

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

betreffend

Ausführungskredit Sanierung und Teilumnutzung des Pfarreiheims Allerheiligen



Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 6. Februar 2024

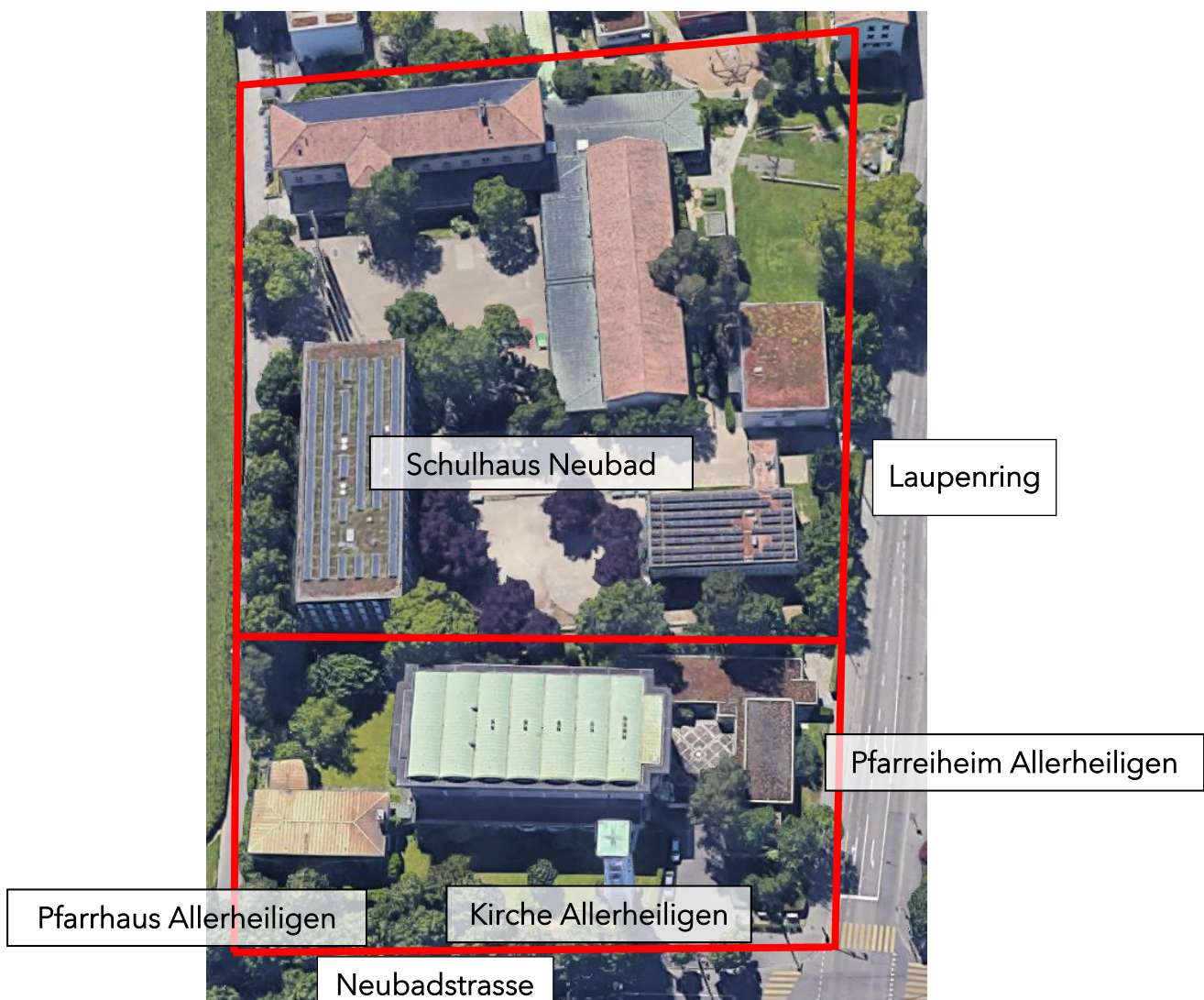
Ausgangslage

Die Kirche und das Pfarrhaus Allerheiligen wurde 1950/1951 nach den Plänen von Hermann Baur erbaut. Im Jahr 1964 wurde das Ensemble durch das Pfarreiheim ergänzt. Das Pfarreiheim der Kirche Allerheiligen weist vor allem im Untergeschoss unternutzte Räume auf und die Liegenschaft hat einen erheblichen Sanierungsbedarf.

Auf der anderen Seite weist hat das angrenzende Primarschulhaus Neubad einen zusätzlichen Raumbedarf für Tagesstrukturen und Kindergärten aus.

Wie bereits im B&A 666 zur «Planung Reduktion Immobilien im Verwaltungsvermögen für die kommenden 10 Jahre» am 20. September 2022 durch die Synode vorgeschlagen, soll deshalb das Pfarreiheim renoviert und teilweise als Tagesstruktur umgenutzt werden.

Übersicht Areal Allerheiligen / Schulhaus Neubad:



Projektbeschreibung und zukünftige Nutzung der Liegenschaft:

- **Vorgehensweise**

Das Gebäude soll saniert und für die nächste Lebensphase vorbereitet werden. Gleichzeitig erfolgt die Aufteilung auf zwei unabhängige Nutzer - Pfarrei und Erziehungsdepartement - und die damit einhergehende Anpassung der Haustechnik bzw. der Erschliessung und Räumlichkeiten. Da das Gebäude als Teil des Ensembles Allerheiligen unter Denkmalschutz steht, dürfen an den Fassaden nur minimale Eingriffe vorgenommen werden. Generell sollen auch im Inneren Elemente und Oberflächen, welche gut erhalten sind, weiterhin genutzt werden und nur, wo ein Ersatz oder Anpassung nötig ist, soll eingegriffen werden.

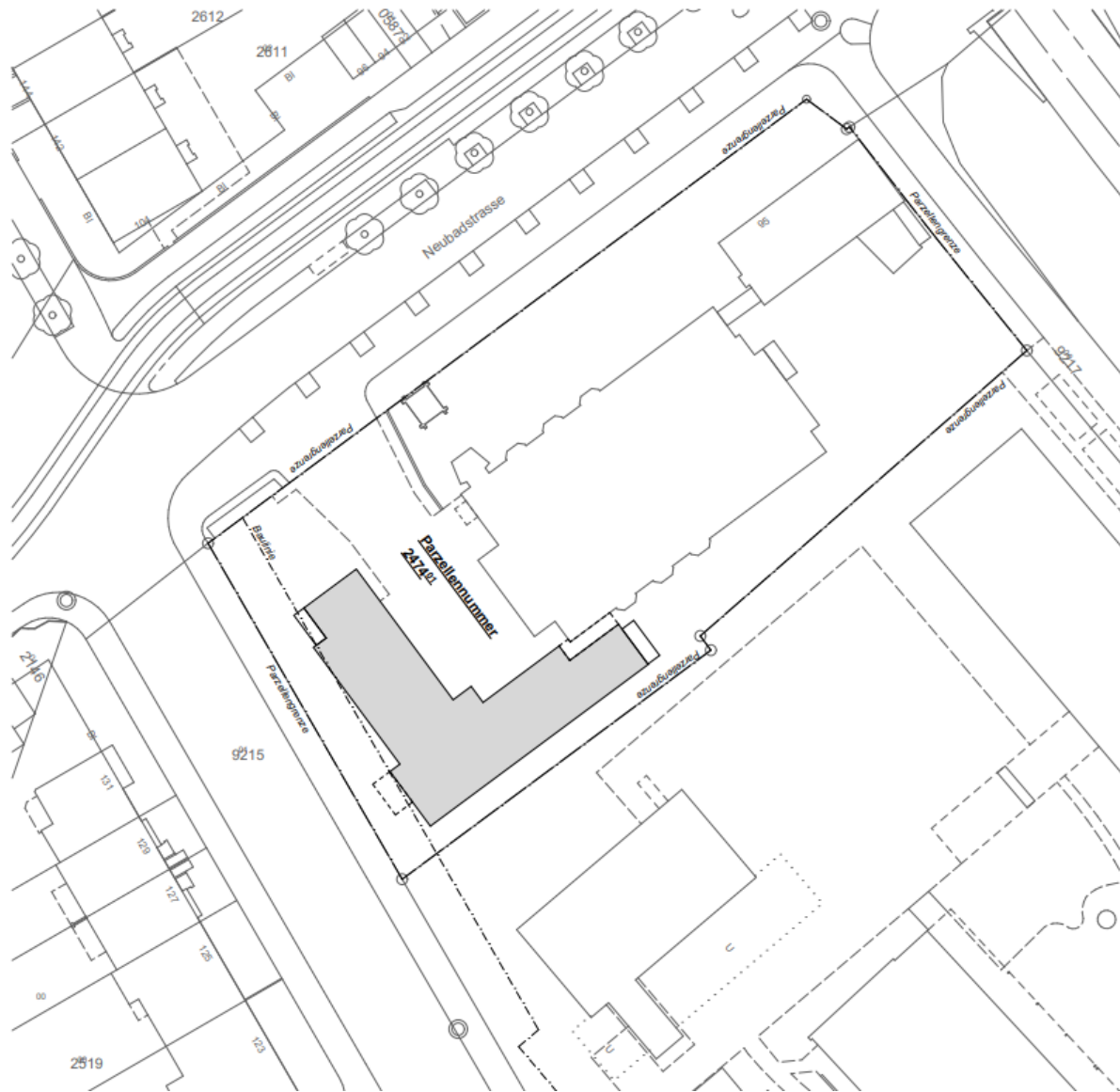
- **Nutzungsbereich der Pfarrei**

Die Pfarrei erhält das Erdgeschoss des mit dem Laupenring parallelen Riegels zur alleinigen Nutzung. Im darunter liegenden Untergeschoss wird sie eine Waschküche und einen Kellerraum nutzen. Dadurch behält die Pfarrei das Herzstück des Gebäudes, den Saal, zur unabhängigen Nutzung. Er wird durch eine moderne Küche, Sanitäranlagen und ein Büroraum ergänzt. Der offizielle Zugang bleibt am heutigen Ort, am Laupenring 40, wobei der Hintertüre zum „Kirchplatz“ in Zukunft eine grössere Bedeutung zukommen wird. Der Saal soll unterteilbar sein, um besser auf die unterschiedlichen Raumbedürfnisse von Ereignissen reagieren zu können. Der heutige Bühnenraum wird abgetrennt und erhält ein grosszügiges Fenster Richtung Laupenring, wodurch er eigenständig nutzbar sein wird. Durch die neue Toilettenanlage im Erdgeschoss können alle Funktionen auf einer Ebene barrierefrei angeordnet und das Treppensteigen in der Zukunft vermieden werden. Die Küche ermöglicht die Zubereitung von 80 Portionen für die traditionellen Suppentage der Pfarrei.

- **Nutzungsbereich Erziehungsdepartement (Mieter)**

Für den Betrieb einer Tagesstruktur wird das Erziehungsdepartement Teile des Gebäudes mieten. Sie erhält zur alleinigen Nutzung den mit der Neubadstrasse parallelen Teil im Untergeschoss und einen Teil des darüber liegenden Erdgeschosses. Ebenfalls hat sie Zugang zu einem Kellerraum unter dem Saal. Der Zugang erfolgt an der östlichen Stirnseite des Riegels - durch eine bestehende Türe, welche verbreitert wird. Eine neue interne Treppe in Leichtbau verbindet die beiden Geschosse miteinander. Zur behindertengerechten Erschliessung des Untergeschosses wird ein Lift eingebaut. Im Erdgeschoss sind Spielzimmer geplant, im Untergeschoss finden sich ein weiteres Spielzimmer, der Esssaal, Küche, Toilettenanlage und das Büro der Einrichtungsleitung. Die Küche kann über den bestehenden Warenlift - Seite Laupenring - versorgt werden.

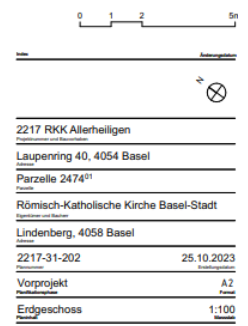
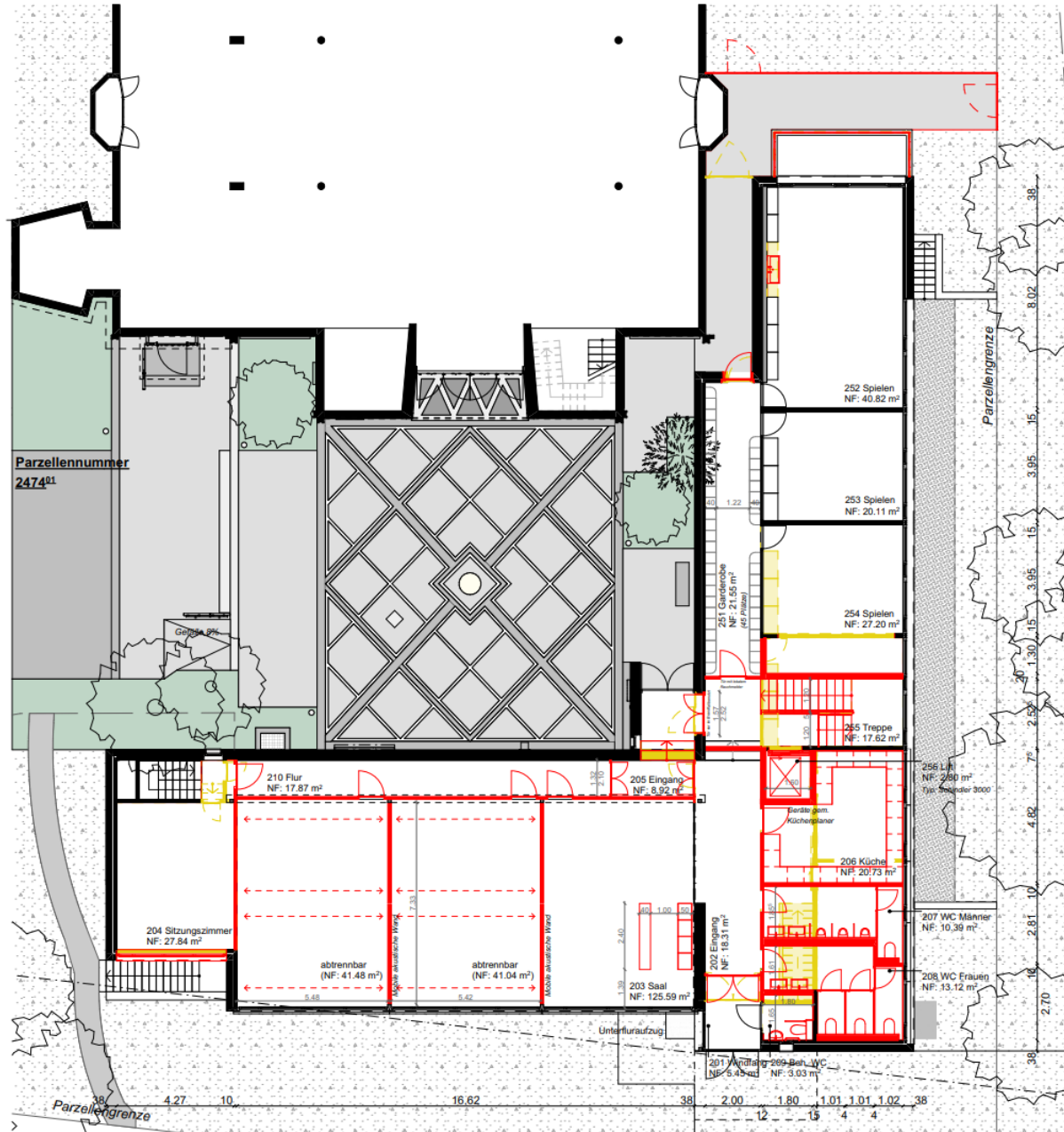
Situationsplan:
Pfarreiheim (grau)



2217 RKK Allerheiligen Laupenring 40, 4054 Basel
2217_31-100 Situationplan
1:500



Plan Erdgeschoss:



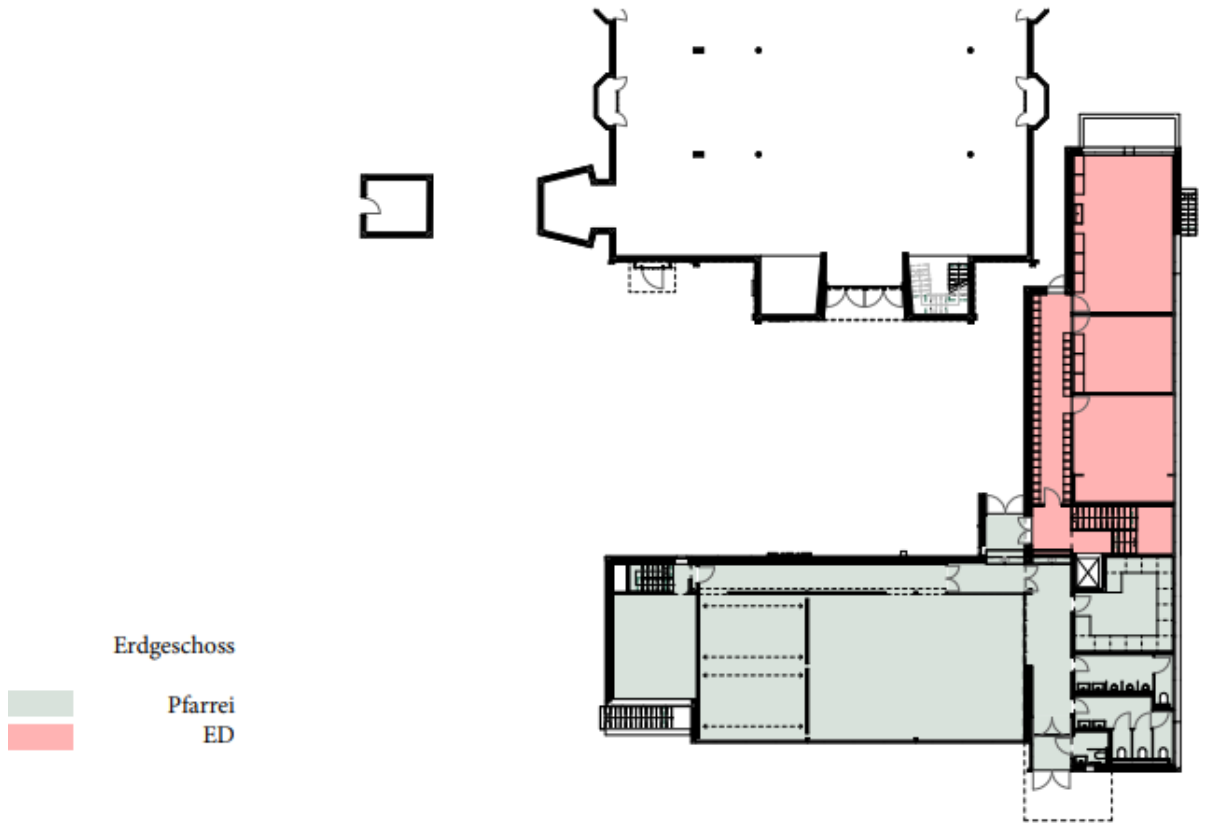
2217 RKK Allerheiligen	
Laupenring 40, 4054 Basel	
Parzelle 2474 ⁰¹	
Römisch-Katholische Kirche Basel-Stadt	
Lindenberg, 4058 Basel	
2217-31-202	25.10.2023
Vorprojekt	
Erdgeschoss	
1:100	

Plan Untergeschoss:



2217 RKK Albstaligen
 Lärpening 40, 4054 Basel
 Parzelle 2474¹
 Römisch-Katholische Kirche Basel-Stadt
 Lindenberg, 4058 Basel
 2217-21-201 25.10.2023
 Vorprojekt A2
 Untergeschoss 1:100

Aufteilung der Flächen zwischen Pfarrei und Erziehungsdepartement:



<u>Flächen</u>	<u>Pfarrei</u>	<u>Fl. in m2</u>	<u>ED</u>	<u>Fl. in m2</u>
<u>Erdgeschoss</u>	201 Windfang	5.4	251 Garderobe	21.5
	202 Eingang	18.3	252 Spielen	40.8
	203 Saal	125.5	253 Spielen	20.1
	204 Sitzung	27.8	254 Spielen	27.2
	205 Eingang	8.9	255 Treppe	17.6
	206 Küche	20.7		
	207 WC	10.3		
	208 WC	13.1		
	209 IV WC	3		
	210 Flur	17.8		
Total (Pfarrei)		250.8	Total (ED)	127.2

Total Erdgeschoss	378
--------------------------	------------

<u>Untergeschoss</u>	101 Waschen	12.3	151 Gang	34.9
	102 Lüftung	4.7	152 Essen	40.4
	103 Treppe	29.4	153 Küche	19.9
	104 Schleuse	4.7	154 Bewegung	27.1
	105 Entgiftung	42.5	155 Treppe	12.3
	106 Abstell	7.3	156 Lift	2.8
	2*WC	3.4	157 Büro	16.2
			158 WC	12.3
			159 WC	15.9
			160 Zahnputz	14
		161 Material	42.4	
		162 Schleuse	7.3	
Total (Pfarrei)		104.3	Total (ED)	245.5

Total NF Untergeschoss	349.8
-------------------------------	--------------

Total NF EG+UG	727.8
-----------------------	--------------

Total HNF	Pfarrei	263.1
	ED	365.4
Gesamt	Gesamt	628.5

Total NNF	Pfarrei	92
	ED	7.3
Gesamt	Gesamt	99.3

Nutzfläche (NF)

Pfarrei	355.10
ED	372.70

Vorprojekt und Kostenschätzung

Das vorliegende Projekt wurde von Rüst&Gerle Architekten in Zusammenarbeit mit der Baukommission Allerheiligen, Vertreterinnen des Erziehungsdepartementes und dem RKK-Architekten Georg Birkner erarbeitet.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist mit Erstellungskosten (inkl. MwSt.) von 2.74 Mio. CHF zu rechnen.

Es ist eine knapp bemessene Reserve in die Hauptpositionen einkalkuliert und zusätzlich ca. 4% der Gesamtsumme für Unvorhergesehenes budgetiert.

Dass die Treppe innerhalb des bestehenden Volumens erstellt wird, resultiert zwar in einer leichten Reduktion der vermietbaren Fläche von ca. 34m², dadurch senken sich aber auch die Erstellungskosten.

Kosten für behindertengerechtes Bauen

Da die Kosten für das vorliegende Bauprojekt 5% des Gebäudeversicherungswertes überschreiten, muss, gemäss Art. 12 Abs. 1 des Behindertengleichstellungsgesetzes, das Bauprojekt Massnahmen für behindertengerechtes Bauen vollumfänglich umsetzen.

Weitere Abklärungen im Rahmen des Vorprojektes

Folgende Abklärungen resp. Planungen wurden zusätzlich zu den Kostenschätzungen im Rahmen des Vorprojektes vorgenommen:

- Einholung erster Stellungnahmen der Denkmalpflege zum Vorprojekt
- Brandschutzpläne, Rüst & Gerle Architekten
- Küchenpläne, Electrolux Professional
- Technischer Bericht zum Erdbebenwiderstand, WMM Ingenieure
- Technischer Bericht Tragsicherheit inkl. Pläne, WMM Ingenieure
- Zustandsanalyse elektrische Installationen, Maneth Stiefel Engineering
- Vorprojekt elektrische Installationen, Maneth Stiefel Engineering
- Vorprojekt Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitärinstallationen, Leuenberger & Co. AG Ingenieure

Projektkosten
nach BKP:

Kostenschätzung +/- 15% sämtliche Beträge in CHF		KS
BKP	Arbeitsgattung	
BKP1 Vorbereitungsarbeiten		41'430
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	6'000
11	Rückbauarbeiten nicht tragende Elemente	19'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung, Provisorien	10'000
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	6'430
BKP2 Gebäude		2'357'300
20	Baugrube	0
21	Rohbau 1	316'000
211	Baumeisterarbeiten	293'000
211.0	Gerüstbauarbeiten	23'000
214	Montagebau in Holz (inkl. Oberfläche)	0
217	Schutzraumabschlüsse	0
22	Rohbau 2	275'000
221	Fenster, Aussentüren, Tore	78'000
224	Spengler- und Bedachungsarbeiten	115'000
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	5'000
226	Fassadenputze	0
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	32'000
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	45'000
23	Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	195'000
24	Heizungs- Lüftungsanlagen	80'000
25	Sanitäranlagen	320'000
251	Allg. Sanitärapparate	170'000
258	Kücheneinrichtungen	150'000
26	Transportanlagen	40'000
27	Ausbau 1	426'000
271	Gipserarbeiten	53'000
272	Metallbauarbeiten	70'000
273	Schreinerarbeiten	288'000
274	Spezialverglasungen	0
275	Schliessanlagen	15'000
28	Ausbau 2	180'000
281	Bodenbeläge (inkl. Unterlagsboden)	80'000
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	44'000
284	Hafner	0
285	Innere Oberflächenbehandlung	47'000
287	Baureinigung	9'000
29	Honorare	525'300
291	Architekt	390'000
292	Bauingenieur	62'900
293	Elektroingenieur	39'100
294	Heizungs-, Lüftungsingenieur	20'300
295	Sanitäringenieur	in Pos. 294
296	Diverse Spezialisten	8'000
296.3	Bauphysik	5'000
296.5	Umgebungsplanung	0
BKP4 Umgebung		13'000
42	Gartenanlagen	13'000
BKP5 Baunebenkosten		133'000
51	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren	13'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	12'000
53	Versicherungen	3'500
54	Finanzierung ab Baubeginn	0
56	Übrige Baunebenkosten, Bauwasser/-strom	4'500
58	Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 4%)	100'000
SUMME Total exkl. Mwst.		2'544'730
MwSt. 7.7% (ab 1.1.2024: 8.1%)		196'000
Total inkl. MwSt.		2'740'730

Kostenträger

Die Sanierung und der Umbau zu einer Tagesstruktur werden vollumfänglich durch die Römisch-Katholische Kirche Basel-Stadt finanziert. Im Gegenzug wird mit dem Erziehungsdepartement Basel-Stadt ein 10jähriger Mietvertrag abgeschlossen. Die Mieteinnahmen gehen vollständig zu Gunsten der RKK Basel-Stadt.

Mieteinnahmen

Betreffend der Mietnahmen wurde vorab mit Immobilien Basel-Stadt (als Vertreterin des Erziehungsdepartements) ein Letter of Intent (Absichtserklärung) abgeschlossen.

Das Erziehungsdepartement wird nach Fertigstellung des Bauprojektes die von der Tagesstruktur beanspruchte Nutzfläche (372m² von 727m²) für einem jährlichen Mietzins von CHF 113'274 mieten. Der Mietvertrag wird mit einer Mindestmietdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Bedarf an Flächen für Tagesstrukturen wird jedoch über diese zehn Jahre hinaus bestehen, wir können davon ausgehen, dass die Nutzung des Pfarreiheims durch das Erziehungsdepartement über die 10 Jahre hinaus gehen wird.

Tragbarkeit/Rentabilität

Die Baukosten für den vom Erziehungsdepartement genutzten Teil des Pfarreiheim betragen ca. MCHF 1.65, wobei eine exakte Trennung der Kosten nicht möglich ist.

Mit den jährlichen Mietzinseinnahmen von CHF 113'274 ergibt dies eine Bruttorendite von ca. 6.8% Prozent. Diese im Markvergleich gute Bruttorendite ermöglicht uns die Querfinanzierung des von der Pfarrei genutzten Teils des Pfarreiheims. Dies bedeutet, dass wir die Abschreibung auf der Investition sowie den Unterhalt des Pfarreiheims in Zukunft vollumfänglich mit den Mietzinseinnahmen finanzieren können.

Zustimmung der Pfarrei Allerheiligen

Die Pfarrei hat dem vorliegenden Bauprojekt im Rahmen einer Pfarreiversammlung am 4. Februar 2024 in einer konsultativen Abstimmung zugestimmt.

Einreichung Baugesuch

Für das vorliegende Projekt soll bereits vor der Synode ein Baugesuch eingereicht werden. Baubeglehen werden – im besten Fall – in der Stadt Basel innerhalb von 3 Monaten bearbeitet. Die Projektgruppe resp. das Erziehungsdepartement wünscht sich einen Bezug der Tagesstruktur im Sommer 2025. Damit diese Frist gehalten werden kann, wird das Baugesuch in Absprache mit dem Kirchenrat bereits vor dem Synodenbeschluss eingereicht. Sollte die Synode dem Projekt nicht zustimmen, kann das Baugesuch jederzeit kostenfrei zurückgezogen werden.



Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörden

Das Ensemble Allerheiligen (Kirche, Pfarrhaus und Pfarreiheim) ist im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Das Projekt wurde vorab in mehreren Sitzungen mit der kantonalen Denkmalpflege anhand der vorliegenden Pläne besprochen und zunächst wohlwollend beurteilt. Definitive Gewissheit, ob die geplante Sanierung/Umnutzung auch aus der Sicht der Denkmalpflege im vorgesehenen Umfang vorgenommen werden kann, erhalten wir jedoch erst mit der Erteilung der Baubewilligung.

Solaranlage auf dem Pfarreiheim

Als separates Projekt wird gleichzeitig die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach (18kWp) und auf dem Süddach (36kWp) geplant. D.h. sämtliche Planungen der Elektroinstallationen werden so vorgenommen, dass auf dem Dach des Pfarreiheims eine Photovoltaik-Anlage erstellt werden kann.

Da Solaranlagen gemäss Beschluss der Synode vom 28. März 2023 (B&A 673) im Finanzvermögen geführt werden, wird der dementsprechende Kredit durch den Kirchenrat beschlossen.



Antrag

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 der Geschäftsordnung der Synode der RKK BS vom 18. September 2018 (Nr. 3.10) den Ausführungskredit in Höhe von CHF 2'740'730 für die Sanierung und Umnutzung des Pfarreiheims Allerheiligen zu genehmigen.

Basel, den 19. März 2024

Im Namen des Kirchenrates

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Die Sekretärin: lic.iur. Annette Jäggi

Beschluss der Synode

betreffend

Laupenring 40:
Sanierung und Umnutzung des Pfarreiheims Allerheiligen

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 in Verbindung mit Art. 18 Abs. 3 der Ordnung betreffend den Finanzhaushalt und die Vermögensverwaltung der Römisch-Katholischen Kirche Basel-Stadt (Finanzordnung), beschliesst:

«Der Ausführungskredit in Höhe von CHF 2'740'730 für die Sanierung und Umnutzung des Pfarreiheims Allerheiligen wird genehmigt»

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

Basel, den 19. März 2024

Im Namen der Synode

Der Präsident:	Martin Elbs
Der Vizepräsident:	Jürg Zihlmann-Hügli
1. Sekretärin:	Erika Maurer