Vorprojekt christuskirche.plus Allschwil

ffbk

22.09.2025

Basel
Oslo-Strasse 2
CH-4142 Münchenstein / Basel

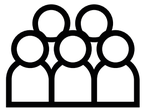
Zürich
Flüelastrasse 31a
CH-8047 Zürich

Inhalt

Einführung
Roland Naef

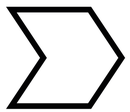
Präsentation Vorprojekt
ffbk, Stephan Spichty, Johanna Holer, Noah Ulrich

Finanzierung
René Leuenberger



Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen
Markus Jäggi

Fragen & Diskussion



Entscheide zum weiteren Vorgehen
Roland Naef

Einführung

Eine lange Geschichte, kurz Zusammengefasst

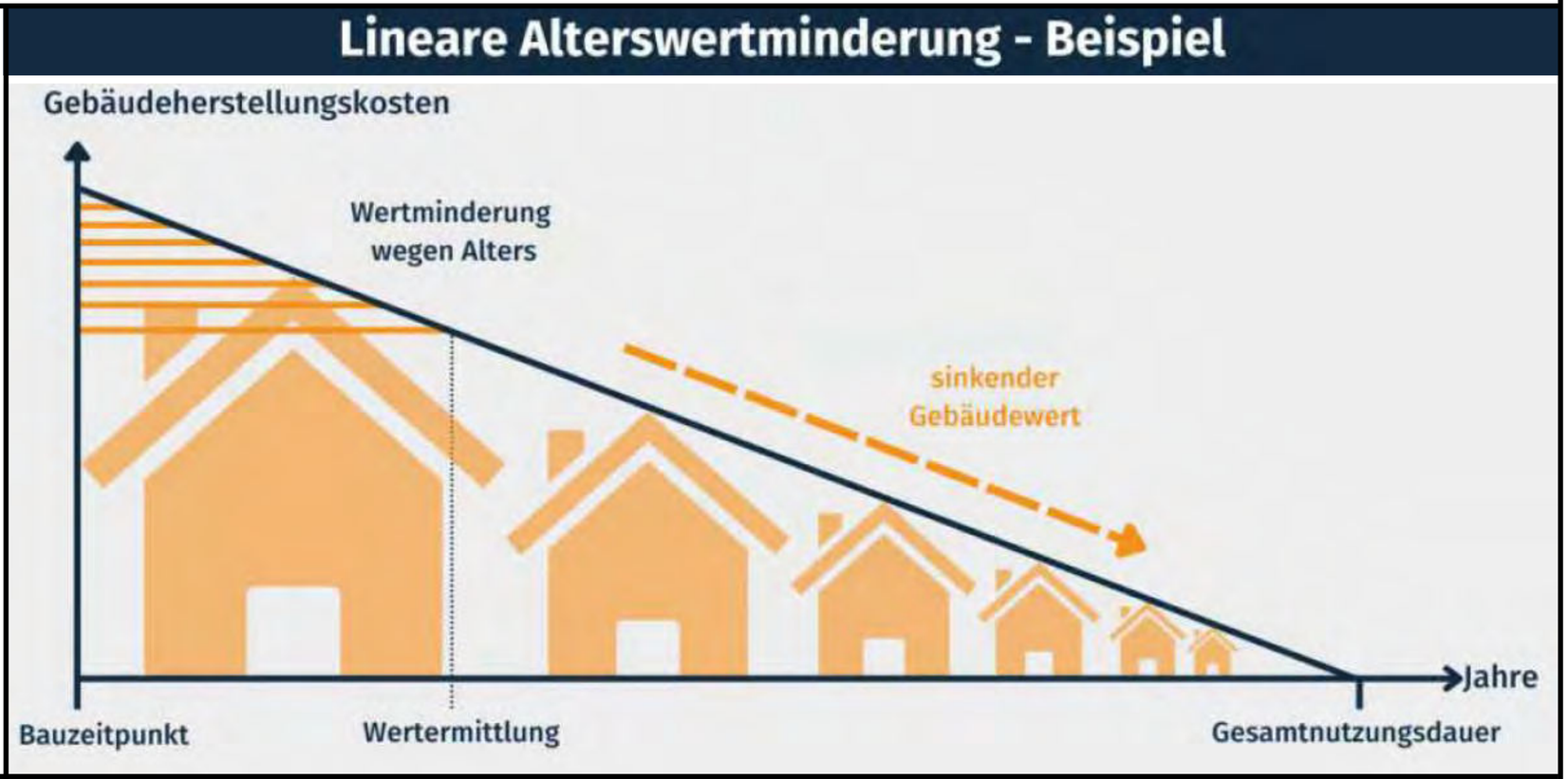
- Im 2019 begannen die Ideen konkreter zu werden.
- Kickoff war am 14. November 2023.
- Mitte Februar 2024 Projekthandbuch vorliegend.
- Ende Juni 2024 Abschluss Phase 1
- und heute 22. September 2025 Abschluss Vorprojekt durch ffbk.

→ **laufende Informationen an den KGV's seit 2020!**

Calvinhaus

- Heute

Warum ist Heute ein Rückbau unumgänlich



Einführung

Warum nicht erhalten?

- In absehbarer Zeit sind einige Sanierungen und Renovationen nötig (Sanitäranlagen)
- Vermietbarkeit ist nie kostendeckend.
- Erneuerung des Calvinhauses im Innenbereich würde nötig. (Anspruch an die heutige Zeit)
- Küche ist veraltet und nicht mehr der Zeit entsprechend.
- Lift zu UG (Behindertengerecht)
- Saal müsste neu ausgerüstet werden. (Technik / Schallschutz etc.)
- Heizungsanlage wird demnächst abgesprochen!
- Leerstand: Auslastung im Schnitt bei 11%
- Gebäudehülle müsste saniert werden (Fenster / Fassade / Dach) zurzeit ist das Calvinhaus eine Energieschleuder. **(CHF 43'108.- im Durchschnitt pro Jahr)**

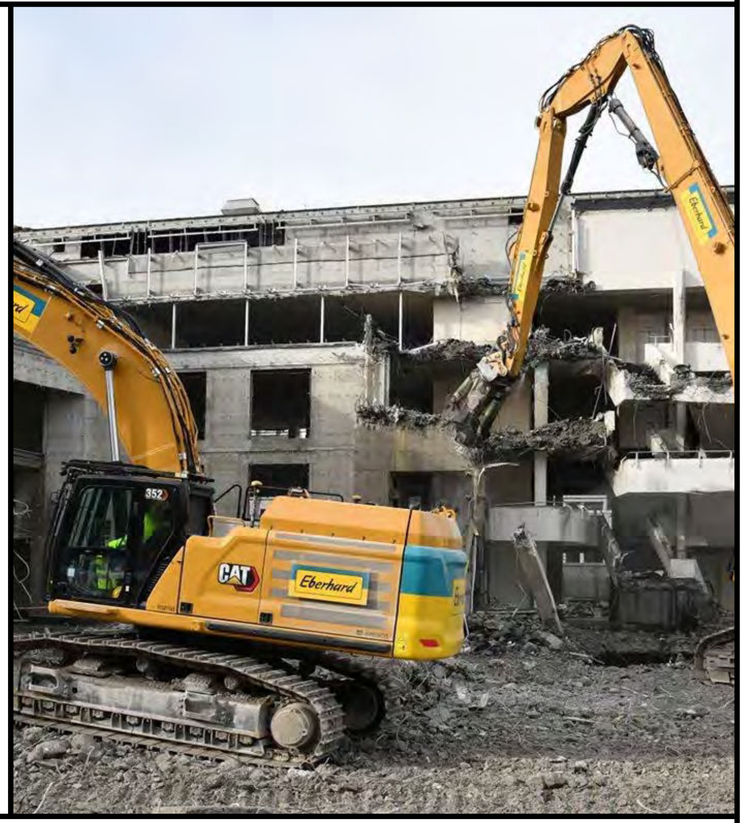
= Ertrag **nicht** wesentlich mehr > Investition ohne Return of Invest!

Beschlüsse an den verschiedenen KGV's seit 2020

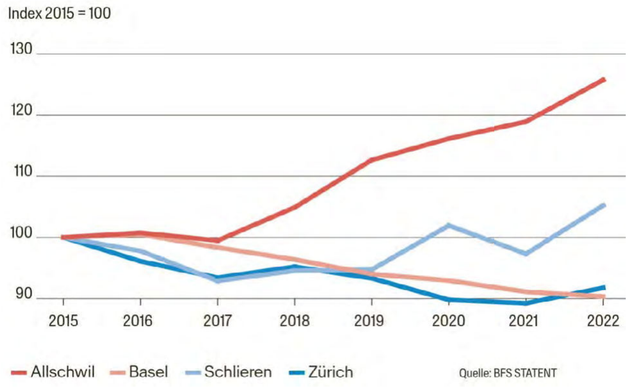
- Das Calvinhaus soll rückgebaut werden.
- Ein Neubau soll mittel- und langfristig Ertrag generieren, damit kirchliche Aufgaben auch in Zukunft erfüllt werden können.
- Normale vermietbare Wohnungen mit entsprechender Rendite.
- Keine Sozialwohnungen.
- Zu Gunsten Wohnraum kein Saal im Neubau.
- Die drei kirchlichen Bauten (Christuskirche, Reberkirchli, Pfarrhaus) werden entsprechend angepasst und in der zukünftigen Nutzung entsprechend umgebaut.

Ein umweltgerechter Rückbau

- oder nachhaltiger Rückbau ist die systematische Demontage eines Gebäudes mit dem Ziel, die verbauten Materialien sortenrein zu trennen, gefährliche Stoffe sicher zu entfernen und vorhandene Ressourcen wiederzuverwenden oder hochwertig zu recyceln.
- **Nach eingehender Prüfung kann vom jetzigen Calvinhaus leider nichts erhalten werden! Selbst das UG nicht …**

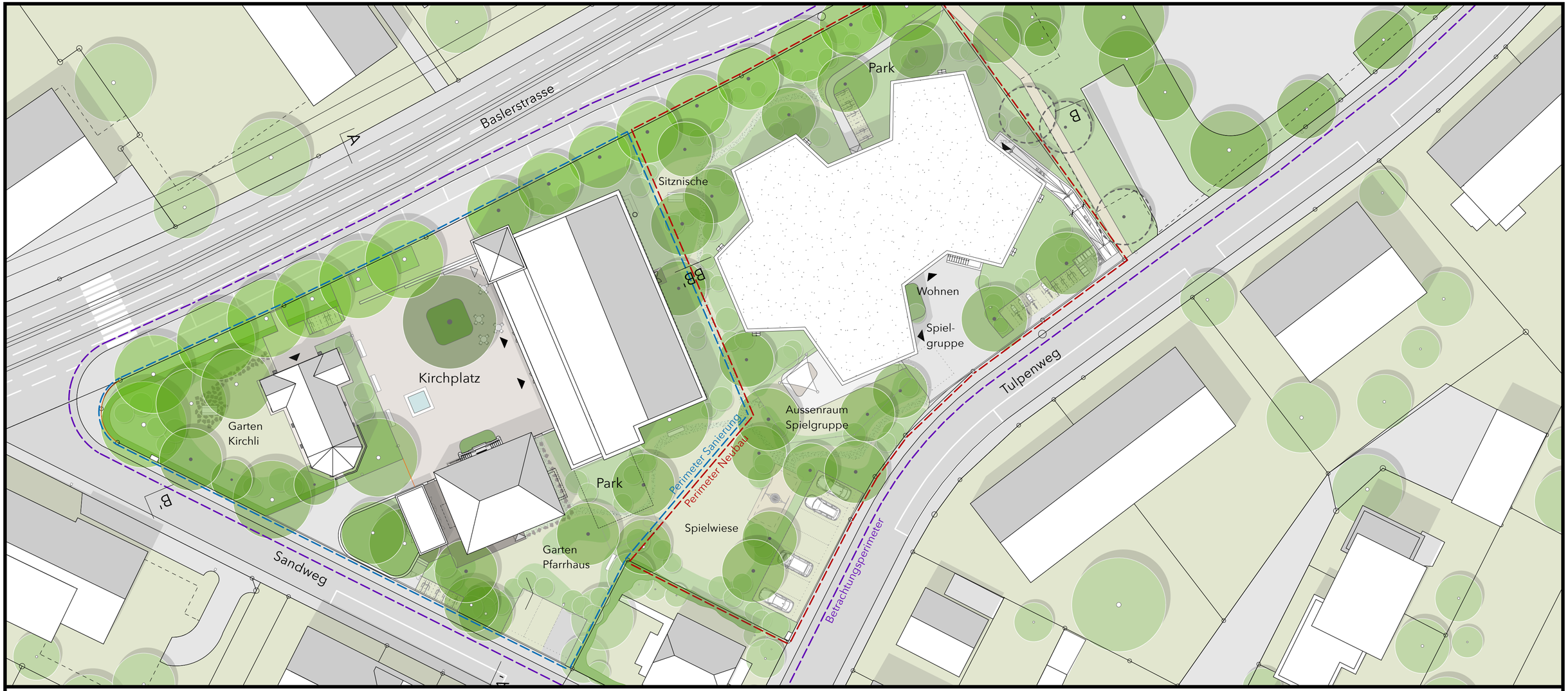


„Die kontinuierliche Aufwärtsbewegung mit anhaltendem Trend in der Bevölkerungsentwicklung unterstreicht die Attraktivität von Allschwil als Wohnort. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde als bedeutender Arbeits- und Industriestandort positioniert."



Industriesektor: Entwicklung des Beschäftigungsbestandes
Quelle: espazium, 23.06.2025 - Der Verlag Baukultur, Dynamische Gemeinden

Einführung



Präsentation Vorprojekt

SAAL

KÜCHE

SPIELGRUPPE

SITZUNG UNTERRICHT

CEVI

JUGENDARBEIT

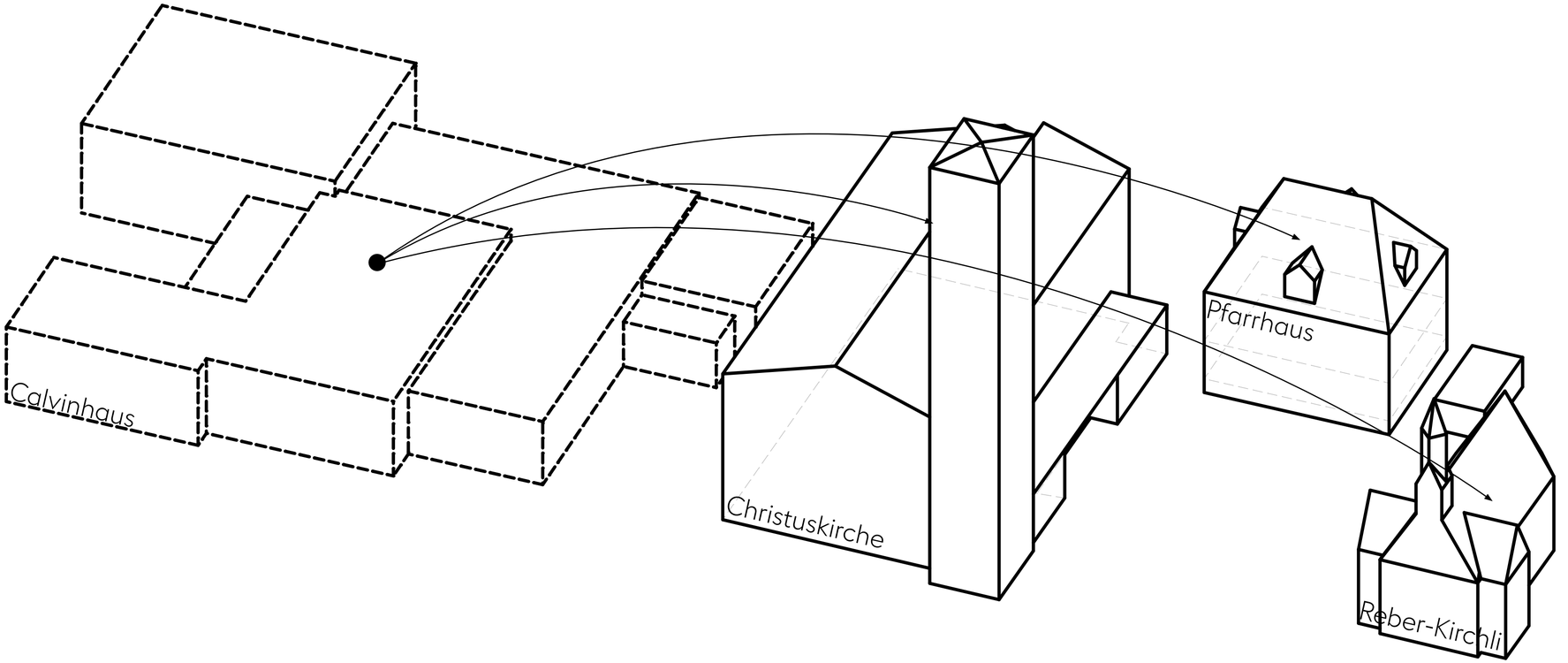
LAGER

HAUSWARTUNG

SEKRETARIAT

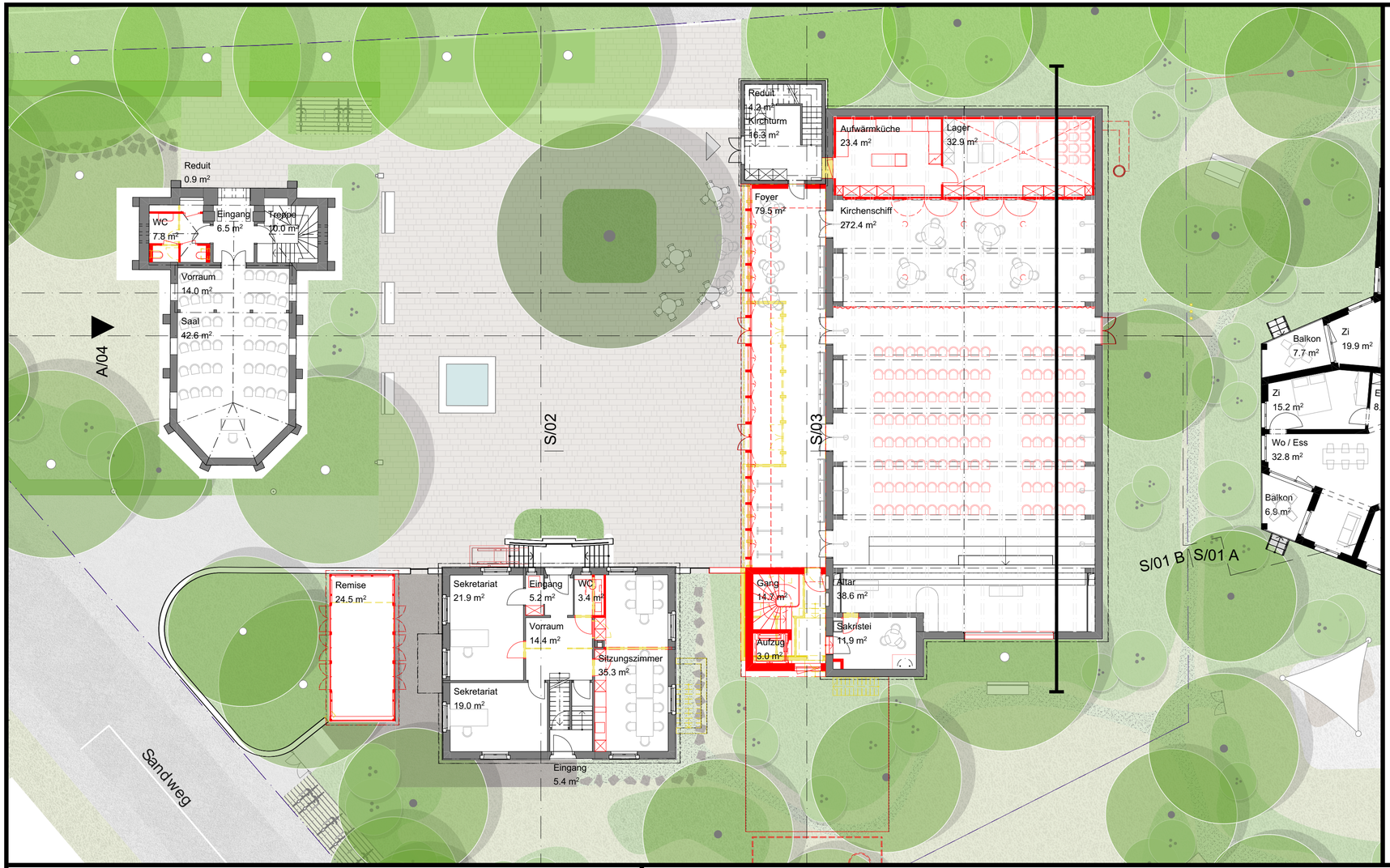
BÜROS

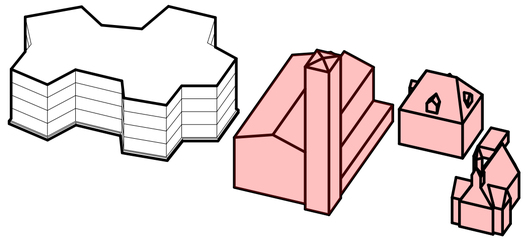
TECHNIK / DIVERSES



Rückblick Projektentwicklung

Sanierung & Umbau 3E



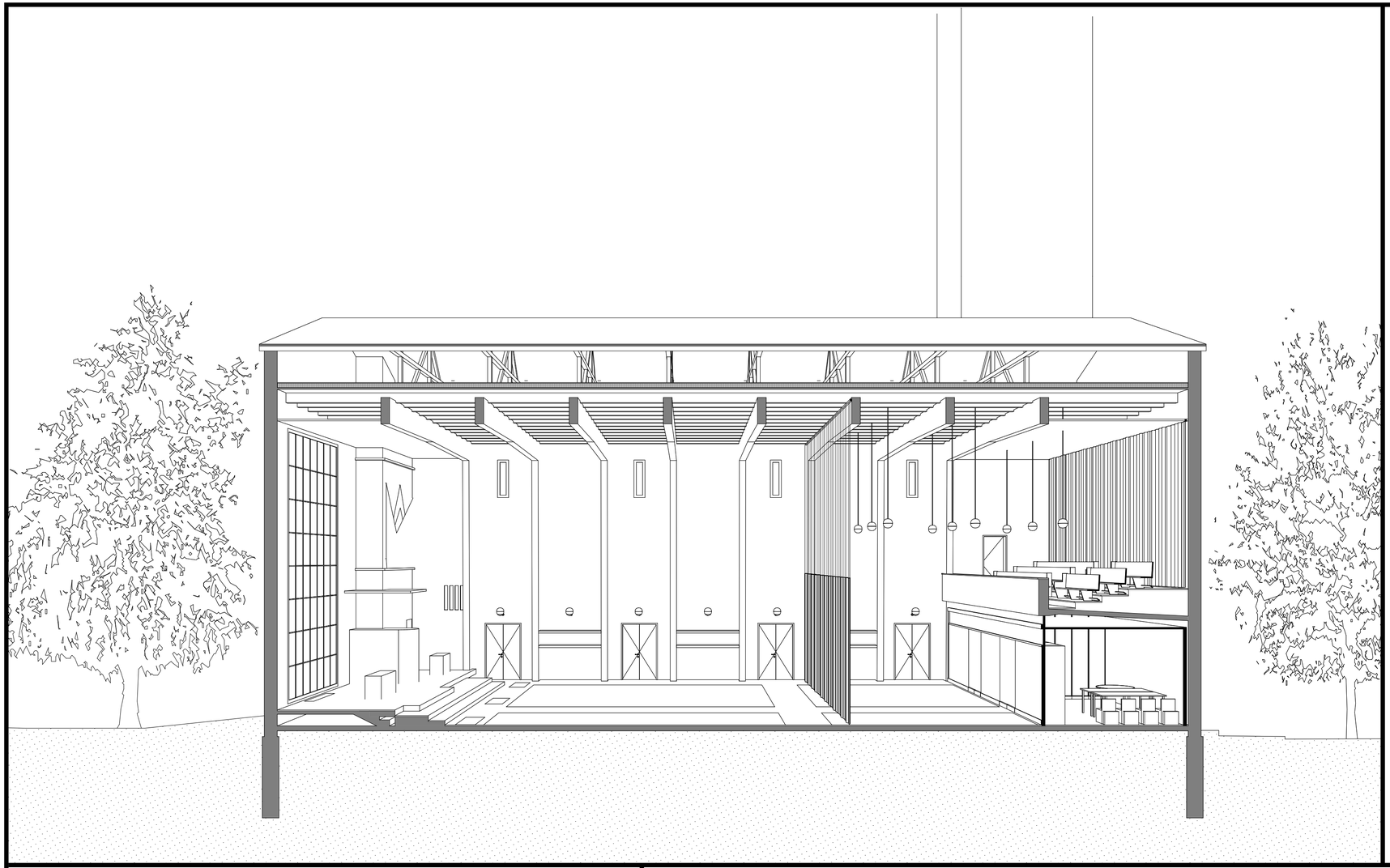


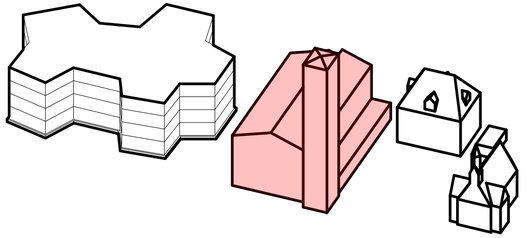
Sanierung & Umbau 3E

Erdgeschoss

0 1 2 4 10

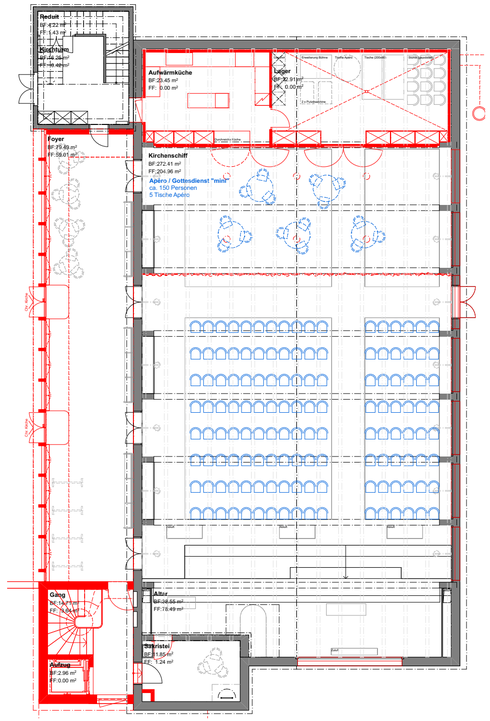
N



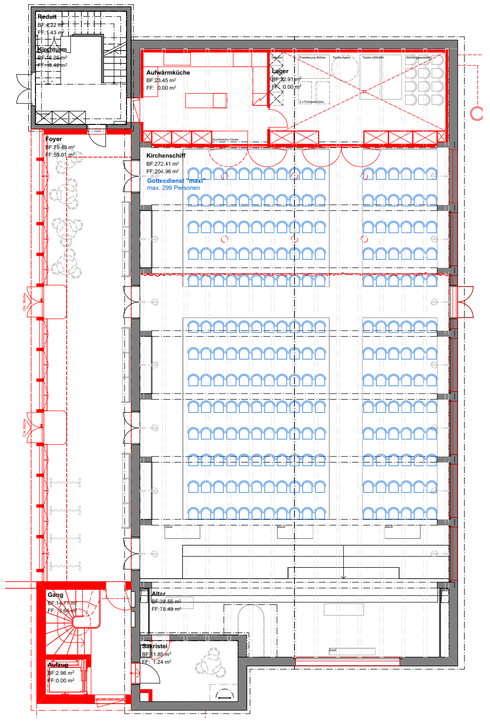


Sanierung & Umbau 3E

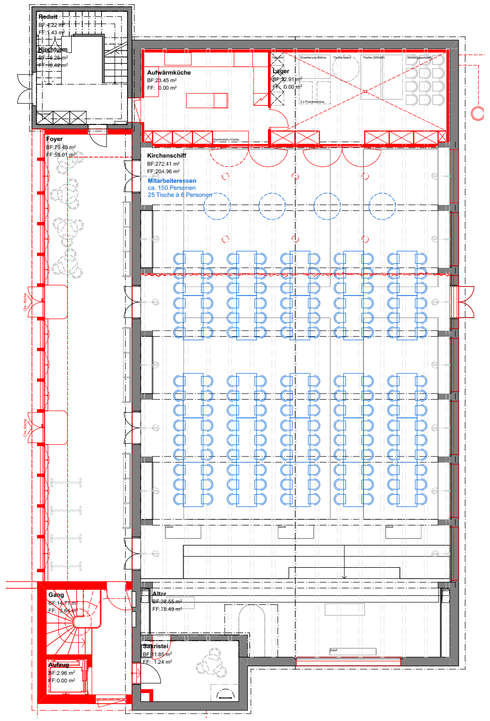
Saal Christuskirche



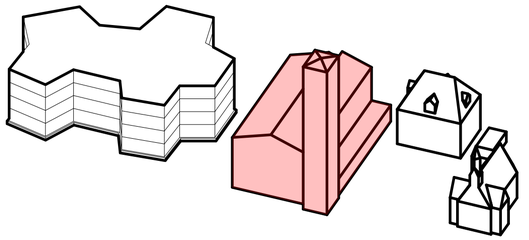
Gottesdienst «klein»
150 Pers.



Gottesdienst «gross»
max. 299 Pers.



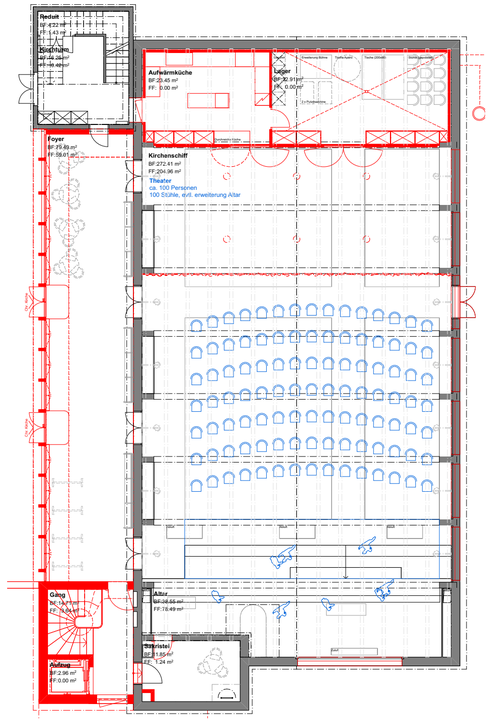
Mitarbeiteressen
150 Pers.



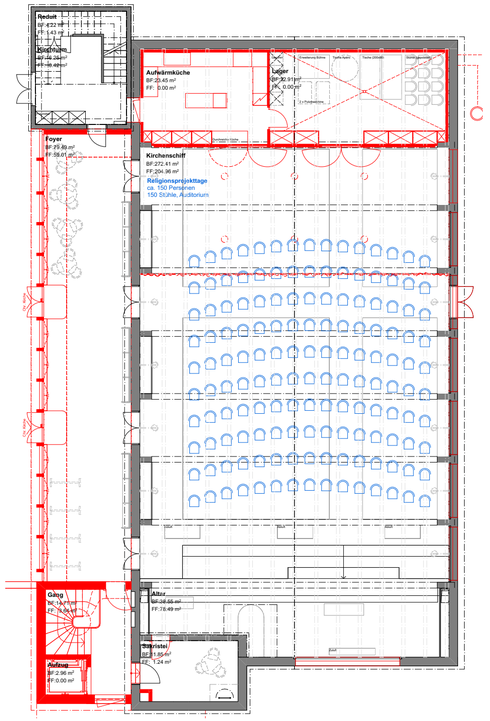
Sanierung & Umbau 3E

Szenarien Saal Christuskirche

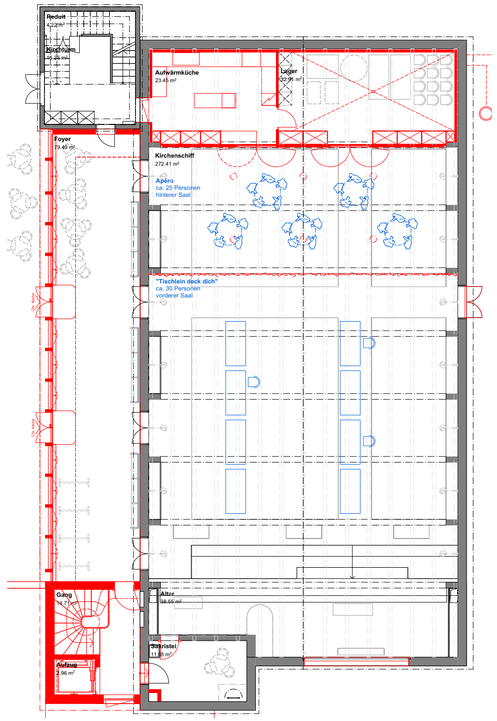
N



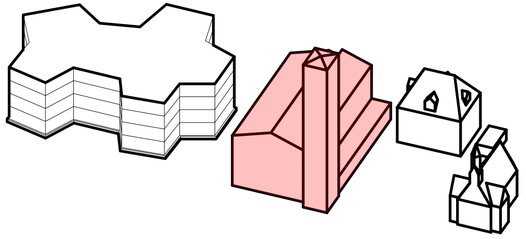
Theater
100 Pers.



Religionsprojekttage
150 Pers.



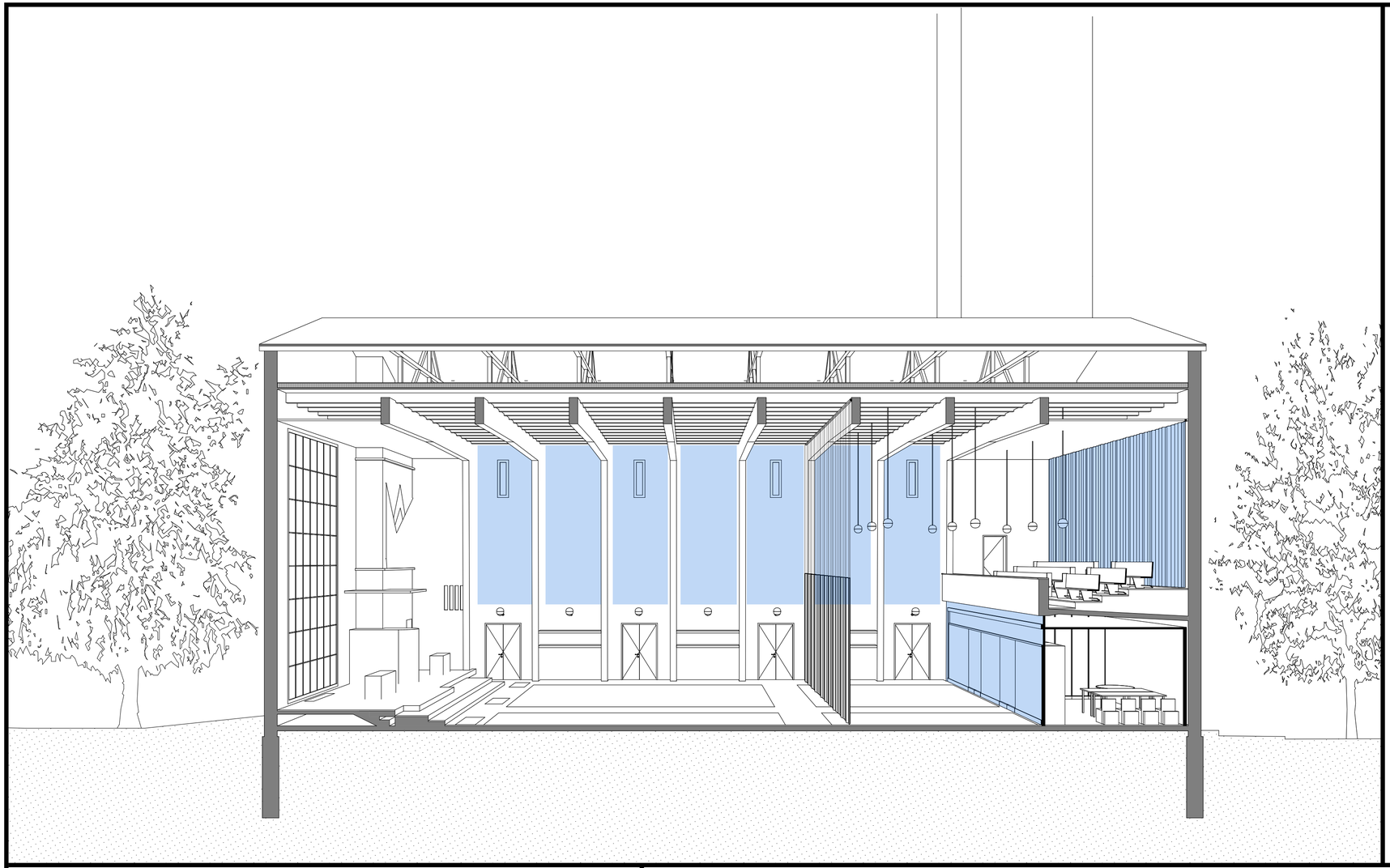
Verschiedene Nutzungen

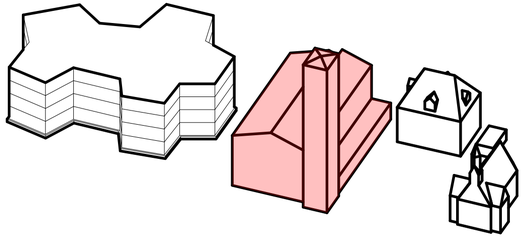


Sanierung & Umbau 3E

Szenarien Saal Christuskirche

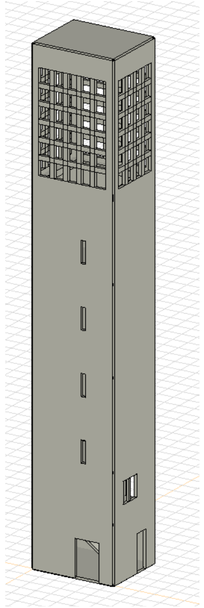
N

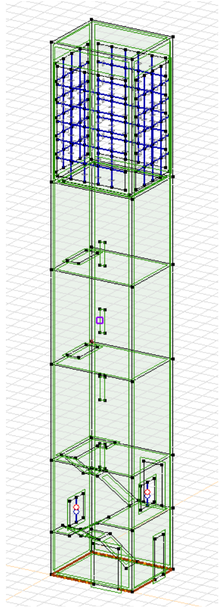


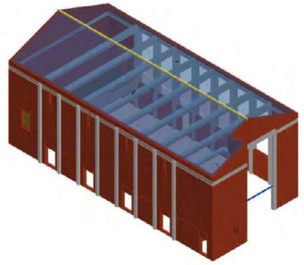


Sanierung & Umbau 3E

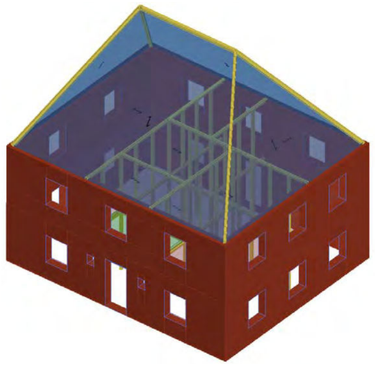
Akustik Saal Christuskirche

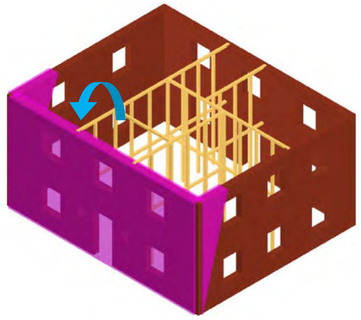






Christuskirche

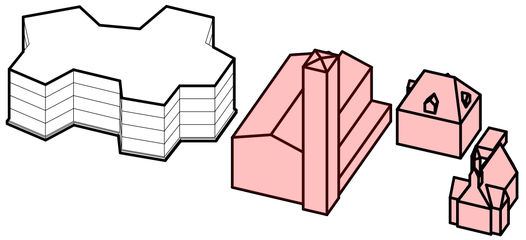




Pfarrhaus

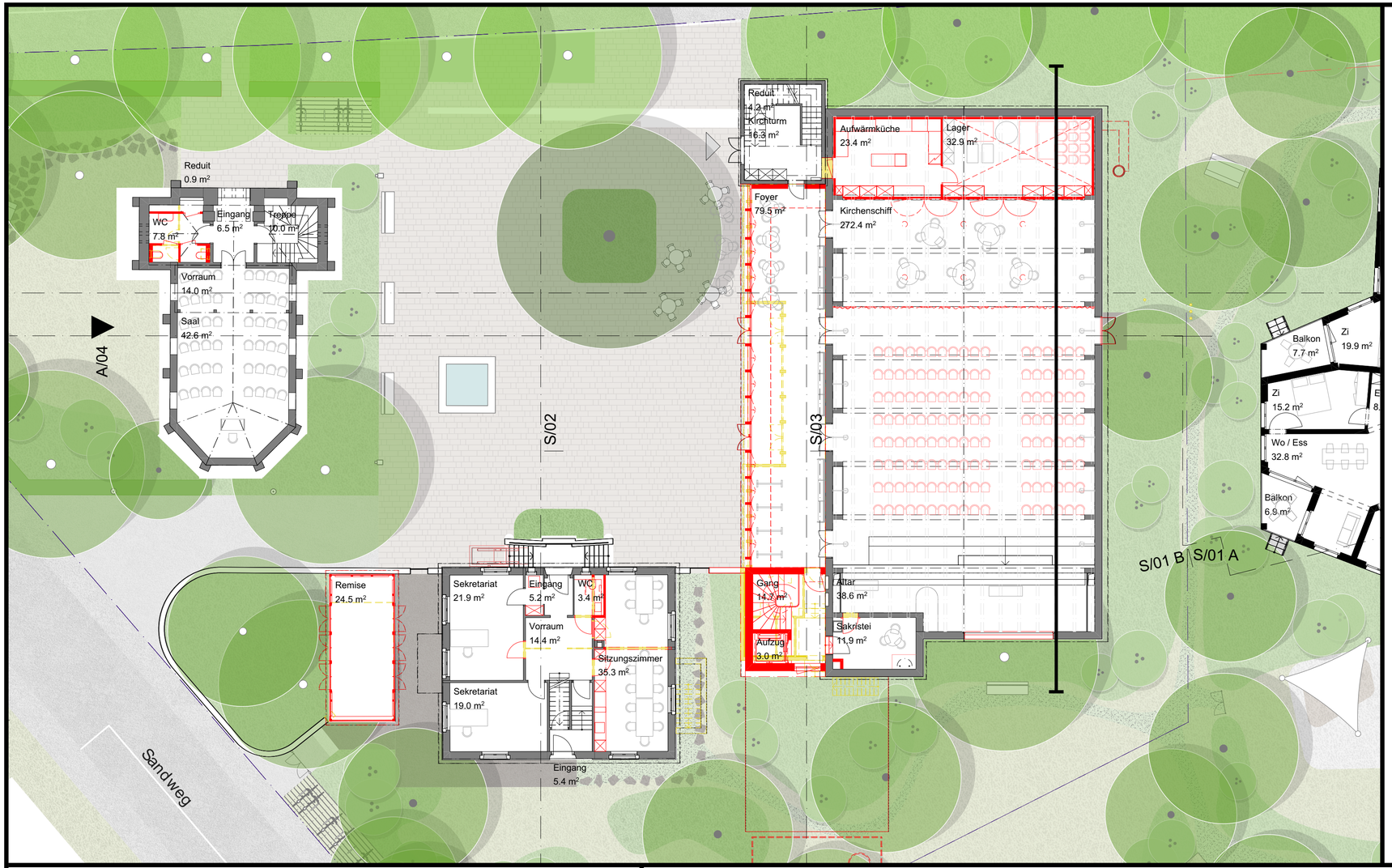
Reber-Kirchli

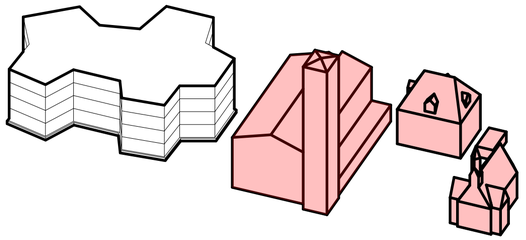
- Christuskirche
  - Kirchturm
  - Kirchenschiff
  - Foyer
- Pfarrhaus
- Reber-Kirchli
  - Kirchturm
  - Kirchenschiff



Sanierung & Umbau 3E

Erdbebenuntersuchung



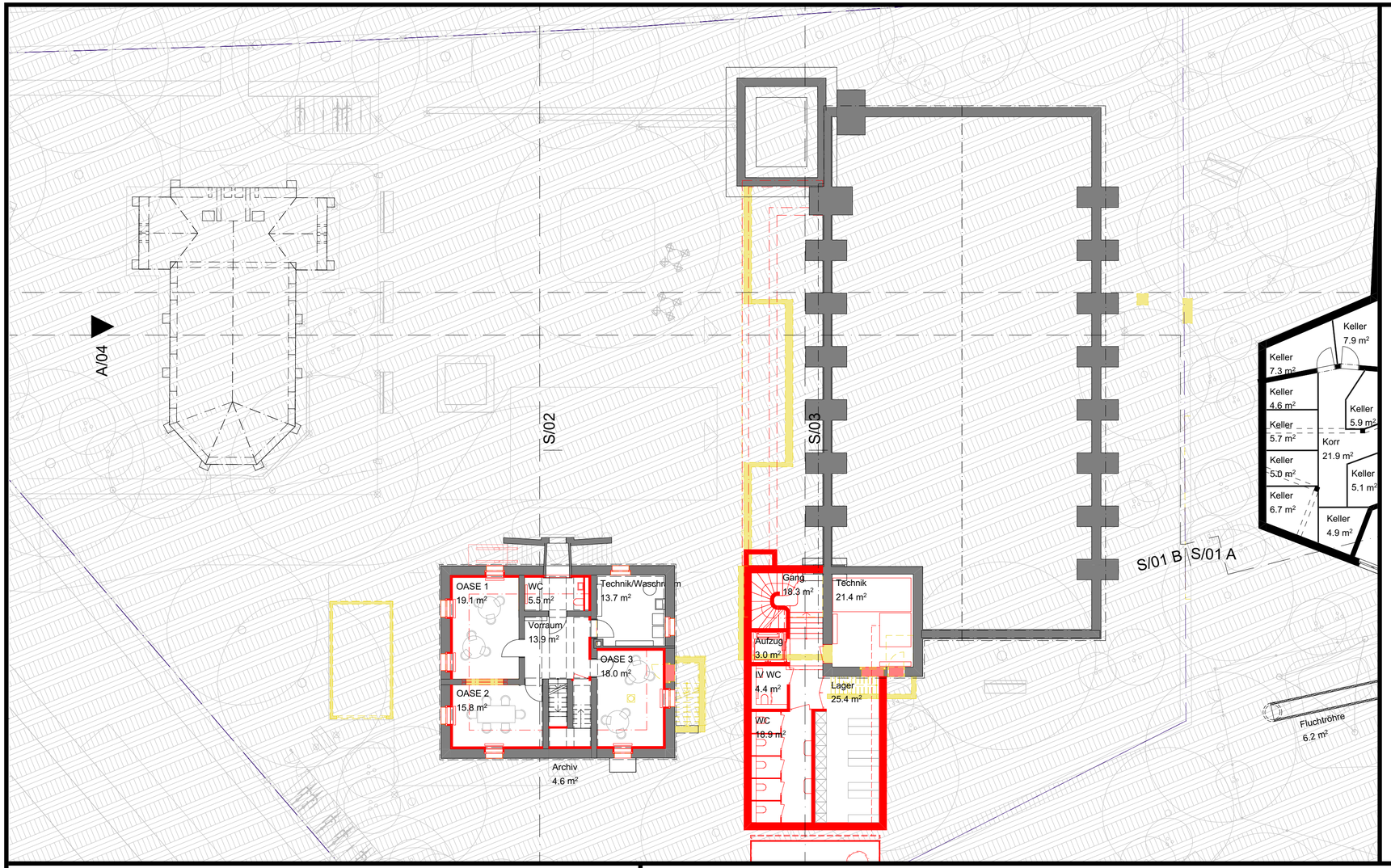


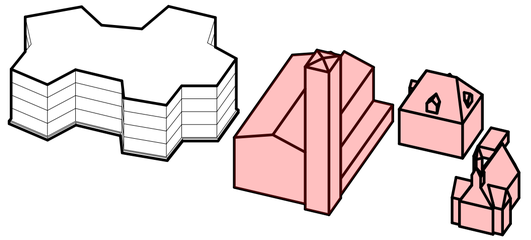
Sanierung & Umbau 3E

Erdgeschoss

0 1 2 4 10

N



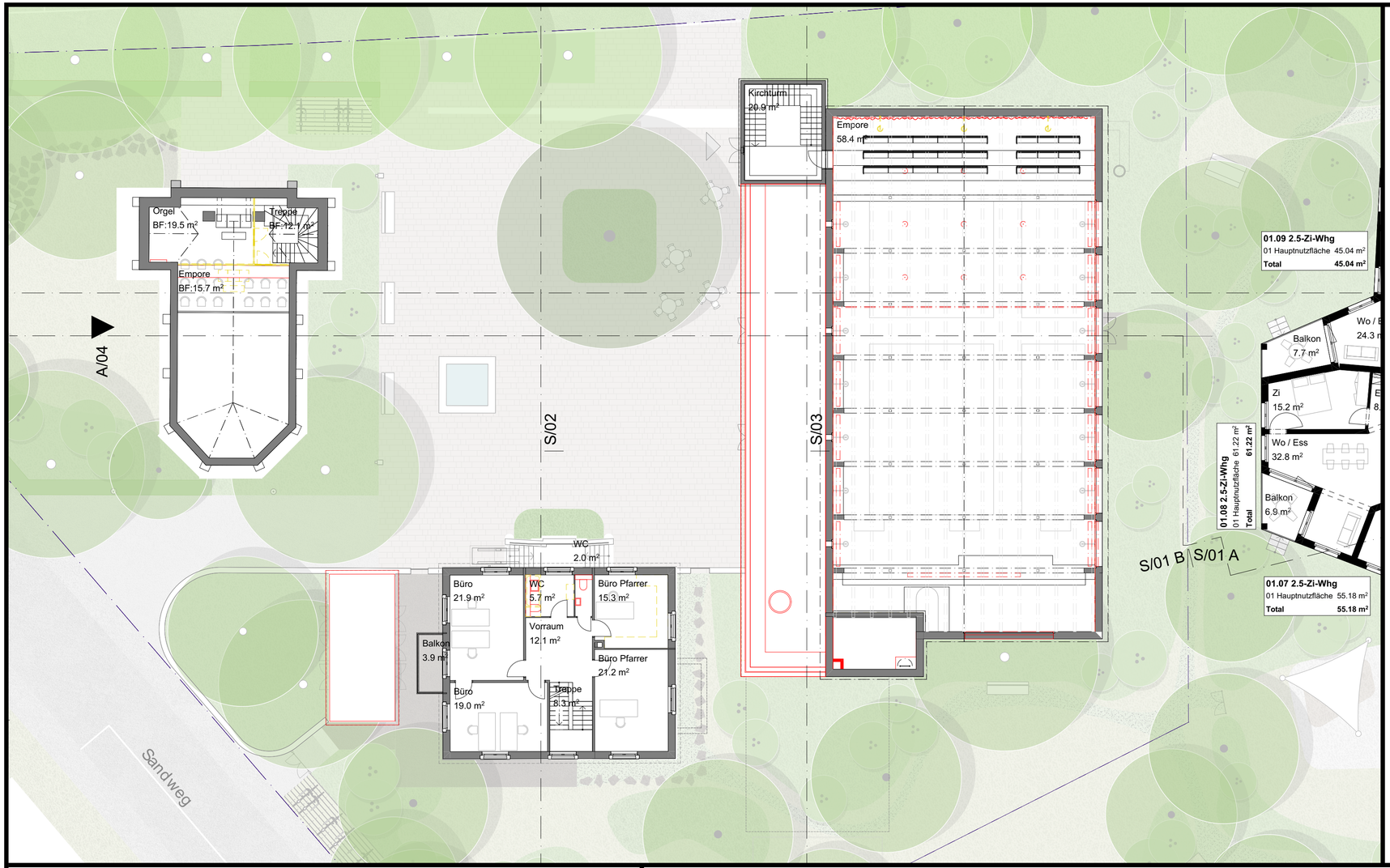


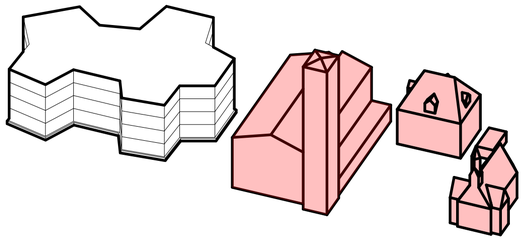
Sanierung & Umbau 3E

Untergeschoss

0 1 2 4 10

N



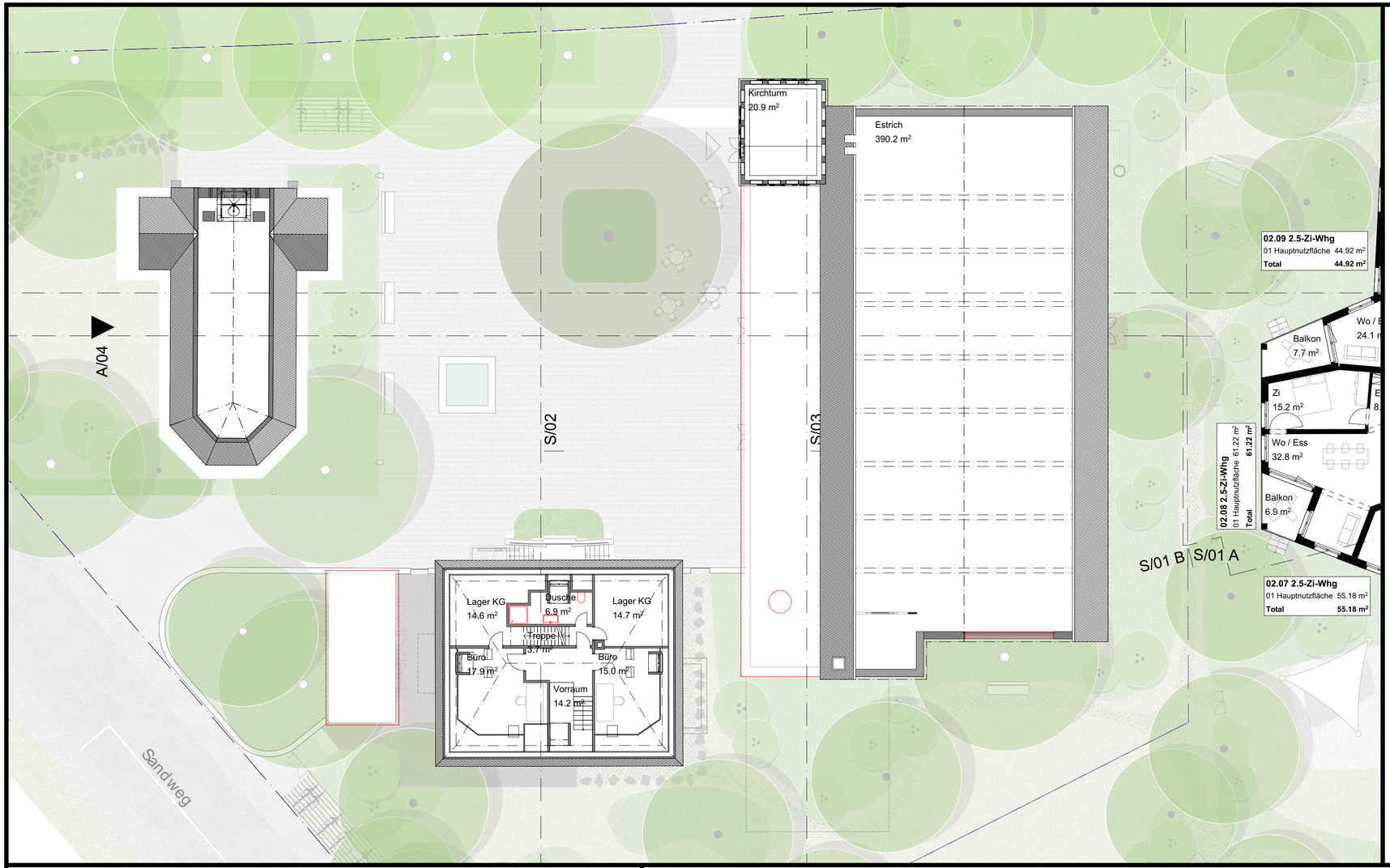


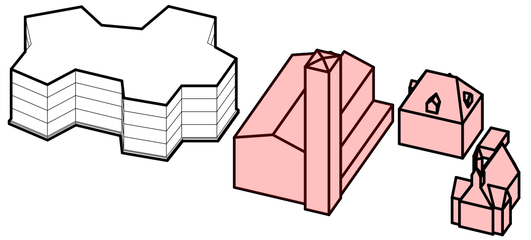
Sanierung & Umbau 3E

Obergeschoss

0 1 2 4 10

N



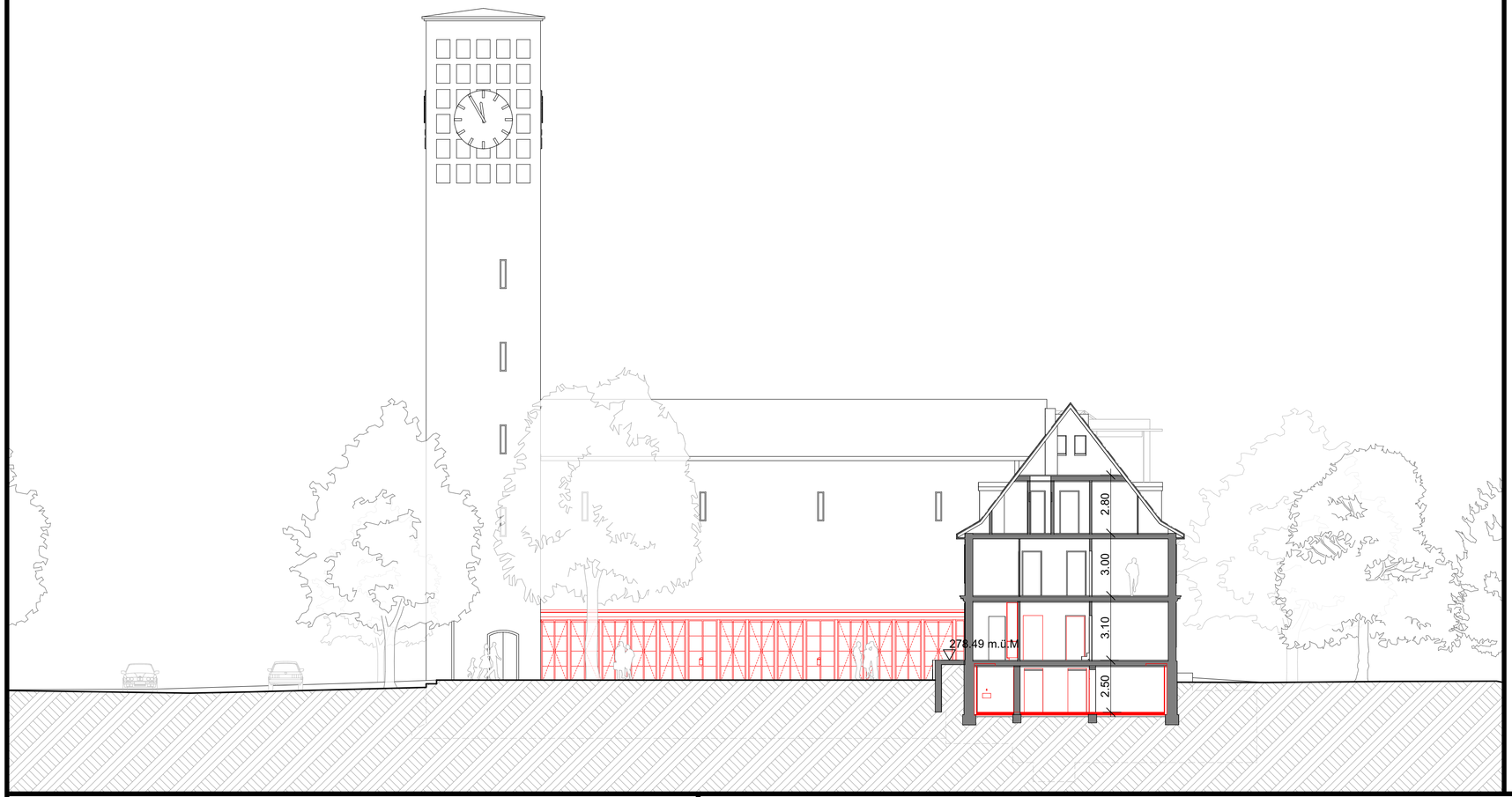


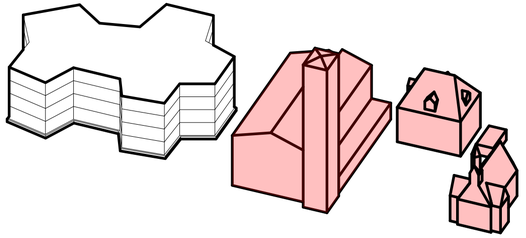
Sanierung & Umbau 3E

Dachgeschoss

0 1 2 4 10

N

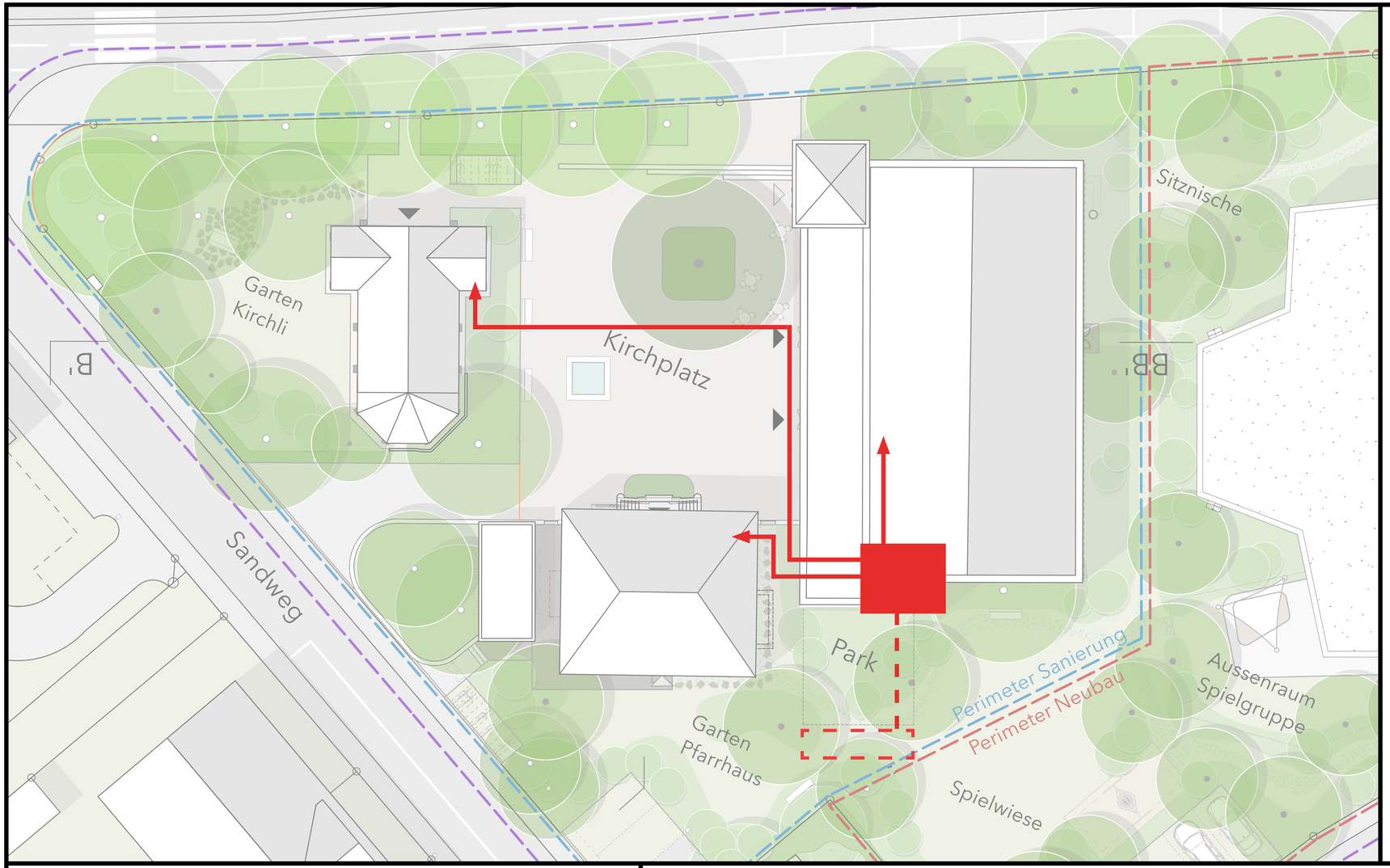


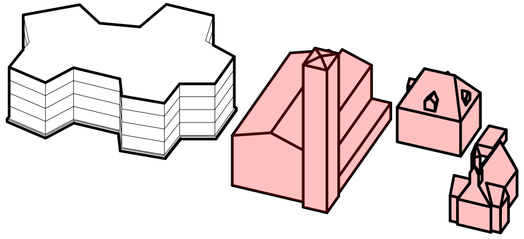


Sanierung & Umbau 3E

Schnitt

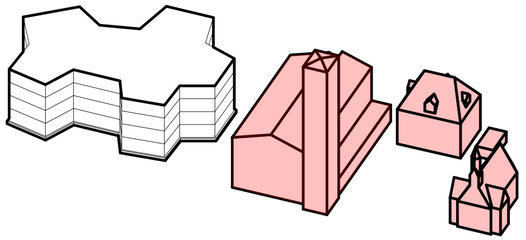
0 1 2 4 10





Sanierung & Umbau 3E

Haustechnik

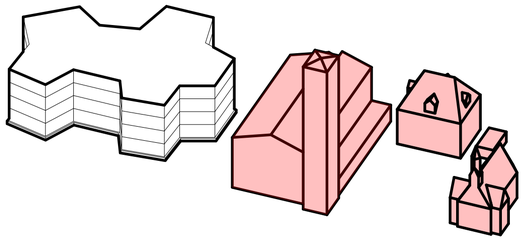


Sanierung & Umbau 3E

Umgebung

N

- Erneuerung Haustechnik (Elektro/Lüftung)
- Akustikmassnahmen
- Schadstoffsanierung
- Lagerraum



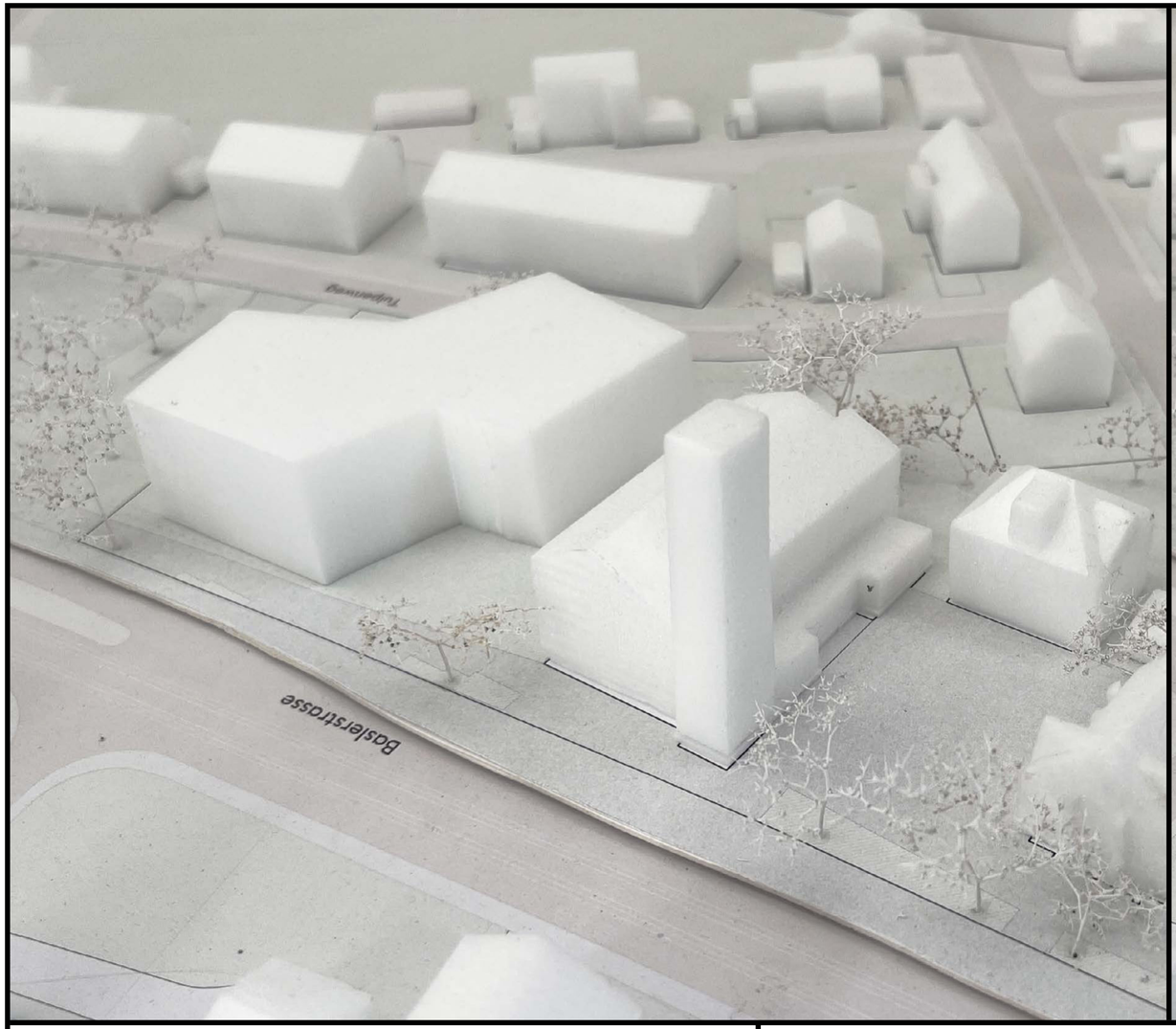
Sanierung & Umbau 3E

Projektanpassungen

Sanierung & Umbau Bestand

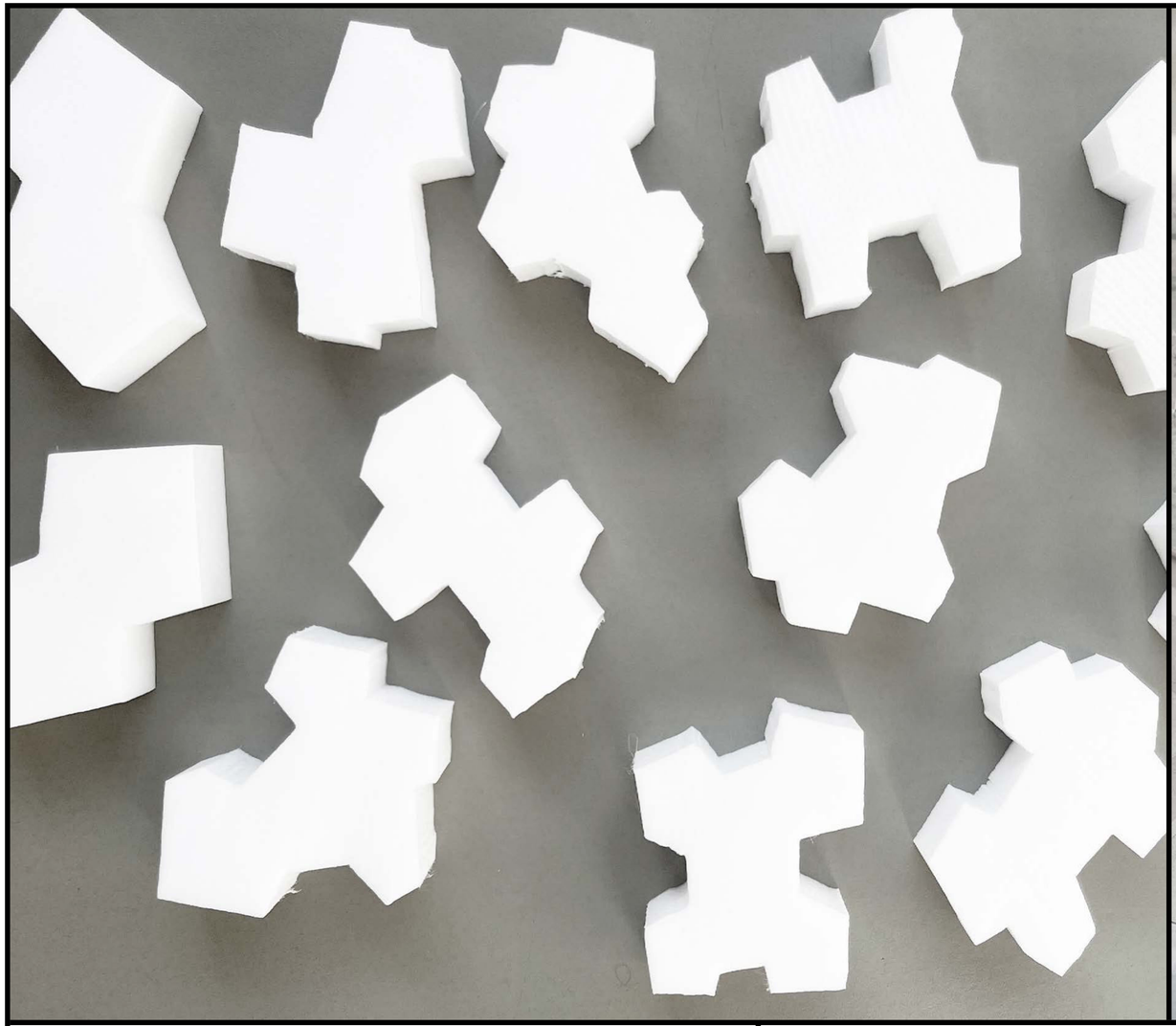
Rückblick Projektentwicklung

Ersatzneubau Calvinhaus



Ersatzneubau Calvinhaus

Städtebau



Ersatzneubau Calvinhaus

Städtebau

Kirchplatz

neue Aussenräume

Tulpenpark

Abstand Kirche

Front zu Strasse

Front zu Park

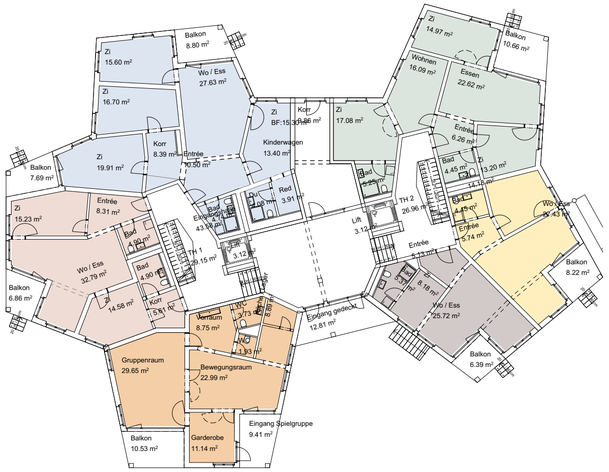
Durchgang Parzelle

Ausrichtung Balkon

Eingang

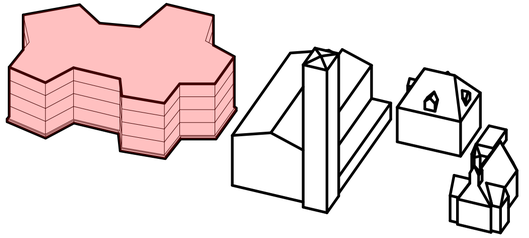
Ersatzneubau Calvinhaus

Städtebau



Erdgeschoss

1.5 Zimmer	x 2	6.3%	Spielgruppe
2.5 Zimmer	x 14	43.8%	
3.5 Zimmer	x 11	34.4%	
4.5 Zimmer	x 4	12.5%	
5.5 Zimmer	x 1	3.1%	
Total	32 Whg	100%	

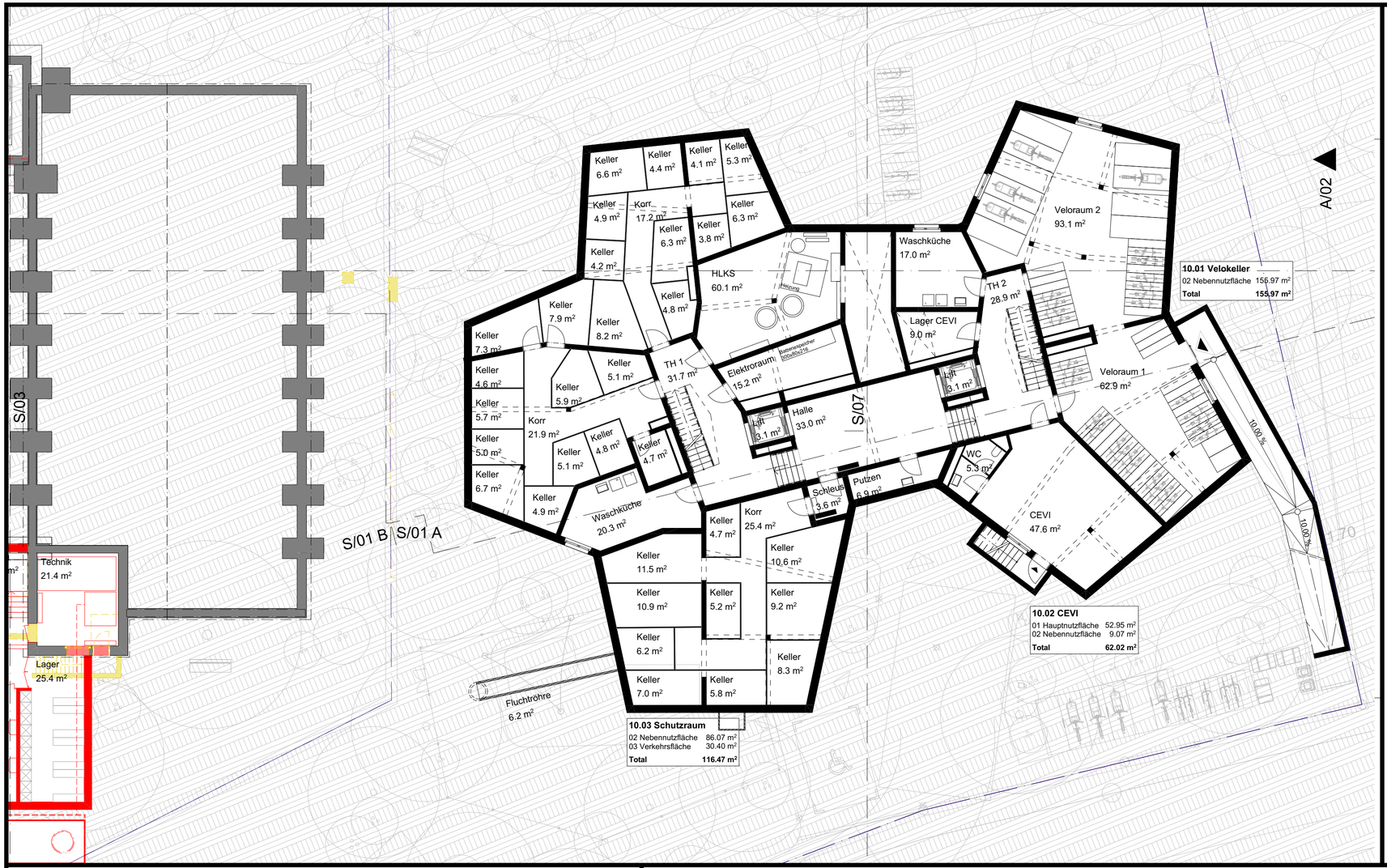


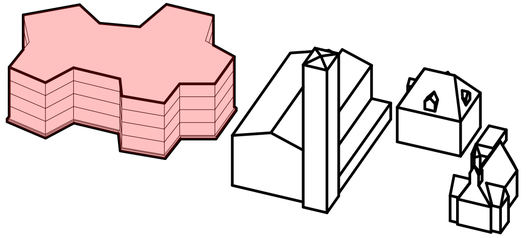
Ersatzneubau Calvinhaus

Erdgeschoss

0 1 2 4 10

N



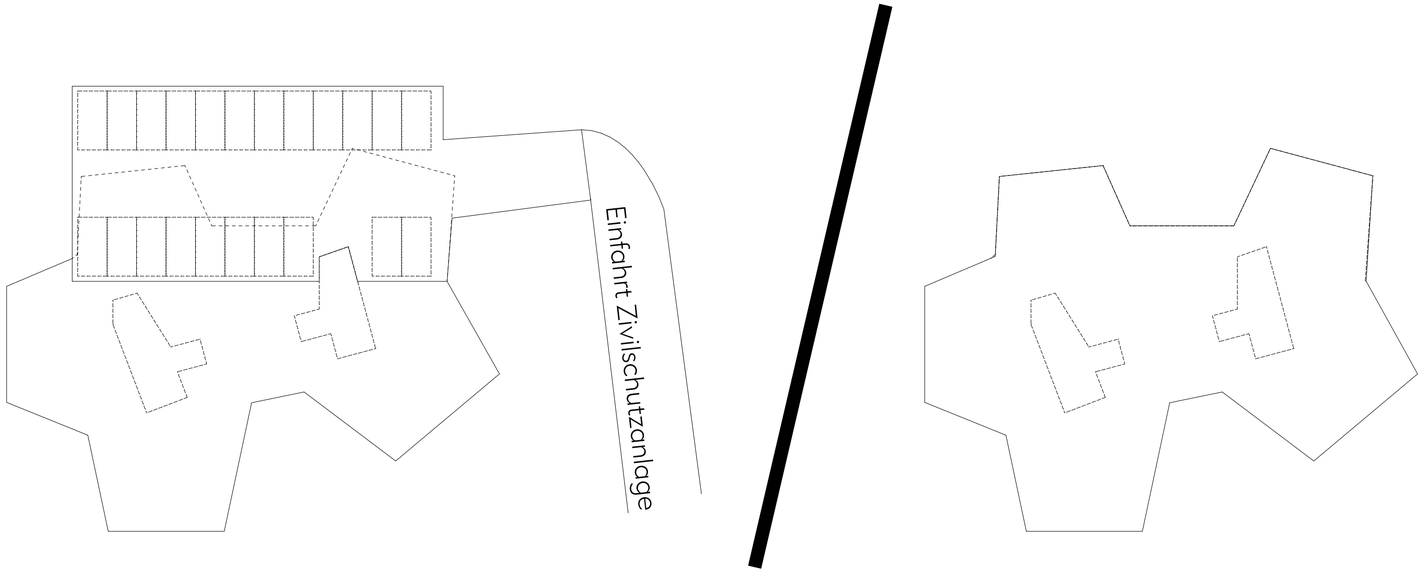


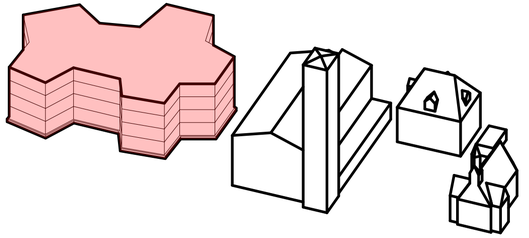
Ersatzneubau Calvinhaus

Untergeschoss

0 1 2 4 10

N

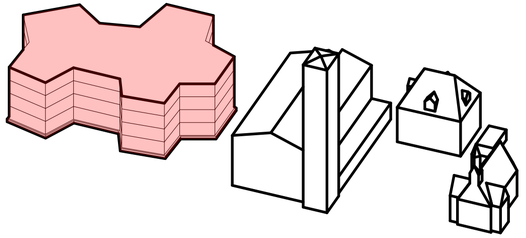




Ersatzneubau Calvinhaus

Parkplätze

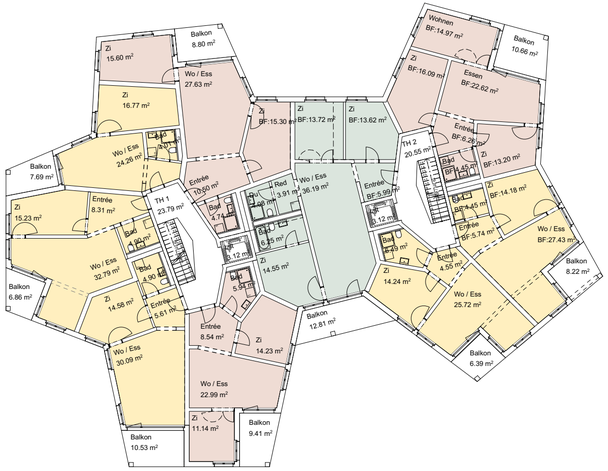
	Anzahl PP	freie PP
Sturzeneggerareal	unbekannt	voll vermietet
Schlappematte (Grabenmattweg)	105	12
Jucharten (Baselmattweg)	30	6
Spitzwaldstrasse 203-213	~100	20
Baslerstrasse 256/258/260 (Merkurstr.)	30	3
Elco-Park	?	immer mal wieder was frei
Baslerstrasse 195 (Birkenstrasse)		
Duradero (Baselmattweg 135-137)	400	36
Marsstrasse 7	16	4
Baslerstr. 252/254 (Merkurstr.)	25	5
Baslerstr. 204-210 (nähe Sandweg)	50	2
Bettenstrasse/Steinbühlweg	25	5
Bettenstrasse 22-24	20	2
Baselmattweg 41-49 (Wegmatten)	40	4

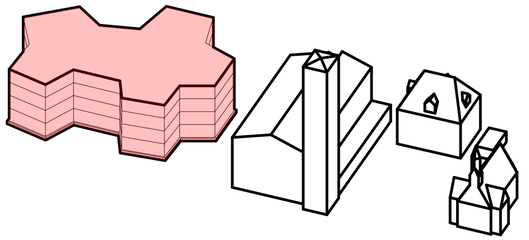


Ersatzneubau Calvinhaus

Parkplätze

N



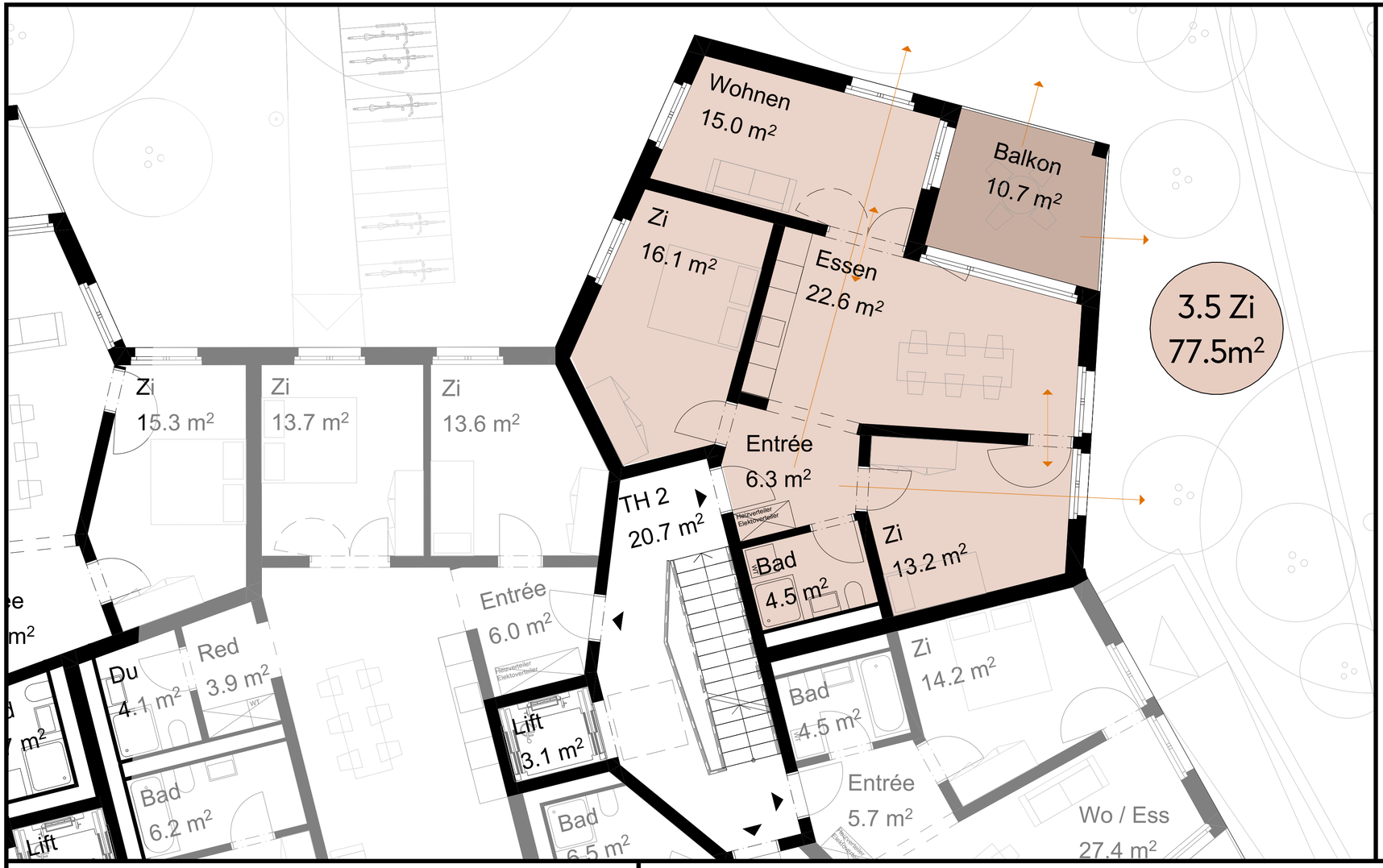


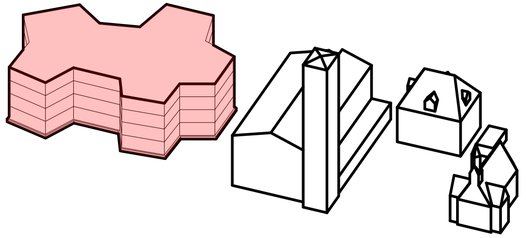
Ersatzneubau Calvinhaus

Obergeschoss

0 1 2 4 10

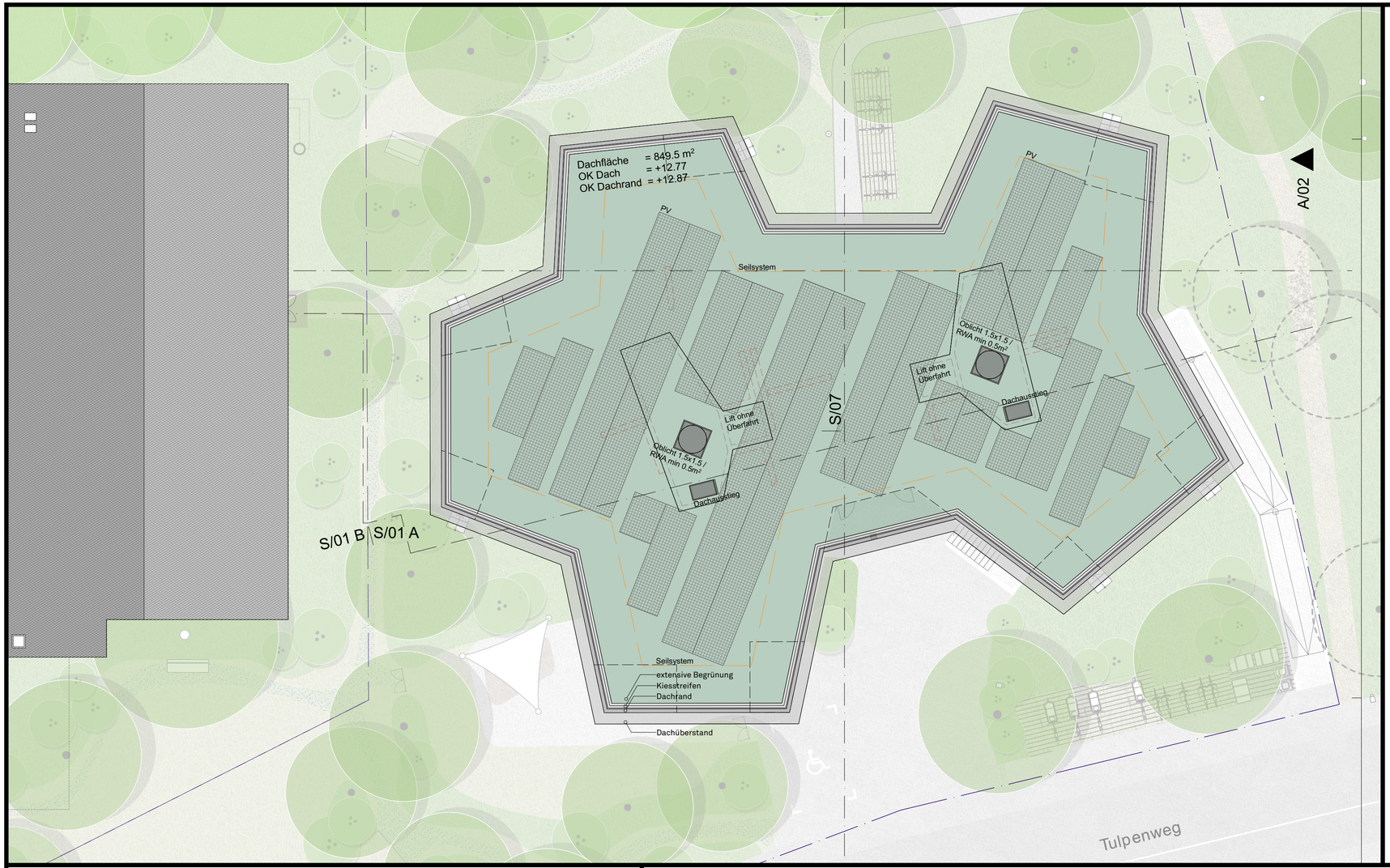
N

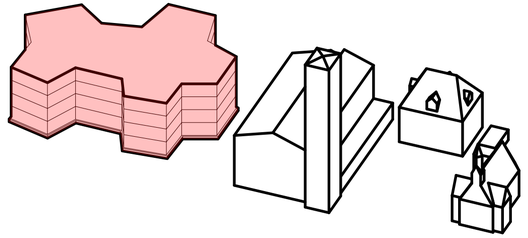




Ersatzneubau Calvinhaus

Wohnung



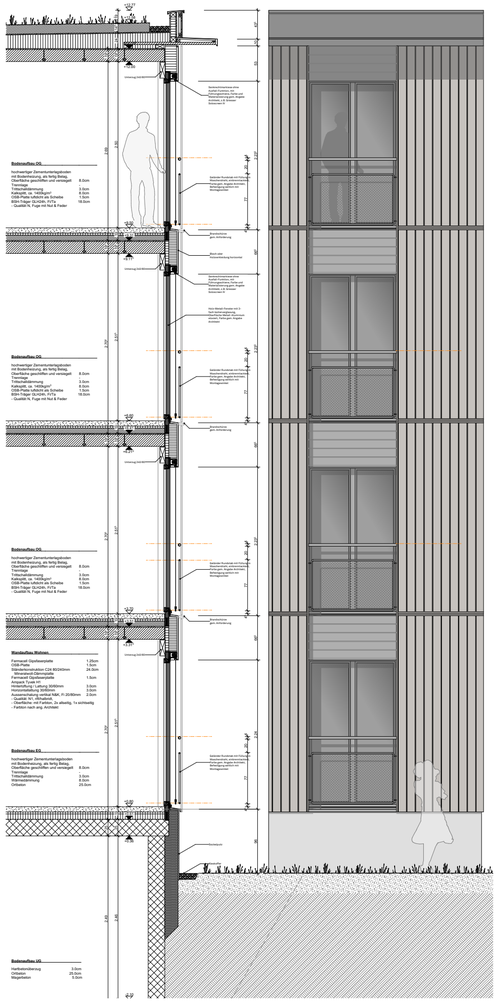


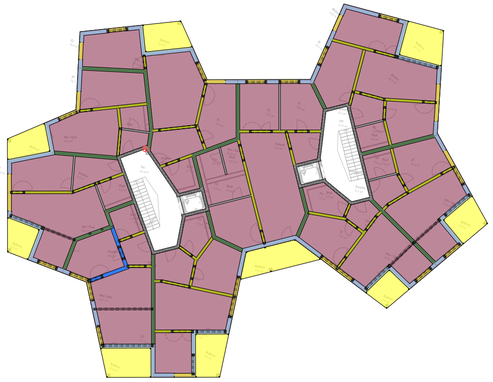
Ersatzneubau Calvinhaus

Haustechnik

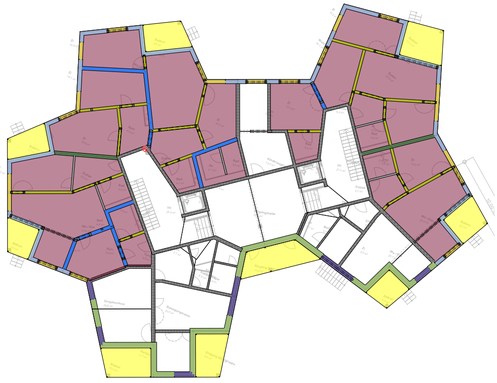
0 1 2 4 10

N

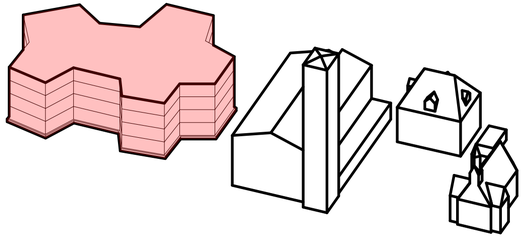




Schema Obergeschoss

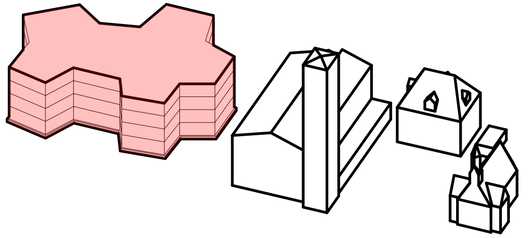


Schema Erdgeschoss



Ersatzneubau Calvinhaus

Konstruktion



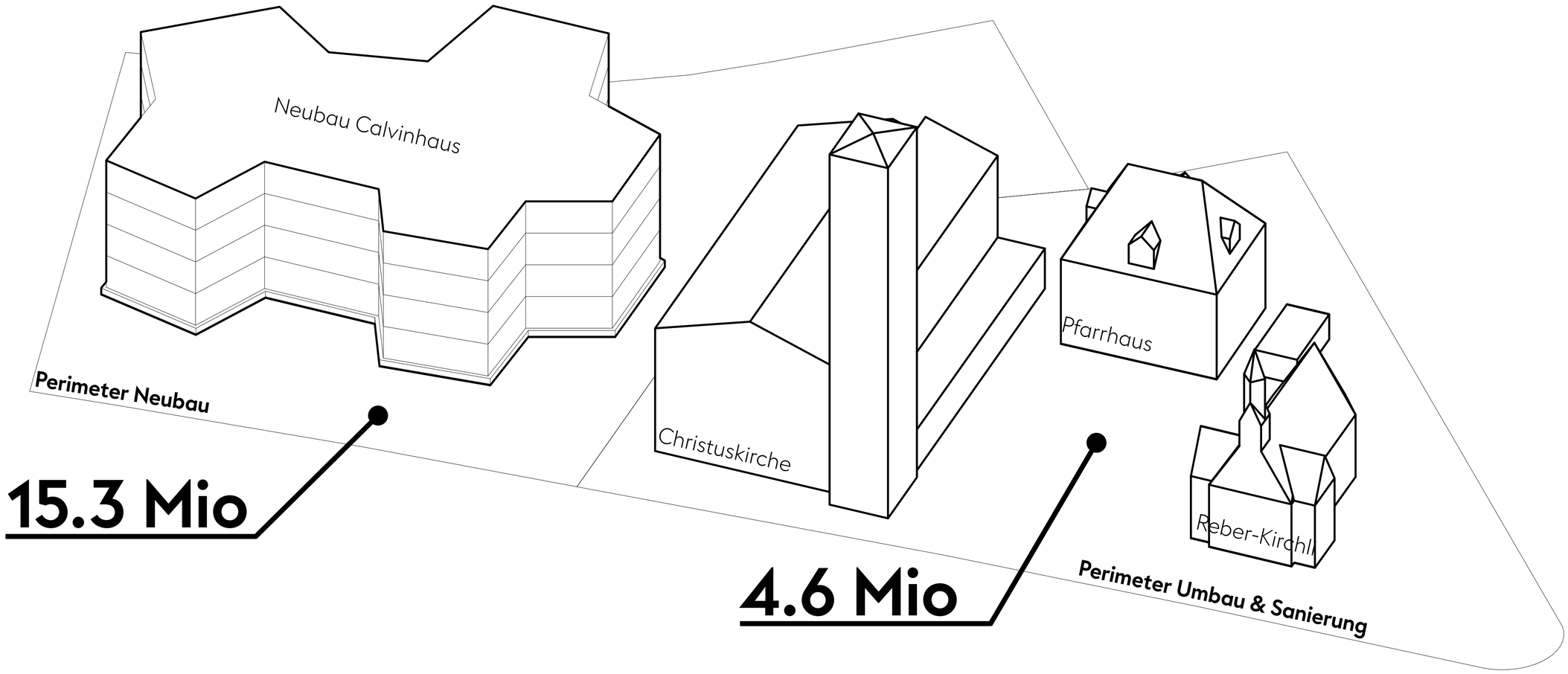
Ersatzneubau Calvinhaus

Umgebung

N

Ersatzneubau Calvinhaus

Finanzierung



Finanzierung

Investitionskosten +/- 15%

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14‘600‘000	

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000
Mieterträge	CHF 880’000	CHF 780’000

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000
Mieterträge	CHF 880’000	CHF 780’000
Ertragswert	CHF 20’500’000	CHF 18’000’000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000
Mieterträge	CHF 880’000	CHF 780’000
Ertragswert	CHF 20’500’000	CHF 18’000’000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF 14’000’000	CHF 12’350’000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000
Mieterträge	CHF 880’000	CHF 780’000
Ertragswert	CHF 20’500’000	CHF 18’000’000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF 14’000’000	CHF 12’350’000
nötige Geld-Eigenmittel	CHF 2’000’000	CHF 2’950’000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24	Sep 25
	alt	neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14’600’000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15’300’000
Mieterträge	CHF 880’000	CHF 780’000
Ertragswert	CHF 20’500’000	CHF 18’000’000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF 14’000’000	CHF 12’350’000
nötige Geld-Eigenmittel	CHF 2’000’000	CHF 2’950’000
Umbau Kirche und Pfarrhaus	CHF 3’500’000	CHF 4’600’000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24 alt	Sep 25 neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14'600'000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15'300'000
Mieterträge	CHF 880'000	CHF 780'000
Ertragswert	CHF 20'500'000	CHF 18'000'000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF 14'000'000	CHF 12'350'000
nötige Geld-Eigenmittel	CHF 2'000'000	CHF 2'950'000
Umbau Kirche und Pfarrhaus	CHF 3'500'000	CHF 4'600'000
Total nötige Geld-Eigenmittel	**CHF 5'500'000**	**CHF 7'550'000**

Finanzierung

Finanzierung

		Aug 24		Sep 25
		alt		neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF	14'600'000		
Baukosten ohne Autoeinstellhalle			CHF	15'300'000
Mieterträge	CHF	880'000	CHF	780'000
Ertragswert	CHF	20'500'000	CHF	18'000'000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF	14'000'000	CHF	12'350'000
nötige Geld-Eigenmittel	CHF	2'000'000	CHF	2'950'000
Umbau Kirche und Pfarrhaus	CHF	3'500'000	CHF	4'600'000
Total nötige Geld-Eigenmittel	**CHF**	**5'500'000**	**CHF**	**7'550'000**
möglicher Verkaufspreis der 3 Häuser	CHF	5'000'000	CHF	5'000'000

Finanzierung

Finanzierung

	Aug 24 alt	Sep 25 neu
Baukosten mit Autoeinstellhalle 20 Autos	CHF 14'600'000	
Baukosten ohne Autoeinstellhalle		CHF 15'300'000
Mieterträge	CHF 880'000	CHF 780'000
Ertragswert	CHF 20'500'000	CHF 18'000'000
Maximale Hypothek nach FINMA	CHF 14'000'000	CHF 12'350'000
nötige Geld-Eigenmittel	CHF 2'000'000	CHF 2'950'000
Umbau Kirche und Pfarrhaus	CHF 3'500'000	CHF 4'600'000
Total nötige Geld-Eigenmittel	**CHF 5'500'000**	**CHF 7'550'000**
möglicher Verkaufspreis der 3 Häuser	CHF 5'000'000	CHF 5'000'000

→ **klassische, FINMA-konforme Finanzierung**

ist mit dem aktuellen Projekt unmöglich

→ **Allfällige Mehrwertabgabe Gemeinde Allschwil**

noch unklar

Finanzierung

Lösungsansätze

- auf einige gute Projektideen verzichten, respektive etappieren
- separate Hypotheken-Finanzierung Umbau Pfarrhaus und Kirche
- Crowd-Funding
- Nullvariante

➡ **Finanzierungszusage vor Planungsfortsetzung**

Anträge der Kirchenpflege an die KGV vom 22.09.2025

a) Planungspause bis April 2026

Bis April 2026 gibt es eine Planungspause. Die Zeit wird genutzt für :

- Optimierung / Reduktion der Kosten
- Klärung der Höhe der Mehrwertabgabe
- Resultate der Zonenplanrevision abwarten
- Finanzierungszusage einholen

Finanzierung	

Anträge der Kirchenpflege an die KGV vom 22.09.2025

b) Kreditgutsprache von CHF 50’000.-

Für allfällige Arbeiten im Zusammenhang mit der Optimierung / Reduktion der Kosten wird ein Kredit von CHF 50’000.- beantragt

Finanzierung	

Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

Öffentliches Beschaffungsrecht

Öffentliches Beschaffungsrecht gilt auch für Kirchgemeinden.

Vorteile:

Transparenz und Gleichbehandlung, erhöhter Wettbewerb, „Günstlingswirtschaft" erschwert

Nachteile:

zeitaufwendig, komplex (Vorschriften), kostspielig, lange Verfahrensdauer, Risiken (termingerechte Realisierung, Vergabe an Unternehmen in der Region)

Kirchenpflege

Kirchenpflege will korrekt handeln, aber keine unnötigen Nachteile in Kauf nehmen.

- Juristische Abklärung in Auftrag gegeben (Neovius, Basel)
- Ergebnis von zentraler Beschaffungsstelle BL als plausibel betrachtet
- Teilprojekt Umbau Christuskirche, Reberkirchli und Pfarrhaus untersteht dem öffentlichen Vergaberecht
- Teilprojekt Neubau Mehrfamilienhaus untersteht dem öffentlichen Vergaberecht **nicht**, sofern es ausschliesslich um die Anlage von Finanzvermögen geht

Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

Unterscheidung Finanz- und Verwaltungsvermögen

Verwaltungsvermögen:

Sachwerte, die unmittelbar der kirchlichen Aufgabenerfüllung dienen

Finanzvermögen:

Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der kirchlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können und höchstens mittelbar der Aufgabenerfüllung dienen, als Anlage zur Sicherung eines angemessenen Ertrags

Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

Abparzellierung

Die gesamte Parzelle liegt heute in der OeW-Zone und gehört damit zum Verwaltungsvermögen

➡ **Abparzellierung und Überführung ins Finanzvermögen nötig**

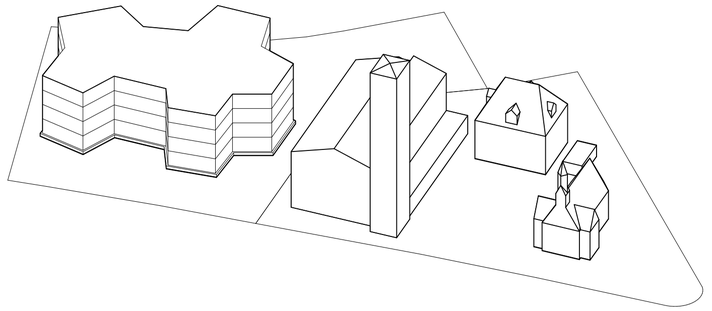
Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

Anträge der Kirchenpflege

- Der in der laufenden Revision „Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan Allschwil" ausgewiesene Teilbereich „WG4" der Parzelle A-611 wird abparzelliert und ins Finanzvermögen überführt, sobald das Calvinhaus nicht mehr für die kirchliche Aufgabenerfüllung benötigt wird.
- Der Neubau auf der neuen Parzelle wird im Finanzvermögen finanziert und geführt
- Die Aufträge im Zusammenhang mit dem Neubau werden ausserhalb des öffentlichen Beschaffungsrechts vergeben (Einladungsverfahren)

Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

Fragen & Diskussion



Fragen & Diskussion

Entscheide zum weiteren Vorgehen

Anträge der Kirchenpflege an die KGV vom 22.09.2025

a) Planungspause bis April 2026

Bis April 2026 gibt es eine Planungspause. Die Zeit wird genutzt für :

- Optimierung / Reduktion der Kosten
- Klärung der Höhe der Mehrwertabgabe
- Resultate der Zonenplanrevision abwarten
- Finanzierungszusage einholen

Entscheide zum weiteren Vorgehen	

Anträge der Kirchenpflege an die KGV vom 22.09.2025

b) Kreditgutsprache von CHF 50’000.-

Für allfällige Arbeiten im Zusammenhang mit der Optimierung / Reduktion der Kosten wird ein Kredit von CHF 50’000.- beantragt

Entscheide zum weiteren Vorgehen	

Anträge der Kirchenpflege an die KGV vom 22.09.2025

c) Realisierung des Neubauprojekts im Finanzvermögen

1. Der in der laufenden Revision „Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan Allschwil" ausgewiesene Teilbereich „WG4" der Parzelle A-611 wird abparzelliert und ins Finanzvermögen überführt, sobald das Calvinhaus nicht mehr für die kirchliche Aufgabenerfüllung benötigt wird.
2. Der Neubau auf der neuen Parzelle wird im Finanzvermögen finanziert und geführt
3. Die Aufträge im Zusammenhang mit dem Neubau werden ausserhalb des öffentlichen Beschaffungsrechts vergeben

Entscheide zum weiteren Vorgehen	

christuskirche.plus