

Bericht und Antrag des Kirchenrates an die Synode der Römisch - Katholischen
Kirche des Kantons Basel-Stadt

betreffend

**Nachnutzung des Areals Don Bosco, Waldenburgerstrasse 32 / 34,
4052 Basel**

Kenntnisnahme der Abrechnungen zu den Bauprojekten der RKK
- **Umbau und Renovation der Kapelle im UG des Kirchenbaues**
- **Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses**



Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 1. Februar 2022

I. Bericht zum Gesamtprojekt Don Bosco

1. Die Aufteilung des Areals und die Bauprojekte

An ihrer Sitzung vom 22. November 2016 bewilligte die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt (nachfolgend RKK BS) die Aufteilung des Kirchenareals Don Bosco mit den bestehenden Bauten in Stockwerkeigentum sowie die Abgabe von Anteilen im Baurecht an den Verein Kulturzentrum Don Bosco zur Umgestaltung und baulichen Erweiterung.

Zur eigenen Nutzung behielt die RKK BS die Stockwerkanteile der Kapelle, des Turms sowie des ehemaligen Pfarrhauses.

In der Folge wurden von den beiden Bauträgern folgende Projekte geplant und baulich umgesetzt:

Bauträger Verein Kulturzentrum Don Bosco

Dank Spenden einer Gruppe von Mäzenen konnte das folgende anspruchsvolle Projekt vom Verein zur Planung und baulichen Umsetzung in Auftrag gegeben werden:

- Sanierung und Umbau des Kirchenraumes sowie der Räume des ehemaligen Pfarreiheimes zu einem Kulturzentrum mit Musiksaal und Orchesterproberäumen,
- Verlängerung des Sakristeianbaus entlang der Eptingerstrasse zur Nutzung als Büroräume für das Management der beiden Hauptmieter Kammerorchester Basel und Basel Sinfonietta,
- Behindertengerechte Umgestaltung des Vorplatzes an der Waldenburgerstrasse,
- Gestaltung des Innenhofes als öffentlicher Park.

Bauträger RKK BS

Auf Antrag des Kirchenrates genehmigte die Synode an ihrer Sitzung vom 19. Februar 2019 (B&A Nr. 621) die Kredite für folgende zwei Bauprojekte:

- Renovation und Umbau der Marienkapelle im Untergeschoss des Kirchenbaues als Andachtsraum und Treffpunkt für Gläubige aus dem Quartier Breite – Lehenmatt inklusive Sanierung des Turmes und gleichzeitiger Wiederinbetriebnahme des Geläuts (CHF 441'000).
- Renovation und Umbau der alten Jugendräume im Untergeschoss des ehemaligen Pfarrhauses zur Umnutzung mietbarer Büroflächen für die Firma Artistic Management GmbH, welche im Auftrage des Vereins den Betrieb des Kulturzentrums leitet (CHF 371'500).

Bauträger Verein Kulturzentrum Don Bosco gemeinsam mit der Römisch-Katholischen Kirche Basel-Stadt

- Instandsetzung der Gebäudehülle der Kirche Don Bosco.
Gemeinsam planten und realisierten die beiden Bauträger die Instandsetzung der Gebäudehülle des umgenutzten Kirchengebäudes. Die Kosten für dieses Bauvorhaben

wurden von den beiden Bauträgern geteilt. Der von der RKK BS einzubringende Teil konnte durch Baubeiträge des Kantons Basel-Stadt und der Eidgenossenschaft mit Ausnahme der unvorhergesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit des von der RKK ins Stockwerkeigentums übernommenen Kirchturmes finanziert werden.

2. Terminliche Abhängigkeit der Projekte der RKK vom Projekt Kulturzentrum

Die bauliche Umsetzung der beiden Projekte der RKK BS musste mit der Grossbaustelle für das Kulturzentrum, welche bereits im Januar 2019 in Angriff genommen worden war, abgestimmt werden. Erst nach der Fertigstellung der Ausbruch- und Rohbauarbeiten für das Kulturzentrum konnte Ende 2019 mit den Baumassnahmen in der Kapelle und im ehemaligen Pfarrhaus begonnen werden.

Bis zur Fertigstellung der beiden Projekte verging – ebenfalls bedingt durch die Abstimmung mit den Arbeiten für das Kulturzentrum – rund ein Jahr. Wegen den Vorschriften auf Grund der Corona-Pandemie verzögerte sich die Weihe des erneuerten Andachtsraumes weiter. Sie wurde schliesslich am 26. Juni 2021 durch Bischof Felix Gmür vorgenommen.

II. Bericht Umbau und Renovation Kapelle im UG des Kirchenbaus

3. Massnahmen für die Neunutzung der Kapelle

Folgende Anpass- und Renovationsarbeiten waren im Hinblick auf das neue Nutzungskonzept und auf Grund des baulichen Zustandes der Kapelle im Untergeschoss der Kirche Don Bosco notwendig:

- Diverse Ausbrucharbeiten in der Kapelle und im Sakristeibereich
- Behindertenrampe vom Gartenniveau zum Kapelleneingang
- Instandsetzung der Befensterung und Sicherung gegen Einbruch
- Ersatz der Eingangstüre
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Einbau einer neuen Toilettenanlage inkl. Erneuerung der Kanalisation
- Gipsarbeiten (Leichttrennwände, Akustikmassnahmen und Reparaturarbeiten)
- Schreinerarbeiten (Türreparaturen, Wandtäfer, usw.).
- Dichtung und Dämmung des Rohbodens, Einbau eines Tannenriemenbodens
- Innere Malerarbeiten
- Restaurierung der Wandmalerei sowie des Tabernakels
- Honorare Architekt, Experten und Bauherrenvertretung

Als Ersatz für den weggefallenen Pfarreisaal kam im Laufe der Bauarbeiten eine Umnutzung der Räume des ehemaligen Pfarreisekretariats in einen „Seniorentreff“ ins Gespräch. Der Pfarreirat Heiliggeist empfahl diese bestechende Idee dem Kirchenrat zur Umsetzung. Der Antrag wurde abgelehnt, da das genehmigte Raumkonzept für Don Bosco eine wirtschaftliche Nutzung in Form einer Vermietung des ganzen ehemaligen Pfarrhauses an Dritte vorsah. Stattdessen einigten sich in der Folge der Kirchenrat und der Pfarreirat Heiliggeist darauf, das Baukonzept für die Kapelle so zu ändern, dass die Kapelle und ihre Nebenräume flexibel sowohl für den Gottesdienstbetrieb wie auch als Gemeinschaftsraum für Gruppenanlässe genutzt werden können.

Den wesentlichsten Punkt dieser Konzeptänderung stellte der Einbau einer einfachen Gastroküche im 1. Obergeschoss des ehemaligen Sakristeianbaus dar. Die Zusatzkosten von insgesamt CHF 42'000.-- wurden teilweise als Kreditüberschreitung durch den Kirchenrat genehmigt.

4. Bauabrechnung

Zusammenfassend präsentiert sich die Abrechnung des von der Synode für die Umsetzung des Bauvorhabens bewilligten Kredites wie folgt:

Genehmigter Baukredit	CHF	441'000.00
Baukosten Grundkonzept	- CHF	437'974.85
Baukosten Einbau Gastroküche	- CHF	38'013,25
		<hr/>
Gesamtbaukosten	CHF	475'948.10
		<hr/>
Kostenüberschreitung als Folge Einbau Gastroküche	CHF	34'988.10
		<hr/>

Eine detaillierte Bauabrechnung kann eingesehen werden.



Wie die nachfolgende Auflistung der Differenzen zwischen den veranschlagten Kosten im KV und den effektiven Ausführungskosten deutlich zeigt, ist die erreichte Kreditüberschreitung zu rund 90% dem Entscheid zu Gunsten der Konzeptänderung während der Bauzeit anzulasten. Das bezogen auf die Umsetzung des bewilligten Konzeptes gute Resultat ist dank äusserst geringen Abweichungen der durch die auftragnehmenden Firmen eingereichten Offerten von den durch die Architekten veranschlagten Kosten zurückzuführen.

BKP	Arbeitsgattung	Differenz KV / Kosten	Begründung
211	Baumeisterarbeiten	- 1'323.00	
221/273	Fenster, Türen Tore	- 160.00	
227	Äussere Oberflächenbehandlung	- 317.00	
23	Elektroanlagen	- 30'829.00	Günstige Leuchten
24	Heizungsanlage	+ 14.00	
25	Sanitäranlage	+ 6'685.00	Anteil Teeküche
281	Bodenbeläge	- 264.00	
285	Innere Malerarbeiten	+ 2'170.00	
289	Restaurationsarbeiten	+ 8'492.00	Im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen
521/522	Muster/Modelle	+ 1'926.00	
524	Vervielfältigungen	- 1'172.00	
531	Bauversicherung	+ 1'952.00	Im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen
558	Honorar Bauherrenleistung	+ 11'840.00	Im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen
58	Reserven	- 15'000.00	
581	Expertisen	+ 5'759.00	Im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen
590	Architektenhonorar	+ 9'711.00	Zusatzleistungen

Bei der Beurteilung dieser Erfolgsrechnung sowie der durch den nachträglich bewilligten Kücheneinbau schlussendlich eingefahrenen Kreditüberschreitung darf folgende Bemerkung nicht ausser Acht gelassen werden:

- Bei der Aufstellung des Bauprogramms für den Kapellenbereich wurde davon ausgegangen, dass die Pfarrei für Anlässe in der als Mehrzweckraum konzipierten Kapelle die Küche des Kulturzentrums zumieten kann. Das definitive Konzept des Vereins Kulturzentrum Don Bosco sah zu guter Letzt aber den Betrieb einer „Mensa“ oder „Kleinrestaurants“ mit Restaurationsflächen im Foyer des Untergeschosses sowie im Garten vor. Betrieben wird diese Verpflegungsstätte durch die Genossenschaft „Overall“, die für die Nutzung eine Miete entrichtet. Die Höhe der Miete basiert auf den erzielten Umsatzzahlen. Der entsprechende Mietvertrag beinhaltet die alleinige Nutzung der eingebauten Küche durch die Mieterin.

-Die in der Bauabrechnung ausgewiesenen Kosten beinhalten alle gemäss Bericht des Kirchenrates an die Synode vorgesehenen Bau- und Einrichtungskosten. Weitere Ausstattungskosten zu Lasten der RKK waren in der Vorlage explizit ausgeschlossen. Die Pfarrei Heiliggeist hat sich verpflichtet, das ganze Mobiliar inkl. Altar, die vorgesehene Einrichtung einer AV-Anlage sowie Raumunterteilungselemente zu ihren Lasten zu beschaffen.

Die Pfarrei Heiliggeist hat ebenfalls zugesagt, ihren Antrag für die Nutzung der Erdgeschosswohnung im ehemaligen Pfarrhaus als Pfarreitreff zurückzuziehen, wenn die RKK die Kosten für die Einrichtung der beschriebenen Küche übernimmt. Damit wird die Vermietung der genannten Wohnung an Dritte möglich und die Mietkosten für die Benutzung der Küche des Kulturzentrums Don Bosco entfallen.

III. Bericht Einbau von Büroräumen im UG ehemaligen Pfarrhaus

5. Massnahmen für die Umnutzung der Jugendräume zu Büros

- Ausbruch der ehemaligen Toilettenanlage und einer Türe in die ehem. Waschküche
- Ersatz der Eingangstüre
- Ersatz der Fenster
- Ersatz Sonnenschutz
- Sanierung und Anpassung der Elektroanlagen und der Beleuchtung
- Neue Waschmaschine und Trockner für die Mietwohnungen im Kellergang
- Sanierung Kanalisation
- Gipsarbeiten (Leichttrennwände, Akustikmassnahmen und Reparaturarbeiten)
- Dichtung und Dämmung des Rohbodens, Einbau eines Parkettbodens
- Innere Malerarbeiten
- Honorare Architekt, Experten und Bauherrenvertretung

6. Bauabrechnung

Zusammenfassend präsentiert sich die Abrechnung des von der Synode für die Umsetzung des Bauvorhabens bewilligten Kredites wie folgt:

Genehmigter Baukredit	CHF	371'500.00
Ausgewiesene Baukosten total:	- CHF	255'840.65
Kreditunterschreitung	CHF	115'659.35

Eine detaillierte Bauabrechnung kann eingesehen werden.

Die nachfolgende Auflistung der Differenzen zwischen den veranschlagten Kosten im KV und den effektiven Ausführungskosten zeigt bei verschiedenen Positionen ungewöhnliche Abweichungen. Diese sind in den meisten Fällen darauf zurückzuführen, dass bei der Erstellung des Kostenvoranschlages die genauen Nutzungsanforderungen der Mieterin erst vage bekannt waren. Das Projekt musste aus diesem Grunde vor Baubeginn nochmals überarbeitet werden.

BKP	Arbeitsgattung	Differenz KV / Kosten	Begründung
100	Demontagen, Räumungen	+ 7'354.00	
211	Baumeisterarbeiten	- 5'840.00	
221/273	Fenster, Türen Tore	- 47'500.00	z. L. Gebäudehülle z. L. 273 Schreiner
228	Sonnenschutz	- 625.00	
23	Elektroanlagen	- 20'265.00	IT-Ausrüstung und Leuchten z. L. Mieterin
24	Heizungsanlage	- 10'000.00	
25	Sanitäranlage	+ 13'315.00	Anteil Kanalisation
271	Gipserarbeiten	+ 23'382.00	Leistungsausmass unterschätzt
273	Schreinerarbeiten	- 14'087.00	Verzicht auf Ein- baumöbel
281	Bodenbeläge	+ 6'242.00	Leistungsausmass unterschätzt
285	Innere Malerarbeiten	+ 3'181.00	mehr Vorarbeiten
289	Übriges	- 10'000.00	kein Bedarf
411	Gartenanlage	- 5'000.00	Baubeitrag Kt. BS
510	Bewilligungen, Gebühren	- 8'000.00	
558	Honorar Bauherrenleistung	+ 7'920.00	Im Leistungsver- zeichnis nicht vor- gesehen
58	Reserven	- 30'000.00	Kein Bedarf
581	Expertisen	+ 5'759.00	Im Leistungsver- zeichnis nicht vor- gesehen
590	Architektenhonorar	+ 14'862.00	Zusatzleistungen

Bei der Beurteilung dieser Erfolgsrechnung muss noch berücksichtigt werden,

- dass mit den eigentlichen Arbeiten im Hinblick auf die Umnutzung gleichzeitig noch verschiedene anstehende Unterhaltsarbeiten, die auf Grund des baulichen Zustandes der Liegenschaft im Kellerbereich notwendig (Hauptverteilung Elektroanlage) oder wegen Anordnung der Behörden (Kanalisationssanierung) unerlässlich waren, geplant und ausgeführt wurden. Die Honorierung des notwendigen Planungsaufwandes wurde bei den Forderungen des Architekten



eingerechnet. Die Kosten für die Ausführung der Arbeiten wurden von der Bauverwaltung im Einvernehmen mit dem Bauausschuss des Kirchenrates dem Unterhaltsbudget für Finanzliegenschaften angelastet.

- dass wegen des zum Zeitpunkt der Veranschlagung der Kosten unabgesicherten Bauprogramms in hohem Masse Reservepositionen in die Berechnung aufgenommen werden mussten.

IV. Antrag des Kirchenrates an die Synode

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 der Geschäftsordnung der Synode der RKK BS vom 18. September 2018 (Nr. 3.10), den beiliegenden Entwurf des Beschlusses der Synode betreffend Bauabrechnungen der abgeschlossenen Bauvorhaben

**Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus
Waldenburgerstrasse 34, 4052 Basel**

**Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses
Waldenburgerstrasse 32, 4052 Basel**

Gemäss dem Beschluss der Synode vom 19. Februar 2019 (B&A Nr. 621) zur Kenntnis zu nehmen

Basel, den 1. Februar 2022

Im Namen des Kirchenrates

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Die Sekretärin: lic. iur. Annette Jäggi

Beschlüsse der Synode

betreffend

Nachnutzung des Areals Don Bosco, Waldenburgerstrasse 32 / 34, 4052 Basel

Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses Waldenburgerstrasse 32, 4057 Basel

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 9 Abs. 1 Ziff. 13 und 15 der Verfassung der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt und Art. 35 Abs. 1 und 6 der Bauordnung der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des abgeschlossenen Bauvorhabens Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus Waldenburgerstrasse 34, 4052 Basel gemäss Beschluss der Synode vom 19. Februar 2019 (B&A 621) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Bauabrechnung Waldenburgerstrasse 32, 4052 Basel, Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses, gemäss Beschluss der Synode vom 19. Februar 2019 (B&A 621) wird zur Kenntnis genommen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Basel, den 29. März 2022

Im Namen der Synode

Der Präsident: Martin Elbs
Der Vizepräsident: Jürg Zihlmann
Die 1. Sekretärin: Ruth Hunziker-Schmid