

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**

**Projektstand Oktober 2017
Antrag Ausführungskredit**



Vom Kirchenrat zu Handen der Synode verabschiedet am 24. Oktober 2017



BERICHT

1. BEGEBREN

Hiermit beantragt der Kirchenrat der Synode für die Ausführung des Bauvorhabens „Neues Kirchenzentrum St. Christophorus“ an der Kleinhüningeranlage 23 – 31, 4057 Basel die Genehmigung eines Baukredits von CHF 18'500'000.

2. PROJEKTBSCHRIEB

2.1 Projektziel

Nachdem der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 30.09.2014 die einheitliche Zuteilung der gesamten Fläche der Parzelle Nr. 0131⁰⁸ Sektion 9B an der Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel in die Wohnzone 5a beschloss und nachdem die Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt die fehlende Schutzwürdigkeit der Kirche St. Christophorus mit Mail vom 18.12.2014 bestätigte, beabsichtigt der Kirchenrat den Rückbau der bestehenden Bauten des Kirchenzentrums St. Christophorus. Als Ersatz ist eine neue Überbauung geplant, welche die gesetzlich festgeschriebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Zone 5a vollumfänglich ausschöpft. Damit kann die Wertschöpfung auf dem im Eigentum der RKK stehenden Grundstück markant erhöht werden.

2.2 Trägerschaft und Nutzer

Die Trägerschaft des neuen Kirchenzentrums setzt sich zusammen aus der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt (RKK) und dem Christophorus Verein Basel. Die Verantwortung für die Planung und die Ausführung des Bauvorhabens liegt bei der RKK.

Für den Kauf der Alterswohnungen durch den Christophorus Verein als Stockwerkeigentum liegt eine schriftliche Absichtserklärung vor. Das Stockwerkeigentum umfasst sowohl die Baute als auch den entsprechenden Grundstücksanteil. Der Eigentumsantritt erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung des Objektes.

Für die Übernahme der Kindergärten in Miete zur Nutzung durch das Erziehungsdepartement liegt ebenfalls eine schriftliche Absichtserklärung des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt) vor.

Die allgemein vermietbare Wohnfläche entspricht rund 48 Prozent der gesetzlich zulässigen Nutzfläche. Insgesamt sollen 22 Wohnungen angeboten werden, für deren Anmiete sich bereits ernsthafte Interessenten gemeldet haben. Als Beispiel genannt werden kann eine Personengruppe, welche die neuen Wohnungen in Verbindung mit dem neuen kirchlichen Zentrum als Ort zur die Umsetzung eines Konzeptes für eine christlichen Lebensgemeinschaft nutzen möchte. Die Mitglieder dieser Gruppe treffen sich bereits heute regelmässig unter anderem zum Gedankenaustausch über die Strukturierung einer solchen Lebensgemeinschaft und zur Klärung der Frage, wie sich diese auf lebendige Weise im Quartier am Dreiländereck verwurzeln könnte.



2.3 Nutzungsprogramm

Ohne Erschliessungs- und Abstellflächen sowie die notwendigen technischen Räume ist nachfolgendes Nutzungsprogramm für das Neubauvorhaben vorgesehen.

- Kirchenzentrum

| | | |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapelle und zugehörige Nebenräume im EG | 138.00 m ² | |
| Saal und zugehörige Nebenräume im EG | 218.00 m ² | |
| Vereinsräume im UG | 125.00 m ² | |
| Lager Gastroküche, Werkstatt im UG | 31.50 m ² | |
| Toilettenanlagen im UG | 36.50 m ² | |
| Total Nettonutzfläche Kirchenzentrum | | 549.00 m ² |

- Kindergärten

| | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kindergarten I im EG | 188.5 m ² | |
| Kindergarten II im 1. OG | 161.5 m ² | |
| Total Nettonutzfläche Kindergärten | | 350.00 m ² |

- Allgemeine Mietwohnungen

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| 22 Mietwohnungen mit 2 – 4.5 Zimmern | | 1'484.00 m ² |
|--------------------------------------|--|-------------------------|

- Alterswohnungen

| | | |
|---------------------------------------------------|--|-----------------------|
| 16 Alterswohnungen mit je 2 Zimmern im 1. – 4. OG | | 832.00 m ² |
|---------------------------------------------------|--|-----------------------|

| | | |
|----------------------------------------|--|-------------------------|
| Total Nettonutzfläche Gesamtüberbauung | | 3'215.00 m ² |
|----------------------------------------|--|-------------------------|

2.4 Architektonische Umsetzung

Die Leitidee für die architektonische Ausformung des Projektes haben die beauftragten Architekten in ihrem Bericht zum Wettbewerbsbeitrag wie folgt beschrieben:

„Der Neubau vervollständigt den Blockrand und schafft gleichzeitig das notwendige Mass an Öffentlichkeit entlang der Kleinhüningeranlage; zur durchgehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und der doppelten Baumreihe wird mit dem Neubau ein vertikaler Akzent gesetzt, der die Balance zwischen Wohnhaus und Kirchenfassade hält. Bewusst lehnt sich der Neubau mit der vertikalen Struktur der Fassade an Kirchenvorbilder an und bekommt mit dem Gebäudevorsprung und der überhöhten Attika die Verwandtschaft zum architektonischen Element des Kirchturms. Dies jedoch zurückhaltend genug, um das Gleichgewicht zwischen Wohnhaus und Haus mit öffentlichem Anspruch zu halten. In diesem Sinne werden die öffentlichen Eingänge betont und in die Logik der charakteristi-



schen – figuralen Durchbildung dem Gebäude eingeschrieben. Die Materialisierung unterstützt die skulpturale Wirkung des Gebäudevolumens und gibt dem Haus seine Massstäblichkeit insbesondere durch die Formatgrösse der Klinkerriemchen“.

Der aktuelle Planungsstand des Projektes ist mit den im Anhang beigefügten Plandarstellungen dokumentiert. Diese zeigen, wie es mit der Weiterbearbeitung des Wettbewerbbeitrages den Verfassern gelungen ist, die dem Projekt zu Grunde gelegte Leitidee bezüglich der Eingliederung der neuen Baute in das bestehende Quartier, der Anordnung und Verknüpfung der vielfältigen Nutzungen unter einem Dach, des Flächenangebots für die verschiedenen Nutzergruppen sowie der vorgeschlagenen Materialisierung zu optimieren.

2.5 Massnahmen zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit

Das vorliegende Bauprojekt ist nach den bisher geltenden gesetzlichen Vorschriften des Kantons Basel-Stadt betreffend Umweltschutz und Energieverbrauch geplant. Es erfüllt damit insbesondere alle in diesen enthaltenen Minimalanforderungen bezüglich der Energienutzung. Da deren Grenzwerte weitgehend die Anforderungen der Minergie-Standards für Niedrigenergiebauten entsprechen, können die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften unseres Kantons im landesweiten Vergleich als eher streng bezeichnet werden.

Da die Bauherrschaft explizit auf die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zielt, ist bei der Planung auf ausserordentliche, komfortsteigernde Haustechnikanlagen zur Vermeidung von Kostensteigerungen sowohl bei den Bau- als auch bei den Unterhaltskosten bewusst verzichtet worden. Die Situierung des Baukörpers, die vorgesehene Ausführung der Gebäudehülle, das Layout der Grundrisse sowie die Beschränkung der technischen Ausrüstung auf das Notwendige sind aber Zeichen für einen energiebewussten Umgang mit den Ressourcen.

Diesbezüglich hervorgehoben werden können unter anderem:

- Die Integration des Baukörpers in die bestehende Randbebauung und einfache, kompakte Außenform reduzieren das Ausmass der witterungsexponierten Fassadenflächen.
- Die Wahl von Fassadenkonstruktionen mit normüberschreitenden Wärmedämmwerten; strassenseitig Zweischalenmauerwerk, hofseitig verputzte Aussendämmung.
- Fensterkonstruktionen mit Dreifachverglasung.
- Erschliessung der Alterswohnungen über einen verglasten Laubengang, der passive Wärmegewinnung ermöglicht.
- Extensive Dachbegrünung.
- Versickerungsanlage für Regenwasser.
- Sicherstellung der Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz.
- Betrieb der Lüftungsanlagen belegungsabhängig und unkompliziert steuerbar sowie Beschränkung der künstlichen Belüftung auf den Saalbereich (Lärmschutzmassnahme), die Toilettenanlage im Keller sowie Sanitärräume ohne Fensteröffnungen.

Per 1.10.2017 ist die Verordnung zum neuen verschärften Energiegesetz in Kraft. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss das Projekt diesen neuen Vorschriften angepasst werden. Insbesondere soll die Platzierung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach geprüft werden. Falls diese Möglichkeit besteht, wird allenfalls die mietweise Abgabe der Dachfläche an einen externen Investor und Betreiber ins Auge gefasst.



3. TERMINPLANUNG

3.1 Abgeschlossene Planungsphasen

Bisher wurden in der Planung drei Meilensteine terminlich wie folgt erreicht:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| - Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15% | 28.02.2017 |
| - Eingabe Generelles Baubegehren und Antrag für Anpassung Baulinie | 16.03.2017 |
| - Genehmigung Generelles Baubegehren | 25.09.2017 |
| - Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/- 10% | 23.10.2017 |

3.2 Angestrebter weiterer Projektverlauf

Die wichtigen weiteren Meilensteine der Planung sind wie folgt terminiert:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Ausführungsplanung und Bewilligungsverfahren Rückbau / Baugrube | ab Sept. 2017 |
| - Auftragsausschreibungen Rückbau/Baugrube | ab Okt. 2017 |
| - Bewilligungsverfahren Neubau | ab Dez. 2017 |
| - Ausführungsplanung Neubau | ab Dez. 2017 |
| - Ausführung Rückbau/Baugrube | ab März 2018 |
| - Ausführung Neubau | ab Juni 2018 |
| - Abnahme und Inbetriebnahme des Neubaus | ab Jan. 2020 |
| - Übergabe an die Bauherrschaft | ca. Mai 2020 |

4. FINANZIELLES

4.1 Berechnung der Anlagewerte

4.1.1 Erstellungskosten Gebäude

Auf der Grundlage des erarbeiteten Bauprojektes sowie mit Hilfe von Erfahrungswerten und Richtpreisofferten haben die beauftragten Planer und Spezialisten die für die Umsetzung des Projektes zu erwartenden Gesamtkosten - strukturiert nach dem Schweizerischen Baukostenplan BKP - ermittelt. Unter der Annahme eines Genauigkeitsgrades von +/- 10% ist demnach mit Erstellungskosten CHF 18'600'000 zu rechnen. Die Aufschlüsselung dieser Summe auf die Gebäudekosten, die Baunebenkosten, die Umgebungsarbeiten, die Honorierung der Bauherrenleistungen sowie die Kapitalkosten für den Baukredit und die Vermietungskosten ist aus der detaillierten Kostenzusammenstellung in ANHANG I ersichtlich.



4.1.2 Berechnung Grundstückswert und Gesamtanlagekosten

Bei Anwendung der sogenannten Lageklassenmethode für die Bewertung des Grundstückes kann unter Berücksichtigung der Lage der neuen Überbauung bezüglich der Wohnattraktivität, des gesetzlich möglichen Nutzungsmasses sowie der Verkehrsrelation zum Stadtzentrum für den Fall des geplanten Neubaus ein Verhältnis zwischen Gebäudewert und Wert des für die Erstellung des Neubaus zur Verfügung stehenden Grundstückanteils (Fläche Gesamtparzelle abzüglich Parzellenteil des bestehenden Gebäudes Kleinhüningeranlage Nr. 23) von 80% zu 20% angenommen werden. Auf dieser Basis ergibt sich bei Erstellungskosten des Gebäudes von CHF 18'600'000 (= 80% des Anlagewertes) ein Wert für das baureife Grundstück von CHF 4'650'000 (= 20% des Anlagewertes).

Als „baureif“ gilt ein unbebautes Grundstück, das erschlossen ist und für das alle anfallenden Abgaben und Gebühren abgegolten sind. Für die Festlegung des effektiven Grundstückswerts sind deshalb die Kosten zu berücksichtigen für den Rückbau der bestehenden Bauten sowie die bei Ausschöpfung der auf Grund der Änderung der Zoneneinteilung möglichen Nutzung fälligen Mehrwertabgabe an den Kanton. Damit reduziert sich der Grundstückswert für die RKK als Eigentümerin wie folgt:

| | | |
|------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| - Schätzungswert Parzellenanteil für den Neubau brutto (baureif) | CHF | 4'650'000 |
| - Mehrwertabgabe und Erschliessungskosten/Strassenbeitrag | CHF | -610'000 |
| - Rückbaukosten | CHF | -445'000 |
| | | <hr/> |
| - Wert des Parzellenanteils für den Neubau netto | CHF | 3'595'000 |
| | | <hr/> |

Die Anlagekosten einer Liegenschaft ergeben sich aus der Summierung der Erstellungskosten des Gebäudes mit dem Wert des baureifen Grundstückes. Im Falle des vorliegenden Neubauvorhabens errechnen sich die Anlagekosten demnach wie folgt:

| | | |
|-----------------------------------------------------------|-----|------------|
| - Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag (80%) | CHF | 18'600'000 |
| - Wert Parzellenteil für den Neubau netto | CHF | 3'595'000 |
| - Mehrwertabgabe und Erschliessungskosten/Strassenbeitrag | CHF | 610'000 |
| - Rückbaukosten | CHF | 445'000 |
| | | <hr/> |
| - Gesamtanlagekosten neue Überbauung | CHF | 23'250'000 |
| | | <hr/> |

4.2 Aufteilung der Gesamtanlagekosten auf die Stockwerkeigentumsanteile

Die Anlagekosten werden entsprechend der Wertquoten linear auf die Stockwerkanteile verteilt. Für die Ermittlung der Wertquoten bildet die für die Nutzungen der Stockwerkeigentume konsumierte Hauptnutzfläche das erste Kriterium. Ein zweites sind die für die verschiedenen Nutzungen erforderlichen Raumhöhen. Die Berechnung der Wertquoten ist in ANHANG II ersichtlich.



Eine Quote von einem Tausendstel entspricht Anlagekosten von CHF 23'250. Die Aufteilung der Gesamtanlagekosten auf die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile ergibt nachfolgendes Resultat:

- Kirchenzentrum (Verwaltungsvermögen)

| | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| <u>Anlagekosten Kirchenzentrum</u> | <u>22,48% x CHF 23'250'000</u> | <u>CHF</u> | <u>5'226'600</u> |
| Anteil Erstellungskosten | 80% | CHF | 4'181'280 |
| Anteil Grundstückskosten brutto | 20% | CHF | 1'045'320 |
| Anteil Grundstückskosten netto | | CHF | 808'156 |
| Δ zwischen Grundstückskosten brutto und netto | | CHF | 237'164 |

- Kindergärten (Finanzvermögen)

| | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| <u>Anlagekosten Kindergärten</u> | <u>11,20% x CHF 23'250'000</u> | <u>CHF</u> | <u>2'604'000</u> |
| Anteil Erstellungskosten | 80% | CHF | 2'083'200 |
| Anteil Grundstückskosten brutto | 20% | CHF | 520'800 |
| Anteil Grundstückskosten netto | | CHF | 402'640 |
| Δ zwischen Grundstückskosten brutto und netto | | CHF | 118'160 |

- 22 Wohnungen zur allgemeinen Vermietung (Finanzvermögen)

| | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| <u>Anlagekosten 22 Mietwohnungen</u> | <u>41,87% x CHF 23'250'000</u> | <u>CHF</u> | <u>9'734'775</u> |
| Anteil Erstellungskosten | 80% | CHF | 7'787'820 |
| Anteil Grundstückskosten brutto | 20% | CHF | 1'946'955 |
| Anteil Grundstückskosten netto | | CHF | 1'505'227 |
| Δ zwischen Grundstückskosten brutto und netto | | CHF | 441'728 |

- 16 Wohnungen zum Verkauf als Alterswohnungen (Finanzvermögen)

| | | | |
|----------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| <u>Anlagekosten 16 Alterswohnungen</u> | <u>24,45% x CHF 23'250'000</u> | <u>CHF</u> | <u>5'684'625</u> |
| Anteil Erstellungskosten | 80% | CHF | 4'547'700 |
| Anteil Grundstückskosten brutto | 20% | CHF | 1'136'925 |
| Anteil Grundstückskosten netto | | CHF | 878'977 |

4.3 Finanzierung

Wie unter Abs. 2.2. erwähnt, teilen sich die RKK sowie der Christophorus Verein die Trägerschaft des Neubaus. Die RKK übernimmt als Stockwerkeigentümerin das Kirchenzentrum, die Kindergärten sowie die 22 Allgemeinen Mietwohnungen. Der Christophorus Verein erwirbt die 16 Alterswohnungen als Stockwerkeigentümer nach Fertigstellung des Gebäudes.



4.3.1. Kirchenzentrum (Verwaltungsvermögen)

Die RKK ist bereits Eigentümerin des für die Erstellung des Neubaus zur Verfügung stehenden Parzellenanteils. Das kirchliche Zentrum (Kapelle, Saal, Vereinsräume und Nebenräume) wird im Verwaltungsvermögen geführt. Da dessen Grundstücksanteil bereits Teil des Verwaltungsvermögens ist, beträgt der zusätzliche Anlagewert gemäss Berechnung unter Abs. 4.2 CHF 4'181'280. Diese Summe soll über bestehende Rückstellungen zu Gunsten kirchlicher Bauten finanziert werden.

4.3.2. Kindergärten und Allgemeine Mietwohnungen (Finanzvermögen)

Das Stockwerkeigentum bestehend aus 22 Mietwohnungen und 2 Kindergärten mit gesamten Anlagekosten von CHF 12'338'775 wird als Sachanlage in das Finanzvermögen überführt.

Da die Parzelle unbelastet ist, wird der Grundstückanteil von CHF 2'467'755 vollumfänglich zu Gunsten der Reserve für kirchliche Bauten im Verwaltungsvermögen aufgewertet. Die Erstellungskosten von CHF 9'871'020 müssen mit eigenen freien Mitteln und/oder mit Fremdkapital finanziert werden.

4.3.3 Alterswohnungen Verkauf als Altersresidenz an Christophorus Verein

Die Absicht, das Stockwerkeigentum für die Alterswohnungen nach Fertigstellung der Baute zu übernehmen, hat der Christophorus Verein schriftlich bestätigt. Provisorisch ist in diesem Papier ein Kaufpreis (gerundet) von CHF 5'685'000 festgehalten. Der in diesem Preis integrierte Verkaufserlös für den zugehörigen Anteil an der unbelasteten Parzelle von CHF 1'136'925 kann den Umfang des für die Stockwerkeigentumsanteile der RKK notwendigen Fremdkapitals reduzieren.

5. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNGEN

Für die Stockwerkeigentumsanteile im Finanzvermögen ist die Wirtschaftlichkeit von massgebender Bedeutung. Mit dem erzielten Ertrag müssen die Kapitalverzinsung (Eigen- wie Fremdkapital), die Amortisation, der laufende Unterhalt und die langfristige Werterhaltung sowie die Verwaltungskosten vollständig finanziert werden.

Den nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Bruttorenditen – errechnet auf der Basis der Anlagekosten und des Bruttoertrages – zu Grunde gelegt. Im heutigen Umfeld gilt eine Bruttorendite > 4% als wirtschaftlich, d.h. das Anlagerisiko ist angemessen gedeckt

Die Nettorendite wird unter Berücksichtigung der Kosten für die Kapitalverzinsung, die Amortisation den laufenden Unterhalt (Instandhaltung) und die langfristige Werterhaltung (Instandstellung) sowie die Verwaltungskosten ermittelt. Für Instandhaltung und Instandstellungen sowie Amortisation werden jährliche Kosten von 1.5% der Anlagekosten veranschlagt. Für die Kapitalverzinsung (Fremdkapital und Eigenkapital) werden 2% der Anlagekosten eingesetzt. Für die Verwaltung der Stockwerkeigentumsanteile der RKK werden 5.3% des Bruttoertrages und für die Verwaltung der Stockwerkeigentumsgemeinschaft werden für die Stockwerkeigentumsanteile der RKK pauschal CHF 10'000 eingesetzt.



5.1 Ertragsberechnungen

Die Erträge der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile sind abhängig von deren Nettonutzfläche sowie der erwarteten Mieteinnahme pro m² und Jahr. Die Ertragswertberechnungen sind in ANHANG III ersichtlich.

5.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung Anteile der RKK im Finanzvermögen

- Kindergärten

| | | |
|-----------------------------------------------------|-----|------------------|
| Bruttoertrag inkl. Miete für Aussenflächen | CHF | 111'250 |
| <u>Anlagekosten</u> | CHF | <u>2'604'000</u> |
| <i>Bruttorendite</i> | | 4.3 % |
| | | |
| Verzinsung Fremdkapital (2% von CHF 2'201'360) | CHF | -44'027 |
| Unterhalt und Amortisation (1.5% von CHF 2'201'360) | CHF | -33'020 |
| Anteil Verwaltung RKK (5.3% von CHF 111'250) | CHF | -5'896 |
| <u>Anteil STWE-Gemeinschaft gem. Wertquote</u> | CHF | <u>-1'120</u> |
| Total kalkulatorischer Aufwand | CHF | -84'063 |
| | | |
| <i>Reingewinn</i> | CHF | 27'187 |

- Allgemeine Mietwohnungen

| | | |
|-----------------------------------------------------|-----|------------------|
| Bruttoertrag | CHF | 453'760 |
| <u>Anlagekosten</u> | CHF | <u>9'734'775</u> |
| <i>Bruttorendite</i> | | 4.66 % |
| | | |
| Verzinsung Fremdkapital (2% von CHF 8'229'548) | CHF | -164'591 |
| Unterhalt und Amortisation (1.5% von CHF 8'229'548) | CHF | -123'443 |
| Anteil Verwaltung RKK (5.3% von CHF 453'760) | CHF | -24'049 |
| <u>Anteil STWE-Gemeinschaft gem. Wertquote</u> | CHF | <u>-4'187</u> |
| Total kalkulatorischer Aufwand | CHF | -316'270 |
| | | |
| <i>Reingewinn</i> | CHF | 137'490 |

- Alterswohnungen (Verkauf an den Christophorus Verein)

| | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| Bruttoertrag | CHF | 264'740 |
| Anlagekosten | CHF | 5'685'000 |
| <u>Verkaufserlös</u> | CHF | <u>5'685'000</u> |
| <i>Bruttorendite</i> | | 4.65% |
| | | |
| <u>Verzinsung Verkaufserlös Grundstück (2% von CHF 878'977)</u> | CHF | <u>+17'580</u> |
| Total kalkulatorischer Aufwand | CHF | + 17'580 |
| | | |
| <i>Reingewinn</i> | CHF | 17'580 |



5.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Anteil der RKK im Verwaltungsvermögen

Kirchenzentrum

| | | |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Bruttoertrag | CHF | 0 |
| Anlagekosten | CHF | 5'226'600 |
| <i>Bruttorendite</i> | <i>0 %</i> | |
| Verzinsung Fremdkapital (2% von CHF 4'418'444) | CHF | -88'368 |
| Unterhalt und Amortisation (1.5% von CHF 4'418'444) | CHF | -66'276 |
| Anteil Verwaltung RKK (5.3% von CHF 0) | CHF | -0 |
| Anteil STWE-Gemeinschaft gem. Wertquote | CHF | -2'245 |
| Total kalkulatorischer Aufwand | CHF | -156'889 |
| Reinverlust (Finanzierung allgemeine Rechnung) | CHF | -156'889 |

5.4 Gesamtprojekt

Die Finanzierung des Anlage- und Betriebsaufwands des kirchlichen Zentrums erfolgt grundsätzlich über die allgemeine Mittel der RKK, da diese dem kirchlichen Zweck dienen. Diese Kosten sind aber mit dem aus dem gesamten Finanzvermögen realisierbaren Reingewinn gedeckt. Darüber hinaus resultiert nachfolgender Überschuss zu Gunsten der RKK:

| | | |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Total Reingewinn aus Finanzvermögen | CHF | 164'677 |
| Reingewinn aus Verzinsung Grundstückswert Alterswohnungen | CHF | 17'580 |
| Reinverlust (Finanzierung allgemeine Rechnung) | CHF | -156'889 |
| Der Reingewinn des Gesamtprojektes beträgt | CHF | 25'368 |

5.5 Finanzielle Risiken/Chancen

5.4.1. Chancen

- Einnahmepotential kirchlich genutzter Räume (Saalvermietungen etc.)
- Langfristig tiefe Fremdfinanzierungskosten (Zinsniveau/Eigenmittel)
- Mietzinserhöhungen infolge Marktnachfrage
- Baukredit aus Eigenmittel mit Vorzugsverzinsung möglich



5.4.2. Risiken

- Kostenüberschreitung infolge Unvorhergesehenem
- Höhere Refinanzierungskosten infolge steigender Zinsen
- Leerstandrisiko

6. AUSFÜHRUNGSKREDIT ZUR UMSETZUNG DES VORHABENS

Unter Berücksichtigung der bereits durch die Synode für das Bauvorhaben bewilligten Kredite berechnet sich der für die weiteren Planungsarbeiten sowie für die Ausführung benötigte Kredit wie folgt:

| | | |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Anlagekosten Neuüberbauung total | CHF | 23'250'000 |
| Nettowert des Parzellenteils für den Neubau | CHF | -3'595'000 |
| Kredit Umzonung Strassenbeiträge B&A Nr. 531 | CHF | -140'000 |
| Kredit Durchführung Projektwettbewerb gem. B&A Nr. 557 | CHF | -172'000 |
| Kredit Bauprojekt und Kostenvoranschlag gem. B&A Nr. 557 | CHF | -540'000 |
| Krediterhöhung Projektierung gem. B&A Nr. 582 | CHF | -300'000 |
| Rundung | CHF | -3'000 |
| | | <hr/> |
| Beantragter Ausführungskredit | CHF | 18'500'000 |
| | | <hr/> |

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 2017 sowie betreffend Antrag für den notwendigen Ausführungskredit zu genehmigen.

Basel, den 24. Oktober 2017

Im Namen des Kirchenrats:

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Der Sekretär: MLaw Viktor Brunner



Beschluss der Synode

betreffend

Neues Kirchenzentrum St. Christophorus Kleinhüningeranlage 23 -31, 4057 Basel

Projektstand September 2017 und Antrag Ausführungskredit

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 7 Abs. 1 Ziff. 12, 13, 15 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 2017 wird Kenntnis genommen.
- 2) Die vom Kirchenrat beantragte Ausführung des Bauvorhabens sowie der dazu notwendige Ausführungskredit von CHF 18'500'000 werden genehmigt.
- 3) Der Kirchenrat wird zur Vergabe der Arbeiten nach Art. 31 der Bauordnung gemäss Kreditbeschluss ermächtigt.
- 4) Die Finanzierung des genehmigten Ausführungskredites von CHF 18'500'000 erfolgt über die Aufnahme von Fremdkapital von 14'500'000 zu marktüblichen Konditionen. Der Rest wird mit Eigenkapital finanziert.
- 5) Die Liegenschaft Neues Kirchenzentrum St. Christophorus, Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel wird mit Ausnahme der kirchlich genutzten Teile im Erdgeschoss (Kapelle, Saal, Vereinsräume und Nebenräume) ins Finanzvermögen der Kantonalkirche überführt. Dies unter dem Vorbehalt der Profanierung durch den Bischof.
- 6) Der Pfarrgemeinde St. Clara wird mit Ausnahme der kirchlich genutzten Teile im Erdgeschoss (Kapelle, Saal, Vereinsräume und Nebenräume) das Recht auf Gebrauch oder die Nutzung dieses Grundstücks dauerhaft entzogen.

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

Basel, den 28. November 2017

Im Namen der Synode

Der Präsident: Martin Elbs
Die 1. Sekretärin: Ruth Hunziker



Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt

ANHANG I

DETAILLIERTE KOSTENZUSAMMENSTELLUNG



Neues Kirchenzentrum St. Christophorus
Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

| BKP | Bezeichnung | Hauptpositionen Betrag inkl. 8% MWST. | Unterpositionen Betrag inkl. 8% MWST. |
|------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 0 | Grundstück | 4'650'000 | |
| 01 | Grundstückpreis mit best. Bauten | | 3'595'000 |
| 03 | Mehrwertabgabe, Strassenbeiträge | | 610'000 |
| 07 | Rückbauten, Terrainvorbereitung | | 445'000 |
| | | | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 655'000 | |
| 10 | Bestandesaufnahmen, Vermessung | | 44'000 |
| 11 | Räumungen, Demontagen | | 28'000 |
| 12 | Sicherungen, Provisorien | | 12'000 |
| 13 | Baustelleneinrichtung allgemein | | 235'000 |
| 15 | Anpassung an Erschliessungsltgen | | 163'000 |
| 17 | Fundationen, Baugrubensicherung | | 173'000 |
| | | | |
| 2 | Gebäude | 14'978'000 | |
| 20 | Baugrube | | 170'000 |
| 201 | Baugrubenaushub | | 167'000 |
| 202 | Aushub Werkleitungen | | 3'000 |
| 21 | Rohbau 1 | | |
| 211 | Baumeisterarbeiten | | 2'936'000 |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung Baumeister | | 103'000 |
| 211.1 | Gerüste | | 233'000 |
| 211.3 | Baumeisteraushub | | 63'000 |
| 211.5 | Beton- / Stahlbetonarbeiten | | 2'330'000 |
| 211.6 | Maurerarbeiten | | 207'000 |
| 212 | Vorfabr. Bauteile Beton/Mauerwerk | | 1'353'000 |
| 212.2 | Elemente aus Beton | | 129'000 |
| 212.3 | Elemente vorgefertigt. Mauerwerk | | 1'224'000 |
| 217 | Schutzraumabschlüsse | | 13'000 |
| 217.1 | Schutzraumabschlüsse | | 13'000 |
| 22 | Rohbau 2 | | |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore | | 666'000 |
| 221.1 | Fenster Holz/Metall | | 526'000 |
| 221.6 | Aussentüren Holz/Metall | | 53'000 |
| 221.9 | Metallbaufertigteile | | 87'000 |
| 223 | Blitzschutz | | 14'000 |
| 223.1 | Blitzschutz | | 14'000 |
| 224 | Bedachungsarbeiten | | 379'000 |
| 224.1 | Plastische Dichtungsbeläge | | 369'000 |
| 224.2 | Glaseinbauten in Steildächern | | 10'000 |
| 225 | Spezielle Dichtungen, Dämmungen | | 247'000 |
| 225.1 | Spezielle Dichtungen, Dämmungen | | 247'000 |
| 226 | Fassadenputze | | 124'000 |
| 226.1 | Fassadenputze | | 124'000 |
| | Übertrag | 20'283'000 | |



Neues Kirchenzentrum St. Christophorus
Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

| BKP | Bezeichnung | Hauptpositionen Betrag inkl. 8% MWST. | Unterpositionen Betrag inkl. 8% MWST. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| | Übertrag | 20'283'000 | |
| 227 | Äussere Oberflächenbehandlungen | | 17'000 |
| 227.1 | Äussere Malerarbeiten | | 17'000 |
| 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz | | 185'000 |
| 228.3 | Sonnenstoren | | 127'000 |
| 228.4 | Blendschutzanlagen | | 58'000 |
| 23 | Elektroanlagen | | 732'000 |
| 231 | Apparate Starkstrom | | 53'000 |
| 232 | Starkstrominstallationen | | 476'000 |
| 233 | Leuchten, Lampen | | 80'000 |
| 236 | Schwachstrominstallationen | | 93'000 |
| 238 | Bauprovisorien | | 16'000 |
| 239 | Übriges | | 14'000 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | | 763'000 |
| 241 | Fernwärmeanschluss IWB | | 7'000 |
| 242 | Wärmeerzeugung, Umformer | | 143'000 |
| 243 | Wärmeverteilung | | 274'000 |
| 244 | Lüftungsanlagen | | 339'000 |
| 25 | Sanitäranlagen | | 1'528'000 |
| 251 | Allgemeine Sanitärapparate | | 276'000 |
| 252 | Spezielle Sanitärapparate | | 78'000 |
| 253 | Ver- und Entsorgungsapparate | | 23'000 |
| 254 | Sanitärleitungen | | 379'000 |
| 255 | Dämmung Sanitärleitungen | | 127'000 |
| 256 | Sanitärinstallationselemente | | 83'000 |
| 258 | Kücheneinrichtungen Küche zu Saal Küchen Wohnungen, Kindergärten Und Vereinsräume | | 549'000 |
| 259 | Übriges | | 13'000 |
| 26 | Transportanlagen | | 202'000 |
| 261 | Aufzüge | | 202'000 |
| 27 | Ausbau 1 | | 1'821'000 |
| 271 | Gipserarbeiten | | 434'000 |
| 272 | Metallbauarbeiten | | 463'000 |
| 273 | Schreinerarbeiten | | 593'000 |
| 274 | Spezialverglasungen (innen) | | 43'000 |
| 275 | Schliessanlagen | | 42'000 |
| 276 | Innere Abschlüsse | | 50'000 |
| 277 | Elementwände | | 196'000 |
| | Übertrag | 20'283'000 | |



Neues Kirchenzentrum St. Christophorus
Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

| BKP | Bezeichnung | Hauptpositionen Betrag inkl. 8% MWST. | Unterpositionen Betrag inkl. 8% MWST. |
|----------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| | Übertrag | 20'283'000 | |
| 28 | Ausbau 2 | | 1'286'000 |
| 281.0 | Unterlagsböden | | 121'000 |
| 281.1 | Fugenlose Bodenbeläge | | 60'000 |
| 281.4 | Naturstein | | 27'000 |
| 281.5 | Bodenbeläge Kunststein, Keramik | | 70'000 |
| 281.7 | Holz, Parkett | | 257'000 |
| 282.4 | Wandbeläge Keramikplatten | | 208'000 |
| 283.1 | Deckenbekleidungen Gips | | 260'000 |
| 283.2 | Deckenbekleidungen Metall | | 8'000 |
| 285.1 | Innere Malerarbeiten | | 173'000 |
| 286 | Bauaustrocknung | | 24'000 |
| 287 | Baureinigung | | 78'000 |
| 29 | Honorare | | 2'542'000 |
| 291 | Architekt | | 1'842'000 |
| 292 | Bauingenieur | | 178'000 |
| 293 | Elektroingenieur | | 77'000 |
| 294 | HLK-Ingenieur | | 148'000 |
| 295 | Sanitäringenieur | | 75'000 |
| 296 | Spezialisten | | 127'000 |
| 299 | Übrige | | 95'000 |
| | | | |
| 4 | Umgebung | 357'000 | |
| 41 | Roh- und Ausbauarbeiten | | 47'000 |
| 411 | Baumeisterarbeiten | | 47'000 |
| 42 | Gartenanlagen | | 141'000 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | | 82'000 |
| 422 | Einfriedungen | | 3'000 |
| 423 | Ausstattungen, Geräte | | 56'000 |
| 44 | Installationen | | 44'000 |
| 443 | Elektroanlagen | | 44'000 |
| 46 | Kleinere Trassenbauten | | 125'000 |
| 461 | Erd- und Unterbauten | | 22'000 |
| 463 | Oberbau | | 92'000 |
| 464 | Entwässerung | | 11'000 |
| | | | |
| 5 | Baunebenkosten | 1'491'000 | |
| 50 | Wettbewerbskosten | | 188'000 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | | 134'000 |
| 52 | Muster, Modelle Vervielfältigungen | | 140'000 |
| 53 | Versicherungen | | 33'000 |
| | Übertrag | 22'131'000 | |



Neues Kirchenzentrum St. Christophorus
Kleinhüningeranlage 23-31, 4057 Basel

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

| BKP | Bezeichnung | Hauptpositionen Betrag inkl. 8% MWST. | Unterpositionen Betrag inkl. 8% MWST. |
|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| | Übertrag | 22'131'000 | |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn | | 348'000 |
| 545 | Verzinsung Baukredit | | 390'000 |
| 548 | Rückvergütungen (Schutzraum) | | - 42'000 |
| 55 | Bauherrenleistung | | 235'000 |
| 56 | Übrige Baunebenkosten | | 413'000 |
| | | | |
| 7 | Reserve, Teuerung | 871'000 | |
| 71 | Reserve, Teuerung | | 871'000 |
| 9 | Ausstattung | 248'000 | |
| 90 | Möbel | | 27'000 |
| 901 | Kirchenbänke Kapelle | | 27'000 |
| 98 | Künstlerischer Schmuck | | 44'000 |
| 981 | Ausbau, Umzüge, Wiedereinbau Kapelleninventar | | 22'000 |
| 982 | Mosaik Christophorus versetzen | | 22'000 |
| 99 | Übriges | | 177'000 |
| 991 | Liturgische Einrichtungen, Orgel | | 177'000 |
| | | | |
| | Anlagekosten total | 23'250'000 | |



Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt

ANHANG II

BERECHNUNG STOCKWERKEIGENTUMSANTEILE



Kirchenzentrum

| Bezeichnung | Raumhöhe | NGF | Faktor | Fläche massgebend |
|-----------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|
| Kapelle | 5.70 m | 79.50 m ² | 2.5 | 198.70 m ² |
| Sakristei / Sitzung | 4.20 m | 58.50 m ² | 1.6 | 93.60 m ² |
| Saal | 4.20 m | 112.00 m ² | 1.7 | 190.40 m ² |
| Foyer | 4.20 m | 63.50 m ² | 1.6 | 101.60 m ² |
| Küche | 4.20 m | 42.50 m ² | 1.8 | 76.50 m ² |
| Vereinsräume | 2.50 m | 125.00 m ² | 0.9 | 112.50 m ² |
| Toilettenanlagen | 2.75 m | 36.50 m ² | 1.2 | 43.80 m ² |
| Lager Küche/Werkstatt | 2.75 m | 31.50 m ² | 0.8 | 25.20 m ² |
| | | 549.00 m ² | | 842.30 m ² |

Kindergärten

| Bezeichnung | Raumhöhe | NGF | Faktor | Fläche massgebend |
|------------------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|
| Kindergarten Erdgeschoss | 3.31 m | 188.50 m ² | 1.2 | 226.20 m ² |
| Kindergarten 1. Obergeschoss | 3.03 m | 161.50 m ² | 1.2 | 193.80 m ² |
| | | 350.00 m ² | | 420.00 m ² |

Allgemeine Mietwohnungen

| Bezeichnung | Raumhöhe | NGF | Faktor | Fläche massgebend |
|------------------------|----------|-------------------------|--------|-------------------------|
| Mietwohnungen 1.- 4.OG | 2.50 m | 1'057.60 m ² | 1.0 | 1'057,60 m ² |
| Mietwohnungen DG | 2.50 m | 426.50 m ² | 1.2 | 511.80 m ² |
| | | 1'484.10 m ² | | 1'569.40 m ² |

Alterswohnungen

| Bezeichnung | Raumhöhe | NGF | Faktor | Fläche massgebend |
|------------------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|
| Wohnungen 1.- 4. OG | 2.50 m | 796.00 m ² | 1.1 | 875.60 m ² |
| Waschküche / Lager 1.- 4. OG | 2.50 m | 36.00 m ² | 1.1 | 39.60 m ² |
| | | 832.00 | | 915.20 m ² |

Wertquoten (Wertquoten total 1000 entspricht massgebender Fläche von 3'568 m²)

| Bezeichnung | Fläche massgebend | Dividiert durch | Quote |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| Kirchenzentrum | 842.30 m ² | 3,747 | 224.80 / 1000 |
| Kindergärten | 420.00 m ² | 3,747 | 112.00 / 1000 |
| Allgemeine Mietwohnungen | 1'569.40 m ² | 3,747 | 418.70 / 1000 |
| Alterswohnungen | 915.20 m ² | 3,747 | 244.50 / 1000 |
| | | | 1000 / 1000 |



Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt

ANHANG III

ERTRAGSBERECHNUNGEN



Kirchenzentrum

Nettonutzfläche

Nettonutzfläche anrechenbar 549.00 m²

Ertrag

| | | | | |
|--------|----------------------------|------------------------|-----|------|
| Ertrag | 549.0 m ² x CHF | 0.00/m ² /a | CHF | 0.00 |
|--------|----------------------------|------------------------|-----|------|

Kindergärten

Nettonutzfläche

Gebäude:
Nettonutzfläche anrechenbar 350.00 m²

Aussenraum:
Nettonutzfläche anrechenbar 320.00 m²

Ertrag

| | | | | |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|-----|---------------|
| Gebäude: Ertrag | 350.0 m ² x CHF | 295.00/m ² /a | CHF | 103'250.00/a. |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|-----|---------------|

| | | | | |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----|-------------|
| Aussenraum: Ertrag | 320.0 m ² x CHF | 25.00/m ² /a | CHF | 8'000.00/a. |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----|-------------|

| | | | | |
|--------------|--|--|-----|---------------|
| Ertrag total | | | CHF | 111'250.00/a. |
|--------------|--|--|-----|---------------|

Allgemeine Mietwohnungen

Nettonutzfläche

Obergeschoss 1 - 4
Nettonutzfläche anrechenbar 1'057.60 m²

Dachgeschoss
Nettonutzfläche anrechenbar 450.00 m²



Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt

Ertrag

| | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Obergeschosse 1 – 4 Ertrag | 1'057.60 m ² x CHF 300.00/m ² /a. | CHF 317'280.00/a. |
| Dachgeschoss Ertrag | 426.50 m ² x CHF 320/m ² /a. | CHF 136'480.00/a. |
| | | <hr/> |
| Ertrag total | | CHF 453'760.00/a. |
| | | <hr/> |

Alterswohnungen

Nettonutzfläche

Nettonutzfläche anrechenbar 854.00 m²

Ertrag

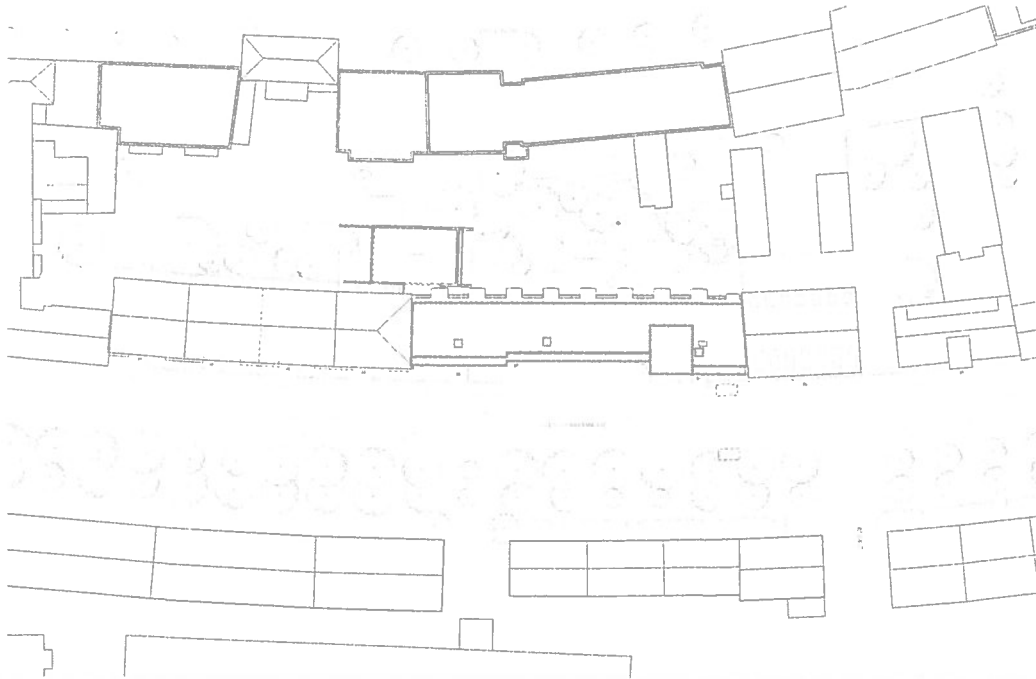
| | | |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| Obergeschosse 1 – 4 Ertrag | 854.00 m ² x CHF 310.00/m ² /a | CHF 264'740.00/a. |
| | | <hr/> |



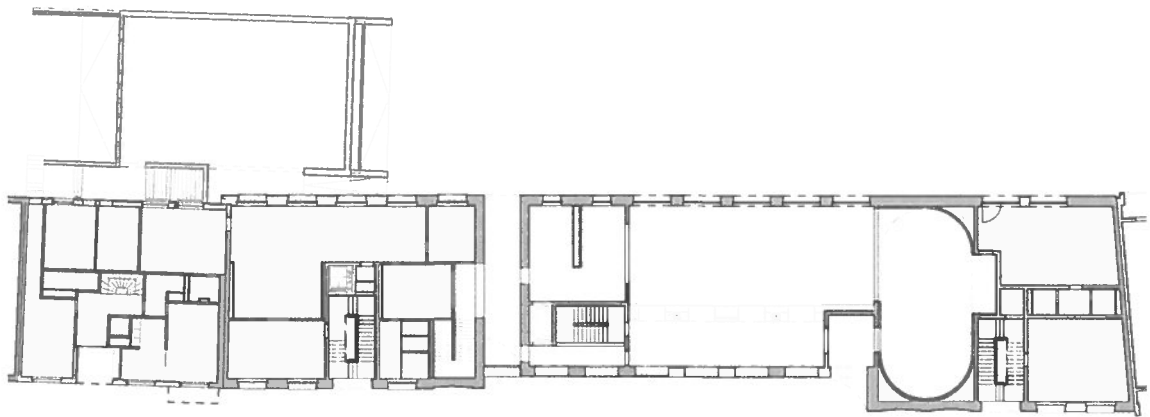
**Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt**

ANHANG IV

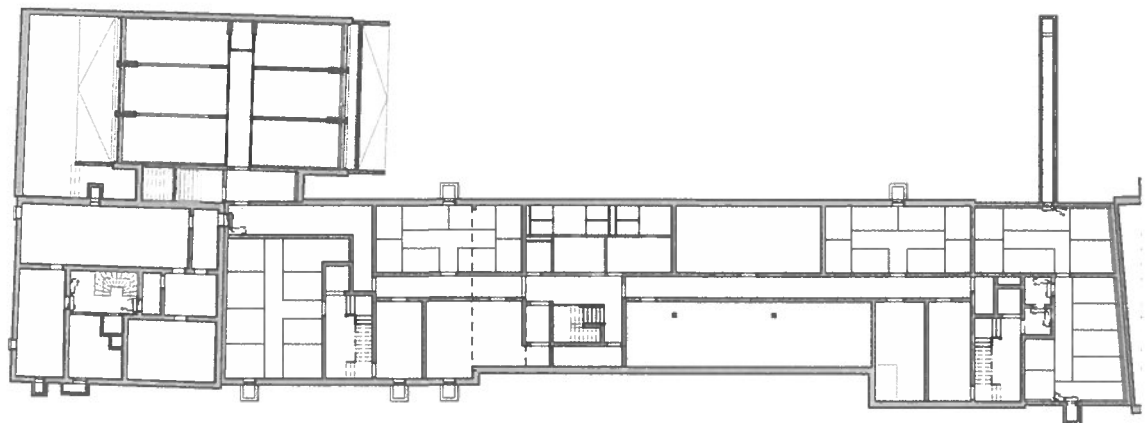
PLANUNTERLAGEN



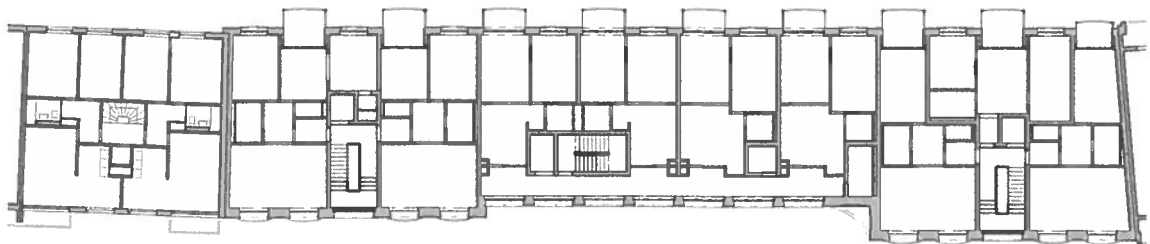
Lageplan



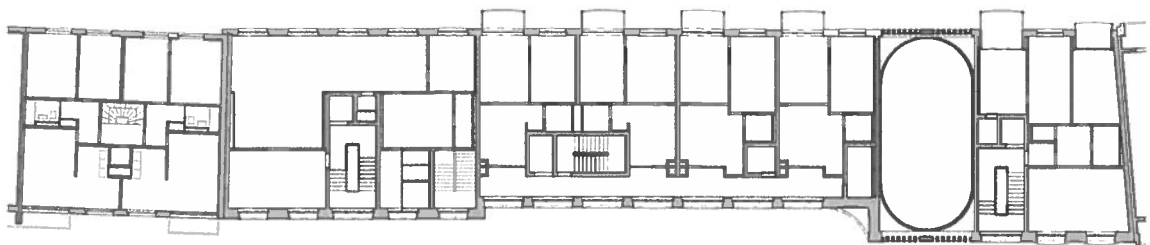
Erdgeschoss



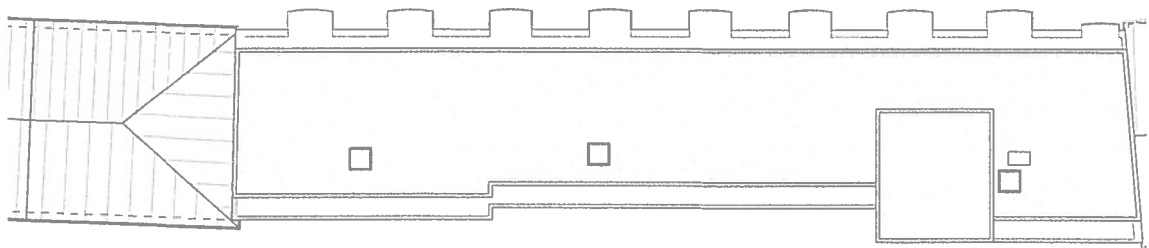
Untergeschoss



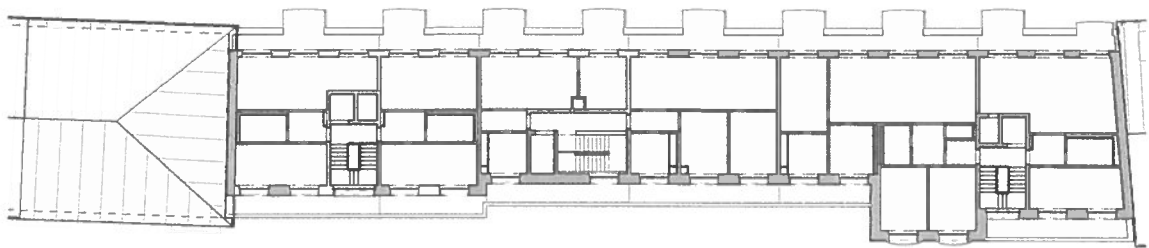
2. -4. Obergeschoss



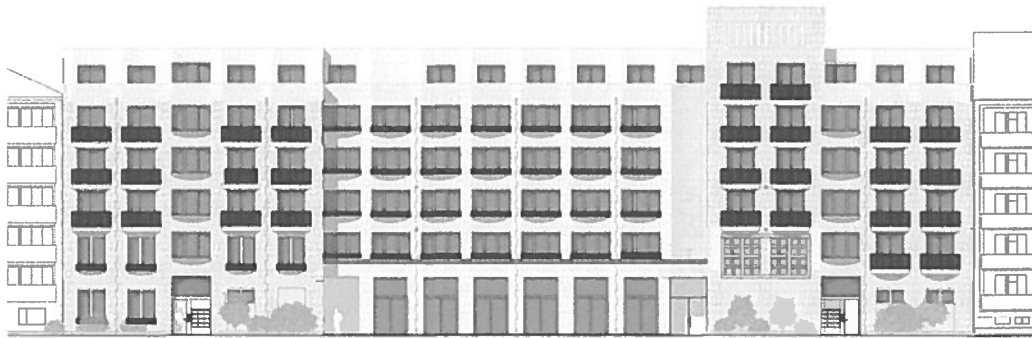
1. Obergeschoss



Dachaufsicht



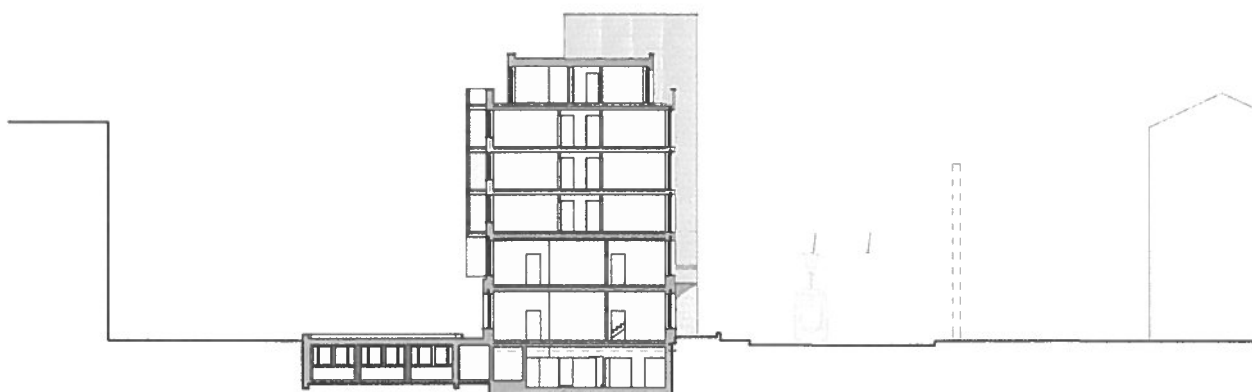
Dachgeschoss



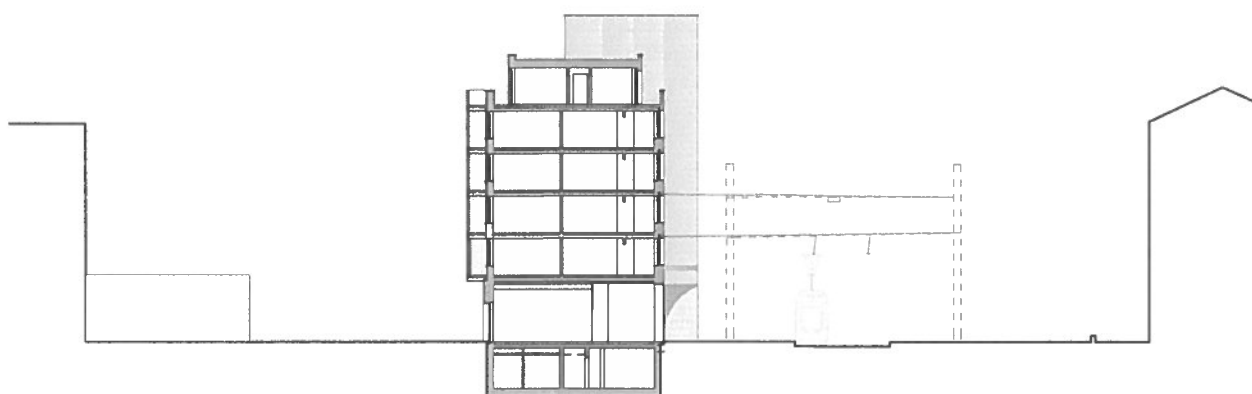
Ansicht Strasse



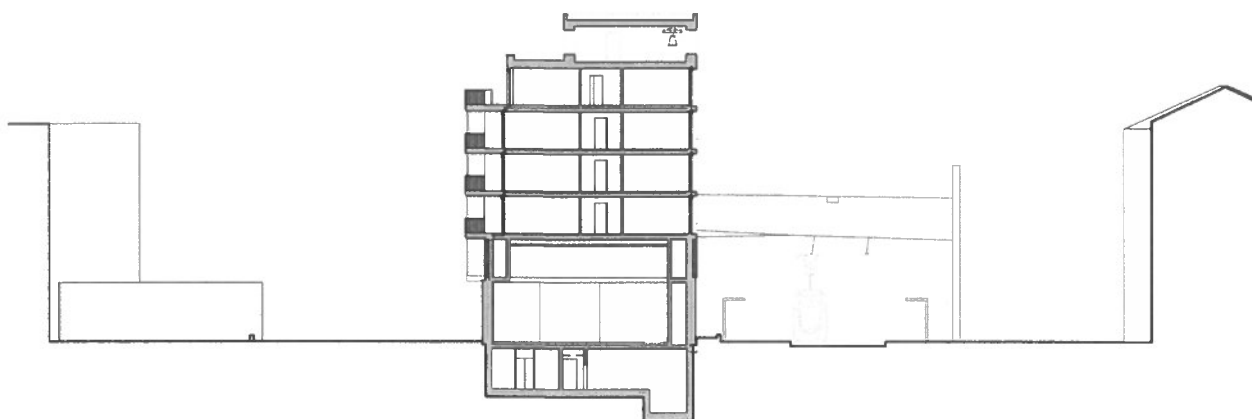
Ansicht Hof



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C













Schnitt D-D

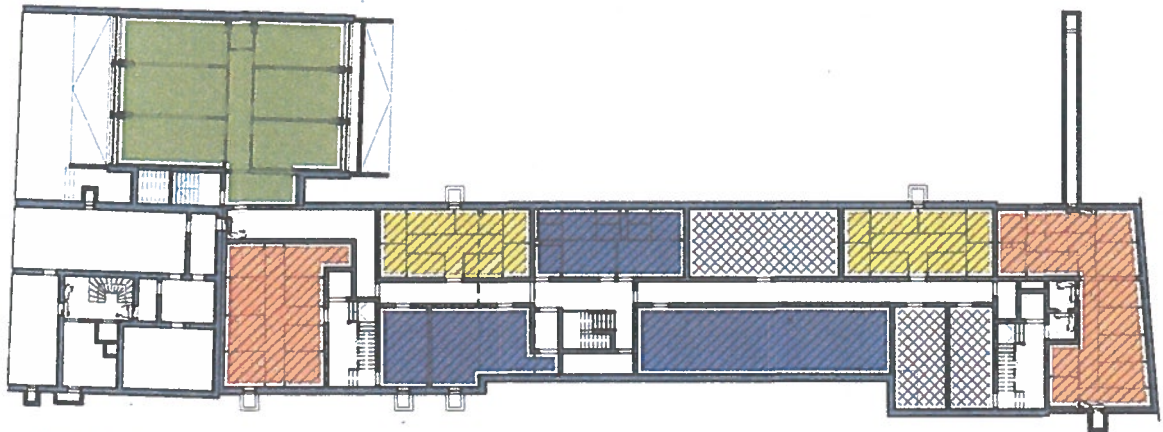


**Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt**

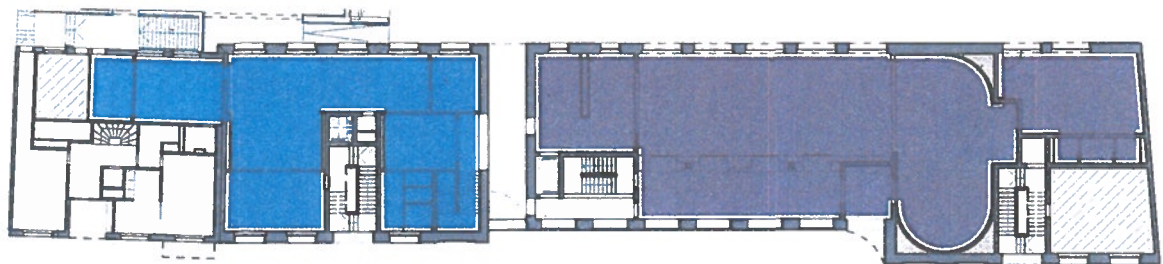
ANHANG V

WOHNUNGSSPIEGEL

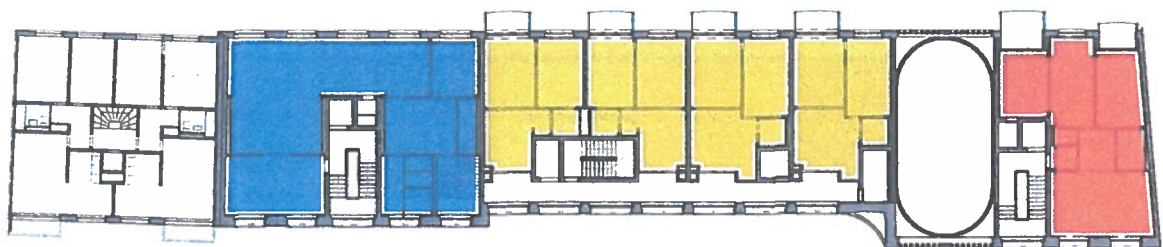
| Wohnungstyp | Grösse | Anzahl | Wohnungstyp | Grösse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  2.0-Zi-Whg | 47.5 - 60.0 m ² | 9 |  Kirchliches Zentrum | 339.5 m ² |
|  2.5-Zi-Whg | 46.5 - 70.0 m ² | 20 |  Kindergarten | 357.0 m ² |
|  3.0-Zi-Whg | 69.0 - 74.5 m ² | 4 |  Vereinsräume | 155.0 m ² |
|  4.0-Zi-Whg | 82.0 - 93.0 m ² | 4 |  Nebenräume | |
|  5.0-Zi-Whg | 121.5 m ² | 1 |  Technikräume | |
| Gesamt | | 38 | | |













1. Untergeschoss

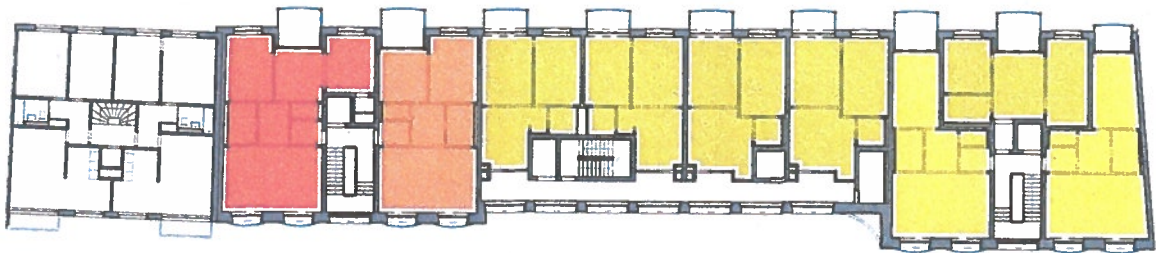


Erdgeschoss

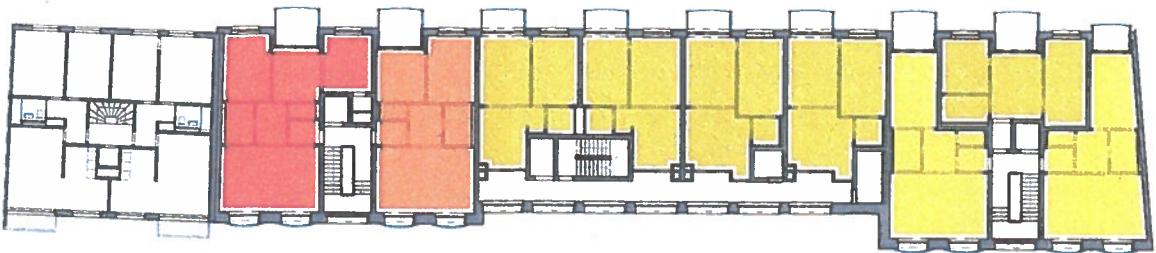


1. Obergeschoss

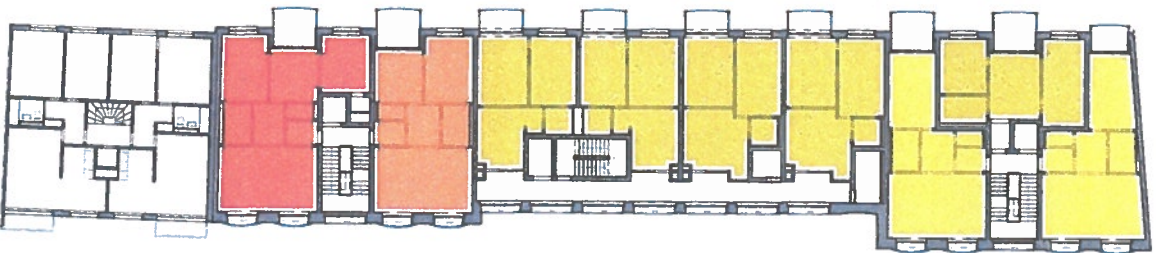
| Wohnungstyp | Grösse | Anzahl | Wohnungstyp | Grösse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  2.0-Zi-Whg | 47.5 - 60.0 m ² | 9 |  Kirchliches Zentrum | 339.5 m ² |
|  2.5-Zi-Whg | 46.5 - 70.0 m ² | 20 |  Kindergarten | 357.0 m ² |
|  3.0-Zi-Whg | 69.0 - 74.5 m ² | 4 |  Vereinsräume | 155.0 m ² |
|  4.0-Zi-Whg | 82.0 - 93.0 m ² | 4 |  Nebenräume | |
|  5.0-Zi-Whg | 121.5 m ² | 1 |  Technikräume | |
| Gesamt | | 38 | | |



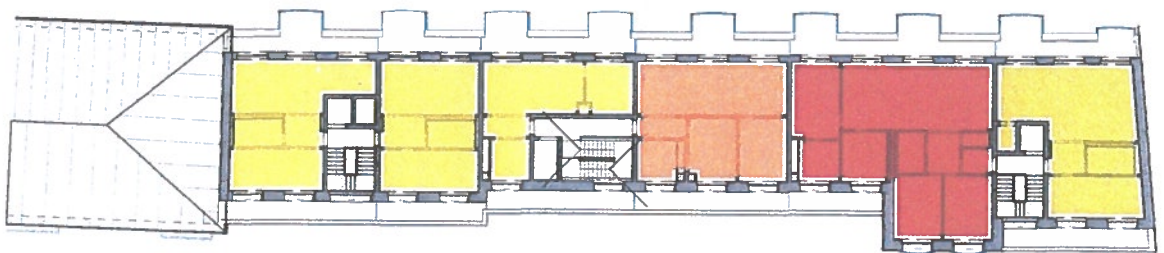
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Dachgeschoss