

## **Arealentwicklung Neue Kirche Zürich Witikon**

### **Nutzungskonzept/Raumprogramm und Wettbewerbsverfahren**

Bericht und Antrag an die Kirchgemeindeversammlung vom 5. September 2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
a. Die Kirchgemeinde Zürich Witikon .....	2
b. Die Neue Kirche Witikon.....	2
c. Kirche im Kontext einer kleiner werdenden Kirchgemeinde .....	2
d. Die Neue Kirche im Kontext des Quartiers .....	2
e. Zustand und Finanzbedarf der Gebäude .....	3
f. Das Kirchenareal als Vermögen der Kirchgemeinde.....	3
<b>2. Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Machbarkeit und Arrondierung des Grundstücks.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsphase .....</b>	<b>5</b>
a. Auftrag und Planungskredit.....	5
b. Zonenplan und planerische Rahmenbedingungen .....	6
c. Das Mitwirkungsverfahren im Quartier.....	7
d. Finanzielle Überlegungen .....	7
<b>5. Nutzungskonzept und Raumprogramm .....</b>	<b>9</b>
a. Nutzungskonzept .....	9
a. 1. Nutzung für eigene Bedürfnisse der Kirchgemeinde .....	9
a. 2. Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen.....	9
a. 3. Neue Ideen der Nutzung und Quartierbedürfnisse .....	10
a. 4. Wohnen .....	11
b. Raumprogramm.....	11
<b>6. Nächste Planungsschritte: Wettbewerb.....</b>	<b>13</b>
a. Zielsetzung.....	13
b. Rahmenbedingungen.....	13
c. Vorgehen .....	13
d. Jury .....	14
<b>7. Anträge an die KGV .....</b>	<b>15</b>
a. Antrag 1 .....	15
b. Antrag 2 .....	15

## **1. Ausgangslage**

### **a. Die Kirchgemeinde Zürich Witikon**

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich Witikon ist mit ihren vielfältigen Aktivitäten - und letztlich auch als Folge der weiteren Eigenständigkeit - eine lebendige Kirche in einem lebendigen Quartier. Mit der Weiterentwicklung ihres Dienstes, den sie in Offenheit gegenüber der ganzen Gesellschaft leistet (Art. 5 der Kirchenordnung), sowie mit der Weiterentwicklung des Kirchenareals möchte die Kirchenpflege das Nötige und Mögliche tun, damit diese Lebendigkeit erhalten bleibt, selbst wenn künftig weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Die vor einigen Jahren in die Wege geleiteten Arbeiten zur Arealentwicklung sollen aufzeigen, ob und wie weit eine intensivere Nutzung des Areals der Neuen Kirche zur Sicherstellung der finanziellen Zukunft der eigenständigen Kirchgemeinde Zürich Witikon beiträgt.

### **b. Die Neue Kirche Witikon**

Die Neue Kirche Witikon wurde als Gesamtanlage bestehend aus Kirche mit rund 350 Plätzen, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus mit Sigristenhaus in den Nachkriegsjahren geplant und gebaut und im Jahr 1957 eingeweiht. Ihre heutige Gestalt erhielt die Kirche mit der Renovation durch Manuel und Eva Pauli sowie Primo Lorenzetti in den 1980er Jahren. Später wurde ein Jugendraum angebaut und noch einmal ein paar Jahre später das Sigristenhaus für eine Kinderkrippe aufgestockt. Die Gesamtanlage entspricht den damaligen Vorstellungen der Kirche im Dorf bzw. im Quartier. In dieser Art wurden nicht nur in der Stadt Zürich in den 1950er Jahren zahlreiche neue Kirchenzentren gebaut.

Die bestehenden Bauten sind in ihrem Erscheinungsbild und in der Raumatmosphäre aus einer anderen Zeit. Für viele Mitglieder der Kerngemeinde sind sie Teil der Identität unserer Kirche. Für Distanziertere wirken sie veraltet und unattraktiv. Diese Attribute werden dann oft auf die Institution Kirche übertragen.

Der im Jahr 2019 neu gebaute Café-Bistro-Pavillon HOCH3 strahlt etwas ganz anderes aus und bringt auch unter der Woche immer mehr Menschen und mit ihnen eine neue Lebendigkeit auf das Kirchenareal. Das HOCH3 ist ein Beispiel dafür, wie ein programmatisch und gestalterisch innovatives Konzept neue Impulse für Gemeinschaft und Begegnung setzt und gleichzeitig (oder gerade deshalb) Raum für Beheimatung bietet.

### **c. Kirche im Kontext einer kleiner werdenden Kirchgemeinde**

Die reformierte (wie auch die katholische) Kirche verzeichnet einen stetigen Mitgliederschwund. Ausschlaggebend dafür sind das Wegsterben der älteren, ursprünglich überwiegend reformierten Gemeindeglieder sowie Kirchengaustritte. Als Folge der rückläufigen Mitgliederzahl nimmt das Steueraufkommen der Kirchgemeinden ab. Wenn zudem die Unternehmenssteuern gesenkt und die Steuerpflicht juristischer Personen in Frage gestellt würde, nähme das Steueraufkommen weiter ab. Damit stünde massiv weniger Geld für Gottesdienste, Seelsorge, Diakonie, Kasualien und andere kirchliche Aktivitäten zur Verfügung und die kirchlichen Bauten würden pro Kopf einen immer höheren Kostenanteil verursachen. Ohne entsprechende Korrekturen durch zusätzliche Einnahmen oder durch Abbau von kirchlichen Leistungen würde die Kirchgemeinde Jahr für Jahr Vermögenswerte verzehren. Das wäre nicht nachhaltig. Es würde die Kirche schwächen, wodurch auch ihre beziehungs- und gesellschaftsgestaltende Kraft nachliesse.

### **d. Die Neue Kirche im Kontext des Quartiers**

Das Areal der Neuen Kirche liegt mitten im Zentrum des Quartiers. Es ist Teil einer zentralen Achse mit öffentlichen Bauten und Anlagen. Diese Achse beginnt beim Robinson-Spielplatz am Rande des Stöckentobels und führt über das Einkaufszentrum und die reformierte Kirche zur Schulanlage Langmatt und

von dort als Fussweg am Siedlungsrand weiter Richtung Trichtenhauser Mühle. Der Standort ist durch den öffentlichen Verkehr mit dem Stadtzentrum und den Vorortgemeinden Maur, Fällanden und Zollikerberg gut verbunden. Der Kirchgemeindesaal, die Unti-Zimmer, der Innenhof mit der Linde und das HOCH3 dienen der ganzen Quartierbevölkerung. Der von weither gut sichtbare Kirchturm ist ein starkes, identitätsbildendes Zeichen sowohl für die Kirchgemeinde als auch für das Quartier.

Der im Jahr 2019 eingeweihte Café-Bistro-Pavillon hat auf dem Kirchenareal neue Akzente gesetzt. Ausgangspunkt war die Analyse einer Gruppe von „freiwilligen ExpertInnen“ aus dem Quartier, die sich vertieft mit den Bedürfnissen von Menschen im 3. und 4. Lebensalter und ihren Angehörigen auseinandergesetzt hat. Ältere Menschen sind länger gesund, leben länger (und autonomer) zuhause in der eigenen Wohnung und wechseln erst in eine Institution, wenn es unbedingt nötig ist. Das hat viele Vorteile. Aber es schafft auch neue Formen des Alleinseins und der Einsamkeit. Dazu trägt bei, dass in Witikon öffentliche Begegnungsorte fehlen, nachdem das letzte Restaurant im Quartier geschlossen wurde. Die Analyse zeigt auf, dass im urbanen Kontext heute schon Unterstützung angeboten wird. Allerdings nur teilweise (v.a. im Gesundheitsbereich) und auf einer institutionen- bzw. fallbezogenen Ebene. Für die Pflege und Förderung einer "nachbarschaftlichen Sorgeskultur" unter älteren und alleinstehenden Menschen und Familien erachtet sich keine der Institutionen verantwortlich. Diese Sorgeskultur ist eines der Kernthemen der Kirche: Sie will Begegnung und Gemeinschaft stiften und Solidarität in einer lokal verankerten Gemeinde fördern.

#### ***e. Zustand und Finanzbedarf der Gebäude***

Die Gebäude sind mittlerweile 60 Jahre alt und entsprechen heutigen Bedürfnissen teilweise nicht mehr. So sind die Bauten nur bedingt rollstuhlgängig und die WC-Anlagen ungenügend. Ein Lift fehlt. Trotz regelmässigem Unterhalt weisen die Bauten erheblichen Instandsetzungsbedarf auf: Das Kirchendach ist undicht, die Heizungssteuerung funktioniert nicht mehr vollumfänglich, die Elektroverteilung muss erneuert werden.

Ein Gutachten der Firma Rohrer Engineering AG aus dem Jahr 2019 zeigt auf, dass in absehbarer Zeit eine grosszyklische Instandstellung unumgänglich ist. Der Gutachter hat den unmittelbaren Investitionsbedarf auf gut CHF 3 Mio. geschätzt. In den Jahren 2026 bis 2030 sind dann nochmals etwa CHF 5,5 Mio. in den Werterhalt zu investieren. Über die nächsten 25 Jahre wurden für die jährliche Instandhaltung ca. CHF 200'000 und für Instandsetzung ca. CHF 450'000 ermittelt. Dies entspricht Gesamtkosten für die Werterhaltung von ca. CHF 650'000, die jährlich investiert oder in einen Erneuerungsfonds gelegt werden müssen. Trotz des beachtlichen Investitionsvolumens wird mit diesen Massnahmen keine Verbesserung des Zustandes erreicht, sondern lediglich der Status Quo erhalten. Zu den reinen Instandsetzungskosten von CHF 8,5 Mio. in den nächsten 8-10 Jahren kommen zusätzliche Kosten für wertvermehrende Investitionen (bspw. Lift) dazu, um den heutigen Bedürfnissen zu entsprechen.

#### ***f. Das Kirchenareal als Vermögen der Kirchgemeinde***

Mit dem rund 8'500 m<sup>2</sup> grossen Grundstück an der Witikonerstrasse 286 – 290 verfügt die Kirchgemeinde Zürich Witikon über ein Vermögen in der Grössenordnung von CHF 30 Mio. Die bestehenden, praktisch ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienenden und dem Verwaltungsvermögen zuzuordnenden Bauten nutzen heute das Areal nur zu gut einem Viertel (rund 2'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Rechtlich möglich wären bis zu 11'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das ungenutzte Potenzial ist Finanzvermögen der Kirchgemeinde, das gemäss §11 der Finanzverordnung so zu nutzen und zu bewirtschaften ist, dass sich langfristig Erträge erzielen lassen.

## **2. Zielsetzung**

Das Projekt Arealentwicklung baut auf der Vision «Lebendige Kirche in einem lebendigen Quartier» auf. Ein kirchlicher Ort ist die Alte Kirche im Oberdorf als besonderer Ort für Ruhe und Spiritualität hoch über

dem Alltag und als Raum für meditative Feiern. Kirchlicher Ort und Zentrum der Kirchgemeinde ist aber das Areal mit der Neuen Kirche, dem Kirchgemeindehaus und dem Begegnungsort HOCH3 an der Witikonerstrasse 286. Es beinhaltet ein grosses Potenzial für die Kirchgemeinde und für das Quartier.

Mit dem Projekt Arealentwicklung will die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich Witikon

- Räume für das kirchliche Leben schaffen, die neue und offenere Formen der Begegnung, der Zugehörigkeit, der Solidarität, der Stille und der Meditation bieten;
- zur Lebensqualität in der Nachbarschaft des Quartiers beitragen, indem im Zentrum des Quartiers Orte der Begegnung, des Austausches und des Zusammenlebens geschaffen und gefördert werden (HOCH3/Restaurant, Coworking-Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Saal usw.);
- im Hinblick auf die weitere Eigenständigkeit der Kirchgemeinde ihr (Finanz)Vermögen so anlegen, dass die Substanz erhalten bleibt und - unter Beachtung sozialer, ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte - langfristig angemessene Erträge erzielt werden können;
- Wohnraum schaffen unter anderem für ältere Menschen, für Familien und für Menschen in besonderen Lebenslagen;
- Synergien mit Institutionen in der Nachbarschaft und im Quartier nutzen (Schule Langmatt, Musik, Dorftheater, Dienstleistungen, Freizeitangebote, Kultur)

Die Kirchenpflege ist sich der besonderen Lage des Areals bewusst. Sie will die Chance nutzen, an der städtebaulich herausfordernden Lage ein Bauensemble von hoher architektonischer Qualität zu realisieren, das auf seine Weise zur Attraktivität von Witikon beitragen kann.

### **3. Machbarkeit und Arrondierung des Grundstücks**

Vor mehr als fünf Jahren haben der frühere Stadtverband der evangelisch-reformierten Kirchgemeinden der Stadt Zürich und die Kirchgemeinde Zürich Witikon begonnen, über die Entwicklung des Areals der Neuen Kirche nachzudenken. Mit dem Architekturbüro Isler Gysel wurden Machbarkeitsstudien für die Alte Kirche und für das Areal der Neuen Kirche erarbeitet. Diese Studien führten zu folgenden Erkenntnissen:

- Die denkmalgeschützte Alte Kirche auf dem Kirchenhügel im Oberdorf wäre für rund 80 % der kirchlichen Anlässe gross genug. Allerdings sind grössere festliche Anlässe nicht möglich und die Zugänglichkeit ist insbesondere für ältere Menschen mit Gehschwierigkeiten sehr schlecht bis unmöglich. Für den Kirchenkaffee nach Gottesdiensten und auch für kleinere Feierlichkeiten ist kaum Raum vorhanden und die Lage mitten im alten Friedhof lässt eine Nutzung des Aussenraums nicht zu. Die Alte Kirche kann deshalb die Bedürfnisse der Kirchgemeinde nur sehr beschränkt decken, so dass die Neue Kirche auch künftig gebraucht wird.
- Das Areal der Neuen Kirche im Zentrum des Quartiers ist heute baurechtlich stark unternutzt. Die Nutzfläche könnte auf das Vier- bis Fünffache erhöht werden. Gespräche mit dem Amt für Städtebau ergaben, dass eine Nutzung dieser Reserve mit den Vorstellungen von Stadt und Kanton Zürich bezüglich Verdichtung des Siedlungsgebietes nach innen voll kompatibel ist.
- Aufgrund der hohen Nutzungsreserven sind der damalige Stadtverband und die Kirchenpflege zur Überzeugung gelangt, dass es sich lohnt und aufgrund des rückläufigen Steueraufkommens sogar unumgänglich ist, einen Arealentwicklungsprozess einzuleiten. Daran hat sich mit der Eigenständigkeit der Kirchgemeinde Zürich Witikon nichts geändert. Über die Erkenntnisse aus den Machbarkeitsstudien (Potenzialanalysen) und das geplante Vorgehen wurde die Kirchgemeinde an der Kirchgemeindeversammlung vom 19. April 2018 umfassend informiert.

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde erkannt, dass das Grundstück eine ungünstige Form hat, was den Spielraum für planerische Überlegungen einschränkt. Deshalb hat die Kirchenpflege mit der Stadt Zürich als Eigentümerin des angrenzenden Schulhausareals Langmatt Gespräche über eine Arrondierung der Parzelle aufgenommen. Es zeigte sich, dass mit einem flächengleichen Landabtausch eine «win-win-Situation» geschaffen werden kann. Die Kirchgemeindeversammlung vom 28. Oktober 2018 hat der Kirchenpflege dafür grünes Licht gegeben. Aus verwaltungstechnischen Gründen hat sich die Umsetzung dieser Massnahme stark verzögert. Bestritten ist das anvisierte Ziel aber von keiner Seite.

#### 4. Planungsphase

##### a. Auftrag und Planungskredit

Die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 3. Juli 2019 hat die Kirchenpflege beauftragt, als Entscheidungsgrundlage zur Arealentwicklung – aufbauend auf den strategischen Zielen der Kirchgemeinde – ein Nutzungskonzept inklusive vergleichende Kosten-Nutzenberechnungen und ein Raumprogramm zu erarbeiten. Das Nutzungskonzept soll zeigen, auf welche Nutzungen die weitere Planung auszurichten ist. Das Raumprogramm weist dann den verschiedenen Nutzungen Flächenanteile zu. Beide zusammen sind Grundlagen für das Auswahlverfahren (Wettbewerb), mit welchem Lösungsvarianten erarbeitet und von einer Jury anhand der festgelegten Ziele bewertet werden sollen. Für diese Arbeitsphase hat die Kirchgemeinde einen Planungskredit bewilligt. Die Erkenntnisse aus diesem Arbeitsschritt und das weitere Auswahlverfahren sollen im Sinne eines Zwischenentscheides von der Kirchgemeindeversammlung genehmigt werden. Abbildung 1 gibt einen Überblick über alle Arbeitsschritte der Arealentwicklung.

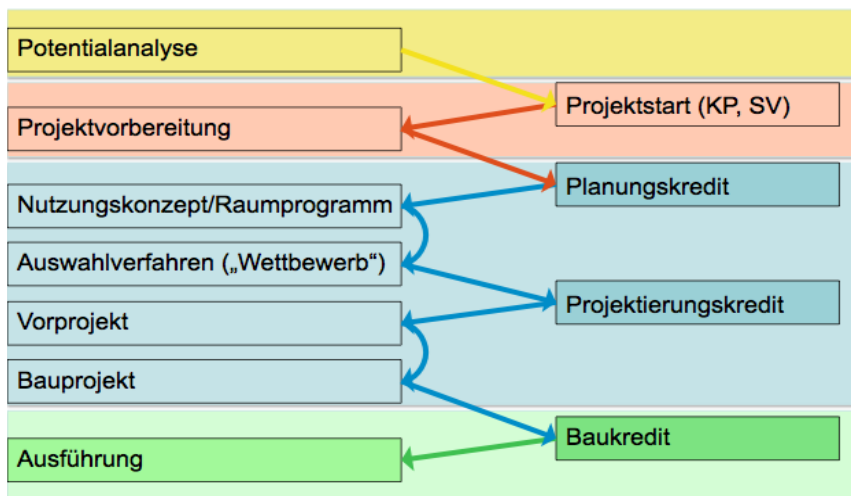


Abbildung 1: Arbeitsschritte

Für die Leitung der Arbeiten hat die Kirchenpflege eine Planungskommission eingesetzt. Ihr gehören folgende Mitglieder an:

- Hagen Worch, Präsident der Kirchenpflege (Vorsitz ab August 2020)
- Bruno Nef, Mitglied der Kirchenpflege (Liegenschaften)
- Blandina Nuss, Mitglied der Kirchenpflege (Finanzen)
- Erich Bosshard-Nepustil, Pfarrer
- Brigit Wehrli-Schindler, Expertin Stadtentwicklung/Mitglied der Kirchgemeinde
- Silvia Beyer, Architektin/Mitglied der Kirchgemeinde
- Hans-Peter Burkhard, Jurist/Mitglied der Kirchgemeinde (Vorsitz bis August 2020)
- Florian Eidenbenz, Architekt/Mitglied der Kirchgemeinde

- Sachbearbeiter (Beisitzer)

Zur Unterstützung der Planungskommission und der Kirchenpflege wurde das Immobilienentwicklungsbüro Odinga Picenoni Hagen AG in Zürich beigezogen. Carlo Picenoni und David Joho nehmen ohne Stimmrecht an den Sitzungen der Planungskommission teil.

### **b. Zonenplan und planerische Rahmenbedingungen**

Das Areal der Neuen Kirche liegt heute in der Wohnzone W3. In der Zone W3 sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Gebäudehöhe 9.5 m) mit einer Ausnutzungsziffer von 90 % erlaubt. Aufgrund der Parzellengrösse von 8'612 m<sup>2</sup> ist eine Arealüberbauung möglich, wenn ein Projekt energetisch (Mingie-Eco) und gestalterisch („besonders gut“) hohen Anforderungen genügt. Sie ermöglicht vier Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 12.5 m und eine Ausnutzungsziffer von 130 %. Damit ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche von 11'196 m<sup>2</sup> bzw. eine Nutzungsreserve von 8'625 m<sup>2</sup>.

Im Unterschied zur Alten Kirche Witikon, die unter strengem Denkmalschutz steht, sind die Bauten auf dem Areal der Neuen Kirche nicht im Inventar der Denkmalpflege erfasst. Das heisst, dass grundsätzlich das ganze Areal neugestaltet werden kann. Aufgrund der besonderen Lage haben Projekte in jedem Fall hohe städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Nach Ansicht der Planungskommission und der Kirchenpflege soll der markante Turm in allen Entwicklungsszenarien erhalten bleiben. Im Übrigen soll ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) möglichst unterschiedliche Lösungsvarianten bringen, unter welchen die überzeugendste Variante dann ermittelt werden kann.

Im Raum steht derzeit die Frage einer planerischen Aufzoning, welche der Kanton als Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) auch von der Stadt Zürich verlangt. Im Richtplan der Stadt Zürich ist das betreffende Verdichtungsgebiet mit einer Schraffur markiert (vgl. Abbildung 2). Denkbar wäre, ein Gesuch um Aufzoning zu stellen, welche nach heutigem Informationsstand eine Ausnutzungsziffer von 1.6 erlauben würde. Das würde zu einer ca. 20% höheren anrechenbaren Geschossfläche und zu einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 25 m (entspricht sieben Geschossen) führen. Die Planungskommission und die Kirchenpflege wollen auf ein entsprechendes Gesuch verzichten. Ausschlaggebend dafür ist, dass mit einer Aufzoning die Bebauungsdichte und die Höhe der Bauten ein quartierverträgliches Mass überschreiten würden. Dazu kommt, dass die Umsetzung einer solchen Aufzoning inhaltlich und zeitlich noch zu wenig geklärt sind und Unsicherheiten deshalb zu unerwünschten Verzögerungen führen können. Die Projektierenden sollen jedoch Möglichkeiten einer späteren Nachverdichtung (z.B. durch Aufstockung) mittels statischer und struktureller Massnahmen aufzeigen. Im Wettbewerbsverfahren ist weiter zu prüfen, ob, wie und welche der bestehenden Bäume in die neue Überbauung integriert werden können.



Abbildung 2: Richtplan Stadt Zürich (der rote Kreis markiert das Areal der Neuen Kirche)

### **c. Das Mitwirkungsverfahren im Quartier**

Die Arbeiten am Nutzungskonzept wurden unmittelbar nach der Genehmigung des Kredites aufgenommen. Zum Einstieg hat die Planungskommission am 2. September 2019 mit ausgewählten VertreterInnen aus Institutionen und Quartierbevölkerung das Vorgehen und den Ablauf des Mitwirkungsprozesses und insbesondere der Auftaktveranstaltung besprochen. Eine Spurgruppe hat dazu Vorstellungen entwickelt, die sicherstellen sollten, dass Erwartungen und Sichtweisen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen und der Bevölkerung eingebracht und gehört werden.

Die Auftaktveranstaltung fand am 18. September 2019 statt. Die Teilnehmenden wurden umfassend über die Rahmenbedingungen und den Stand der Arbeiten informiert. Auf diesem Hintergrund wurden dann Bedürfnisse der Kirchgemeinde und des Quartiers zusammengetragen und intensiv diskutiert. Es wurden sieben Themenfelder festgelegt, die in thematisch fokussierten Arbeitsgruppen weiterbearbeitet wurden: Finanzen, Begegnung/Begegnungsort, Areal im Kontext Quartier, Kirche/Kirchenraum, Vision Kirche, Wohnen und Denkwerkstatt „radikal“. Die lebhaften Diskussionen, die sich bis in den Januar 2020 hinauszogen, führten zu Erkenntnissen, die allen Gruppen in einem Echoraum zur nochmaligen Diskussion vorgelegt wurden.

Aufgrund der Corona-Pandemie mussten die Arbeiten im Frühling 2020 unterbrochen werden, weil grössere Veranstaltungen und Versammlungen nicht mehr möglich waren. Weil der Gesundheitsschutz oberste Priorität hatte, beschloss die Kirchenpflege am 12. März 2020, die auf den 14. März geplante Ergebniskonferenz abzusagen. Die mittel- und langfristigen Überlegungen zur Zukunft der Kirchgemeinde müssten zwar auch weitergehen, aber auf ein paar Wochen oder Monate käme es letztlich nicht an. Als im Sommer 2020 die behördlichen Vorschriften gelockert wurden, konnte unter Beachtung von Schutz- und Hygienevorschriften die Ergebniskonferenz am 9. September 2020 nachgeholt werden. Eingeladen wurden alle Personen, die sich am bisherigen Prozess beteiligt und an mindestens einer Veranstaltung teilgenommen hatten. An der Ergebniskonferenz wurden die Erkenntnisse aus den Workshops diskutiert, damit die gewonnenen Erkenntnisse zusammen mit den Anforderungen der Bauherrschaft in das Nutzungskonzept bzw. ins Raumprogramm einfließen konnten.

Das Mitwirkungsverfahren führte zu interessanten Erkenntnissen. Einerseits wurden Überlegungen der Planungskommission zur künftigen Nutzung und zu Anforderungen an die Gestaltung des Areals bestätigt, andererseits wurden neue Gedanken diskutiert, welche zusätzlich einfließen oder stärker gewichtet werden sollten. Die diskutierten Bedürfnisse und die weiteren Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess wurden sorgfältig geprüft. Sie sind mehrheitlich ins Raumprogramm eingeflossen, im Bewusstsein, dass alle die Zukunft betreffenden Überlegungen Chancen und Risiken beinhalten. Beide sind im Auge zu behalten.

### **d. Finanzielle Überlegungen**

Die Kirchgemeinde kann und darf es sich nicht länger leisten, das im Areal steckende Vermögen von rund CHF 30 Mio. brach liegen zu lassen. § 11 der Finanzverordnung der Landeskirche verlangt explizit, dass die Kirchgemeinde ihr Finanzvermögen so bewirtschaftet, dass ein Substanzverlust weitgehend ausgeschlossen werden kann und sich unter Einbezug sozialer, ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte langfristig Erträge erzielen lassen.

Grundsätzlich stehen der Kirchgemeinde dazu zwei Wege offen: Sie kann als eine der grössten gemeinnützigen Institutionen im Quartier die Entwicklung des Areals selber vorantreiben oder das Areal oder Teile davon Dritten verkaufen. Planungskommission und Kirchenpflege sind der Ansicht, dass die Kirchgemeinde Zürich Witikon in der Verantwortung steht und über die Mittel und Kompetenzen verfügt, um eine zukunftsgerichtete Kirche und eine nachhaltige Quartierentwicklung mit einer lebendigen Kirche im Zentrum selber voranzutreiben. Ein Verkauf des Areals ist aus ihrer Sicht daher keine Option. Die Beibehaltung der bestehenden kirchlichen Nutzung verursacht jedoch durch laufende Instandhaltungen und



Instandsetzungen hohe Kosten, nur schon um den Bestand zu halten. Dies ist nur zu Lasten des bestehenden Finanzvermögens möglich und daher ökonomisch nicht nachhaltig (vgl. Abschnitt 1.e.). Es schränkt eine zukunftsgerichtete Entwicklung unserer Kirchgemeinde stark ein.

Die Kirchenpflege will die Chance nutzen, mit der Arealentwicklung die Finanzierung künftiger Aufgaben zu sichern, damit sie als Kirche weiterhin vor Ort präsent und wirksam sein kann. In Abwägung aller Überlegungen sind für die Arealentwicklung mehrere Varianten möglich. Im Rahmen der Strategischen Planung wurde eine Vielzahl von Entwicklungsszenarien geprüft. Letztlich wurden die nachfolgenden drei Entwicklungsvarianten der heutigen Situation gegenübergestellt:

- «Status quo +»: Die heutigen Bauten bleiben bestehen (exkl. Pfarrhaus) und die restliche Fläche wird zonenkonform (W3) ohne Arealbonus mit Neubauten für Drittnutzungen genutzt.
- «Kirche +»: Die Kirche und der Kirchturm bleiben bestehen und die restliche Fläche wird zonenkonform (W3) mit Arealbonus mit Neubauten für Drittnutzungen bebaut. Der Flächenbedarf der Kirche wird auf Basis der zukünftigen Bedürfnisse und Synergien optimiert.
- «Alles neu»: Die bestehenden Bauten werden mit Ausnahme des Kirchturms zurückgebaut und das Areal zonenkonform (W3) mit Arealbonus mit Neubauten für Kirchen- und Drittnutzungen bebaut.

Die drei Varianten wurden einer detaillierten Kosten-Nutzen-Rechnung unterzogen. Die Hauptergebnisse dieser Analyse sind in Tabelle 1 zusammengefasst. Die Investitionen geben die Kosten für die Neugestaltung des Areals an. Der Ertragswert ist ein Wert, der die durch die Neugestaltung erzielbaren zukünftigen Einnahmen wiedergibt. Der Landwert ist die Differenz zwischen Investitionen und Ertragswert. Er gibt an, welchen Wert die Kirchgemeinde aus der Neugestaltung des Areals im Vergleich zur heutigen Nutzung generieren kann. Der Eigenfinanzierungsgrad ist der Quotient aus Landwert und Ertragswert. Er gibt den Anteil aus den Erträgen an, der der Kirchgemeinde als Mittel für den Unterhalt und die eigenen Aktivitäten zur Verfügung steht.

Für die ausgewiesenen Werte in den drei Varianten in Tabelle 1 wird jeweils das Gesamtareal betrachtet. Das bedeutet, dass Investitionen, Bewertungen, Erträge und Kosten sich jeweils auf das gesamte Areal inklusive der Eigennutzung (d.h. kirchliche Nutzung) beziehen. Der Ertragswert umfasst keine kalkulatorischen Erträge der selbstgenutzten Flächen, jedoch beinhalten die Investitionen und damit auch der resultierende Eigenfinanzierungsgrad alle Investitionen in Gebäude mit kirchlicher Nutzung.

Wird diese Gesamtbetrachtung auf jährliche Erträge und Kosten heruntergebrochen, ergeben sich drei zentrale Kennzahlen, die im unteren Teil von Tabelle 1 dargestellt sind. Die zusätzlich freien Mittel der Kirchgemeinde bezeichnen die Beträge, die der Kirchgemeinde zusätzlich zu den Steuereinnahmen durch die Neugestaltung des Areals zur Verfügung stehen. Davon abgezogen werden die Kosten für den Betrieb der Bauten, die von der Kirche genutzt werden. Als Differenz ergeben sich die freien Mittel, die als Einnahmen in das ordentliche Budget der Kirchgemeinde fliessen. Diese Mittel stehen für kirchliche Aktivitäten zur Verfügung.

	Status quo +	Kirche +	Alles neu
<b>Projekt (Gesamtareal)</b>			
Investitionen	27 Mio	41 Mio	40 Mio
Ertragswert	34 Mio	64 Mio	64 Mio
Landwert	7 Mio	23 Mio	24 Mio
Eigenfinanzierungsgrad	20%	35%	37%
<b>Erträge und Kosten p.a.</b>			
Zusätzliche freie Mittel Kirchgemeinde	630 Tsd	1'200 Tsd	1'200 Tsd
Kosten Kirchennutzung	450 Tsd	300 Tsd	200 Tsd
Freie Mittel aus Areal	180 Tsd	900 Tsd	1'000 Tsd

Tabelle 1: Überblick Kosten-Nutzen-Rechnung der Nutzungsvarianten (in CHF)

Basierend auf den Kosten-Nutzen-Rechnungen der drei Varianten wurde die Variante «Status quo +» aufgrund eines ungenügenden Kosten-Nutzen-Verhältnisses, zu hoher Risiken und eines zu geringen Eigenfinanzierungsgrades ausgeschieden. Die Varianten «Kirche +» und «Alles neu» führen in der ökonomischen Betrachtung zu vergleichbaren Erträgen. Die Planungskommission erarbeitete deshalb für diese zwei Varianten ein Nutzungskonzept und ein Raumprogramm, die im folgenden Kapitel 5 im Detail präsentiert werden. Das Nutzungskonzept und Raumprogramm für die Varianten «Kirche +» und «Alles neu» bilden die Basis für den Wettbewerb.

## **5. Nutzungskonzept und Raumprogramm**

### **a. Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept konkretisiert die Vorstellungen darüber, wie das Kirchenareal in Zukunft besser genutzt werden kann, so dass sowohl die Arbeit der Kirche davon profitiert als auch mit dem Vermögen der Kirchgemeinde angemessene Erträge erwirtschaftet werden.

#### **a. 1. Nutzung für eigene Bedürfnisse der Kirchgemeinde**

Klar ist, dass das im Zentrum des Quartiers liegende Areal – ob mit bestehenden oder neuen Bauten – weiterhin den eigenen Aufgaben der Kirchgemeinde Zürich Witikon dienen soll. Heute nutzt die Kirchgemeinde für ihre eigenen Bedürfnisse eine anrechenbare Geschossfläche von über 2'500 m<sup>2</sup> (Kirche, Empore, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus und Sigristenwohnung). Die Mitarbeitenden der Kirchgemeinde haben den künftigen Raumbedarf abgeschätzt. Die Präsenz der Kirche in eigenen, ansprechenden Räumen für Begegnungen und für das Gemeindeleben ist im Quartier Witikon von grosser Bedeutung und aus diesem Grund soll der Raumbedarf nicht markant abnehmen. Es werden jedoch Synergiepotenziale gesucht, bei denen die Auslastung der Räumlichkeiten erhöht wird. Insbesondere zu prüfen ist, ob der Kirchenraum mit dem Kirchgemeindesaal kombiniert werden kann.

Vor dem Hintergrund von Bevölkerungsprognosen, nach denen die Quartierbevölkerung in den nächsten 10 bis 20 Jahren nochmals um 20 % ansteigt, sowie den Erfahrungen mit dem Café-Bistro-Pavillon HOCH3 möchte die Kirchenpflege mit attraktiven Räumen das Interesse der QuartierbewohnerInnen wecken und Berührungängste mit der Kirche abbauen. Die Kirchenpflege will die Chancen nutzen und mit stimmigen Räumen im Zentrum des Quartiers als einer von mehreren Kristallisationspunkten in Witikon weiterhin vor Ort präsent und den Menschen nahe sein sowie mit ihren Angeboten zu einer lebendigen Nachbarschaft und Gemeinde beitragen.

#### **a. 2. Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen**

Wo dies möglich und sinnvoll ist, wird eine Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen angestrebt:

- Die Schulraumplanung der Stadt Zürich zeigt im Schulkreis Zürichberg (zu dem Witikon gehört) mittelfristig einen markanten Bedarf an zusätzlichen Schulräumen. Die bisherigen Gespräche ergaben, dass die Stadt Zürich die eigentlichen Klassenräume nach dem Landabtausch mit der Kirchgemeinde im eigenen Areal realisieren kann. Interessiert ist der Schulkreis Zürichberg jedoch an Räumen für einen Doppelkindergarten und für die Betreuung im Rahmen der Tagesschule, an einer Beteiligung an einem grösseren Saal sowie an Räumen für die Musikschule. Geprüft wird, ob sich im Bereich Verpflegung und bei der Betreuung innovative Formen der Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde realisieren lassen.

- Die Trägerschaft der Chrippe am Hügeli ist daran interessiert, im künftigen Umfeld auf dem Kirchenareal Räume zu mieten. Zur Debatte steht ein Raumbedarf von 280 bis 350 m<sup>2</sup>. Gewünscht ist auch ein grosser Aussenraum.
- Die Pestalozzi-Bibliothek hat Interesse angemeldet, im Rahmen einer künftigen Arealüberbauung mit einem gegenüber heute etwas grösseren Raum an guter Lage präsent zu sein.
- Die ökumenische Altersstiftung Zürich-Witikon (OEKAS), die im Quartier bereits ein Alterswohnheim betreibt, ist daran interessiert, im Areal Alterswohnungen anzubieten.
- Der Raumbedarf der Musikschule, die bereits heute Mieterin im Kirchgemeindehaus ist, muss noch weiter geklärt werden.
- Ein Raumbedarf besteht auch für bisherige und neue kulturelle Aktivitäten im Quartier. Möglichkeiten und Grenzen sowie die Finanzierung sind im Gespräch mit interessierten TrägerInnen zu klären.

Weitere Nutzungen z.B. im Zusammenhang mit der Gesundheitsvorsorge und pflegerischen Angeboten sind denkbar, aber noch nicht weiter ausgelotet. Kein Interesse hat die Trägerschaft des Gemeinschaftszentrums, welches derzeit Ersatz für den wegfallenden Standort im Unterdorf sucht.

### **a. 3. Neue Ideen der Nutzung und Quartierbedürfnisse**

Es ist nicht Aufgabe der Kirchgemeinde, Quartierbedürfnisse aufzunehmen und gewissermassen für Dritte zu bauen. Was sie aber kann und woran sie interessiert ist: für kirchenverträgliche Aktivitäten Räume anzubieten, für die jemand bereit ist, auf möglichst lange Frist verlässlich einen vernünftigen Mietpreis zu bezahlen. Je besser es gelingt, aus unserer Quartiernähe Bedürfnisse zu erkennen und auch für die Kirchgemeinde stimmige Synergien mit anderen öffentlichen und privaten Aufgaben zu nutzen, desto höher ist die Chance, dass in unserem Quartier (das mit 11'000 bis 13'000 Einwohnern die Grösse einer Stadt aufweist) ein lebendiges Zentrum und eine lebendige Nachbarschaft entsteht bzw. erhalten und gefördert wird. Mit ihrer Offenheit und Innovationsfreudigkeit haben Kirchgemeinden schon oft rasch und unkompliziert Lösungen für neue Herausforderungen gefunden und realisiert.

In diesem Kontext sollen folgende Ideen weiterverfolgt werden:

- Mit der Realisierung des Café-Bistro-Pavillon HOCH3 hat die Kirchgemeinde darauf reagiert, dass im Quartier Witikon vor zwei Jahren das letzte Restaurant geschlossen wurde. Der ursprünglich als Begegnungsort für Familien und für SeniorInnen konzipierte Pavillon wird als Bistro betrieben, das während fünf Wochentagen jeweils von 10 – 18 Uhr durch ein Team von Fachleuten zusammen mit einer grösseren Gruppe Freiwilliger bewirtet wird. Das Angebot wurde – trotz Erschwernissen aufgrund der Corona-Pandemie – sehr gut aufgenommen. Es ist heute nicht mehr wegzudenken.
- Angesichts der prekären Gastronomieversorgung in Witikon schlägt die Planungskommission vor, auf dem Areal einen Quartier-Gastwirtschaftsbetrieb zu realisieren. Dieser soll ganztags und insbesondere auch am Abend ein attraktives Verpflegungsangebot und eine begegnungsoffene Atmosphäre bieten. Wie die Koexistenz mit dem heutigen Café-Bistro-Pavillon HOCH3 gestaltet werden soll und welche Synergien (mit der Kirchgemeinde und der Schule) genutzt werden könnten, muss in den nächsten Arbeitsschritten vertieft werden. Erste Gespräche mit einem Gastronomie-Experten haben gezeigt, dass in Witikon Platz für ein Restaurant ist, das mit einem neuartigen Quartierprofil, mit dem Siedlungsumfeld und mit den Playern im Quartier interagiert. Aufgrund einer ersten Schätzung des Experten müssten für ein Restaurant mit rund 75 Sitzplätzen rund 350 m<sup>2</sup> und für die Weiterführung des HOCH3 150 m<sup>2</sup> eingeplant werden. Dazu kämen rund 40 Aussenplätze.
- Die Arbeitswelt verändert sich. Mit den Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie ist Homeoffice – praktisch über Nacht – möglich geworden. In reduziertem Umfang wird das Thema aktuell bleiben. Allerdings können nicht alle in der eigenen Wohnung arbeiten (v.a. Mütter und

Väter mit kleinen Kindern) und arbeitende Mütter und Väter können oft nicht gleichzeitig arbeiten und Haushalten. Wir nehmen an, dass ein Bedarf an gemeinschaftlich genutztem Arbeitsraum (Coworking-Space) im Wohnquartier entsteht. Hier kann und will die Kirche mit Coworking-Arbeitsplätzen einen konkreten Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf leisten.

#### a. 4. Wohnen

Planungskommission und Kirchenpflege gehen davon aus, dass auch auf mittlere Sicht eine Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum in Witikon besteht. Die Begründung liegt einerseits in einem sehr guten Lagefaktor: Das Areal liegt in der Stadt Zürich, dem grössten wirtschaftlichen Zentrum der Schweiz. Das Risiko, dass die Nachfrage plötzlich einbricht und Erträge ausfallen, ist an dieser Lage bedeutend kleiner als andernorts.

Die Machbarkeitsstudien des Architekturbüros Isler/Gysel zeigen, dass auf dem Areal je nach Grösse rund 60-80 Wohnungen erstellt werden könnten. Ziel ist eine sozial und demographisch durchmischte Mieterschaft. Ein konkretes Interesse für zusätzliche Alterswohnungen hat das OEKAS, die kirchennahe Alters- und Pflegeinstitution im Quartier, angemeldet. Sehr attraktiv ist die Lage aber auch für Familienwohnungen. Pfarrpersonen und Sigristen sollen in der künftigen Überbauung wohnen können, ohne dass spezifische Dienstwohnungen eingerichtet werden. Daraus ergibt sich der in Tabelle 2 dargestellte (vorläufige) Wohnungsmix.

Grösse	HNF	Pers.	Interessenten	Bemerkung Workshop 18.11.2019	Ausstattung	Anteil
2 ½ Zi.	50-60 m <sup>2</sup>	1(-2)	Alterswohnungen OEKAS	Ca. 15 – 20 Alterswohnungen, zusätzlich mit einem «Wohnzimmer» pro Etage für gemeinsame Nutzung	Eingang/Garderobe; Wohn-/Essraum; Küche; 1 Schlafzimmer; Nasszelle (WC/DU)	35 %
3 ½ Zi.	90 m <sup>2</sup>	2-3	Paare (alt/jung); Paare mit Kind; Alleinerziehend mit Kind/Kinder	Ev. auch ein Teil für ältere Paare über OEKAS vermieten	Eingang/Garderobe; Wohn-/Essraum; Küche; 2 Schlafzimmer; Nasszelle (WC/DU)	30 %
4 ½ Zi.	110 m <sup>2</sup>	3-5	Familie mit Kindern; WG (alt/jung)		Eingang/Garderobe; Wohn-/Essraum; Küche; 3 Schlafzimmer; 2 Nasszellen (WC/DU)	30 %
5-7 Zi.	130- 200 m <sup>2</sup>	4-7	Familie mit Kindern («kinderreich»); WG in «Cluster- wohnung»	Idee: 1 bis 2 Grosswohnungen, allenfalls abzugeben an gemeinnützige Institution, welche die Wohnung betreibt/betreut	Eingang/Garderobe; Gemeinschafts-Wohn- /Essraum mit Küche; 4-5 Schlafzimmer mit Nasszelle/ev. Kleinküche; sep. Gäste-WC	5 %

Tabelle 2: Vorläufiger Wohnungsmix

#### b. Raumprogramm

Unter Einbezug von Synergieeffekten ergibt sich ein Nutzungsmix mit einer sinnvollen Clusterung von Räumen und Leistungen, welche sich gegenseitig fördern können. Der Nutzungsmix ist in Abbildung 3 wie folgt dargestellt:

- Kirche (Eigenbedarf der Kirchgemeinde) - blau
- Schule (Stadt Zürich, Schulkreis Zürichberg) - rot

- Quartier Witikon (Zentrumsfunktionen) - grün
- Wohnungen - gelb

Abbildung 3 ist jedoch nicht als Gestaltungsplan zu lesen insbesondere nicht in Bezug auf die flächenmässige Aufteilung der vier Nutzungsarten. Vielmehr soll die Abbildung verdeutlichen, dass

- vier Nutzungsarten vorgesehen sind (Kirche, Schule, Quartier, Wohnen),
- zwischen den vier Nutzungsarten Potentiale für Synergien und Begegnungspunkte bestehen und
- dem Kirchenraum zentrale Bedeutung zukommt.

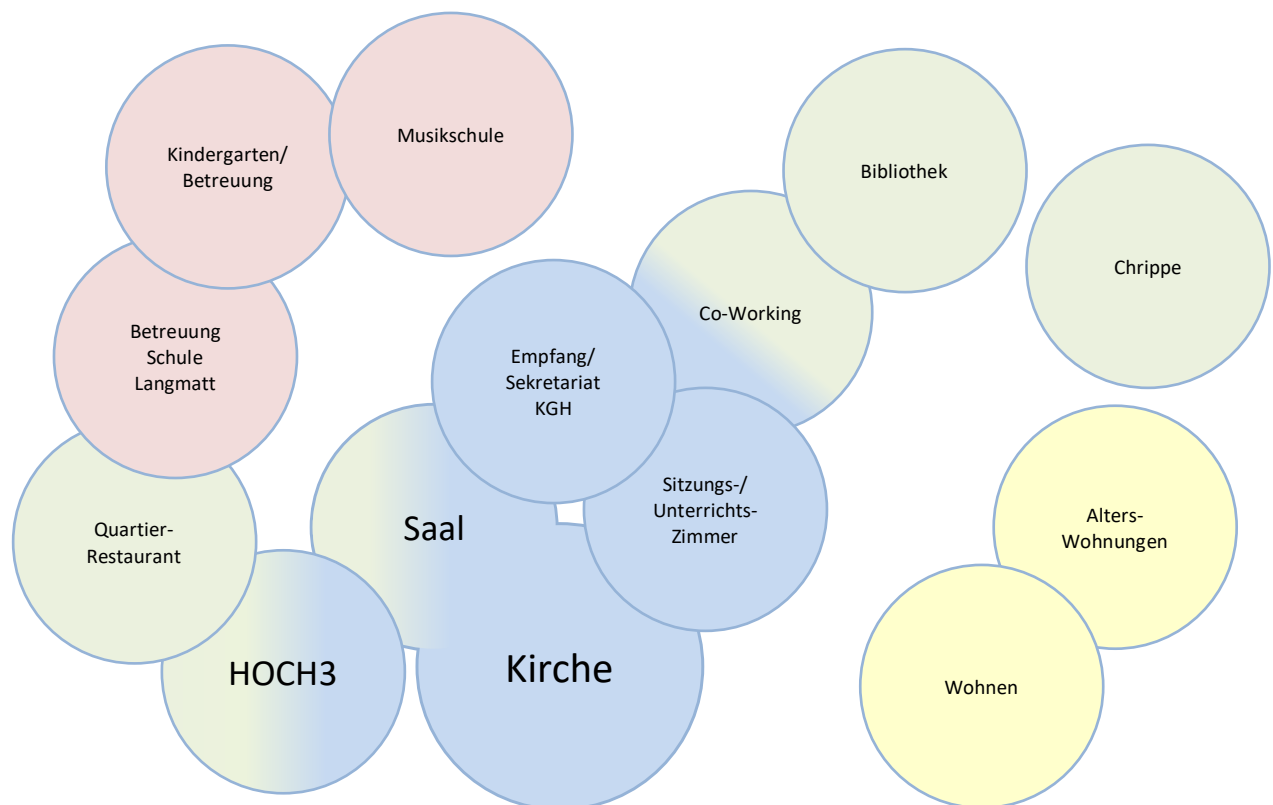


Abbildung 3: Darstellung Nutzungsmix

Ausgehend von einer gesamten Nutzfläche von 11'000 m<sup>2</sup> scheint es sinnvoll, die weiteren Arbeitsschritte auf folgendes Raumprogramm auszurichten:

Nutzungsart	Flächenbedarf	Raumprogramm
Kirchgemeinde	2'000 bis 2'500 m <sup>2</sup>	2'500 m <sup>2</sup>
Schule (Stadt Zürich)	1'500 bis 2'000 m <sup>2</sup>	1'500 m <sup>2</sup>
Quartier	1'000 bis 1'200 m <sup>2</sup>	1'000 m <sup>2</sup>
Wohnen	5'000 bis 6'000 m <sup>2</sup> (offen)	6'000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>9'500 bis 11'500 m<sup>2</sup></b>	<b>11'000 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3: Raumprogramm

## **6. Nächste Planungsschritte: Wettbewerb**

Stimmt die Kirchgemeindeversammlung dem Nutzungskonzept und dem Raumprogramm zu, so tritt das Projekt in eine nächste Arbeitsphase über. Ziel dieser nächsten Phase ist es, auf dem gegebenen Areal für die vorgesehenen Nutzungen das bestmögliche Projekt zu ermitteln.

Weil die Kirchgemeinde dem öffentlichen Submissionsrecht untersteht, ist ein Wettbewerbsverfahren zwingend. Es ist üblich, dass dieses nach den Regeln des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) durchgeführt wird. Demnach muss der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben werden.

### **a. Zielsetzung**

Das Ziel des Konkurrenzverfahrens ist es, für die komplexe Aufgabenstellung einer Arealentwicklung mit Zentrumsfunktion im Quartier und der Kirche im Mittelpunkt, die für den Ort beste gestalterische Lösung zu finden.

Dafür eignen sich Studienaufträge. Studienaufträge dienen zur Ausarbeitung von Lösungen komplexer Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können. Sie beinhalten den direkten Dialog in Form einer Zwischenbesprechung während der Ausarbeitung der Entwürfe. Damit erlauben es Studienaufträge, die Programmbestimmungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen. Dies erfolgt mit dem Ziel, Lösungen zu finden, die den konzeptionellen, gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen am besten entsprechen.

### **b. Rahmenbedingungen**

Die reformierte Kirchgemeinde untersteht dem öffentlichen Submissionsrecht. Aus diesem Grund muss der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben werden.

Es besteht ein klares, durch die Kirchgemeinde beschlossenes Raumprogramm für das Konkurrenzverfahren.

Ob die bestehende Kirche erhalten bleiben soll oder nicht, ist offen und soll durch den Studienauftrag geklärt werden.

### **c. Vorgehen**

#### 1. Schritt: Öffentliche Ausschreibung zur Präqualifikation

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben (auf SIMAP). Jedes Büro bzw. Team kann sich bewerben. Das geplante Vorgehen wird als Studienauftrag mit offener Präqualifikation bezeichnet.

Verlangt wird eine Selbstqualifikation des Büros, geeignete Referenzprojekte und ein Motivationsschreiben. Weshalb ist man an dieser Aufgabe interessiert? Wie steht das Team zum Erhalt der Kirche? Die Teams müssen die Absicht bekunden, ob sie mit oder ohne Erhalt der Kirche zu arbeiten gedenken.

Die Jury wählt ca. 7- 8 Teams aus. Darunter ev. 1-2 jüngere Büros (d.h. Inhaber bis 40 Jahre alt), die nicht alle Vorbedingungen, insbesondere Referenzprojekte, vollumfänglich erfüllen müssen.

Von jeder Variante (mit oder ohne Erhalt Kirche) müssen mindestens drei Teilnehmende ausgewählt werden.

## 2. Schritt: Arbeit der acht Teams bis zur Zwischenbesprechung

Die acht Teams erarbeiten in einer ersten Phase bis zur Zwischenbesprechung konzeptionelle Überlegungen, einen Projektentwurf im Massstab 1:500, ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 sowie Kennzahlen HNF und Ausnutzung aGF.

## 3. Schritt: Zwischenbesprechung der Jury mit den Teams

Anwesenheit von Jury und teilnehmenden Teams

Die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung werden schriftlich festgehalten, das Programm wird entsprechend ergänzt und angepasst.

Das Ergebnis der Jury kann lauten:

- Die Teams dürfen bei ihrer vorgeschlagenen Variante bleiben.
- Alle müssen „mit Bestand Kirche“ bearbeiten, weil...
- Alle müssen „ohne Bestand Kirche“ bearbeiten, weil...

Zusätzlich erhält jedes Büro ein schriftliches Feedback zu seinem Projekt mit Kritik und Lob.

## 4. Schritt: Ausarbeitung Studienauftrag gemäss vorliegendem Raumprogramm

Die Ausarbeitung des Studienauftrags beinhaltet: Projekt 1:200, Grundrisse, Wohnungen, Schnitte, Umgebung usw. (gemäss Programm).

Auf Grundlage der Ausarbeitungen erfolgt die Jurierung und die Empfehlung eines Projekts zu Händen der Kirchenpflege und der Kirchgemeindeversammlung. Erst jetzt ist innerhalb des Verfahrens entschieden, ob die Kirche erhalten bleibt oder nicht.

Die Freigabe eines Planungskredits für das Siegerprojekt wird anschliessend durch die Kirchgemeindeversammlung erteilt. Erst dann wird mit einer Projektierung des Baus begonnen.

### ***d. Jury***

Die Jury setzt sich aus einer Fachjury (Architekten, Landschaftsarchitekt) sowie einer Sachjury (Personen aus dem Umfeld der Kirchenpflege und Kirchgemeinde) zusammen, welche alle ein Stimmrecht haben. Zusätzlich ohne Stimmrecht werden Experten mit spezifischem Fachwissen an der Jurierung teilnehmen.

#### Fachjury (5 Personen, davon 1 LA)

David Leuthold (Vorsitz)  
Pascale Guignard  
Maria Conen  
Lorenz Eugster (Landschaftsarchitektur)  
Vertretung Amt für Städtebau

#### Sachjury (4 Personen)

Hagen Worch, Präsident Kirchenpflege  
Pfarrperson Witikon  
Nathanea Elte (ABZ; Gemeinnütziges Wohnen)  
Dieter Zaugg (Leiter Ressourcen Landeskirche)

Auswahl Experten (ohne Stimmrecht, max. Anzahl noch zu bestimmen)

Brigit Wehrli (Alterswohnen)  
Marco Looser (Sozialdiakonie)  
Peter Herzog (Gastro)  
Florian Eidenbenz (Quartier)

**7. Anträge an die KGV**

**a. Antrag 1**

Die Kirchenpflege stellt der Kirchgemeindeversammlung den Antrag, dem von der Kirchenpflege erarbeiteten Nutzungskonzept und Raumprogramm als Basis für die weitere Entwicklung des Kirchenareals zuzustimmen.

**b. Antrag 2**

Die Kirchenpflege stellt der Kirchgemeindeversammlung den Antrag, dem von der Kirchenpflege vorgeschlagenen Wettbewerbsverfahren (Studienauftrag mit offener Präqualifikation) zuzustimmen.