

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

betreffend

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

**Bericht Projektstand Juni 2016
Erhöhung des Projektierungskredits**



Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 17. Mai 2016

1. Grundlage und Stand der Projektierung

Mit Bericht vom 28. April 2015 hat der Kirchenrat der Synode den Antrag unterbreitet, für das Bauvorhaben *Neues Kirchenzentrum St. Christophorus, Kleinhüningeranlage 23 – 31, 4057 Basel* folgende Kredite zu genehmigen:

- Projektierungskredit von CHF 172'000 inkl. MwSt. für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes zur Erlangung eines städtebaulich und architektonisch hochstehenden Projektes.
- Projektierungskredit von CHF 540'000 inkl. MwSt. für die Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag als Grundlage für den Antrag des Ausführungskredites.

Mit Beschluss vom 2. Juni 2015 hat die Synode diesem Antrag des Kirchenrates zugestimmt. Von der Möglichkeit gegen diesen Beschluss das Referendum zu ergreifen, wurde in der Folge nicht Gebrauch gemacht. Nach dem Vorliegen der Zustimmung des Bischofs zur Profanierung der bestehenden Kirche St. Christophorus wurden die beiden Beschlüsse wirksam.

Im August 2015 wurde der vorgeschlagene Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Am 13. November 2015 reichten die 13 zur Teilnahme eingeladenen Teams ihre Wettbewerbsbeiträge ein. Die Jurierung durch das Preisgericht fand am 11. und am 18. Dezember 2015 statt. Dabei entschieden die Preisrichter, dem Kirchenrat das Projekt

CAMMINATO - LORENZ ARCHITEKTEN GMBH; BASEL

zur Weiterbearbeitung vorzuschlagen. Alle eingereichten Projekte wurden in einer Ausstellung im Pfarreisaal St. Christophorus vom 26. Januar bis zum 6. Februar 2016 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zur Zeit werden mit dem ausgewählten Architektenteam die Details für die Beauftragung der Leistungsphasen gemäss Honorarordnung SIA 102 bis und mit Bauprojekt verhandelt sowie die Projektorganisation der Phasen Ausführungsprojekt und Ausführung geklärt. Ebenfalls werden die Aufträge für die Bauingenieurarbeiten sowie der Fachplaner Haustechnik nach den entsprechenden Weisungen der Bauordnung der RKK submittiert.

2. Beschreibung des ausgewählten Projektes

2.1 Nutzungsprogramm

Das Neubauvorhaben umfasst neben einem kirchlichen Teil mit einer kleinen Kapelle, einem Saal und Vereinsräumen, zwei Kindergärten, sechzehn Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter, eine Wohnung für eine betreute Wohngemeinschaft mit Kindern und Jugendlichen sowie – je nach definitiver Aufteilung der Wohnflächen - fünfzehn bis zwanzig Klein- und Familienwohnungen.

2.2 Architektur

Das Gesamtkonzept der Verfasser sieht den Neubau als “Stadtbaustein” vor, welcher den Bestand zu einer geschlossenen Blockrandbebauung vervollständigt. Strassenseitig ist der Baukörper in drei Einheiten gegliedert. Die zwei äusseren übernehmen die Baulinie, während die mittlere zur Bildung einer platzähnlichen Fläche vor dem kirchlichen Zentrum um ein bis zwei Meter hinter die Baulinie zurückversetzt ist. Um den Öffentlichkeitscharakter des Gebäudes im weitgehend geschlossenen Strassenzug hervorzuheben, ist das Attikageschoss im Bereich der beiden Fassadenversätze volumetrisch überhöht, was den Baukörper hier sechsgeschossig erscheinen lässt. Im Kontext der konvex – konkav rhythmisierten, vertikalen Fassadengliederung überzeugt dieser Vorschlag.

Das kirchliche Zentrum und die Kindergärten liegen im Erdgeschoss, dessen schwere Betonfassade wie ein Sockel den grossen Baukörper trägt, während die Wohngeschosse mit einer eher filigranen Hülle mit Stützen aus Klinkersteinen und einer grossflächigen Befensterung umgeben sind. Damit spiegelt die architektonische Sprache den Doppelcharakter des Gebäudes als Haus mit einer besonderen öffentlichen Nutzung sowie mit Wohnungen für unterschiedlich organisierte Nutzergruppen. Die Verfasser beziehen sich damit auf sakrale Vorbilder einerseits. Andererseits verweisen sie mit der vorgeschlagenen Materialisierung auf profane Wohn- und Geschäftshäuser des frühen 20. Jahrhunderts in Norddeutschen Hansestädten.

3. Anlagekosten

3.1 Berechnung der Anlagekosten

Der Bauausschuss des Kirchenrates hat im Februar 2016 die Firma Christen, Baukosten und Projektmanagement, Basel mit einer Prüfung der Kosten des ausgewählten Projektes beauftragt. Gemäss dieser ersten Berechnung belaufen sich die zu erwartenden Gebäudekosten auf rund CHF 16.65 Mio. (Genauigkeit +/- 15%). Für die aus dem Anhang ersichtlichen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sollte diese Schätzung um 10% für Reserven und Unvorhergesehenes auf CHF 18.315 Mio. erhöht werden.

In Relation zu den genannten Gebäudekosten sowie unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Lage der Liegenschaft werden der Wert des Grundstückes sowie die Anlagekosten 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/>			

3.2 Die Träger

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, dass der Christophorus Verein Basel nach Abschluss der Bauarbeiten die Alterswohnungen inklusive zugehörigem Grundstücksanteil im Stockwerkseigentum käuflich erwirbt. Die Hauptnutzflächen sollen wie folgt aufgeteilt werden:

Hauptnutzfläche total		3'885.00 m ²
RKK	Kirchliches Zentrum	665.50 m ²
	Kindergärten	339.00 m ²
	Allgemeine Mietwohnungen	1'308.00 m ²
	Wohngemeinschaft für Kinder	447.50 m ²
	total	2'760.00 m ²
Verein Christophorus Basel	Alterswohnungen total	1'125.00 m ²

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

4. Terminierung

Folgende Terminierung für die Weiterentwicklung und Realisierung des Bauvorhabens ist provisorisch vorgesehen:

Phase	Beginn	Abschluss
Vorprojekt	Anfang Mai 2016	Ende September 2016
Bauprojekt	Anfang September 2016	Ende März 2017
Baubewilligungsverfahren	Anfang April 2017	Ende Juni 2017
Baubeginn	Anfang Februar 2018	
Bauende / Übergabe	Ende November 2019	

5. Kreditbewirtschaftung

5.1 Ausgabenstände

Die Ausgabenstände der von der Synode an ihrer Sitzung vom 2. Juni 2015 genehmigten Projektierungskredite sind die folgenden:

- Projektierungskredit CHF 172'000.00 inkl. MwSt. für die Durchführung eines Wettbewerbs

Das Wettbewerbsverfahren ist abgeschlossen. Alle finanziellen Forderungen in Gesamthöhe von rund CHF 170'000.00 sind zu Lasten des vorstehenden Kredites beglichen.

- Projektierungskredit CHF 540'000.00 für die Ausarbeitung des definitiven Bauprojektes

Bisher sind zu Lasten dieses Kredites keine Zahlungen geleistet worden. Die Beauftragung des Vorprojektes ist aber vom Steuerausschuss des Kirchenrates genehmigt worden. Die entsprechenden Planungsarbeiten sind vom Architekturbüro Lorenz Architekten GmbH in Angriff genommen worden. Die Erfüllung dieser Leistungsphase wird nach Abschluss mit rund CHF 180'000.00 zu Buche schlagen.

5.2 Revidierter Kreditbedarf

Die Verfasser des durch die Wettbewerbsjuroren ausgewählten Projektes, werden vom Kirchenrat beauftragt, ihren Vorschlag unter Berücksichtigung der Kritik der Wettbewerbsjury bis zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag weiter zu entwickeln. Dieser Projektstand wird Grundlage für die Berechnung des Ausführungskredits bilden. Folgende Leistungen sind von den Architekten, Bauingenieuren und Fachplanern zu diesem Zwecke zu erbringen:

- Vorprojekt und Kostenschätzung (Genauigkeitsgrad +/- 15%)
- Bauprojekt und Kostenvoranschlag (Genauigkeitsgrad +/- 10%)

Als Grundlage für die Honorierung dieser Arbeiten wird im Regelfalle von den Auftragnehmern vorgängig eine Honorarofferte eingefordert. Da aber zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und Antrages vom 28. April 2015 betreffend Projektierungskredite weder die Architekten noch die übrigen Planer bestimmt waren, musste die Abgeltung der notwendigen Leistungen mit Erfahrungswerten geschätzt werden. Wie heute festgestellt werden muss, ergab diese Methode offensichtlich eine nicht ausreichende Honorarsumme. Einerseits macht die für die Absicherungen des vorgenannten Genauigkeitsgrades des Kostenvoranschlages die Durchführung von nicht vorgesehenen Detailstudien sowie das Einholen von Richtpreisofferten notwendig. Andererseits übersteigen die durch den Baukostenplaner für das ausgewählte Projekt ermittelten Baukosten die im Rahmen der Machbarkeitsstudien erstellten Kostenschätzungen. Gemäss den auf der Basis der Annahmen des Baukostenplaners revidierten Berechnungen betragen die Honorare aller Planer für das Vorprojekt und das Bauprojekt mit verlässlicher Kostenberechnung gesamthaft rund CHF 1.0 Mio. Eine Erhöhung des mit Synodenentscheid vom 2. Juni 2015 bewilligten Projektierungskredites um CHF 460'000.-- ist deshalb unumgänglich.

5.3 Zusammenfassung revidierter Kreditbedarf

BKP	Arbeitsschritte	Plankosten	Kredit			Realisierung			Abweichung
			gesprochen	Antrag	Total	2015	2016	Total	
	Projektierungskredit	1'000'000	540'000	460'000	1'000'000	16'866	1'114	17'980	982'020
191	Architekt	592'600	507'600	85'000	592'600			-	592'600
192	Bauingenieur	135'000		135'000	135'000			-	135'000
193	Elektroplaner	42'000		42'000	42'000			-	42'000
194	HLK-Planer	65'000		65'000	65'000			-	65'000
195	Sanitärplaner	62'000		62'000	62'000			-	62'000
196	Spezialisten	50'000		50'000	50'000			-	50'000
	Honorar Projektleitung	21'000		21'000	21'000	16'866		16'866	4'134
	Nebenkosten, Unvorhergesehenes	32'400	32'400		32'400		1'114	1'114	31'287

ANHANG

Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

Berechnung Ertrag brutto

Hauptnutzflächen total			3'885 m ²
Ertrag brutto p. a. total	3'885.00 m ² x CHF 280.00 / m ²	CHF	1'087'800.00
Anteil RKK	CHF 1'087'800 : 3'885 x 2'760	CHF	772'800.00
Anteil Christophorus Verein Basel	CHF 1'087'800 : 3'885 x 1'125	CHF	315'000.00

Berechnung Ertragswert

Annahme Renditenziel			4.5%
Ertrag brutto p. a.		CHF	1'087'800.00
Ertragswert total	CHF 1'087'800 : 4.5 x 100	CHF	24'173'333.00

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	19'137'410.00
			<hr/>
		CHF	24'173'333.00
			<hr/>

Nettoertrag

Ertrag brutto p. a. total		CHF	1'087'800.00
./. Hypothekarzinsen	2.00% von CHF 19'137'410.00	- CHF	382'748.00
./. Unterhalt, Amortisation und Verwaltung	2.00% von CHF 19'137'410.00	- CHF	382'748.00
			<hr/>
Ertrag netto p.a. RKK		CHF	322'304.00
			<hr/>

6. Antrag

Der Kirchenrat beantragt der Synode dem nachstehenden Beschlussvorschlag auf Grund des vorgelegten Berichts zuzustimmen.

Basel, den 17. Mai 2016

Im Namen des Kirchenrates

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Die jur. Sekretärin: Eveline Getzmann Wüst

Der Geschäftsleiter: Roland Kobler

Beschluss der Synode

betreffend

Neues Kirchenzentrum St. Christophorus Kleinhüningeranlage 23 – 31

Erhöhung des Projektierungskredits

Vom 21. Juni 2016

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) **Der mit Beschluss der Synode vom 2. Juni 2015 (B&A Nr. 557) genehmigte Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag für das Bauvorhaben *Neues Kirchenzentrum St. Christophorus in Basel* von CHF 540'000.00 inkl. MwSt. wird um CHF 460'000.00 inkl. MwSt. auf insgesamt CHF 1'000'000.00 inkl. MwSt. erhöht.**
- 2) **Der Kirchenrat wird zur Vergabe der Arbeiten nach Art. 31 der Bauordnung gemäss neuem Kreditbeschluss ermächtigt.**
- 3) **Die Finanzierung dieses Projektierungskredites von CHF 1'000'000.00 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)**

Diese Beschlüsse sind zu publizieren. Sie unterliegen dem Referendum und werden nach Eintreten der Rechtskraft sofort wirksam.

Basel, den 21. Juni 2016

Im Namen der Synode
Der Präsident: Urs Abächerli
Der 1. Sekretär: Martin Elbs