



Sanierung und Umbau  
Kirchgemeindehaus Felsenhof  
Projektpflichtheft

Datum: 08. September 2021

**Version**

2.1

**Auftraggeberin**

Ev.-ref. Kirchgemeinde Hinwil  
Felsenhofstrasse 9  
8340 Hinwil

**Bearbeitung**

Immoprogess AG  
Cédric Perrenoud  
Universitätsstrasse 87  
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45  
M +41 79 609 58 51  
cedric.perrenoud@immoprogess.ch  
www.immoprogess.ch

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projektanforderungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Nutzeranforderungen .....	6
2.2	Bauliche Anforderungen.....	10
2.3	Provisorien während der Bauzeit.....	12
2.4	Baurecht.....	12
2.5	Geschätzter Investitionsbedarf .....	12
<b>3</b>	<b>Projektorganisation .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Projekttermine .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen / Beilagen .....</b>	<b>14</b>

# 1 Gegenstand

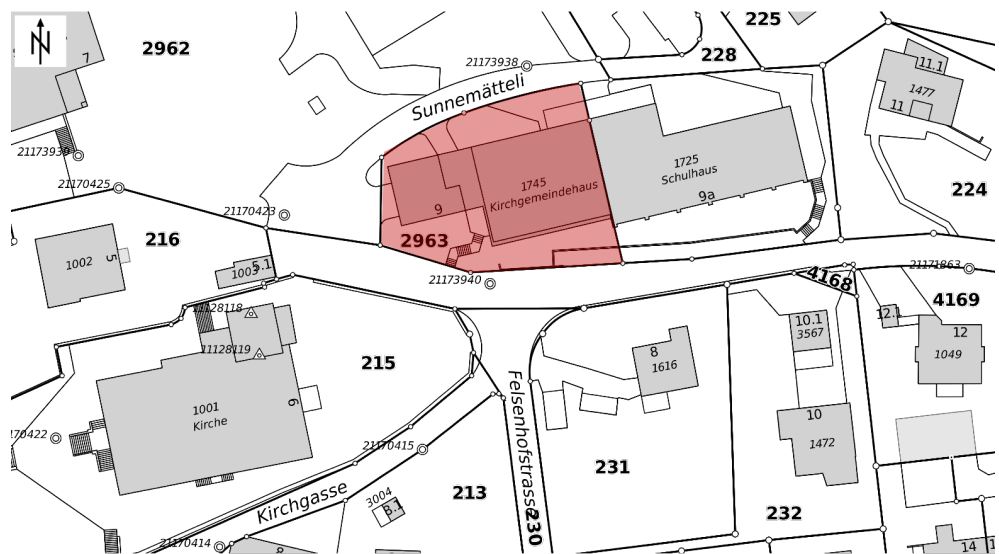
Bauherrschaft

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Hinwil  
Felsenhofstrasse 9  
8340 Hinwil

Bauherrenunterstützung  
Immoprogess AG  
Universitätsstrasse 87

Situation

Das Kirchgemeindehaus der reformierten Kirche Hinwil umfasst den Gebäudeteil auf der Parzelle Kat.-Nr. 2963. Es bildet zwar mit dem Schulhaus einen zusammenhängenden Baukörper, ist aber eine eigenständige funktionale Einheit.



Situation

Gebäudestruktur

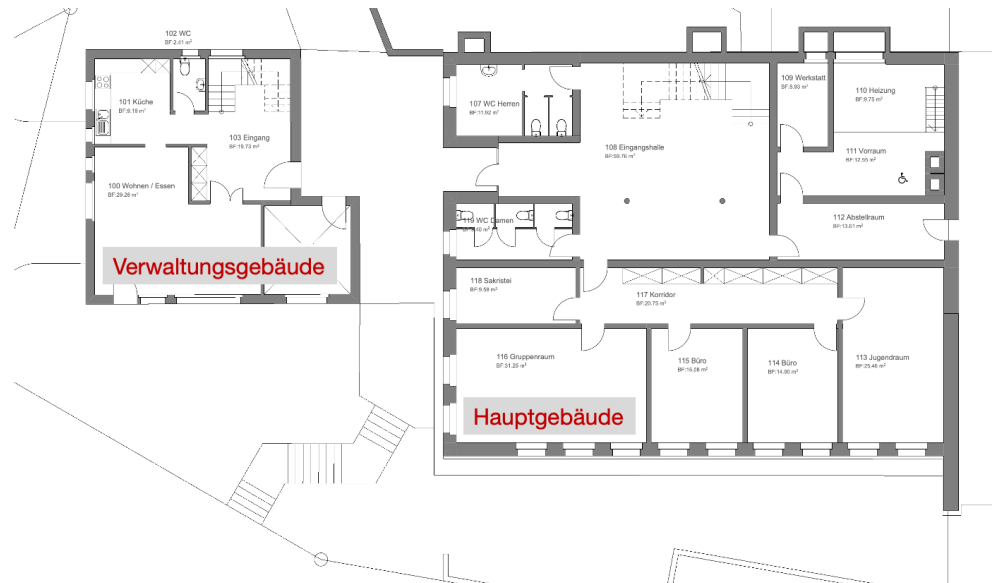
Das Kirchgemeindehaus erstreckt sich über 3 Geschosse (Unter-, Erd- und Obergeschoss) und ist in ein Verwaltungsgebäude und ein Hauptgebäude unterteilt. In der ursprünglichen Nutzung war das Verwaltungsgebäude ein Hauswartwohnung.

Dokumentation

Die Bestandspläne können der Beilage 2.1 entnommen werden. Unter folgendem Link <https://kuula.co/post/7kQF4/collection/7lpVM> können die meisten Räume im Erd- und Obergeschoss anhand von 360°-Bildern virtuell besichtigt werden.

Baugeschichte

Die Kirchgemeinde hat das Hauptgebäude 1978 von der Primarschule Hinwil abgekauft. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1958 erstellt. 1993 hat die Kirchgemeinde die Hauswartwohnung angebaut, der heute als Verwaltungstrakt dient. Der Gebäudeversicherungswert (Verwaltungs- und Hauptgebäude) beträgt rund CHF 3.2 Mio.



### Gebäudestruktur

#### Ausgangslage

Das Kirchgemeindehaus (KGH) Felsenhof ist in die Jahre gekommen und erfüllt die Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen nur noch eingeschränkt. In baulicher Hinsicht ist die Trittschallisolierung seit jeher unbefriedigend. Zudem ist der Lärmpegel im Saal sehr hoch. Um ein bedarfsorientiertes und funktional befriedigendes Raumangebot bereitzustellen ist eine Sanierung und ein Umbau des KGH Felsenhof nötig<sup>1</sup>.

#### Bisherige Planungen

Die Machbarkeitsüberprüfungen wurden durch „Jehle Umbauten“, ein ortsansässiges Planungs- und Realisierungsunternehmen, durchgeführt. „Jehle Umbauten“ haben auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie auch eine Grobkostenschätzung für die Umbau- und Sanierungsmassnahmen erstellt (siehe Kapitel 2.5).

#### Notwendige weitere Fachdisziplinen

Die Bauherrschaft geht davon aus, dass für die Begleitung der SIA Phasen 31–53 folgenden Fachdisziplinen notwendig sein werden:

- Architekturleistungen (100%, gemäss SIA 102)
- Bauingenieurleistungen
- Haustechnikplanung (Sanitär- und Elektro- und Heizungsplaner)
- Bauphysik
- Brandschutzplaner
- Gastroplaner

<sup>1</sup> Auszug aus dem Bericht Arbeitsgruppe

## 2 Projektanforderungen

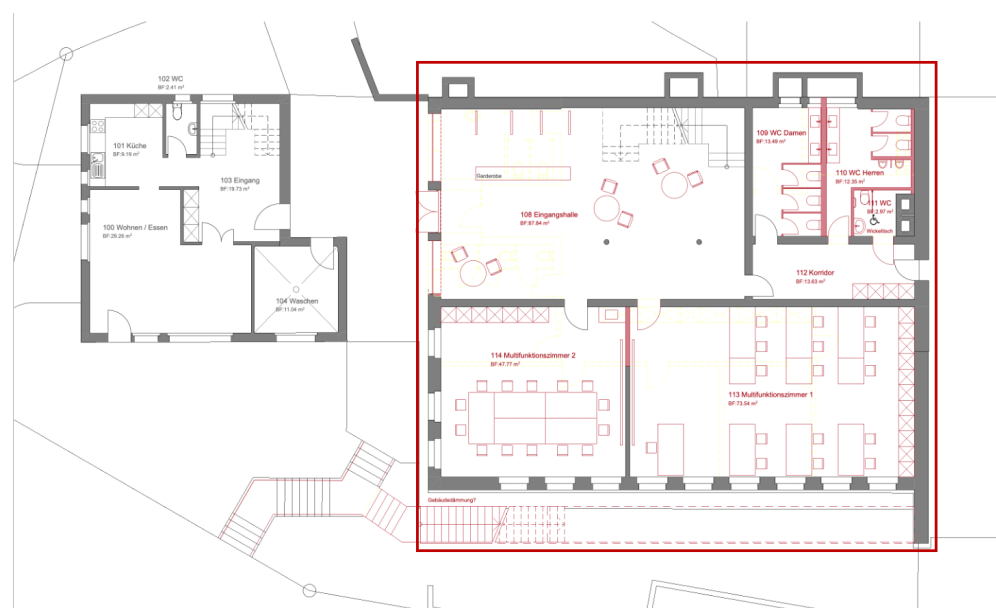
Das Projektpflichtenheft beschreibt den Planungsstand und die Anforderungen an den Bau zum Zeitpunkt der Planerbeschaffung. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten werden die Anforderungen im Austausch mit dem Planerteam vertieft und ergänzt.

### 2.1 Nutzeranforderungen

Die Nutzeranforderungen sind geschossweise beschrieben (Projektpläne siehe auch Beilage 3.5):

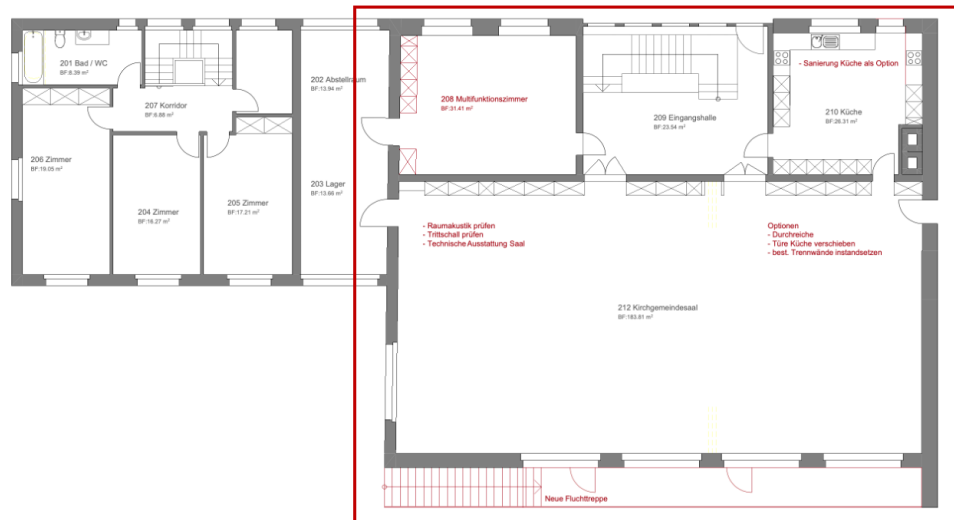
Hauptgebäude, Erdgeschoss

- Die Eingangshalle (108) wird komplett neugestaltet. Dazu werden die stark sanierungsbedürftigen WC-Anlagen im hinteren Bereich des Erdgeschosses neu konzipiert. Die dadurch vergrösserte Eingangshalle soll zum Durchgangsbereich hin verglast werden und eine neue Eingangsfront erhalten. Bis auf den Ersatz der Auftrittsstufen (neue Bodenbeläge) soll die Treppenanlage, wenn möglich erhalten bleiben. Die neue Möblierung der Eingangshalle erfolgt durch das Planungsteam.
- Die Räume 113-118 (siehe Bestandspläne Beilage 2.1) werden in zwei Multifunktionsräume umgebaut. In beiden Räumen ist ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorzusehen. In beiden Räumen sind Einbauschränke einzubauen (Lage der Einbauschränke gemäss Plandarstellung, funktionale Anforderungen im Austausch mit der Bauherrschaft im Rahmen der Projektierungsarbeiten). Das weitere Mobiliar wird durch die Bauherrschaft beschafft. Offen ist, wie in diesen Räumen Projektionsmöglichkeiten gewährleistet werden. Diese Evaluation erfolgt in der Projektierungsphase.
- Der Korridor (112) bleibt erhalten. Auch in diesem Bereich sollen Einbauschränke konzipiert werden.
- Die WC-Anlagen Damen und Herren (109 und 110) sollen gemäss der Plandarstellung ausgestattet werden. Das IV-WC (111) soll mit einem Wickeltisch ausgestattet sein.



**Erdgeschoss**  
Grundriss

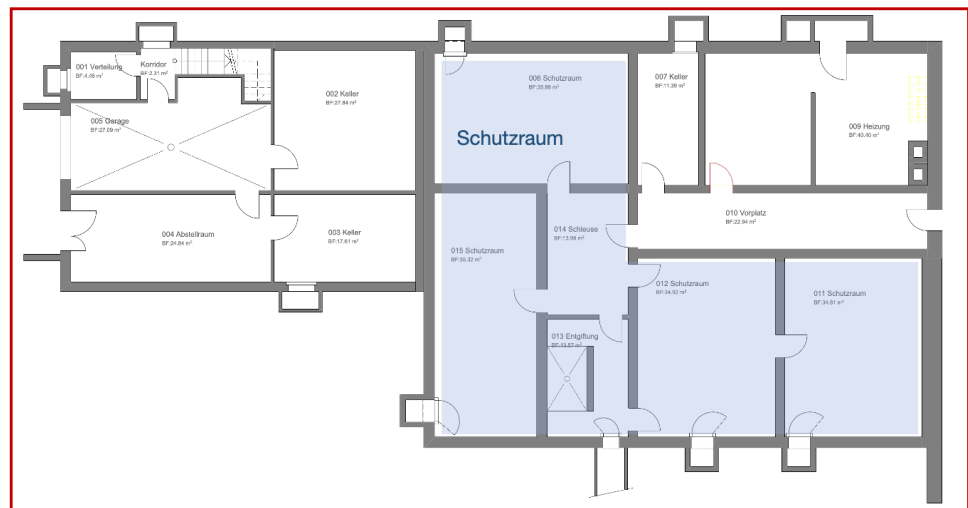
- Hauptgebäude, Obergeschoss
- Die Raumaufteilung im Obergeschoss bleibt unverändert.
  - Der Raum 208 soll künftig als Multifunktionszimmer genutzt werden. Dazu sind Einbauschränke einzubauen (Lage der Einbauschränke gemäss Plandarstellung).
  - Die Fenster der Eingangshalle (209) müssen ersetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Fassade optisch mit dem Schulhaus weiterhin eine Einheit bildet. Auch die Eingangstüre muss ersetzt werden.
  - Im Rahmen der Erneuerung der Küche (210) sollen auch Optimierungen in den Betriebsabläufen vorgenommen werden können. Die Eingriffstiefe (nur Geräteersatz, Geräteersatz und bauliche Anpassungen für Betriebsoptimierungen bis hin zu neuer Gastküche) soll im Austausch mit einem Gastroplaner im Rahmen der Projektierungsarbeiten diskutiert und festgelegt werden. In der Grobkostenschätzung sind entsprechende Budgetpositionen ausgewiesen. Der Zugang zum Saal soll erhalten bleiben. Für diesen Zugang ist eine Durchgangsbreite von 1m anzustreben. In der Küche werden folgende Optionen definiert, welche in der weiteren Projektierung vertieft geprüft werden sollen: Eine mögliche Durchreiche von der Küche in den Saal und das Versetzen der Kucheneingangstüre zur Vermeidung einer „Kollision“ mit der Saaltüre.
  - Der Kirchgemeindesaal (212) ist ein wichtiger Versammlungsort für die Kirchgemeinde und wird auch von der Schule regelmässig genutzt (siehe separater Zugang). Im Rahmen der Projektierungsarbeiten sollen insbesondere folgenden Themen vertieft überprüft werden:
    - Raumakustik (mit Bauphysiker)
    - Schallübertragung ins Erdgeschoss und in den Verwaltungstrakt (mit Bauphysiker)
    - Technische Ausstattung des Saals (mit Elektroplaner)
- Alle obig aufgeführten Themen sind als Budgetpositionen in der Grobkostenschätzung berücksichtigt. Die weiteren Ausstattungselemente des Saals sollen ebenfalls im Rahmen der Projektierungsarbeiten mit den Planern diskutiert werden. Dazu gehört die Instandsetzung der Einbauschränke, die Erneuerung der Saalvorhänge und der Umgang mit der bestehenden Trennwand.



### Obergeschoss Grundriss

Hauptgebäude /  
Verwaltungsgebäude  
Untergeschoss

Im Untergeschoss sind die beiden Gebäudeteile zusammengebaut, wobei ein Bereich unter dem Hauptgebäude als Schutzraum ausgebaut ist. Im Untergeschoss sind nur bauliche Massnahmen vorgesehen, welche sich aus den Umbauten in den oberen Geschossen ergeben. Dazu gehören die Anpassungsarbeiten in den Räumen 008 (ehemaliger Kohlekeller) und 009 (Heizungsraum). Abklärungen zur Schutzraumpflicht können der Beilage 3.4 entnommen werden.



### Untergeschoss Grundriss

Verwaltungsgebäude

Im Verwaltungsgebäude bestehen keine neuen Nutzeranforderungen. Mit jetzigem Wissenstand werden keine Auflagen aufgrund von Gesetzesbestimmungen erwartet. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten ist dies aber nochmals genau zu überprüfen (u.a. Brandschutz, Hindernisfreiheit, energetische Anforderungen bei der Eingangstür oder anderweitig, Haustechnik).



#### Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Im Hauptgebäude sollen sämtliche Bodenbeläge ersetzt werden. Einerseits sind die Bodenbeläge teilweise stark sanierungsbedürftig, andererseits möchte die Bauherrschaft damit ermöglichen, dass ein einheitliches neues Erscheinungsbild und eine stimmige Raumatmosphäre geschaffen werden kann. Die Wandbeläge sollen wo notwendig ergänzt oder ersetzt werden. Die Deckenbeläge werden im Erdgeschoss neu erstellt. Im Obergeschoss sollen Sie wo möglich erhalten bleiben. Die akustischen Anforderungen sind in der Projektierungsphase zu berücksichtigen (Integration schallabsorbierende Flächen an der Decke).

#### Haustechnikinstallationen

Die neu zu konzipierenden Waschbecken sind in den Planunterlagen der Machbarkeitsstudie eingezeichnet. Zusätzlich ist im Multifunktionsraum 1 ebenfalls ein neues Waschbecken vorzusehen. Bei allen Waschbecken sind Warm- und Kaltwasseranschlüsse vorzusehen.

#### Elektroinstallationen

Die Bauherrschaft geht davon aus, dass beim Hauptgebäude ein Grossteil der Elektroinstallationen neu erstellt werden müssen. Nebst den notwendigen Starkstrominstallationen, sollen insbesondere in den Multifunktionsräume auch Netzwerkan-schlüsse vorgesehen werden. Die Projektierung erfolgt im Austausch mit dem Elekt-roplaner.

## 2.2 Bauliche Anforderungen

Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Es ist auch nicht inventarisiert.
Instandsetzungen	Die seit 1978 durchgeführten Instandsetzungsmassnahmen können der Beilage 3.1 entnommen werden.
Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung	Die Ölheizung wurde 2018 mit einer Gasheizung ersetzt (Wärmeerzeugung auch für den angebauten Schulhaustrakt). Entsprechend soll im Rahmen dieses Umbaus die Wärmeerzeugung nicht angepasst werden. Aufgrund der neuen Raumdisposition im Bereich der heutigen Haustechnikzentrale sind jedoch Anpassungen notwendig. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Die Bauherrschaft geht davon aus, dass diese aufgrund der Raumanpassungen im Erdgeschoss neu erstellt werden müssen.
Lüftung	Der Einbau einer kontrollierten Lüftung ist nicht vorgesehen. Die Lüftungsanlage im Saal soll ohne Erneuerungsmassnahmen weiterbetrieben werden.
Gebäudeschadstoffe	Es ist keine Schadstoffgutachten der beiden Gebäudeteile vorliegend. Mit Start der Projektierungsarbeiten wird die Bauherrschaft ein Gutachten in Auftrag geben.
Kanalisation, TV-Untersuch	Die bestehenden Kanalisationsleitung der Parzelle können der Beilage 2.3 entnommen werden. Die Bauherrschaft wird mit Start der Projektierungsarbeiten eine TV-Untersuchung der bestehenden Leitungen durchführen. Zusätzlich Baubeschafft die Bauherrschaft einen Kanalisationsplan der Leitungen innerhalb des Gebäudes.
Baustatik	Sämtliche notwendigen Anpassungsarbeiten bei tragenden Wände und Böden müssen durch einen Bauingenieur begleitet werden. Gemäss jetzigem Planungsstand sind dies sämtliche Anpassungsarbeiten im Erdgeschoss, inkl. des neuen Bodens im Bereich der heutigen Heizzentrale.
Erdbebenertüchtigung	Im Vorprojekt sind die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung der Erbebentauglichkeit durch das Planerteam aufzuzeigen. Bei unverhältnismässigen Massnahmen ist im Austausch mit der Bauherrschaft eine Nutzungsvereinbarung zu prüfen.
Radon	2019 wurde eine Radonmessung durch die Firma Ecosens durchgeführt (siehe Beilage 3.2). Gemäss diesen Messungen werden die Grenzwerte nicht überschritten.
Energetische Anforderungen	Die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten. Die Bauherrschaft geht davon aus, dass zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei den Anpassungsarbeiten an den Aussenfassaden (Eingangsbereiche im Erd- und Obergeschosse) Einzelbauteilnachweise ausreichend sind (kein Systemnachweis über das gesamte Gebäude mit Kompensationsmöglichkeiten). Sollte im Rahmen der Baubewilligung eine Auflage für ein Systemnachweis gefordert werden, ist dies möglichst auf das Erdgeschoss zu beschränken.
PV-Anlage	Die Solarpotentialkarte misst den beiden südorientierten Dachflächen von Verwaltungstrakt und Hauptgebäude gute Eignung zu (vgl. <a href="http://maps.zh.ch/s/qbg17gto">http://maps.zh.ch/s/qbg17gto</a> ). Im Rahmen der Projektierungsarbeiten ist der Einbau einer PV-Anlage zu prüfen.

ECO-Bauweisen	Die Umsetzung von ECO-Anforderungen (MINERGIE) oder andere Zertifizierungen (Verein Oeku, grüner Güggel) werden in der Projektierungsphase evaluiert. Bei Bedarf erteilt die Bauherrschaft einen Zusatzauftrag an einen ECO-Spezialisten.
Hindernisfreiheit	Die Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ ist einzuhalten. Dazu hat am 06.05.2021 eine Besprechung der geplanten baulichen Massnahmen mit der BKZ (Behindertenkonferenz Kanton Zürich) stattgefunden. Protokoll siehe Beilage 3.3.
Brandschutz	Grundsätzlich gelten die Normen der VKF. Allfällige Auflagen der Gebäudeversicherung sind einzuplanen. Die Planer sind für eine bewilligungsfähige Planung und Realisierung verantwortlich. Entscheiden für die Bauherrschaft ist es, dass die Eingangshalle im Erdgeschoss von Brandschutzanforderungen befreit ist, so dass dieser Raum auch als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Gemäss ersten Abklärungen sind mit dem aktuellen Planungsstand die dazu notwendigen Anforderungen erfüllt. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten sind auch die Brandschutzanforderungen des Saals zu klären. Dabei ist durch die Planer aufzuzeigen, welchen Massnahmen zu welchen maximalen Personenbelegung des Saals führen. Auch ist zu klären, ob die Türe zum Schulhaus als Fluchtweg genutzt werden kann, und ab wann ein aussenliegende Fluchttreppe notwendig wird. Weiter ist zu klären, welche Massnahmen notwendig sind, damit der angepasste Technikraum im Untergeschoss die Brandschutzanforderungen erfüllt.
Arbeitsschutzgesetz	Die Anforderungen gemäss dem gültigem Arbeitsschutzgesetz sind in der Planung zu berücksichtigen.
Schutzraumpflicht	Die Aussenhülle des Schutzraums im Untergeschoss muss erhalten bleiben, inkl. den Fluchtröhren und den Panzertüren. Die Einbauten (Liegen und Lüftungsgeräte) können entfernt werden (siehe Aktennotiz gemäss Beilage 3.4).

### 2.3 Provisorien während der Bauzeit

Während der Bauzeit sind keine Containerprovisorien vorgesehen.

### 2.4 Baurecht

Baurechtliche  
Rahmenbedingungen

Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil, siehe Beilage 1.1)

Grundbuchauszug

Gemäss Grundbuchauszug liegen für diese Planung keine relevanten Dienstbarkeiten vor (siehe Beilage 1.3).

### 2.5 Geschätzter Investitionsbedarf

Grobkostenschätzung

Jehle Umbauten hat den Investitionsbedarf einerseits über Kennwerte ermittelt (siehe Beilage 3.6) und andererseits über Kostenschätzungen der baulichen Massnahmen pro Raum (siehe Beilage 3.7). Bei beiden Berechnungen resultiert ein Investitionsbedarf von CHF 1'070'000.00. Folgende Positionen sind in diesen Schätzungen noch nicht eingerechnet oder separat ausgewiesen:

- Optionen / Budgetpositionen gemäss vorliegendes Projektpflichtenheft
- Rückstellungen für mögliche Auflagen aus der Baubewilligungspflicht (Erneuerung der Kanalisationsleitungen, erhöhte energetische Anforderungen bei der Gebäudehülle)
- noch zu beschaffende Planungsgrundlagen (u.a. TV-Untersuch Kanalisationsleitungen, Gebäudeschadstoffe)
- Mobiliarbeschaffungen (Eingangsbereich ist eingerechnet)
- bauherrenseitigen Leistungen

Unter Berücksichtigung der obigen Positionen geht die Bauherrschaft von einem Investitionsbedarf von CHF 1.5 bis 1.8 Mio aus (inkl. MWST). Die Kostenbandbreite von CHF 300'000 beinhalten CHF 190'000 für die in diesem Projektpflichtenheft genannten Optionen/Budgetpositionen und CHF 110'000.- für mögliche Auflagen aus der Baubewilligungspflicht (siehe Kostenübersicht Beilage 3.8).

Budgetpositionen

Die Budgetpositionen setzen sich wie folgt zusammen:

- Gastroküche: CHF 50'000 für Teilersatz der Küche
- Zusätzliche Massnahmen Verbesserung Raumakustik Saal: CHF 30'000.00 (Hinweis: Die Massnahmen zur Verbesserung der Schallübertragung ist auch in den einzelnen Bauteilkosten summarisch einkalkuliert und kann nicht separat ausgewiesen werden)
- Technische Ausstattung Saal (Elektroinstallationen): CHF 45'000.00
- Modernisierung Saalbeleuchtung: CHF 20'000.00

Optionen

Die Optionen setzen sich wie folgt zusammen:

- Durchreiche Küche-Saal CHF 18'000.00
- Verschieben der Türe bei der Küche CHF 12'000.00
- Instandsetzung bestehende Trennwand im Saal CHF 15'000.00

## Subventionen

Eine sind keine Subventionen berücksichtigt. Mögliche Subventionen (Feuerpolizei, Hindernisfreiheit) sind im Rahmen der Projektierungsarbeiten zu klären.

### 3 Projektorganisation

Begleitet wird das Projekt gegenwärtig durch eine Arbeitsgruppe. Die personelle Besetzung der Arbeitsgruppe ist wie folgt festgelegt:

- Josua Raster, Kirchenpflege (Vorsitz)
- Elsbeth Bosshard, Liegenschaften (bis Ende Oktober 2021)
- Luca Gehrig, Sozialdiakonie
- Oliver Madörin, Pfarrkonvent
- Barbara Mettler, Schuleinheit Oberdorf
- Werner Schaufelberger, Gemeindemitglieder
- Elisabeth Spörri, Sigristendienst
- Beatrice Walder, Katechetik

Für die Begleitung des Planerwahlverfahrens wird die Kirchgemeindepflege zusätzlich ein Bewertungsgremium festlegen. Dieses begleitet das Verfahren und bereitet den Vergabeentscheid für die Kirchgemeindepflege vor.

Ab der Projektierungsphase plant die Kirchenpflege die Bildung einer Baukommission gebildet.

### 4 Projekttermine

Untenstehender Tabelle können die vorgesehenen Meilensteine entnommen werden. Terminanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gremium	Themen	Termin
<b>Kirchenpflege</b>	<b>Freigabe Projektpflichtenheft</b>	<b>21.09.2021</b>
Bewertungsgremium	Durchführung des Planerwahlverfahrens	Oktober 2021 bis Februar 2022
<b>Kirchenpflege</b>	Verfügung Vergabeentscheid (Vorbehalt Kreditgenehmigung)	April 2022
<b>Kirchgemeindeversammlung</b>	<b>Freigabe Projektierungskredit</b>	<b>Juni 2022</b>
Baukommission	Begleitung Vor- und Bauprojekt	Juli 2022 – Februar 2023
<b>Urne</b>	<b>Freigabe Baukredit</b>	<b>Sommer 2023</b>
Baukommission	Begleitung Realisierung	2024

#### Terminübersicht

## 5 Planungsgrundlagen / Beilagen

Übersicht

Die bereits vorliegenden Planungsgrundlagen sind in untenstehender Tabelle aufgeführt.

Beilage Nr.	Beschrieb	Format
<b>1</b>	<b>Baurecht</b>	
1.1	Bau- und Zonenordnung, Hinwil	PDF
1.2	Auszug Nutzungsplanung, Oereb-Kataster, Hinwil	PDF
1.3	Grundbuchauszug Kat. Nr. 2963	PDF
<b>2</b>	<b>Plangrundlagen</b>	
2.1	Bestandspläne, Grundrisse	PDF / DXF
2.2	Ansichten und Schnitte Digitalisierte Pläne werden mit Planungsbeginn zur Verfügung stehen	PDF / DXF in Bearbeitung
2.3	Weitere Pläne (keine Digitalisierung vorgesehen)	PDF
2.4	Kanalisationsplan, inkl. Wasserleitungen, Parzelle	PDF
<b>3</b>	<b>Bisherige Planungen und Abklärungen</b>	
3.1	Bisherige Instandsetzungsmassnahmen	PDF
3.2	Bericht Radonmessungen	PDF
3.3	Protokoll Begehung mit BKZ (Behindertenkonferenz Kanton Zürich)	PDF
3.4	Aktennotiz Abklärung Schutzraumpflicht	PDF
3.5	Projektpläne	PDF
3.6	Umbaukosten über kostenkennwerte	PDF
3.7	Grobkostenschätzung Jehle Umbauten	PDF
3.8	Kostenübersicht	PDF

**Planungsgrundlagen**  
Übersicht

Weitere

Folgende Planungsgrundlagen werden bauherrenseitig mit Start der Projektierungsarbeiten noch beschafft:

- Kanalisationspläne im Gebäude (bei Bedarf), TV-Untersuch
- Untersuch Gebäudeschadstoffe

Immoprogess AG  
Cédric Perrenoud  
Universitätsstrasse 87  
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45  
M +41 79 609 58 51  
[cedric.perrenoud@immoprogess.ch](mailto:cedric.perrenoud@immoprogess.ch)  
[www.immoprogess.ch](http://www.immoprogess.ch)