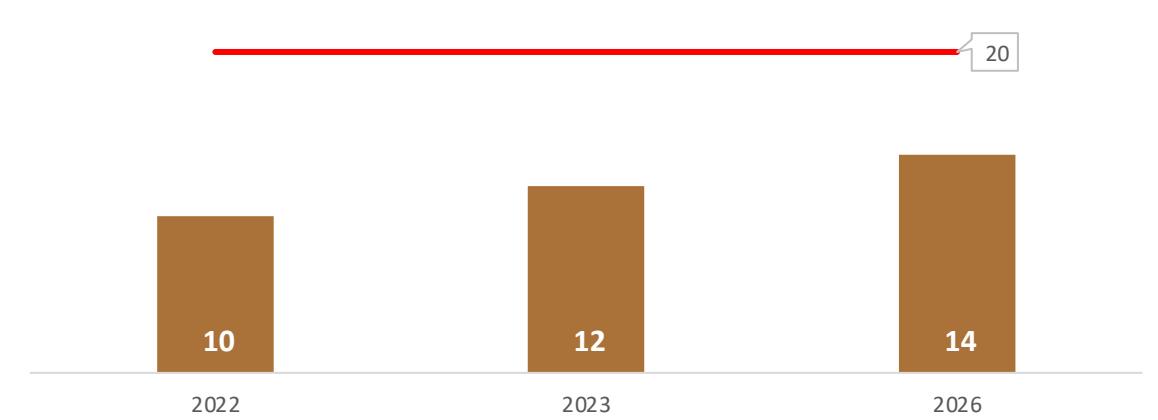
Unterrichtszimmer gesamte Nutzung



Kleiner Saal gesamte Nutzung



Arbeitszimmer gesamte Nutzung

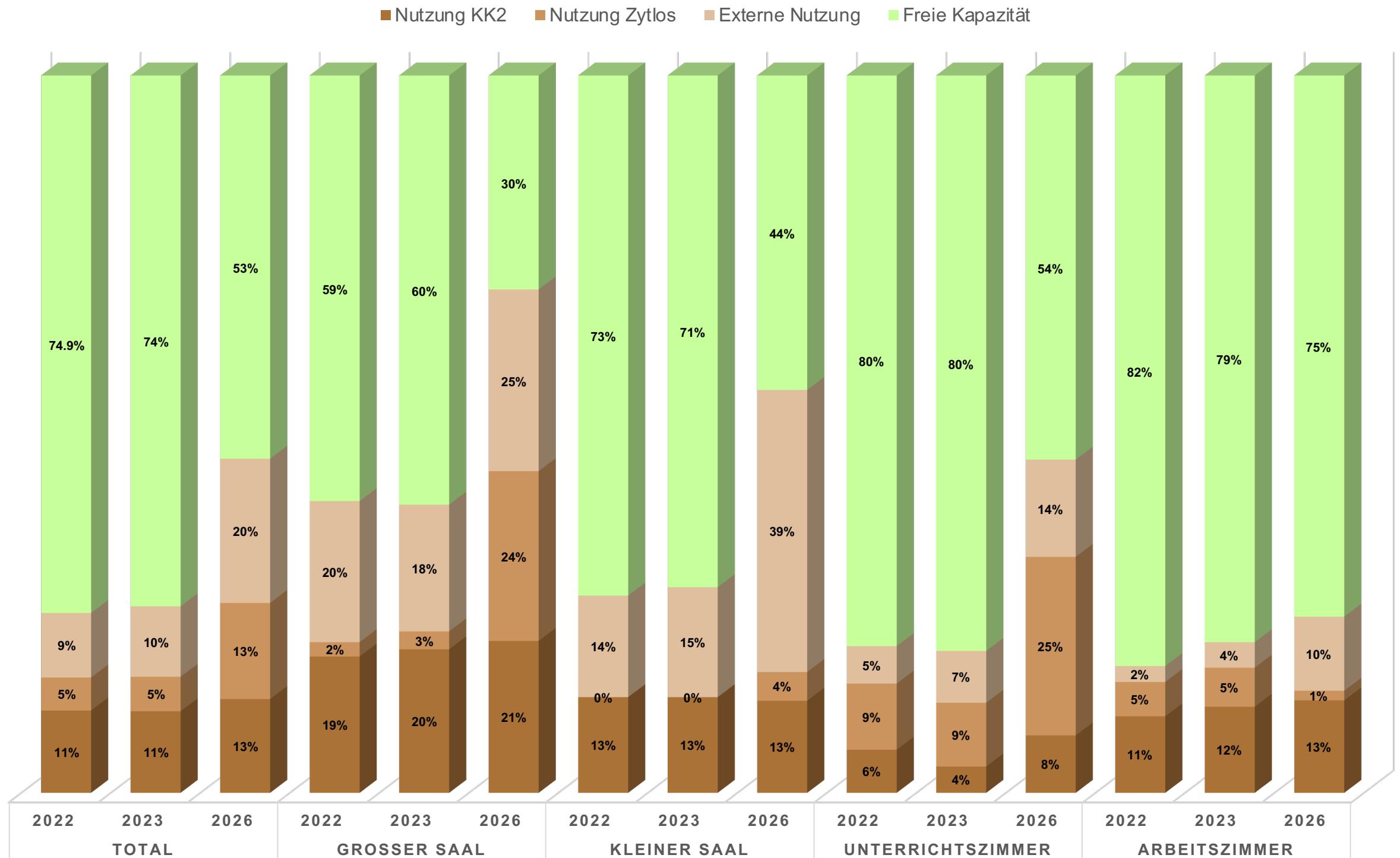


<sup>1</sup>Durchschnittliche Anlanssdauer (Branchen Mittelwert): 3,2h

 gesamte Stunden pro Woche

 Zielwert Stunden pro Woche

## Auslastung der Räume



## Auslastung durch Anspruchsgruppen

Anspruchsgruppe	Auslastung 2022 in %	Auslastung 2023 in %	Auslastung 2026 in %
KK 2	11.5%	11.4%	13.1%
Zytlos	4.6%	4.8%	13.4%
Externe Vermietung	9%	9.8%	20.1%
<b>Nutzung B25 Total</b>	<b>25.1%</b>	<b>26%</b>	<b>46.6%</b>
<i>Übrige Kapazität</i>	<i>74.9%</i>	<i>74%</i>	<i>53.4%</i>

Die Auslastung der Anspruchsgruppe Zytlos ist nach Eröffnung des neuen Gebäudes gut zu erkennen, dazu fällt die zunehmende externe Vermietung ab 2026 ebenfalls auf. Einen derartigen Zuwachs der operativen Leistung bringt einen erhöhten personellen und organisatorischen Aufwand mit sich. Die heutige Raumnutzung im B25 weist bereits eine Auslastung von über 25% aus, mit der Realisierung des neuen Konzeptes wird diese insgesamt auf über 49% ansteigen. Die Berechnungen der Anlässe ab 2026 beruhen auf der Datenlage aus den letzten Jahren und dem ermittelten Beanspruchungspotenzial des neuen Konzeptes. Es ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren (ab 2026) erneut ein jährliches Wachstum der Auslastung zu verzeichnen sein wird.