

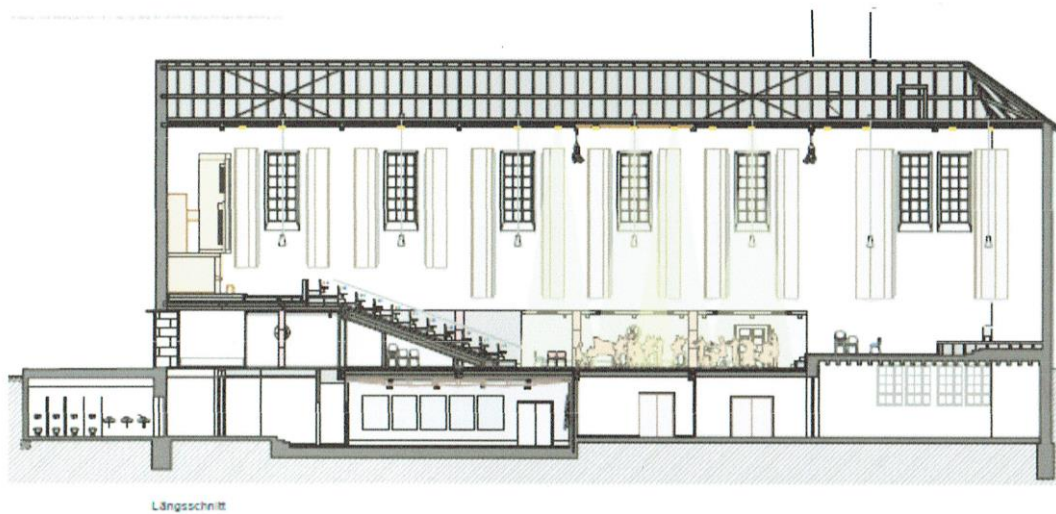


Bericht und Antrag des Kirchenrates an die Synode der Römisch-Katholischen
Kirche des Kantons Basel-Stadt

betreffend

Nachnutzung des Areals Don Bosco, insbesondere:

- **Baurechtszins: Verschiebung des Beginns der Zahlungspflicht**
- **Baukredit: Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus**
- **Baukredit: Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses**



Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 15. Januar 2019

I. Bericht

1. Überblick über die Vorgeschichte und den aktuellen Stand des Projektes

- 2011 Die Pfarrei Heiliggeist entscheidet sich zur Aufgabe des Kirchenzentrums Don Bosco.
- 2013 Der Pfarreirat stimmt der Profanierung der Hauptkirche zu.
Die Marienkapelle im Untergeschoss wird für Gottesdienste weitergenutzt.
Die Spanische Mission verlegt ihre Tätigkeit in die Bruder Klaus-Kirche.
Der Bischof stellt die Genehmigung zur Profanierung in Aussicht.
- 2014 Evaluation von Nachnutzungsmöglichkeiten durch den Bauausschuss.
2015
- 2016 Eine Interessengemeinschaft für Klassische Musik bewirbt sich um eine Übernahme der Gebäude auf dem Areal der Don Bosco-Kirche.
Der Verein Kulturzentrum Don Bosco mit Sitz in Basel wird gegründet zur Förderung und Unterstützung musikalischer und anderer kultureller Zwecke.
Ziel ist es - unterstützt durch eine private Gönnerschaft – das Haupt- und die Nebengebäude zu einem Probehäus für Orchester umzubauen.
Die Synode der RKK genehmigt am 22.11. die Aufteilung des Kirchenareals sowie der bestehenden Bauten in 4 Stockwerkeigentumspartellen.
Die Baurechtspartellen Kapelle mit Turm sowie die Parzelle mit dem ehemaligen Pfarrhaus bleiben im Eigentum der RKK, die Parzellen mit dem Kirchenraum und dem Pfarreiheim sowie ein Baufeld für einen Anbau mit Büroräumen soll dem genannten Verein übertragen werden.
- Die private Gönnerschaft ist bereit, die Änderung der Kirche und des Pfarreiheimes zu finanzieren. Für eine angemessene Instandsetzung der Gebäudehülle wird jedoch kein Geld zur Verfügung gehalten. Der Verein und der Kirchenrat beschliessen, die Finanzierung dieses Zusatzprojektes gemeinsam zu organisieren. Bei rund der Hälfte der anfallenden Arbeiten handelt es sich um sogenannte „Sowieso-Kosten“, d.h. um Arbeiten, die für die Umgestaltung des Kirchengebäudes in ein Probehäus sowieso durchgeführt werden müssen. Sie werden über den dem Verein zur Verfügung stehenden Baukredit finanziert. Die zweite Hälfte der Arbeiten steht in keinem direkten Zusammenhang mit der neuen Nutzung. Der Kirchenrat stellt dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt einen Antrag für einen Baubeitrag an die Restaurierung der Fassade des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Das Finanzdepartement stellt einen Beitrag in Aussicht, begrenzt diesen aber auf maximal 50% der Gesamtkosten.
- 2017 Der Verein reicht im Frühjahr ein Baugesuch für das geplante Umbau- und Erweiterungsvorhaben ein.
Mehrere Anwohner erheben gegen die Bewilligung Einsprache.
Auf Antrag der Einsprecher wird das Bauprogramm reduziert (Verzicht auf einen Gartenpavillon), was ein zweites Baugesuch voraussetzt.
Wiederum erfolgen Einsprachen von Anwohnern.
Die Baubewilligung wird Mitte Jahr erteilt und die Einsprachen abgewiesen.
Zwei Einsprecher legen bei der Baurekurskommission Rekurs gegen diesen Entscheid ein.
- 2018 Nach einer Augenscheinverhandlung weist die Baurekurskommission die Rekurse der Einsprecher im Mai ab.

Die Einsprecher reichen gegen den Entscheid der Baurekurskommission beim Verwaltungsgericht Rekurs ein.

Mit direkten Verhandlungen wird mit dem Wortführer der Einsprecher eine Einigung erreicht, die vor allem eine Reduktion des Volumens des Büroanbaus zum Inhalt hat.

In der Folge ziehen die Einsprecher ihren Rekurs beim Verwaltungsgericht zurück. Die von den Behörden anfangs November 2017 erteilte Baubewilligung erhält damit Rechtskraft.

Die Erfüllung der Vereinbarung mit den Einsprechern macht eine dritte Baueingabe notwendig. Nach der Einreichung im August erhebt einer der streitbaren Anwohner erneut Einsprache. Die Bewilligungsbehörden erteilen im Dezember die Baubewilligung und lehnen gleichzeitig die Einsprache ab. Der Einsprecher macht gegen diesen Entscheid Rekurs bei der Baurekurskommission.

Nach intensiven Verhandlungen findet der 2016 gestellte Antrag betreffend Investitionsbeiträge des Kantons sowie des Bundes ein positives Ende. Das Bundesamt für Kultur BAK bestätigt mit Schreiben vom 15.07.2018 die Bewilligung eines Bundesbeitrages von CHF 300'000. Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt genehmigt am 22.05.2018 einen Beitrag von CHF 444'000.

- 2019 Der Verein entschliesst sich, Ende Januar mit dem Umbau der Kirche und des Pfarreiheimes in ein Probehäus zu beginnen. Basis bildet die Bewilligung des Bauvorhabens gemäss zweiter Baueingabe nach dem Rückzug der Einsprachen. Die Rekursverhandlungen im Zusammenhang des dritten Baugesuches werden nicht gestoppt. Ziel ist, die Rechtskraft der Bewilligung auch für diese Variante zu erreichen und den Anbau mit den Büroräumen gemäss Vereinbarung mit den Einsprechern im Zusammenhang mit dem zweiten Baugesuch zu erfüllen.

2. Baurechtszins: Verschiebung des Beginns der Zahlungspflicht

Wie in Kap. 1 aufgezeigt, hat sich infolge der Einsprachen der Baubeginn für die Realisierung des Vorhabens um mehr als eineinhalb Jahre verzögert. Angesicht der Unsicherheit betreffend Erteilung einer Baubewilligung für das geplante Projekt, wurde die Unterzeichnung des Baurechtsvertrages, der von beiden Vertragspartnern grundsätzliche Akzeptanz erhielt, bis Baubeginn ausgestellt.

Ohne Vorliegen eines Baurechtsvertrages befinden sich das Grundstück sowie das Gebäude und damit auch alle ab Baubeginn vom Verein vorgenommenen Investitionen rechtlich gesehen im Eigentum der RKK. Eine möglichst baldige Unterzeichnung des Vertragwerkes durch die beiden Parteien drängt sich deshalb auf.

Bei der Formulierung des vorliegenden Vertragsentwurfes wurde dem Verein als Baurechtnehmer zugestanden, dass die Zahlungspflicht für den Baurechtszins ab Aufnahme des Betriebs des Kulturzentrums, spätestens jedoch ab 1. Januar 2019, beginnt. Dieses Zugeständnis basierte auf dem Wissen, dass der Verein erst nach Betriebsaufnahme über die für die Tilgung der Zahlungspflicht notwendigen Einnahmen verfügt. Der Baukredit der Gönnerschaft steht nur zur Finanzierung der Baukosten zur Verfügung. Die Kosten für die Abgeltung des Baurechts, des Gebäudeunterhalts sowie des Betriebs sind Sache des Vereins. Dieser sieht sich nun zum Antrag an den Baurechtsgeber gezwungen, den Beginn der Zahlungspflicht entsprechend der Verzögerung durch die Einsprachen, d.h. um eineinhalb Jahre auf spätestens 30. Juni 2020 zu verschieben. Um das Projekt für ein Kulturzentrum Don Bosco nicht mehr zu gefährden, unterstützt der Kirchenrat den Antrag des Vereins.

3. Baukredit: Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus

Ausgangslage

Der Kirchenrat beantragte mit Bericht vom 22. November 2016 der Synode, eine Aufteilung des Kirchenareals Don Bosco sowie der bestehenden Bauten in 3 Stockwerkeinheiten zu genehmigen und einer Abgabe der Einheit Nr. 4 zur Umgestaltung und baulichen Erweiterung zuzustimmen. Die Synode ermächtigte an der Sitzung vom 22. November 2016 - unter dem Vorbehalt der Profanierung der Kirche durch den Bischof - den Kirchenrat, Baurechtsverträge betreffend das Don Bosco-Areal zur Umnutzung des Pfarreiheims Don Bosco (exkl. Kapelle) in Proberäume, zur Umnutzung des Kirchenraumes der Kirche Don Bosco in einen Konzertsaal, und zur Erstellung eines Neubaus auszuhandeln und abzuschliessen, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Synode. Hierzu wurde der Kirchenrat des Weiteren ermächtigt, Absichtserklärungen abzuschliessen, die keine Kostenfolgen beinhalten.

Unter Beizug eines externen Juristen wurde in der Folge ein Entwurf für eine öffentliche Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum ausgearbeitet. Darin ist festgehalten, dass die RKK ihre Liegenschaftsparzelle 613⁹ mit Pfarrhaus Waldenburgerstrasse 32 und Kirche Waldenburgerstrasse 34 in vier Miteigentumsanteile wie folgt aufteilt:

Stockwerk Nr. 1	Räume im 1.UG, EG 1. OG sowie 2. OG des Pfarrhauses
Stockwerk Nr. 2	Räume im 1. UG des Kirchenbaus (Kapelle, Foyer, Sakristei)
Stockwerk Nr. 3	Raum ab 1. OG im Kirchturm
Stockwerk Nr. 4	Räume im 1. UG, EG und 1. OG des Kirchenbaus sowie EG der Sakristei und 2. UG, 1. UG sowie EG des Anbaus.

Die Stockwerke Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 bleiben im Eigentum der RKK. Sie sollen baulich den geänderten Bedürfnissen angepasst werden.

Stockwerk Nr. 4 wird dem Verein Kulturzentrum Don Bosco, in Basel, im Baurecht (selbstständig und dauernd) für 40 Jahre und einer Verlängerungsoption von 20 Jahren abgegeben.

Raumprogramm

Die Pfarrei Heiliggeist will auch in Zukunft die Marienkapelle der Quartierbevölkerung für private Andachten und gemeinschaftliche Gottesdienste zur Verfügung halten. Mit einem einfach bedienbaren Raumteiler soll die Möglichkeit gegeben werden, den Altarraum vom „Volksraum“ der Kapelle zu trennen. Der abgetrennte „Volksraum“ soll als multifunktionaler Raum für Anlässe wie Vorträge, Konzerte, Versammlungen, Mittagstisch usw. genutzt werden können. Für Anlässe von Gruppen mit einer grösseren Teilnehmerzahl kann durch Öffnen der Zwischentüren zum Foyer die Nutzfläche vergrössert werden. Im 1. UG des bestehenden Sakristeibaus sind der Einbau einer kleinen Sakristei sowie einer Toilette vorgesehen.

Umgebungsgestaltung

Die weitere Nutzung der Kapelle durch die Quartierbewohner bedingt die Erstellung eines behindertengerechten Zugangs von der Eptingerstrasse her. Zu diesem Zwecke sind einerseits eine rollstuhlgängige Rampe zwischen dem Büroanbau und der nördlichen Nachbarsparzelle sowie andererseits eine Rampenverbindung vom Hofniveau zur tieferliegenden Eingangstüre des Kapellenbereichs vorgesehen.

Die Umgebungsgestaltung bildet grundsätzlich Teil des Projektes „Umnutzung und Erweiterung der Kirche Don Bosco“, dessen Bauherr der Verein Kulturzentrum Don Bosco, Basel, ist. Da aber der behindertengerechte Zugang zur Kapelle seitens der Behörden gefordert ist, hat die RKK als künftige Eigentümerin dieses Stockwerks die dadurch anfallenden Kosten zu übernehmen. Ebenfalls sind die Kosten für die Anpassung der für die Kapelle reservierten Toilette sowie für die Herrichtung eines Raumes als Sakristei Sache der RKK. Insgesamt beträgt die Bausumme für diese Arbeiten gesamthaft rund CHF 200'000.

Kostenvoranschlag Gesamtprojekt

BKP	Bezeichnung	KV 2-stellig	KV 1-stellig
1	Vorbereitungsarbeiten		13'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	13'000	
2	Gebäude		292'000
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Anteil Umgebung)	52'000	
22	Rohbau 2 (Fenster, Türen, Lichtschacht)	13'000	
23	Elektroanlagen	65'000	
24	Heizungsanlage	20'000	
25	Sanitäranlagen (WC-Anlage Sakristei)	20'000	
27	Ausbau 1 (Gipser-, Schreinerarbeiten)	48'000	
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Malerarbeiten, Bilderrestoration, Baureinigung)	74'000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		136'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	10'000	
58	Rückstellungen und Reserven	15'000	
59	Honorare (Architekt, Fachplaner)	111'000	
9	Ausstattung		
90	Möbel optional	10'000	
98	Künstlerischer Schmuck optional	20'000	
	Total CHF	441'000	441'000

Finanzierung

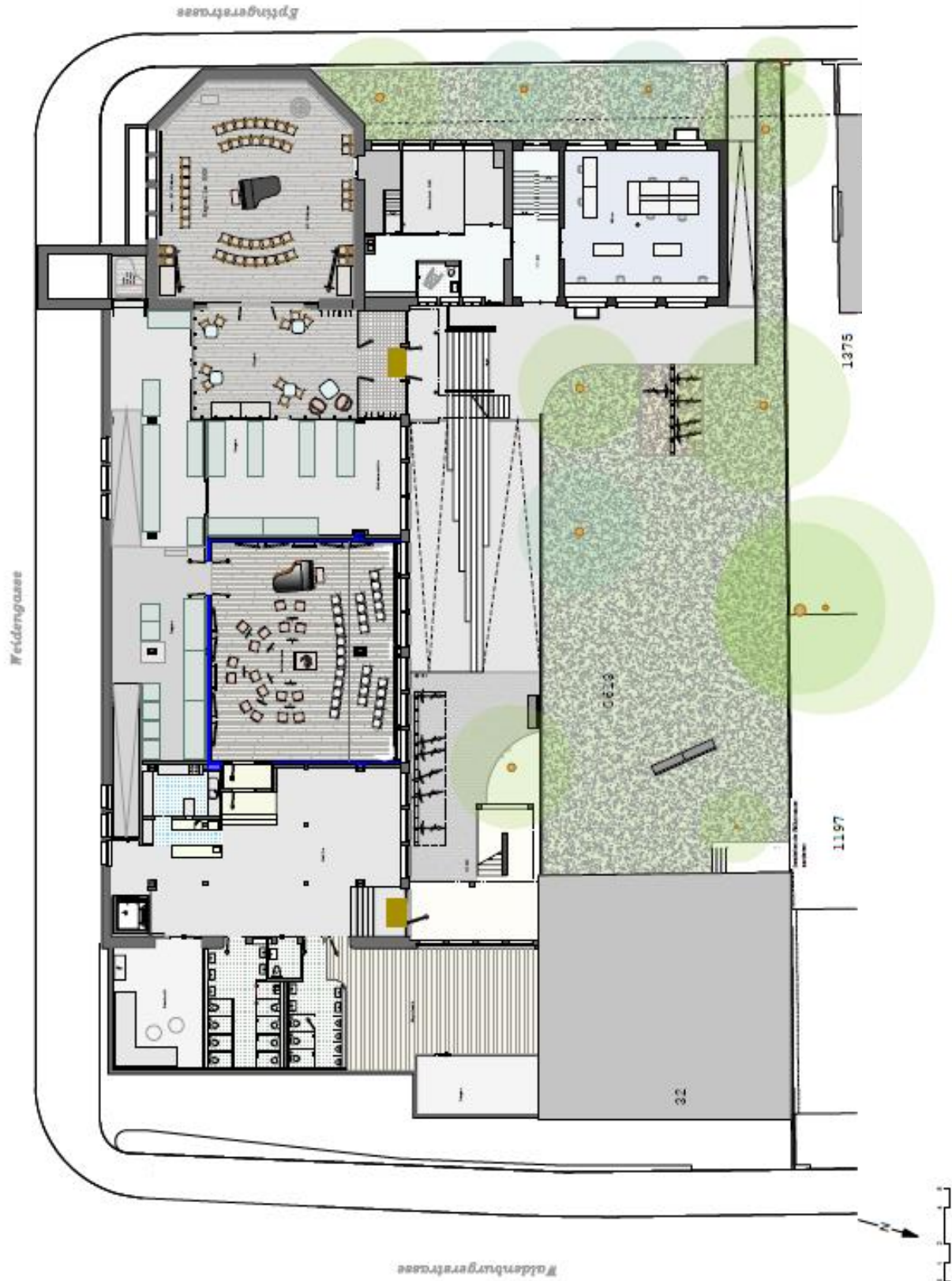
Die Kosten für die Renovation der Kapelle in Don Bosco sind im Voranschlag 2019 in der Zusammenstellung der vorgesehenen Bauprojekte im Verwaltungsvermögen (Kirchen/Kapellen) mit insgesamt CHF 225'000 aufgelistet.

Die Differenz zwischen Kostenvoranschlag und ursprüngliche Kostenschätzung ist grösstenteils auf die Umgebungsarbeiten sowie auf die Umbauarbeiten für die Schaffung einer Sakristei zurückzuführen.

Terminierung

Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten zum Umbau des Kirchengebäudes in ein Probehaus für Orchester anfangs Februar 2019 aufzunehmen. Die Bauzeit wird zurzeit auf eineinhalb Jahre geschätzt. Um Synergien zu nutzen, sollen parallel zu diesem Hauptprojekt des Vereins Kulturzentrum Don Bosco, Basel, auch die zwei begleitend vorgesehenen Projekte der RKK (Renovation Marienkapelle, Umbau Keller des ehemaligen Pfarrhauses) ausgeführt werden. Der zeitliche Schwerpunkt liegt dabei auf dem 3. Quartal 2019 und dem 1. Halbjahr 2020.

Kulturzentrum Don Bosco
 Grundriss 1. Untergeschoss
 exkl. Büroausbau ehemaliges Pfarrhaus



4. Baukredit: Einbau von Büroraum im UG des ehemaligen Pfarrhauses

Ausgangslage

Die Attraktivität des künftigen Kulturzentrums Don Bosco besteht neben dem Angebot von drei Proberäumen mit unterschiedlichen Grössen unter anderem darin, dass den Hauptmietern (Kammerorchester, Sinfonietta, Musikakademie) auch eine Dauermiete von Büroräumlichkeiten vor Ort angeboten werden kann. Die zwischen der Bauherrschaft und den Einsprechern ausgehandelte Vereinbarung, die eine Reduktion des Gebäudevolumens für den Anbau an der Eptingerstrasse zum Inhalt hat, kann grundsätzlich positiv gewertet werden, ermöglicht sie doch nun eine zeitnahe Umsetzung des Projektes. Leider führt sie aber zu einer Verkleinerung des Angebotes an Nutzfläche (Bürofläche minus 45 m², Lagerfläche minus 22 m²). Um diesen Angebotsverlust zu kompensieren, beantragt der Verein Kulturzentrum Don Bosco, Basel, einen Umbau der leerstehenden Jugendräume im Gartengeschoss des ehemaligen Pfarrhauses in Büros.

Der bestehende Entwurf zur Begründung von Stockwerkeigentum sieht das gesamte ehemalige Pfarrhaus als Einheit, das nicht weiter aufgliedert werden soll. Der Kirchenrat schlägt deshalb eine Realisierung des sinnvollen Umbaus zu Lasten der Rechnung der RKK sowie eine langjährige mietweise Übernahme durch den Verein vor.

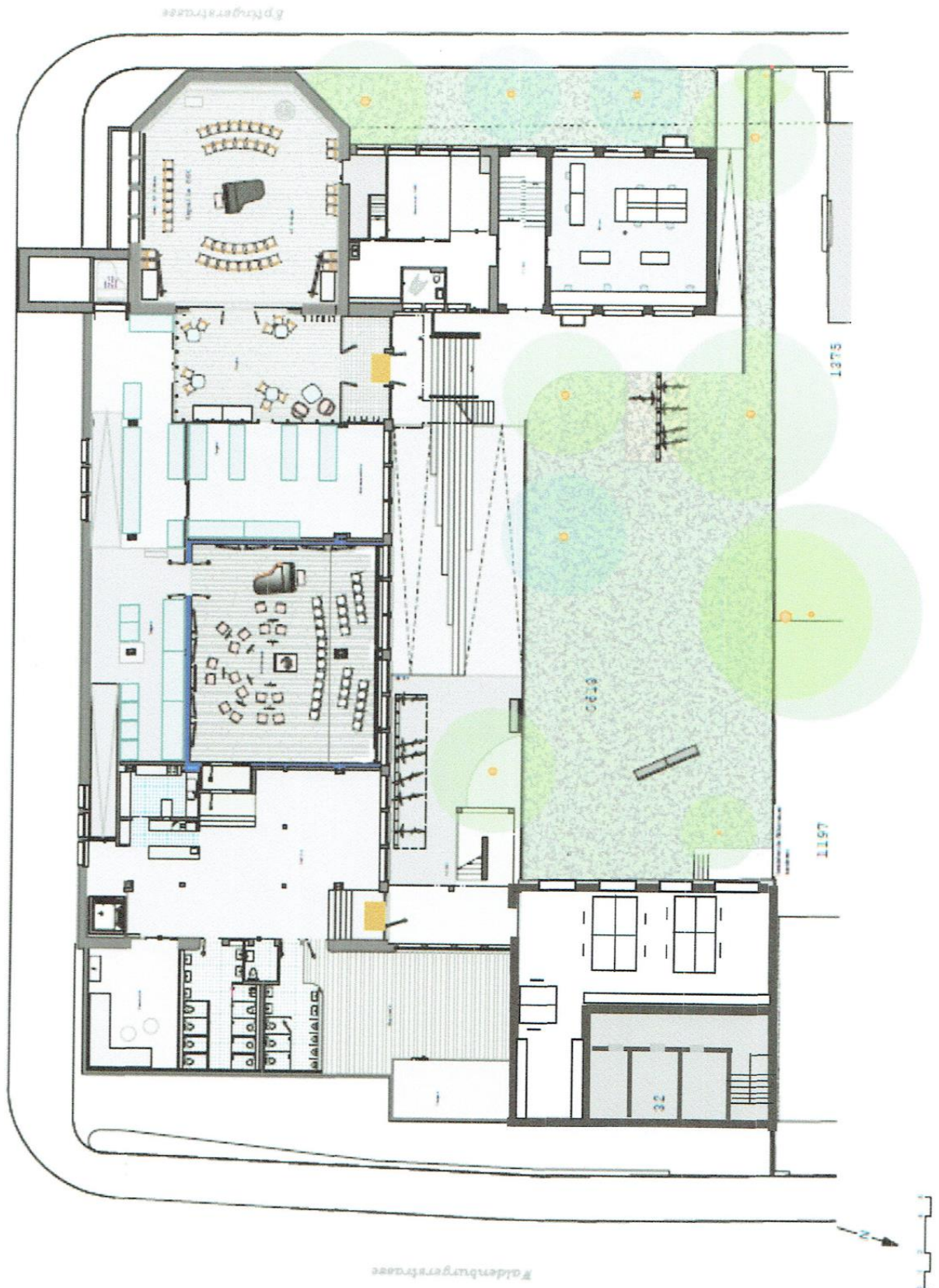
Raumprogramm

Grossraumbüro für 10 Mitarbeiter. Ausser eines zum Büro offenen Handarchivs sind keine Nebenräume vorgesehen. Pausenraum, Besprechungszimmer sowie Toilettenanlagen stehen im angrenzenden, umgebauten ehemaligen Pfarreiheim zur Verfügung.

Kostenvoranschlag

BKP	Bezeichnung	KV 2-stellig	KV 1-stellig
2	Gebäude		248'500
21	Rohbau 1 (Kanalisation, Maurerarbeiten, Instandsetzungsmassnahmen)	37'000	
22	Rohbau 2 (Fenster, Türen, Dämmungen, Feuchtigkeitsabdichtung, Rollläden)	52'500	
23	Elektroanlagen	41'000	
24	Heizungsanlage	10'000	
25	Sanitäranlage (Neue WM/T in Wohnungen)	8'000	
27	Ausbau 1 (Gipser-, Schreinerarbeiten)	52'000	
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baureinigung)	48'000	
4	Umgebung		5'000
42	Gartenanlage	5'000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		116'000
51	Bewilligungen, Gebühren	8'000	
52	Muster, Vervielfältigungen, Dokumentation	3'000	
58	Rückstellungen und Reserven	30'000	
59	Honorare (Architekt, Fachplaner)	75'000	
9	Ausstattung		2'000
94	Kleininventar	2'000	
	Total CHF	371'500	371'500

*Kulturzentrum Don Bosco
Grundriss 1. Untergeschoss
Inkl. Büroausbau ehemaliges Pfarrhaus*



Finanzierung

Das ehemalige Pfarrhaus in Don Bosco ist Teil des Finanzvermögens, Die Kosten für den Umbau der Kellerräumlichkeiten sind im Voranschlag 2019 in der Zusammenstellung der vorgesehenen Bauprojekte im Finanzvermögen mit insgesamt CHF 130'000 aufgelistet.

Die zusätzliche Bürofläche umfasst rund 96.0 m². Bei einer Miete von CHF 230 / m² und Jahr resultiert damit ein Ertrag von CHF 22'080 pro Jahr, resp. eine Bruttorendite auf den Baukosten von rund 6.2%.

Terminierung

Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten zum Umbau des Kirchengebäudes in ein Probehaus für Orchester anfangs Februar 2019 aufzunehmen. Die Bauzeit wird zurzeit auf eineinhalb Jahre geschätzt. Um Synergien zu nutzen, sollen parallel zu diesem Hauptprojekt des Vereins Kulturzentrum Don Bosco, Basel, auch die zwei begleitend vorgesehenen Projekte der RKK (Renovation Marienkapelle, Umbau Keller des ehemaligen Pfarrhauses) ausgeführt werden. Der zeitliche Schwerpunkt liegt dabei auf dem 3. Quartal 2019 und dem 1. Halbjahr 2020.

II. Antrag

Der Kirchenrat 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 Nachnutzung des Areals Don Bosco, insbesondere

- Baurechtszins: Verschiebung des Beginns der Zahlungspflicht
- Baukredit: Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus
- Baukredit: Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses

zu genehmigen.

Basel, den 15. Januar 2019

Im Namen des Kirchenrates

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Der Verwalter: Roland Kobler

Beschlüsse der Synode

betreffend

Nachnutzung des Areals Don Bosco, insbesondere

Baurechtszins: Verschiebung des Beginns der Zahlungspflicht

Baukredit: Renovation und Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus

Baukredit: Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses

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, beschliesst:

1. Der vereinbarte Baurechtsvertrag wird wie folgt angepasst:
Der Beginn der Zahlungspflicht wird verschoben auf den 30. Juni 2020.
2. Für die Renovation und den Umbau der Kapelle im UG des Kirchenbaus:
Die vom Kirchenrat beantragte Ausführung des Bauvorhabens sowie der dazu notwendige Ausführungskredit von CHF 441'000 werden genehmigt.
3. Einbau von Büroräumen im UG des ehemaligen Pfarrhauses:
Die vom Kirchenrat beantragte Ausführung des Bauvorhabens sowie der dazu notwendige Ausführungskredit von CHF 371'500 werden genehmigt.

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

Basel, den

Im Namen der Synode

Der Präsident: Martin Elbs

Die 1. Sekretärin: Ruth Hunziker