



KIRCHGEMEINDEHAUS ENGE NEUKONZEPTION

PLANERWAHL IM SELEKTIVEN VERFAHREN
PROGRAMM, STAND 16.3.2022,
AUSZUG PRÄQUALIFIKATION

Impressum

Herausgeberin:
Reformierte Kirche Zürich

Inhalt/Redaktion:
Isa Cruz, planzeit GmbH
Martin Schmid, planzeit GmbH

Planunterlagen und Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, 16. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

o1	Überblick	4
o2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	5
o3	Bestimmungen zur Präqualifikation (1. Phase)	7
o4	Bestimmungen zur Angebotseingabe (2. Phase)	9
o5	Ausgangslage und Projekt	11
	Lage	11
	Areal Kirchgemeindehaus Enge.....	12
	Ausgangslage	13
	Pläne und Nutzungen heute	15
	Fotos Kirchgemeindehaus	19
	Fotos Denkmalpflege.....	22
o6	Zugang zur Aufgabe	23
o7	Genehmigung Programm	24

01 ÜBERBLICK

EINLEITUNG	Das Kirchgemeindehaus Enge, Bederstrasse 25 wurde 1923/24 nach Plänen der Architekten Pfleghardt und Häfeli erbaut. Das neoklassizistische Gebäude ist ein bedeutender Bau der Stadt Zürich. Der breit gelagerte Zweckbau bildet einen U-förmigen Grundriss und ist mit Walmdächern versehen. Das Innere des Kirchgemeindehauses wurde über die Jahre mehrfach umgestaltet. Während die ursprüngliche, zeitgenössisch bunte Farbgestaltung nicht mehr sichtbar ist, bleibt die ursprüngliche Struktur mit grossem Saal im Erdgeschoss und Treppenhause erkennbar. Die sekundären Räume befinden sich in den Seitenflügeln und funktionieren teils dem grossen Saal zudienend oder unabhängig davon. Zum Haus gehört eine grosse Gartenanlage, welche im rückwärtigen, südlichen Teil abgesehen von einigen Baumreihen noch im Originalzustand ist, zur Strasse hin aber stark verändert wurde. Gebäude und Gartenanlage sind im kommunalen Inventar Denkmalpflege eingetragen.	
AREAL	Das Areal liegt an der Bederstrasse 25 in 8002 Zürich-Enge.	
PROJEKT	Das Kirchgemeindehaus Enge wird unter dem Namen "B25" als zeitgemässes Kirchgemeindehaus neu positioniert. Das "B25" soll eine zeitgemässe, moderne sowie offene Kirche repräsentieren und dabei Menschen unterschiedlichen Alters und verschiedener Herkunft ansprechen. Neben Veranstaltungen kirchlicher Natur, die Raum für Spiritualität, Gemeinschaft und persönliche Glaubenserfahrung zulassen, wird der Ort auch für externe Anlässe offenstehen und über ein attraktives Gastronomieangebot verfügen.	
VERFAHREN	Mit dem anstehenden Planerwahlverfahren wird ein Architekturbüro gesucht, um die Eingriffstiefe zu präzisieren und das nachstehend beschriebene Projekt mit hoher gestalterischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz zu begleiten, zu projektieren und umzusetzen.	
AUFTRAG	Der Auftrag umfasst die Planungsleistungen Phasen 2 bis 5 gemäss SIA 102 (Vorstudie, Vorprojekt bis und mit Realisierung) für das vorliegende Projekt. Die Bauherrschaft behält sich vor, das ausgewählte Team mit der Projektierung und Ausführung vergleichbarer Aufgaben zu beauftragen.	
TERMINE (provisorisch)	Genehmigung Submissionsunterlagen	KW 11, Mitte März 22
	Ausschreibung	KW 11, Mitte März 22
	Eingabe Bewerbungen	KW 15, Mitte April 22
	Präqualifikationssitzung	April/Mai 22
	Ausgabe Unterlagen, Begehung	KW 19, Anfang Mai 22
	Fragerunde	KW 20/22, Mitte/Ende Mai 22
	Abgabe	KW 26, Ende Juni 22
	Beurteilung/Zuschlag	KW 27, Anfang Juli 22
	Rechtskraft	KW 28, Mitte Juli 22

02 VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Bauherrschaft

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Bereich Immobilien
Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

Verfahrensbegleitung

planzeit GmbH
Martin Schmid/Isa Cruz
Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich
044 201 37 71
isa.cruz@planzeit.ch

Art des Verfahrens

Die Kirchgemeinde Zürich, vertreten durch den Bereich Immobilien, sucht im Rahmen eines Planerwahlverfahrens mit vorgeschalteter Präqualifikation den am besten geeigneten Partner mit dem qualitativ und wirtschaftlich besten Angebot für die anstehende Planungsaufgabe. Das Verfahren bildet eine ordentliche Submission gemäss Submissionsverordnung und untersteht den weiteren Vorschriften und Bestimmungen für das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, GATT/WTO).

Aufgrund der Präqualifikation werden max. 5 Bewerber, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen zur Einreichung eines Angebots zugelassen. Dieses setzt sich aus der Erarbeitung konzeptuell formulierter Lösungsansätze zu eins bis max. zwei projektbezogenen Aufgabenstellungen sowie einer Honorarofferte zusammen. Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch ein Beurteilungsgremium, welches sich aus internen und externen Fachpersonen zusammensetzt.

Grundlagen und Rechtsweg

Die Ausschreibungsunterlagen und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin und die Teilnehmenden verbindlich. Durch die Abgabe eines Angebots anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Teilnahmebedingungen

Gesucht wird ein Planungsteam, zusammengesetzt aus Architektur, Baumanagement, Landschaftsplanung und Gastronomieplanung. Die Fachplaner dürfen sich mehreren Teams anschliessen.

Entschädigungen

Die Teilnahme an der Präqualifikation (1.Phase) wird nicht entschädigt. Für die Aufwendungen zur Ausarbeitung der Aufgabenstellung steht eine Summe von CHF 25'000.- inkl. Mwst. (pro Team CHF 5'000.-) zur Verfügung.

Vergabe und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

In einer ersten Phase wird das Planungsteam mit einer Variantenstudie beauftragt, um den definitiven Umfang der bevorstehenden Planungs- und Bauarbeiten zu klären.

Die Bauherrschaft behält sich vor, das ausgewählte Team mit der Projektierung und Ausführung vergleichbarer Aufgaben zu beauftragen.

Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt die Ausführung konventionell, d.h. mit Einzelleistungsträgern durchzuführen.

Eigentums- und Urheberrechte

Sämtliche Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Planerwahlbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

Bekanntmachung

Das Ergebnis der Planerwahl wird nach dem Entscheid des Beurteilungsgremiums und mit Verfügung der reformierten Kirche Zürich den Teilnehmenden schriftlich per Einschreiben mitgeteilt. Nach Abschluss der 2. Phase werden alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten unter Namensnennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt.

Präzisierungen der Ausschreibung

Zwischen der ersten und zweiten Phase können von der Bauherrschaft Präzisierungen im Ausschreibungstext vorgenommen werden.

Beurteilungsgremium

- Res Peter, Kirchenpflege, Ressort Finanzen
- Silvia Braun Grieder, Architektin, Kirchgemeinde Zürich, Bauprojektmanagement
- Michael Eidenbenz, Architekt, Kirchgemeinde Zürich, Portfoliomanagement
- Erika Fries, Architektin, Huggenbergerfries Architekten AG
- Darko Soolfrank, MAAG Musik & Arts AG, Experte Events/Gastronomie

Experten ohne Stimmrecht:

- Bruno Hohl, Vertretung Kirchenkreis zwei
- Beatrice Binder, Vertretung Projektsteuerung Zytlos

03 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION (1. PHASE)

Bezug Bewerbungsunterlagen

Ab Mittwoch, 16.03.2022 sind unter www.simap.ch und www.planzeit.ch/downloads folgende Unterlagen erhältlich:

- Ausschreibungsbeschreibung als pdf-File
- Formulare 01 bis 07 als pdf-Files und als Excel-Files

Einzureichende Unterlagen

- Referenzprojekte Architektur: zwei A3-Blätter einseitig bedruckt mit zwei Referenzen von realisierten Umbauten/ Instandsetzungen, die den respektvollen Umgang mit historischer oder denkmalgeschützter Bausubstanz im kulturellen und öffentlichen Bereich aufzeigen.
- 1 Referenzprojekt Baumanagement (falls zusätzlich): 1 A3-Blatt einseitig bedruckt
- 1 Referenzprojekt Landschaftsarchitektur: 1 A3-Blatt einseitig bedruckt
- 1 Referenzprojekt Gastronomie: 1 A3-Blatt einseitig bedruckt

Formulare 01 bis 07:

01_Zusammenstellung Planungsteam, als Excel und als pdf

02_Formular Selbstdeklaration (pro Teammitglied, als pdf

03_Formular Angaben zur Unternehmung (pro Teammitglied), als pdf

04_Formular Referenzen Architektur, als pdf

05_Formular Referenz Baumanagement, als pdf

06_Formular Referenz Landschaftsarchitektur, als pdf

07_Formular Referenz Gastronomieplaner, als pdf

Alle Unterlagen sind einmal einfach auf Papier und einmal auf einem USB-Stick einzureichen.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Abgabe Bewerbungen

Bis Mittwoch, 13.04.2022, 16.00 Uhr

(Datum des Poststempels ist nicht massgebend!), mit der Aufschrift: Neukonzeption Kirchgemeindehaus Enge, an:

planzeit GmbH
Isa Cruz
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich
isa.cruz@planzeit.ch

Bei direkten Abgaben sind folgende Öffnungszeiten zu beachten:

Montag – Freitag: 09.00–12.00/ 14.00–16.00

Eignungskriterien

Die Auswahl von 5 Bewerbenden wird aufgrund der unten genannten Eignungskriterien getroffen.

Fachliche Leistungsfähigkeit:

- Ausführung von Bauten der ausgeschriebenen Art (Grösse, Komplexität, Bauwerksart).
- Entsprechende Bauten in architektonischer Qualität funktional und nachhaltig ausführen zu können.
- Nachweis respektvollen Umgangs mit historischer oder denkmalgeschützter Bausubstanz im kulturellen und/oder öffentlichen Bereich.

Organisatorische Eignung/ Projektmanagement:

- Fähigkeit und Potenzial des vorgeschlagenen Teams, die anstehende Aufgabe sach- und zeitgerecht, planen, ausschreiben und die Baurealisierung leiten zu können.
- Kompetenz der Realisierung von Projekten unter Betrieb.
- Fachliche Kompetenz der verantwortlichen projektleitenden Person (Referenzen Schlüsselperson).

04 BESTIMMUNGEN ZUR ANGEBOTSEINGABE (2. PHASE)

Ausgabe Unterlagen

Anfang Mai findet die Begehung vor Ort und die Ausgabe der Unterlagen für den Zugang zur Aufgabe statt. Folgende Unterlagen werden den ausgewählten Teams zur Verfügung gestellt:

- Programm Planerwahl als pdf-File und in Papier
- Teilnahmeformular pdf-File und als Word
- Formular Honorarofferte als pdf-File und als Excel-File zum Ausfüllen
- Bestandespläne pdf/dwg/dxf
- Machbarkeitsstudie Hotz & Hotz
- Nutzungs- und Betriebskonzept (als Info)

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen in der Submissionsphase wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich mit dem Vermerk Neukonzeption Kirchgemeindehaus Enge bis spätestens **Mitte Mai** per Post (Poststempel ist nicht massgebend!) bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Zu spät eingetroffene Fragen werden nicht berücksichtigt und nicht beantwortet.

Postadresse:

planzeit GmbH

Isa Cruz

Rosengartenstrasse 1

8037 Zürich

Die Fragenbeantwortung wird den Teams per Mail bis zum **Anfang Juni** zugesandt. Die Antworten ergänzen das vorliegende Ausschreibungsprogramm und sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium sowie die Teilnehmenden verbindlich.

Einzureichende Unterlagen

- «Zugang zur Aufgabe» auf **zwei A2 Blättern quer**, einseitig bedruckt, Abgabe anonym mit Kennwort versehen
- Formular Planungsteam Honorarofferte ausgefüllt (1x neutral ohne Unterschrift mit Kennwort und 1 x im Verfassercover mit Unterschrift), als Excel und pdf.
- Unterschriebenes Teilnahmeformular, separat in verschlossenem Couvert mit Kennwort

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Abgabe Unterlagen 2. Phase

Ende Juni

(Datum des Poststempels ist **nicht** massgebend!), mit der Aufschrift Neukonzeption Kirchgemeindehaus Enge, an:

planzeit GmbH

Isa Cruz

Rosengartenstrasse 1

8037 Zürich

isa.cruz@planzeit.ch

Bei direkten Abgaben sind folgende Bürozeiten zu beachten:

Montag – Freitag: 08.00–12.00 / 14.00–16.00

Zuschlagskriterien

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Planungsteams wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

- Qualität des Zugangs zur Aufgabe (Planung Layout Nutzungen, Umgang mit historischer Bausubstanz, Qualität des Gastronomiekonzeptes, Beziehung zum Aussenraum), Gewichtung 60%
- Präsentation, Darstellung und Information, Gewichtung 20%
- Honorarofferte, Gewichtung 20%

05 AUSGANGSLAGE UND PROJEKT

Lage



LUFTBILD KIRCHGEMEINDEHAUS ENGE



AUSZUG AMTLICHE VERMESSUNG STADT ZÜRICH

Ausgangslage

Kirchgemeindehaus Enge

Das Kirchgemeindehaus Enge, Bederstrasse 25 wurde 1923/24 nach Plänen der Architekten Pflughardt und Häfeli erbaut. Das neoklassizistische Gebäude ist ein bedeutender Bau der Stadt Zürich. Der breit gelagerte Zweckbau bildet einen U-förmigen Grundriss und ist mit Walmdächern versehen. Die Gartenfassade wird mit einem fünfsichtigen Mittelrisalit mit überhöhtem Kranzgesims gegliedert und ist mit Bildhauerarbeiten von Otto Kappeler geschmückt.

Das Innere des Kirchgemeindehauses wurde über die Jahre mehrfach umgestaltet. Während die ursprüngliche, zeitgenössisch bunte Farbgestaltung nicht mehr sichtbar ist, bleibt die ursprüngliche Struktur mit grossem Saal im Erdgeschoss und Treppenhaus erkennbar. Die sekundären Räume befinden sich in den Seitenflügeln und funktionieren teils dem grossen Saal zudienend oder unabhängig davon.

Gebäude und Gartenanlage sind im kommunalen Inventar Denkmalpflege eingetragen.

Der Garten

Zum Haus gehört eine grosse Gartenanlage, welche im rückwärtigen, südlichen Teil abgesehen von einigen Baumreihen noch im Originalzustand ist, zur Strasse hin aber stark verändert wurde. Das Ensemble ist nicht im Inventar der Gartendenkmalpflege, aber schützenswert eingestuft ist die hypodromartige Wegführung auf der Südseite des Gebäudes. Der Raum zwischen Gebäude und Bederstrasse ist eher von untergeordneter Bedeutung. Eine Belegung des Aussenraumes mit einem Café-Sitzplatz ist möglich (s. Machbarkeitsstudie Hotz&Hotz).

Eingriffstiefe aus Sicht Denkmalpflege

Gemäss Denkmalpflege sind vor allem die Fassaden, Dachflächen und die bestehende Trag- und Raumstruktur zu erhalten. Eine Implementierung eines neuen Gastrokonzeptes ist mit der Denkmalpflege vorbesprochen und soll unter der Prämisse, möglichst sensibel mit dem Bestand umzugehen, ermöglicht werden.

Zielsetzung des Planerwahlverfahrens

Das Kirchgemeindehaus Enge wird unter dem Namen "B25" als zeitgemässes Kirchgemeindehaus neu positioniert. Das "B25" soll eine zeitgemässe, moderne sowie offene Kirche repräsentieren und dabei Menschen unterschiedlichen Alters und verschiedener Herkunft ansprechen. Neben Veranstaltungen kirchlicher Natur, die Raum für Spiritualität, Gemeinschaft und persönliche Glaubenserfahrung zulassen, wird der Ort auch für externe Anlässe offenstehen und über ein attraktives Gastronomieangebot verfügen. Mit dem anstehenden Planerwahlverfahren soll der am besten geeignete Partner (Generalplanerteam) ermittelt werden, um die Eingriffstiefe zu präzisieren und das nachstehend beschriebene Projekt mit hoher gestalterischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz zu begleiten, zu projektieren und umzusetzen.

Projektmodul A: Gastronomie

Ein Gastronomielokal mit Aussenterrasse wird zum zentralen Ort der Begegnung und Gemeinschaft des "B25". Es steht nach Möglichkeit 365 Tagen offen und funktioniert autark, jedoch in Verbindung mit dem Programmangebot im Kirchgemeindehaus. Das Gastronomielokal wird dauerhaft an ein externes Gastronomieunternehmen vermietet und nicht durch die reformierte Kirche Zürich betrieben. Für die Produktion ist die bestehende Küche mit zusätzlichen Lagerflächen und Personalgarderoben im Untergeschoss vorgesehen.

Projektmodul B: Gebäudetechnik

Die technischen Systeme des Kirchgemeindehauses entsprechen zu einem grossen Teil nicht mehr dem Stand der Technik. Insbesondere die komplexe, über mehrere Ausbautappen ergänzte Lüftungsanlage des grossen Saals ist technisch überholt und genügt nicht mehr den

heutigen Energie-, Sicherheits- und Hygieneanforderungen. Sie muss gemäss den behördlichen Auflagen erneuert bzw. ersetzt werden.

Projektmodul C: Aufwertung Gebäude/Umgebung

Um die Ausstrahlungskraft des Gebäudes, die durch verschiedene Umbauten stark eingebüsst hat, zu verbessern, sollen einzelne Bereiche des Gebäudes und die Umgebung aufgewertet werden. Dabei ist unter anderem zu prüfen

- in welchem Mass allfällig noch vorhanden Originalsubstanz freigelegt;
- ob einzelne Räume flexibel ausgestaltet;
- wie die verschiedenen zukünftigen Besucherströme entflechtet und
- wie eine möglichst behindertengerechte Erschliessung gewährleistet werden kann.

Optionale Module

Zum heutigen Zeitpunkt ist keine Gesamtinstandsetzung des Gebäudes vorgesehen. Das Haus soll zuerst versuchsweise als Veranstaltungsort mit einem neuartigen Betrieb etabliert werden. Auf der Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse soll jedoch die Umsetzung folgender Projektmodule erwägt werden:

- Weitere Veranstaltungsflächen und Lagerräume durch Ausbau des Dachgeschosses
- Zusätzliche Räume für Administration im Obergeschoss
- Ersatz Ölheizung
- Gesamtanierung Gebäudetechnik

Kostenrahmen

Die Zielkosten für die Grundleistungen des Umbaus (Module A bis C) werden auf max. CHF 4.5 Mio. festgelegt. Diese sind wie folgt gegliedert:

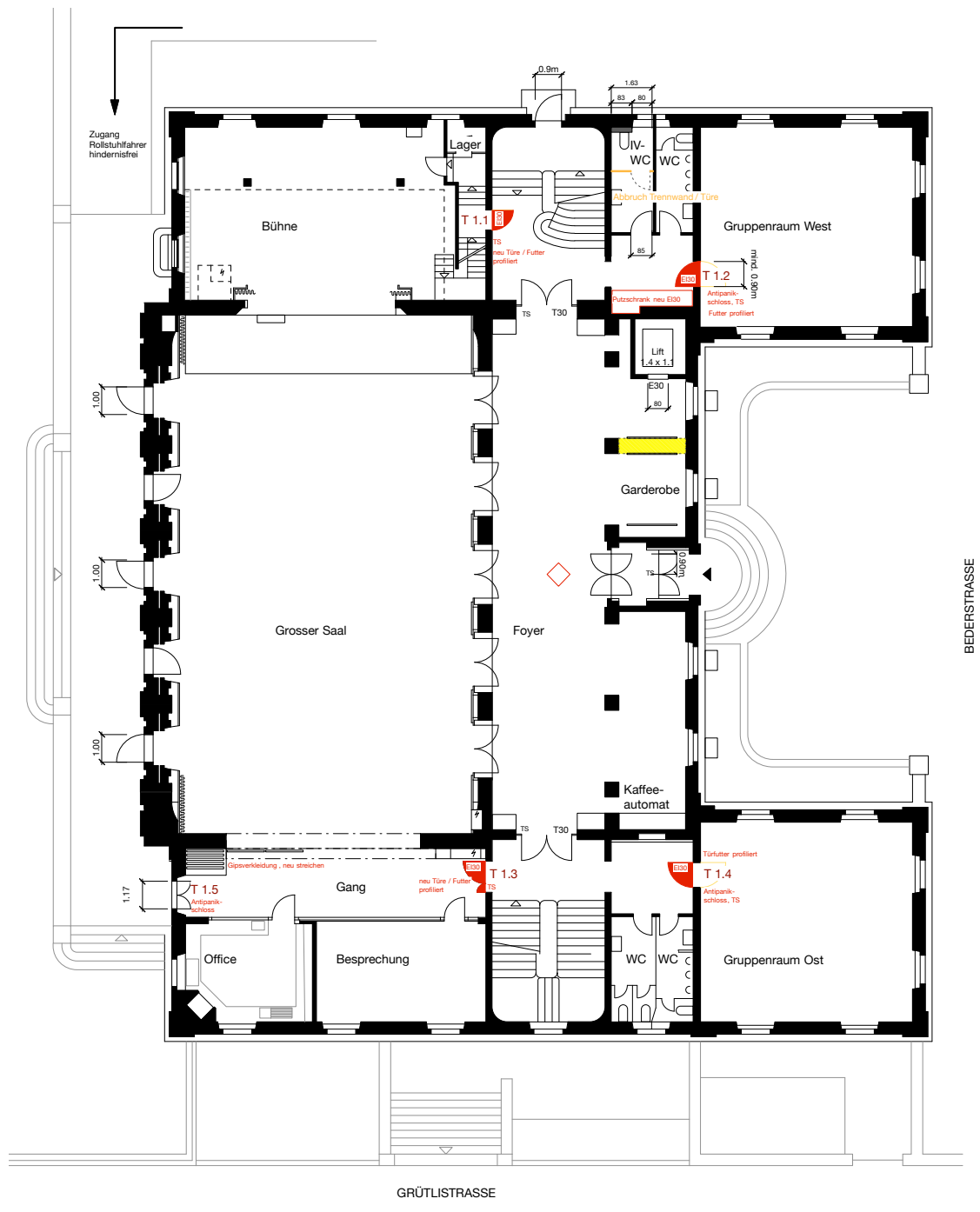
- Gastronomie max. CHF 0.5 - 1.5 Mio. (je nach Tragbarkeit durch Gastronomen)
- Erneuerung Lüftung/Gebäudetechnik max. CHF 0.5 - 1.0 Mio. (gemäss behördlichen Auflagen)
- Instandsetzung und Aufwertung Gebäude und Umgebung, max. CHF 2.0 Mio.

Die optionalen Module und entsprechend höhere Zielkosten sind möglich, sofern sie ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen. Das Projekt ist so zu gestalten, dass die vorgegebenen Zielkosten eingehalten werden können (Design-to-Cost).

Pläne und Nutzungen heute



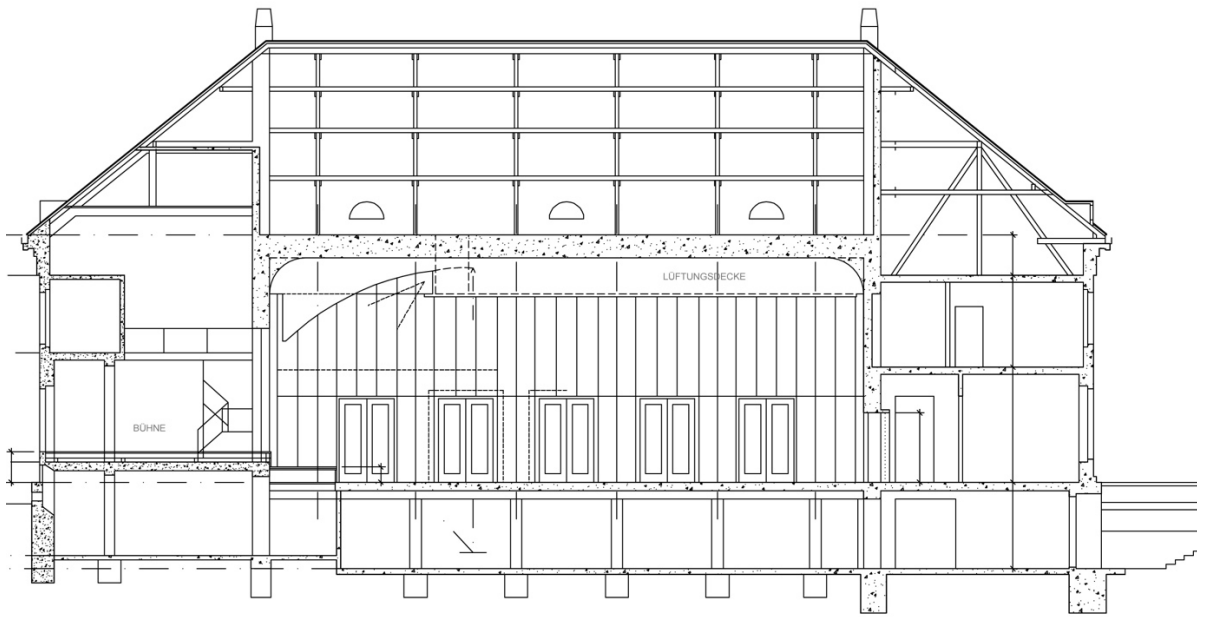
UNTERGESCHOSS (heutiger Zustand)



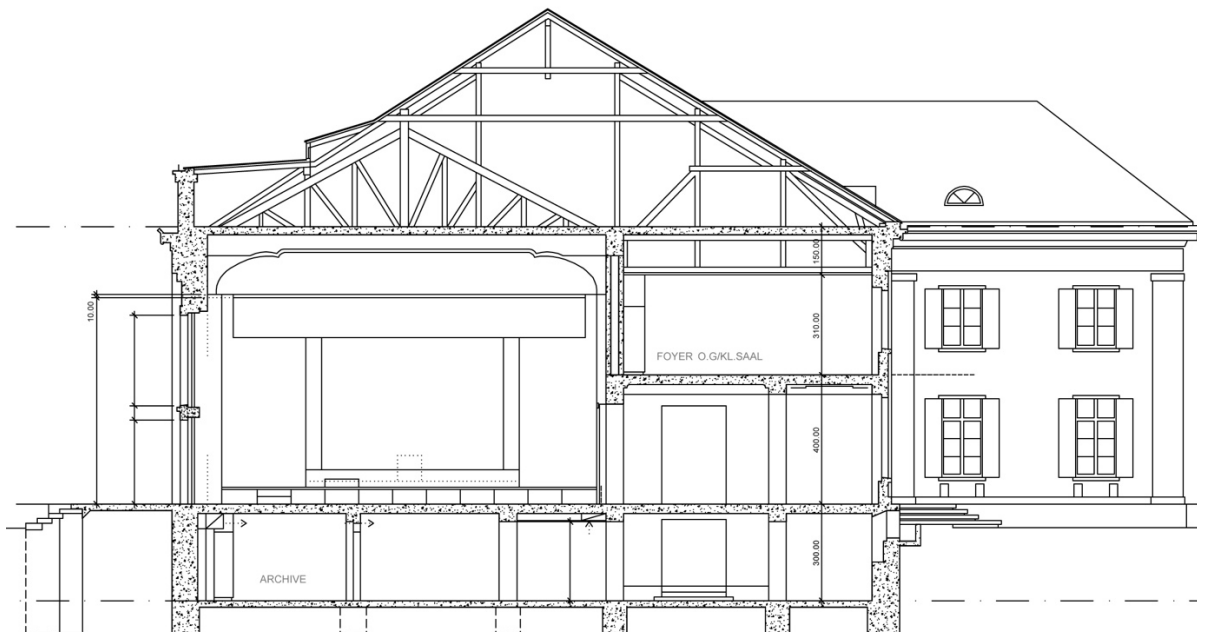
ERDGESCHOSS (heutiger Zustand)



OBERGESCHOSS (heutiger Zustand)



LÄNGSSCHNITT DURCH DEN GROSSEN SAAL



QUERSCHNITT DURCH DEN GROSSEN SAAL

Fotos Kirchgemeindehaus



Seite Bederstrasse



Westfassade



Rückfassade, Risalite



Seite Bederstrasse



Rückseite zum Park



Grosser Saal Erdgeschoss



Grosser Saal Erdgeschoss



Grosser Saal Erdgeschoss



Eingangshalle



Treppenhaus



Kleiner Saal Osttrakt



Küche Untergeschoss



Dachgeschoss



Mehrzweckraum im Untergeschoss

Umgebung



Gewerbe im Baurecht



Alters- und Pflegeheim im Baurecht



Extern genutzte Gebäude südlich vom Park



Kirche Enge



Aussicht vom grossen Saal in den Park



Übersicht Kirchgemeindehaus und Kirche Enge

Fotos Denkmalpflege



Seite Bederstrasse



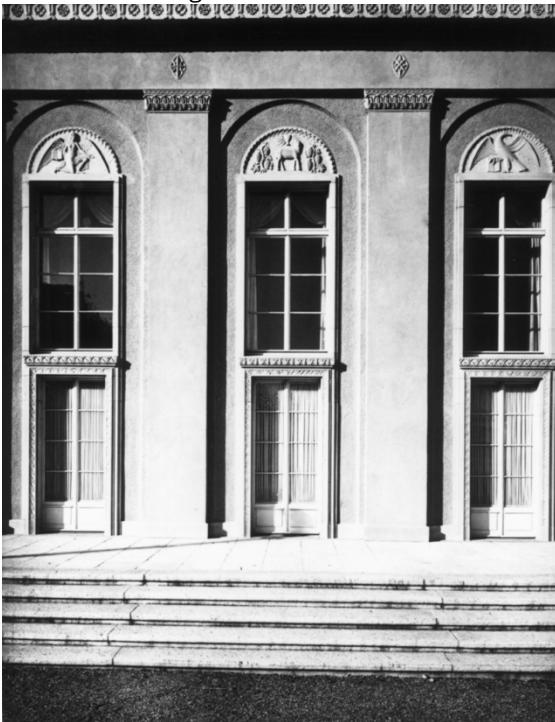
Rückseite zum Park



Grosser Saal Erdgeschoss



Ehemalige Galerie zum grossen Saal



Rückfassade, Risalite



Gruppenraum

06 ZUGANG ZUR AUFGABE

Die Bauherrschaft soll Auskunft über die zukünftige Organisation (Nutzungs-Layout) und die zukünftige Gastronomie des Kirchgemeindehaus Enge erhalten.

Aufgabe 1:

Gefordert wird eine schematische Anordnung der geforderten Nutzungsgruppen mit Aussagen zur Organisation der verschiedenen Nutzungsbereiche über alle Geschosse. Die Gruppierung, Verteilung und Erschliessung der einzelnen Nutzungsbereiche soll mit geeigneten grafischen Mitteln aufgezeigt werden.

Pläne mit Anordnung Nutzungen im UG, EG, 1. OG und Dachgeschoss im Massstab 1:200.

Aufgabe 2:

Im Erdgeschoss soll ein Vorschlag gemacht werden, wie die neue Gastronomie ein attraktives Angebot schaffen kann und wie sie sich räumlich und atmosphärisch in dem vorgegebenem Kostenrahmen präsentieren kann.

Plan mit Bereich Gastronomie im Massstab 1:100.

Die Projektvorschläge können anhand von Fotos, Skizzen, Erläuterungen und Plänen ergänzt werden.

Abgabe maximal 2 DIN A2-Blätter, Querformat

07 GENEHMIGUNG PROGRAMM

Dieses Programm wurde durch den Steuerungsausschuss am 14. März 2022 genehmigt.

Die abschliessende Fassung wird an der Sitzung Programmgenehmigung/Auswahl Präqualifikation im April 2022 verabschiedet.