



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

betreffend

**Neues Kirchenzentrum St. Christophorus
Kleinhüningeranlage 23 – 31, 4057 Basel**

**Bericht Projektstand September 2016
Antrag für Erhöhung des Projektierungskredits**

Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 18. Oktober 2016



I. BERICHT

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Mit der Realisierung des neuen kirchlichen Zentrums St. Christophorus an der Kleinhünin-geranlage 23 – 31, 4057 Basel sollen die nach der Vereinheitlichung der Zoneneinteilung der Parzelle gewonnenen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Das Programm des Neubauvorhabens umfasst einen kirchlichen Teil mit Kapelle, Saal und Vereinsräumen, zwei Kindergärten, sechzehn Kleinwohnungen für betreutes Wohnen im Alter, eine Wohnung für eine Wohngemeinschaft mit Kindern und Jugendlichen sowie – je nach definitiver Aufteilung der Flächen – bis zu 18 Mietwohnungen mit 2 – 4 1/2 Zimmern.

Das zur Weiterbearbeitung bestimmte Projekt der Lorenz Architekten GmbH, Basel ist in einem Wettbewerbsverfahren aus dreizehn Vorschlägen ausgewählt worden.

2. Trägerschaft

Die Trägerschaft des neuen Kirchenzentrums setzt sich aus der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt (RKK) und dem Christophorus Verein Basel zusammen. Die Verantwortung für die Planung und die Ausführung des Bauvorhabens liegt bei der RKK. Vorgesehen ist nach Abschluss der Bauarbeiten die käufliche Übernahme der Alterswoh-nungen inklusive dem zugehörigen Grundstückanteil als Stockwerkeigentum.

3. Nutzungsverteilung

Die Hauptflächen sollen zwischen den zwei Trägern wie folgt aufgeteilt werden:

Hauptnutzfläche total		3'511.00 m ²
RKK	Kirchliches Zentrum	572.00 m ²
	Kindergärten	375.00 m ²
	Allgemeine Mietwohnungen	1'334.00 m ²
	Wohngemeinschaft für Kinder	310.00 m ²
		<hr/>
	total	2'591.00 m ²
		<hr/>
Verein Christophorus Basel	Alterswohnungen total	920.00 m ²
		<hr/>

Die beiden Stockwerkeigentumsanteile sind masslich noch nicht definitiv festgelegt. Sie dürf-ten aber in etwa im Verhältnis der vorgenannten Flächengrössen zueinander stehen.



4. Anlagekosten

Der Bauausschuss des Kirchenrates hat im Februar 2016 die Kosten des ausgewählten Projektes durch einen Kostenplaner auf der Basis der Wettbewerbspläne berechnen lassen. Gemäss dieser ersten Berechnung belaufen sich die zu erwartenden Gebäudekosten auf rund CHF 16.65 Mio. (Genauigkeit +/- 15%). Dabei nicht berücksichtigt sind die Finanzierungskosten während der Bauzeit, die nach Fertigstellung dem Kanton geschuldete Mehrwertabgabe, die Honorierung der Bauherrenvertretung (Projektleitung Bauherrschaft) sowie ein Budgetposten für Reserven und Unvorhergesehenes. Mit Einschluss dieser Positionen muss mit Erstellungskosten von CHF 18.315 Mio. gerechnet werden.

Die erste Grobkostenschätzung, die von den beauftragten Architekten im Rahmen der Vorprojektplanung erstellt worden ist, hat diese Überlegungen bestätigt.

Derzeit werden der Wert des Grundstückes sowie die Anlagekosten in Relation zu den genannten Gebäudekosten sowie unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Lage der Liegenschaft gesamthaft wie folgt geschätzt:

Geschätzte Gebäudekosten	= 76% der Anlagekosten	CHF	18'315'000.00
Geschätzte Grundstückskosten	= 24% der Anlagekosten	CHF	5'785'000.00
<hr/>			
Geschätzte Anlagekosten	= 100%	CHF	24'100'000.00
<hr/>			

5. Termine

Folgende Termine sind für die Weiterentwicklung und Realisierung des Bauvorhabens provisorisch vorgesehen:

<i>Phase</i>	<i>Abschluss</i>
Vorprojekt	15. 12. 2016
Verfahren Generelles Baubegehren	17. 05. 2017
Bauprojekt	30. 06. 2017
Baubeginn	15. 01. 2018
Fertigstellung / Übergabe	31. 01. 2020

6. Kreditbewirtschaftung

6.1 Bisherige Berichte an die Synode

Der Kirchenrat hat im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Neues Kirchenzentrum St. Christophorus der Synode bisher folgende Berichte unterbreitet:

- 19. Juni 2012 Orientierung über die Zonenänderung
- 13. Mai 2014 Kreditbegehren für Strassen- und Kanalisationsbeiträge
- 02. Juni 2015 Kreditbegehren für Projektwettbewerb und für Ausarbeitung Bauprojekt



6.2 Bisherige Kreditbeschlüsse der Synode

Auf Antrag des Kirchenrats hat die Synode für das beschriebene Bauvorhaben folgende Kredite genehmigt:

- Antrag mit B & A Nr. 531 vom 13. Mai 2014			
Kredit für Strassen- und Kanalisationsbeiträge			CHF 140'000.00
<hr/>			
- Anträge mit B & A Nr. 557 vom 02. Juni 2015			
Projektierungskredit für Wettbewerb	CHF	172'000.00	
Projektierungskredit bis Bauprojekt	CHF	540'000.00	CHF 712'000.00
<hr/>			

6.3 Honorarkosten für die Phasen 31, 32, 33

Das Honorar für die Architekturleistungen sind inzwischen definitiv mit der Wettbewerbsgewinnerin (Lorenz Architektur GmbH) ausgehandelt worden. Die Bauingenieurleistungen sowie die Fachplanerleistungen sind submittiert worden. Der Zuschlag der Aufträge ist jeweils der Planerfirma mit dem kostengünstigsten Honorarangebot erteilt worden.

Der Honoraraufwand für die Projektierung bis Bauprojekt sowie für das Baubewilligungsverfahren die Vorbereitung und die Begleitung der Bewilligungsverfahren präsentiert sich gemäss den abgeschlossenen Verträgen wie folgt:

Planungsbereich	31 Vorprojekt	32 Bauprojekt	33 Bewilligungsverfahren
Architektur	162'000.00	382'000.00	45'000.00
Tragwerksplanung	14'275.00	35'688.00	3'568.00
Elektroplanung	4'428.00	12'420.00	1'350.00
Heizung / Lüftung	21'150.00	21'600.00	3'780.00
Sanitärplanung	4'861.00	16'292.00	0.00
Koordination HLK S E	4'050.00	5'670.00	945.00
Spezialisten (Budget)	30'000.00	50'000.00	15'000.00
Total Honorarbedarf	240'764.00	523'670.00	69'643.00

Die Leistungen für die aufgeführten Planungen basieren auf den Vorgaben in den Honorarordnungen SIA 102, 103 und 108. Die definitive Beauftragung erfolgt phasenweise. Der Kirchenrat hat bisher die Leistungen für die Erstellung des Vorprojektes in Auftrag gegeben. Das damit ausgelöste Honorarvolumen von rund CHF 240'000.00 wird dem bewilligten Projektierungskredit für die Phasen Vor- und Bauprojekt belastet.

Die Honorarsumme für die Erstellung des Bauprojektes, welches Grundlage für den Antrag zur Genehmigung des Ausführungskredits bildet, sowie für die Einleitung und Begleitung des Baubewilligungsverfahrens beträgt rund CHF 593'000.00 zuzüglich CHF 240'764.00 für das Vorprojekt. Der mit B & A Nr. 557 beantragte Kredit von CHF 540'000.00 unterschreitet demnach die effektiv benötigte Summe um rund CHF 300'000.00.



6.4 Begründung der Überschreitung

Als Grundlage für die Berechnung eines Projektierungskredites wird im Regelfalle vorgängig von den Auftragnehmern eine Richtpreisofferte eingeholt. Im vorliegenden Falle war das nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vom 28.04.2015 betreffend die Projektierungskredite waren aber weder die Auftragnehmer bekannt, noch lag eine verlässliche Kostenschätzung eines Kostenplaners vor. Die Abgeltung der Leistungen für die Projektphasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt musste deshalb auf der Basis einer im Rahmen der Machbarkeitsstudien erstellten Grobschätzung der Baukosten berechnet werden. Wie sich inzwischen gezeigt hat, wurden der genannten Kostenschätzung zu niedrige Kennwerte zu Grunde gelegt. Überdies wurde davon ausgegangen, dass ein Teil der in den einschlägigen Ordnungen des SIA für diese Phasen aufgelisteten Leistungen bis nach der Genehmigung des Ausführungskredites verschoben werden könnten. Um aber die für den Antrag des Ausführungskredites notwendigen Kostensicherheit zu erreichen, ist – angesichts der Komplexität des Projektes bedingt durch die nicht alltägliche Nutzungsmischung sowie die von den Architekten vorgeschlagene Materialisierung – die Erreichung eines möglichst hohen Detaillierungsgrades des Projektes vor Erstellung des Kostenvoranschlages unerlässlich.

Der mit Bericht vom 28.04.2015 angebehrte Projektierungskredit umfasst eine Kostenschätzung für die Projektphasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt. Die unter 6.3 aufgelisteten Honorarkosten beinhaltet zusätzlich auch die Projektphase 33 Bewilligungsverfahren. Dieser Zusatz wird empfohlen, damit die zur Einhaltung des vorgesehenen Terminplanes notwendige Kontinuität im Planungsablauf gewährleistet werden kann.

II ANTRAG

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 Geschäftsordnung der Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt vom 8. Juni 1976 (Nr. 3.10), den beiliegenden Entwurf der Beschlüsse betreffend Neues Kirchenzentrum St. Christophorus, Projektstand September 2016 sowie betreffend Antrag zur Erhöhung des Projektierungskredites zu genehmigen.

Basel, den 18. Oktober 2016

Im Namen des Kirchenrats:

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Die Sekretärin: lic. iur. Eveline Getzmann Wüst



Beschluss der Synode

betreffend

Neues Kirchenzentrum St. Christophorus Projektstand September 2016 und Antrag für Erhöhung des Projektierungskredits

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 7 Abs. 1 Ziff. 12, 13, und 16 der Verfassung der Römisch – Katholischen Kirche des Kantons Basel – Stadt sowie Art. 18 Abs. 2 der Ordnung betreffend den Finanzhaushalt und die Vermögensverwaltung der Kantonalkirche und Art. 31 und Art. 32 Abs. 1 der Bauordnung beschliesst:

- 1) Vom Bericht des Kirchenrates betreffend Projektstand September 2016 wird Kenntnis genommen.
- 2) Die vom Kirchenrat beantragte Erhöhung des mit Beschluss der Synode vom 28.04.2015 für die Projektphasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt genehmigte Projektierungskredit von CHF 540'000.00 um CHF 300'000.00 auf CHF 840'000.00 wird mit Erweiterung der Planungsleistungen um die Projektphase 33 Bewilligungsverfahren genehmigt.
- 3) Der Kirchenrat wird zur Vergabe der Arbeiten nach Art. 31 der Bauordnung gemäss neuem Kreditbeschluss ermächtigt.
- 4) Die Finanzierung dieses Projektierungskredites von CHF 840'000.00 erfolgt über die Entnahme aus den in früheren Jahren gebildeten Erneuerungsfonds für Liegenschaften des Finanzvermögens (Kleinhüningeranlage 27 bzw. 31) sowie durch die Aktivierung in der Position Anlagen im Bau (Vermerk Neues Kirchenzentrum St. Christophorus).

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

Basel, den 22. November 2016

Im Namen der Synode

Der Präsident: Urs Abächerli

Der 1. Sekretär: Martin Elbs



ANHANG

Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

Berechnung Ertrag brutto

Hauptnutzflächen total			3'511.00 m ²
Ertrag brutto p. a. total	$3'511.00 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 280.00 / \text{m}^2$	CHF	983'080.00
Anteil RKK	$\text{CHF } 983'080.00 : 3'511 \times 2'591$	CHF	725'480.00
Anteil Christophorus Verein Basel	$\text{CHF } 983'080.00 : 3'511 \times 920$	CHF	257'600.00

Berechnung Bruttorendite

Ertrag brutto p. a.		CHF	983'080.00
Bruttorendite total	$983'080.00 : 24'100'000.00 \times 100$		4'07%

Berechnung Ertrag netto

Grundstückswert

Grundstückswert brutto geschätzt		CHF	5'785'000.00
./. Anschlussgebühren		- CHF	139'058.00
./. Mehrwertabgabe		- CHF	610'019.00
Grundstückswert netto geschätzt		CHF	5'035'923.00



Finanzierung

Eigenkapital	Grundstückwert netto	CHF	5'035'923.00
Fremdkapital	Hypothek	CHF	19'064'077.00
			<hr/>
		CHF	24'100'000.00
			<hr/>

Nettoertrag

Ertrag brutto p. a. total		CHF	983'080.00
./. Hypothekarzinsen	1.75% von CHF 19'064'077.00	- CHF	333'621.00
./. Unterhalt, Amortisation und Verwaltung	2.00% von CHF 24'100'000.00	- CHF	482'000.00
			<hr/>
Ertrag netto p.a.		CHF	167'459.00
			<hr/>