

gutundgut, Offerte, Vorgehensvorschlag für die Zukunft der Kirche Rosenberg, Winterthur

Lenzburg, 24. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Aufgabenstellung	5
3. Ziele.....	6
4. Vorgehen und Projektschritte	6
5. Aufwandübersicht	9
6. Projektorganisation	9
7. Zeitplan.....	10
8. Portrait.....	11
9. Referenzprojekte	12

1. Ausgangslage

Die reformierten Kirchgemeinden der Stadt Winterthur sind seit 104 Jahren im Zweckverband «Reformierter Stadtverband» zusammengeschlossen. Die Kirchgemeinde Veltheim, zu der die Kirche Rosenberg gehört, ist eine eher kleine Kirchgemeinde; finanziell bestehen die Kirchgemeinden zwar mit eigenem Budget, sind aber ohne den Stadtverband nicht eigenständig handlungsfähig. Für die gesamtstädtischen Aufgaben in den Bereichen Liegenschaften, Personal und Finanzen unterhält der Stadtverband eine Geschäftsstelle mit Bereichsleitungen und Fachpersonen.

Die Kirche Rosenberg wurde 1962–65 durch den Architekten Heinrich Affeltranger nach dem Wettbewerbsentwurf «Kristall»/«Hügel» erbaut. Akustisch eignet sich der Kirchenraum insbesondere für Konzerte in kleiner Besetzung; für andere musikalische Nutzungen wie Chor- oder Blasmusikproben ist er weniger ideal. In den letzten Jahren finden wieder vermehrt Veranstaltungen und Konzerte statt.

2012 wurde entschieden, die Kirche nicht mehr regelmässig für kirchliche Zwecke zu nutzen. Seither gab es diverse Zwischennutzungen (u. a. durch die katholische Gemeinde, als Flüchtlingsunterkunft 2017/18, als Corona-Testzentrum sowie für die schulergänzende Betreuung), eine Urnenabstimmung zum Projekt «Kulturgemeinde» wurde abgelehnt. Eine tragfähige, langfristige Nutzungsperspektive konnte bislang nicht gefunden werden; aktuelle Nutzungen sind kurzfristig, provisorisch und finanziell nicht tragfähig.

Der bauliche Zustand von Kirche und Pfarrhaus ist gemäss Objektauswertung (Stratus; Datenerhebung 2015, letzte Mutation 2020, Auswertungsjahr 2026) unterschiedlich: Die Kirche weist einen schlechten Gesamtzustand auf (Zustandswert 0.67) mit einem rechnerischen Instandsetzungsbedarf von rund CHF 4.9 Mio. in den nächsten 25 Jahren (u. a. Steildach, Fenster,

Fassade, Innenausbau); für das Pfarrhaus beläuft sich dieser auf rund CHF 0.8 Mio. Ein aktueller Hagelschaden erhöht die Dringlichkeit zusätzlich. Eine vertiefte Bauzustandsanalyse wird als nicht als notwendig erachtet – der Handlungsbedarf sei bereits ausreichend klar.

Ziel der Kirchgemeinde Veltheim und des Stadtverbands ist, die Kirche zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen – unter Einbezug einer möglichen Wertschöpfung auf dem gesamten Areal (Pfarrhaus, Grünfläche, Schulungsräume). Gemäss Rückmeldung aus der Begehung vom 9. September 2026 wird bis im Frühling 2027 eine Entscheidungsgrundlage für einen Kreditantrag der weiteren Projektschritte benötigt; in den nächsten Monaten muss sich zeigen, ob und wie das Projekt weiterverfolgt wird.

Grundlage für dieses Angebot bilden die Ergebnisse der Begehung vom 9. September 2026 mit Vertreter:innen des Reformierten Stadtverbands (Liegenschaften und Baufachorgan) und der Kirchgemeinde Veltheim (Kirchenpflege, Pfarramt, Hauswart) sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Baudokumentation, Objektauswertungen Kirche und Pfarrhaus). Für die weitere Bearbeitung stellen die Kirchgemeinde und der Stadtverband gutundgut sämtliche zusätzlichen relevanten Unterlagen zur Verfügung; die Auswahl und Gewichtung der Inhalte erfolgt durch gutundgut.





Begehung Kirche Rosenberg, 9. September 2026

2. Aufgabenstellung

Mit dem vorliegenden Mandat soll geklärt werden:

- welches Nutzungspotenzial die Kirche Rosenberg und das Areal bieten
- welche Nutzungsvarianten realistisch, sinnhaft und wirtschaftlich tragfähig sind
- ob Verkauf eine Option ist
- ob Abbruch eine Option ist
- wie hoch der bauliche Eingriffsbedarf und die Investitionskosten je Variante ungefähr sind

Das Mandat resultiert in einem Chancenpapier mit Analyse, SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken), 2–3 grob skizzierten Nutzungsvarianten und je einer groben Kostenschätzung als Entscheidungsgrundlage für die Kirchgemeinde Veltheim und den Stadtverband. Die Varianten werden gleichwertig nebeneinander dargestellt; die Priorisierung aufgrund klar definierter Entscheidungskriterien erfolgt am zweiten Treffen mit der Kerngruppe.

Nicht Teil dieses Mandats: Architekturpläne, Bauzeichnungen und weitere Planungsleistungen. Diese werden bei Bedarf in einem separaten, nächsten Schritt offeriert.

3. Ziele

Inhaltlich

- Fundierte Einschätzung des Nutzungspotenzials von Kirche und Areal
- Ehrliche, klare Beurteilung durch gutundgut, wie von der Kirchgemeinde gewünscht (Umnutzung, Verkauf, Abbruch)
- 2–3 grob skizzierte Nutzungsvarianten mit je einer groben Kostenschätzung der baulichen Eingriffe
- Priorisierung der Varianten anhand transparent definierter Entscheidungskriterien mit klarer Handlungsempfehlung

Prozess

- Enge Einbindung der Kerngruppe aus der Begehung (Stadtverband und Kirchgemeinde Veltheim) in maximal 3 Treffen
- Fokus auf die Kerngruppe statt auf ein breites Mitwirkungsverfahren – dies entspricht dem ausdrücklichen Wunsch der Kirchgemeinde, nah am Prozess zu bleiben
- Entscheidungsreife Grundlage bis Frühling 2027 für den Kreditantrag

4. Vorgehen und Projektschritte

gutundgut begleitet den Prozess mit einem interdisziplinären Team und erarbeitet Analyse, grob skizzierte Nutzungsvarianten und Kostenschätzungen in enger Abstimmung mit der Kerngruppe. Nach jedem Treffen wird der Stand mit der Kerngruppe besprochen.

Der Projektablauf gliedert sich in folgende Schritte:

Massnahme

Timing

Projektschritt 1: Analyse vor Ort und Nutzungspotenziale

Oktober 2026

- Auswertung der vorhandenen Unterlagen (Baudokumentation, Objektauswertungen Kirche und Pfarrhaus, Begehungsergebnisse vom 9.9.2026)
- Vertiefende Begehung von Kirche, Pfarrhaus und Areal
- Screening möglicher Nutzungen: Wohnen/Seniorenwohnen, Hotellerie, Gastronomie, Kultur- und Veranstaltungsnutzung, Bildung/Kinderbetreuung, Gewerbe/Coworking

Resultat dieses Projektschrittes ist eine fundierte Analyse der Ausgangslage und eine Übersicht möglicher Nutzungsfelder.

Projektschritt 2: SWOT-Analyse

Oktober /
November
2026

- Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken von Gebäude und Areal, gestützt auf Schritt 1 und den baulichen Zustand gemäss Objektauswertung

Resultat dieses Projektschrittes ist eine SWOT-Analyse als Entscheidungsgrundlage für die Variantenbildung.

Projektschritt 3: Treffen 1 mit Kerngruppe

November
2026

- Kurze Besprechung von Analyse und SWOT-Analyse mit der Gruppe der Begehung (Stadtverband und Kirchgemeinde Veltheim)
- Gemeinsame Einordnung möglicher Stossrichtungen (Umnutzung, Verkauf, Abbruch)

Resultat dieses Projektschrittes sind bestätigte Stossrichtungen für die Variantenbildung.

Projektschritt 4: Grobe Skizzierung von 2–3 Nutzungsvarianten inkl. Grobkostenschätzung

November/Dezember
2026

- Grobe Skizzierung von 2–3 Varianten für Kirche und Areal
- Grobe Kostenschätzung der baulichen Eingriffe je Variante (ohne Architekturpläne/Zeichnungen)

Resultat dieses Projektschrittes sind 2–3 grob skizzierte Nutzungsvarianten mit je einer groben Kostenschätzung.

Projektschritt 5: Treffen 2 mit Kerngruppe

Januar 2027

- Präsentation der Varianten inkl. Kostenschätzungen
- Priorisierung der Varianten aufgrund klar definierter Entscheidungskriterien (u. a. Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Wirkung)

Resultat dieses Projektschrittes ist eine von der Kerngruppe kommentierte Fassung der Varianten als Grundlage für das Chancenpapier.

Projektschritt 6: Chancenpapier zuhänden Kirchgemeinde und Stadtverband

Frühling
2027 (Februar/März)

- Ausarbeitung des Chancenpapiers mit Analyse, SWOT-Analyse, der 2-3 untersuchten Varianten, der Priorisierung und der Grobkostenschätzung
- Darstellung der priorisierten Variante mit Handlungsempfehlungen für die nächsten Projektschritte
- Treffen 3 zur Übergabe und Besprechung des Chancenpapiers

Resultat dieses Projektschrittes ist das Chancenpapier zuhänden Kirchgemeinde und Stadtverband als Entscheidungsgrundlage. Damit erhalten die Kirchgemeinde und der Stadtverband eine fundierte, strukturierte Grundlage für die anstehende strategische Entscheidung über die Zukunft der Kirche Rosenberg und des gesamten Areals.

5. Aufwandübersicht

Beschreibung	Menge	Einzelpreis	Preis in CHF
Projektschritt 1: Analyse vor Ort und Nutzungspotenziale	6.00	1'600.00	9'600.00
Projektschritt 2: SWOT-Analyse	2.00	1'600.00	3'200.00
Projektschritt 3: Treffen 1 mit Kerngruppe	1.00	1'600.00	1'600.00
Projektschritt 4: Grobe Skizzierung von 2–3 Nutzungsvarianten inkl. Kostenschätzung	13.00	1'600.00	20'800.00
Projektschritt 5: Treffen 2 mit Kerngruppe	1.00	1'600.00	1'600.00
Projektschritt 6: Chancenpapier zuhanden Kirchgemeinde und Stadtverband	5.00	1'600.00	8'000.00
Spesen und Reisekosten gutundgut	1.00	400.00	400.00
Zwischentotal gutundgut			45'200.00
Kosten und Leistungen Associates von gutundgut (Fachpersonen, Logistik, Kommunikation) — ca. 10% des Zwischentotals	1.00	4'800.00	4'800.00
Total exkl. MWST			50'000.00
Zzgl. MWST 8.1%			4'050.00
Betrag inkl. MWST			54'050.00

Wir bieten die Projektschritte 1–6 für eine Pauschale von CHF 50'000.- exkl. MWST an; Spesen und Drittkosten sind darin enthalten.

Der Auftrag wird wie folgt verrechnet: 20% des Auftragsvolumens nach Auftragserteilung. Danach Abrechnung jeweils nach Abschluss der einzelnen Projektschritte.

6. Projektorganisation

6.1. Projektleitung

Christian Müller, Partner gutundgut.

6.2. Partner / Team

Sara Jantzen, Projektleiterin gutundgut, Ansprechperson.

7. Zeitplan

Massnahme	Timing
Auftragserteilung	Oktober 2026
Treffen 1 (Analyse/SWOT)	November 2026
Treffen 2 (Varianten/Kostenschätzung)	Januar 2027
Chancenpapier inkl. Treffen 3 (Übergabe) an Kirchgemeinde/Stadtverband	Frühling 2027 (Februar/März)
Kirchgemeindeversammlung (Kreditentscheid)	voraussichtlich später, s. Anmer- kung unten

Der genaue Zeitplan der Projektschritte 1–6 wird in Absprache mit der Kerngruppe festgelegt. Die Kirchgemeindeversammlung mit Kreditentscheid war gemäss Begehung ursprünglich auf Anfang Juni angedacht; laut Rückmeldung aus der Begehung ist ein Termin rund ein Jahr später realistischer. Der Termin liegt ausserhalb unseres Mandats und ist hier nur zur Einordnung aufgeführt.

8. Portrait

Die gutundgut gmbh mit Sitz in Lenzburg und Rotterdam ist spezialisiert auf das Management von komplexen Projekten und Produktentwicklungen im Tourismus.

gutundgut konzipiert, denkt und arbeitet überzeugt mehrdimensional. Tourismus, Architektur, Kultur und Kommunikation ergänzen sich in Projekten wie auch im Team. Associates aus unterschiedlichsten Fachbereichen bringen Dynamik, Weitsicht und echten Mehrwert für unsere Kund:innen.

Kernthemen:

Standortanalysen • Destinationsmanagement • Strategische Tourismus- und Regionalentwicklung • Angebotsentwicklung und Erlebnisinszenierung • Neubau- und Umnutzungskonzepte • Konzepte für nachhaltige Entwicklung • Hotelkonzepte und Hotelmarketing

Ideenfindung und Strategie

Am Anfang eines Projektes steht immer eine gute Idee. Mit gezielter Methodik nehmen wir Ideen auf und integrieren sie in eine überzeugende Strategie. Einer fundierten Strategie liegen eine gut durchdachte Vision und klare Zielsetzungen zugrunde, woran sich unsere Kund:innen langfristig orientieren können.

Projektmanagement

gutundgut bringt Projekte zum Fliegen – nicht nur zu Papier! Und zwar von der Idee bis zur Umsetzung und darüber hinaus. Zum Beispiel mit Milestones setzen, Ressourcen einteilen, Budgets aufstellen, Finanzierung sichern, Entscheidungsträger:innen involvieren, Trägerschaften aufbauen und Marketingaktivitäten planen.

Architektur und Masterplanung

Unser Architekturbüro in Rotterdam denkt und arbeitet in unterschiedlichen Dimensionen. Ob Hotelplanungen, Design von Ferienwohnungen oder Freizeitanlagen; wir ziehen die Location, die lokalen Gegebenheiten und die Vision unserer Kund:innen in unsere Überlegungen mit ein.

Marketing und Kommunikation

gutundgut sorgt dafür, dass auf allen Kanälen effizient und effektiv kommuniziert wird. Wir unterstützen unsere Kund:innen in Hotel- und Tourismusmarketing und entlasten sie bei Marktanalysen und Recherchen.

9. Referenzprojekte

Château de Grandson (VD)

Für das Schloss Grandson (VD) entwickelte gutundgut ein Gesamtkonzept mit Tourismuskonzept und Customer-Journey-Analyse als Grundlage für die weitere Projektentwicklung. Ausgehend von der Vision, das Schloss als Ort der Begegnung zu positionieren, der Besuchende einlädt, ihre eigene Geschichtsbetrachtung zu hinterfragen, wurden Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen (u. a. Museums-, Seminar- und Eventbesuchende) sowie quantitative Ziele definiert (rund 80'000 Besuchende pro Jahr inkl. Veranstaltungen). Die Schlusspräsentation 2023 mündete in Empfehlungen zur Entwicklung eines Gesamterlebnisses «Grandson» in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Tourismus sowie zur besseren Vernetzung der Planungsverantwortlichen. Auftraggeberin: Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG, Winterthur



Büvetta Tarasp, Scuol

Die Büvetta Tarasp – die einzige erhaltene Trinkhalle aus der Blütezeit des Schweizer Bädertourismus – stand seit 2006 leer und war durch Hangsturzgefahr, instabile Ufermauern und Feuchtigkeitsschäden gefährdet. Im Auftrag des Vereins Pro Büvetta Tarasp und der Gemeinde Scuol übernimmt gutundgut seit 2020 unter der Leitung von Christian Müller die Gesamtprojektleitung für Rettung und Sanierung: Schutzmassnahmen, Architektur- und Nutzungskonzept, Finanzplanung und Betriebsorganisation. Leitidee ist es, die Menschen wieder mit der Quelle zu verbinden und das denkmalgeschützte Gebäude als Ort für Begegnung, Wissenschaft, Kultur und Veranstaltungen zu reaktivieren. Auftraggeber: Verein Pro Büvetta Tarasp / Gemeinde Scuol



Umnutzung Festung Aarburg

Entwicklung einer tragfähigen Nachnutzung für die Festung Aarburg. Die Festung Aarburg ist ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung – und ein Ort mit eindrucksvoller Ausstrahlung, spannender Geschichte und grossem Potenzial für die Zukunft. Perspektivisch wird sie für eine neue Nutzung frei, was dem Kanton Aargau als Eigentümer die Chance gibt, eine zukunftsfähige Entwicklung des Areals anzustossen. gutundgut begleitet diesen Prozess im Auftrag des Departements Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau. Drei Mitarbeitende unseres Teams waren dafür direkt beim Kanton angestellt und für die Gesamtprojektleitung sowie die Prozessgestaltung verantwortlich. Auftraggeberin: Kanton Aargau. Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI).



Fachtagung «Neue Perspektiven für sakrale Räume – Neunutzung von Kirchen und Klöstern»

An der Fachtagung vom 26. März 2026 an der Cultura Suisse in Zürich diskutierten Fachleute aus Denkmalpflege, Wissenschaft und Praxis (u. a. David Vuillaume, Schweizer Heimatschutz; Prof. Dr. Johannes Stückelberger; Orlando Steiner, Quant AG) tragfähige, zeitgemässe Nutzungskonzepte für Sakralbauten. gutundgut war Mitveranstalterin und stellte durch Nadine Fernández den eigenen Placemaking-Ansatz vor: wie aus einem Gebäude durch die Einbindung lokaler «Kümmerer» und ein prozessorientiertes «Placetesting» ein identitätsstarker, belebter Ort entstehen kann – jenseits einer rein immobilienwirtschaftlichen Betrachtung.