

PROTOKOLL DER AUSSERORDENTLICHEN KIRCHGEMEINDEVERSAMMLUNG VOM MONTAG, 19. AUGUST 2024, UM 19.30 UHR IM CALVINHAUS

Die Präsidentin Susanne Gatfield begrüsst die Anwesenden herzlich im Namen der gesamten Kirchenpflege. Kornel Bay leitet mit einer Betrachtung zum Thema „die Zeiten ändern sich“ zur Sitzung über. Folgende Personen lassen sich entschuldigen: Bettina und Hermann Angerer, Hanspeter Keller, Yvonne Peyer, Max Schmidt, Ursel Spingler, Anita Thommen, Géraldine Leuenberger, Chiara Salvi, Cornelia Graf. Das Protokoll wird von Claudia Handschin und Markus Jäggi verfasst. Einladung und Traktandenliste wurden rechtzeitig publiziert. Stimmberechtigt sind alle Mitglieder ab 16; Gäste werden gebeten, nicht an den Abstimmungen teilzunehmen. Als Stimmenzählerinnen werden bestätigt: Ursula Mohler, Verena Abbühl Salvi und Silvia Benz. Die Zählung der Stimmberechtigten ergibt 53 Personen. Zur Traktandenliste gibt es keine Änderungswünsche.

1) Protokoll der ordentlichen Versammlung vom 10. Juni 2024

://: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und dem Verfasser verdankt.

2) Zukunft der kirchlichen Gebäude

Seit 2015 macht sich die Kirchenpflege Gedanken über die Nutzung und das Potential der kirchlichen Gebäude. Heute soll die Projektidee umfassend vorgestellt werden und die Fragen der Anwesenden beantwortet und diskutiert werden. Der Kirchenpflege ist bewusst, dass es sich um ein emotionales Thema handelt – es geht um Veränderungen. Zwei Punkte sind besonders hervorzuheben: Die vorgestellte Projektidee ist kein fertiges Architekturprojekt, sondern gibt eine Richtung vor, welche die Kirchenpflege als sinnvoll betrachtet. Zum anderen ist es immer die Kirchgemeindeversammlung, die entscheidet, und nicht die Kirchenpflege.

Konkret mit der Weiterentwicklung des Themas befasst hat sich in den letzten neun Monaten die von der Kirchenpflege eingesetzte Arbeitsgruppe Calvinhaus zusammen mit dem Architekturbüro ffbk in Basel. Die Arbeitsgruppe besteht aus S. Gatfield, René Leuenberger (Präsident Finanzkommission), Flavio Chiaverio (Präsident Gebäudekommission), Claude Bitterli (Pfarrer), Kornel Bay (Kirchenpflege), Roland Naef (Kirchenpflege und Gebäudekommission), Markus Jäggi (Verwalter und Leiter der Arbeitsgruppe). Vom Büro ffbk werden heute Abend Stephan Spichty und Noah Ulrich die Projektentwicklung vorstellen.

Einführung (Roland Naef)

Das Calvinhaus ist inzwischen fast 60 Jahre alt. Somit stehen Investitionen an, egal, ob das Calvinhaus bestehen bleibt oder ersetzt wird. In diesen Kosten ist noch nicht alles enthalten, denn auch die Aufbauten (Wohnungen) müssen sicherlich energetisch und technisch saniert werden. In naher Zukunft müssten die Leitungen und die WC-Anlagen ersetzt werden.

Die Kirchgemeinde wird wegen der laufenden Kirchenaustritte künftig vermehrt auf ergänzende Einnahmen zu den Kirchensteuern angewiesen sein, um ihre Aufgaben weiterhin erfüllen zu können. Mit einem sanierten Calvinhaus gibt es keine Einnahmen ausser den Mietzinsen der beiden Wohnungen auf dem Dach. Mit den restlichen Vermietungen kann kein Ertrag erwirtschaftet werden. Die Grundstückfläche kann mit einem sanierten Calvinhaus nicht besser genutzt werden. Das Thema darf nicht weiter hinausgeschoben werden, es müssen jetzt die Weichen für die Zukunft gestellt werden.

Zu Beginn der Überlegungen wurde eine Studie zusammen mit der Einwohnergemeinde über die beiden Areale Tulpenpark und Calvinhaus durchgeführt. Das Resultat einer Arealentwicklung mit Hochhaus oder grossen Mehrfamilienhäusern stellte sich aber als zu gross und viel zu teuer heraus. Die heute vorgestellten Projektideen passen sich gut in das bestehende Umfeld ein, sind finanzierbar und werden der Kirchgemeinde künftig einen zusätzlichen Ertrag einbringen.

ffbK (Stephan Spichty)

ffbK macht nicht nur Architektur im engeren Sinne, sondern bietet eine grosse Palette an Leistungen an von Beratungen in frühen Entwicklungsphasen wie hier, Finanzierungsfragen, Innenarchitektur bis zur Realisierung. Protokoll der KGV vom 20. August 2024, Seite 1/4

rung. Diese grosse Palette an Leistungen macht den Alltag interessant. 2016 – 2019 begleitete ffbk die katholische Kirchgemeinde Laufen in ähnlichen Fragen und realisierte die Wohnüberbauung „Kirchgarten“ mit 98 unterschiedlichen Mietwohnungen und sorgfältig gestalteter Umgebung.

Präsentation Projektentwicklung (Noah Ulrich)

Die Grundidee ist, alle bestehenden Nutzungen im Calvinhaus in die Christuskirche, ins Pfarrhaus und ins Kirchli zu verschieben, so dass ein neues Mehrfamilienhaus gebaut werden kann mit möglichst wenig kirchlicher Nutzung, so dass ein optimaler Ertrag erwirtschaftet werden kann.

Die Abklärungen zeigten, dass eine Verschiebung des Raumprogramms möglich ist.

Angedacht ist in der Christuskirche der Einbau einer erweiterten Toilettenanlage im UG des Foyers. Der Kirchenraum soll neu als Ersatz für den Grossen Saal dienen. Er könnte durch einen Vorhang unterteilt werden, so dass eine vielfältigere Nutzung möglich wird (z.B. Vorbereitung eines Apéros für einen Anlass, der im anderen Teil der Kirche stattfindet). Die Bänke würden durch Stühle ersetzt. Der Raum unter der Empore eignet sich am besten für den Einbau einer Küche und für Nebenräume. Das Foyer kann leicht vergrössert werden, damit bei grösseren Anlässen genügend Raum für die Garderobe vorhanden ist.

Das Pfarrhaus bleibt grösstenteils wie heute. Die Jugendräume im Calvinhaus könnten in den Keller des Pfarrhauses verschoben werden. Im EG würden das Sekretariat und Besprechungszimmer eingerichtet, im OG weitere Büros und im DG soll ein zweistöckiger, grosser Raum für Sitzungen, Unterricht und weiteres realisiert werden.

Das Kirchli bleibt unverändert.

Alle drei Gebäude stehen in unterschiedlichen Inventaren der Denkmalpflege. Die angedachten Umnutzungen wurden daher mit der Denkmalpflege vor Ort ein erstes Mal besprochen. Es wird sicher weitere Gespräche geben, aber die Denkmalpflege steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Im Neubau würden die Spielgruppen, der CEVI und Lagerräume verbleiben.

Bezüglich Neubau wurde in einem ersten Schritt mit einem grossen Variantenstudium mit acht verschiedenen Gebäudetypen die städtebauliche Verträglichkeit herausgearbeitet, um Fragen wie verträgliche Masse, maximale Dichte/Ausnutzung, Höhe, Distanz zur Kirche und Beziehung zum Tulpenpark zu klären.

Aus Sicht ffbk ist ein hohes Gebäude zwischen den beiden Kirchtürmen von St. Theresia und Christuskirche nicht angemessen. Das Gebäude darf daher nur 3 – 4 Geschosse hoch sein, was der Höhe des Kirchenschiffes der Christuskirche entspricht. Bei mehreren Baukörpern würden die Zwischenräume sehr eng und mehrere Gebäude sind bezüglich Verkehrsflächen weniger effizient als ein Baukörper. Der Neubau soll von der Baslerstrasse zurückgesetzt werden, damit die Christuskirche nicht verdeckt wird und weiterhin gut sichtbar bleibt.

Bezüglich Nachhaltigkeit wurde auch ein Erhalt oder Teilerhalt des Calvinhauses geprüft. Die Prüfung mehrerer Varianten ergab aber keine zufriedenstellende, wirtschaftlich tragbare Lösung.

Aus dem ersten Schritt resultierten zwei Typen, die weiter untersucht wurden:

Der Typ Solitär ist ein Hybrid von zwei in der Mitte verschmelzenden Gebäuden. Er bildet klare Fronten zum Tulpenpark und zu den Strassen, steht nicht zu nah an der Baslerstrasse, hat eine gewisse Distanz zur Christuskirche und eröffnet neue, grosszügige Aussenräume. Im Gebäude fänden 28 Wohnungen und die Spielgruppe Platz.

Der Typ Hofhaus begleitet die gesamte Parzelle und schafft in der Mitte einen neuen Hof, der von den Bewohnenden gemeinsam genutzt werden könnte. Auch dieser Typ hat genügend Abstand zur Christuskirche. In diesem Gebäude fänden 32 Wohnungen und die Spielgruppe Platz.

Stephan Spichty erläutert, dass wir für den Neubau noch nicht die richtige Zone haben. Momentan liegt die Parzelle der Kirchgemeinde in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Daher wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur laufenden Zonenplanrevision in Allschwil im Februar der Gemeinde vorgeschlagen, das noch abschliessend festzulegende Areal des Neubaus in die Regelzone WG4 zu überführen. Erste positive Signale der Gemeinde gibt es, die schriftliche Rückmeldung steht aber noch aus.

Im Zuge der Konzentration des kirchlichen Lebens auf die drei Gebäude Christuskirche, Kirchli und Pfarrhaus soll auch der Kirchplatz zu einem attraktiven Ort aufgewertet werden.

Tragbarkeit (René Leuenberger)

René Leuenberger erläutert die Frage, ob sich die Kirchgemeinde das Vorhaben überhaupt leisten kann. Allein geht es nicht; es braucht eine Drittfinanzierung.

Es sind 28 Wohnungen vorgesehen, die insgesamt einen jährlichen Mietertrag von CHF 850'000.- abwerfen. Die Mietkosten für eine 3,5-Zimmer Wohnung betragen damit ca. CHF 2'100.- netto. Das ist nicht wenig, aber durch die gute Verkehrserschliessung, die Nähe zur Stadt und den Ausbaustandard mit Lift, Einstellhalle und Rollstuhlgängigkeit realistisch.

Wird der Mietertrag gemäss Vorgaben der Finanzmarktaufsicht für die Bankenfinanzierung mit 4.25% kapitalisiert, resultiert ein Ertragswert von CHF 20 Millionen für den Neubau. Die Bank kann damit eine Hypothek von CHF 13.85 Millionen sprechen. Bei Baukosten von CHF 15.5 Millionen und unter Berücksichtigung des Landwertes braucht es somit noch Eigenmittel in Bar von CHF 1.7 Millionen. Die Kirchgemeinde hat derzeit rund CHF 2.2 Millionen flüssige Mittel, die Barmittel könnten also aufgebracht werden.

Werden nun für die Berechnung der Tragbarkeit die Ansätze der Finanzmarktaufsicht genommen (4.5% Hypothekarzins, 1% Nebenkosten) ist der Neubau gerade finanziell tragbar. Werden die effektiven Ansätze berücksichtigt (2% Hypothekarzins auf 10 Jahre, 0.5% Nebenkosten) bleibt ein Überschuss von jährlich CHF 400'000.- übrig.

Die Umnutzung von Christuskirche und Pfarrhaus benötigt zusätzlich CHF 3.5 Millionen, welche keinen Ertrag bringen. Die Kirchgemeinde kann dazu auf die nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften Feldstrasse 40 und 40a sowie Parkallee 59 Hypotheken aufnehmen oder diese verkaufen. Die Liegenschaften sind je etwa CHF 1.6 Millionen wert. Damit können sie mit bis zu CHF 2 Millionen belehnt werden. Der Verkauf der beiden Häuser an der Feldstrasse würde in etwa die Kosten für die Umnutzung decken.

Von der finanziellen Seite her würde R. Leuenberger die heute vorgestellte Idee für die Zukunft der kirchlichen Gebäude klar bevorzugen. Bleiben wir beim Bestehenden, müsste das Calvinhaus für CHF 7 Millionen saniert werden, ohne dafür einen Mehrertrag zu erhalten. Wenn wir eine Hypothek von CHF 13.85 Millionen aufnehmen für den Neubau, resultiert voraussichtlich ein jährlicher Gewinn von CHF 400'000.-. Dafür besitzt die Kirchgemeinde dann zwei Häuser weniger. Diese müssen nicht mehr unterhalten werden, dafür entfällt der jährliche Mietzins von CHF 84'000.-.

R. Naef ergänzt, dass die Tragbarkeit beim Bau von Sozialwohnungen nicht mehr gegeben wäre. Im Einzelfall könnten hier Unterstützungen aus anderen Quellen geprüft werden.

Diskussion

Warum wirft das Calvinhaus keinen Ertrag ab? Ein gewisser Ertrag resultiert von den beiden Mietwohnungen. Die Einzelvermietungen sind aber mit Aufwand verbunden, der durch die Mietkosten nicht gedeckt werden kann.

Sind die Abrisskosten auch berücksichtigt? Die Abbruchkosten sind in den genannten Baukosten einkalkuliert, ebenso eine Reserve für eine allfällige Mehrwertabgabe an die Gemeinde.

Was passiert mit der Empore? Die Arbeitsgruppe hat sich überlegt, ob allenfalls ein Jugendraum erstellt werden könnte. Aufgrund der Kosten ist aber momentan nichts vorgesehen.

Welche Wohnungsgrössen sind vorgesehen? Für die heute präsentierte Skizze musste eine Annahme getroffen werden. Der Wohnungsschlüssel ist aber noch offen und muss in der nächsten Phase von der Arbeitsgruppe konkretisiert werden.

Warum werden im Neubau keine kirchlichen Räume mehr geplant? In der Christuskirche soll ein schöner, multifunktionaler Kirchenraum entstehen. Dieser kann die heute im Calvinsaal stattfindenden Anlässe aufnehmen. Es sollen also nicht mehr nur Gottesdienste gefeiert werden, sondern Anlässe aller Art wie Apéros, Suppentage, Jubiläumsfeiern, Hochzeitsfeiern, Religionsprojektstage etc. stattfinden. Begegnungen aller Art sind so neu in der Christuskirche möglich. Daher braucht es im Neubau keinen grossen kirchlichen Raum mehr. Heute schon steht der Grosse Saal im Calvinhaus zu 90% leer und auch die weiteren Räume werden nur schwach genutzt.

Es gibt Anlässe wie die Kinderwoche oder die Religionsprojektstage die nicht mehr wie gewohnt stattfinden können. Hier müssen gemeinsam kreative Lösungen gesucht werden, über die Kirchgemeinde/Gemeinde hinaus mit anderen Anbietern von Räumlichkeiten.

Durch die Umnutzung des Pfarrhauses stehen auch dort Räume zur Verfügung, mit denen die meisten Bedürfnisse abgedeckt werden können.

In der Arbeitsgruppe wurde die Nutzung des Erdgeschosses im Neubau stark diskutiert, auch betreffend Jugendarbeit. Es können nicht alle Wünsche erfüllt werden und es wird anders werden. Dies ist aber unabdingbar, damit auch die nächste Generation noch Kirche sein kann.

Kann die Christuskirche nicht auch auf der Seite Calvinhaus erweitert werden? Nein, damit wäre die Denkmalpflege nicht einverstanden.

Ist das Dachgeschoss im Pfarrhaus behindertengerecht zugänglich? Momentan ist ein Treppenlift ins Hochparterre geplant. Das Thema muss auch mit der Denkmalpflege besprochen werden. Ansonsten müssen die Veranstaltungen in die Christuskirche oder ins Kirchli verlegt werden.

Beat Züger von der Römisch-katholischen Pfarrei St. Theresia erläutert das neue Konzept der Kirche St. Theresia. Sie sind von denselben Überlegungen ausgegangen, die ungenutzten Räume besser auszulasten. Bei ihnen soll dies durch das Öffnen der Kirche für kulturelle Anlässe und Begegnungen aller Art geschehen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Ob das Projekt finanziell tragbar ist, muss sich noch zeigen. Wichtig ist, transparent zu bleiben und sich gut miteinander abzusprechen.

Sind die geplanten Sitzungszimmer im Pfarrhaus genügend gross? Im Erdgeschoss sollen zwei Räume zusammengelegt werden um ein Sitzungszimmer für etwa 16 Personen zu erhalten. Für grössere Besprechungen müsste ins Dachgeschoss oder in die Christuskirche gewechselt werden.

Wo werden die Pfarrpersonen wohnen? Die Pfarrpersonen werden in normalen Wohnungen wohnen.

Abstimmungen

Sylvia Benz stellt den Antrag, dass die Kirchenpflege in der nächsten Phase zusätzlich eine Variante mit einem grossen Saal im Neubau ausarbeitet.

://: Der Antrag wird mit 10 Ja-Stimmen und 31 Nein-Stimmen bei 9 Enthaltungen abgelehnt.

S. Gatfield stellt den Antrag, dem vorgestellten Konzept der Kirchenpflege zur Zukunft der kirchlichen Gebäude zuzustimmen.

://: Der Antrag wird mit 43 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen genehmigt.

S. Gatfield stellt den Antrag, einen Kredit für das Vorprojekt „Umnutzung“ in der Höhe von CHF 120'000.- und einen Kredit für das Vorprojekt „Neubau“ in der Höhe von CHF 330'000.- zu genehmigen. In den Vorprojekten werden die offenen Fragen geklärt und das Projekt so weiterentwickelt, dass projektkritische Risiken ausgeschlossen werden können und die Projektkosten mit einer Genauigkeit von +/- 15% angegeben werden können.

://: Der Antrag wird mit 45 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bei 4 Enthaltungen genehmigt.

Weiteres Vorgehen

Zuerst muss nun das Feedback der Gemeinde Allschwil auf den Antrag zur Umzonung abgewartet werden. Danach können die Vorprojekte gestartet werden, die rund 6 – 8 Monate Zeit in Anspruch nehmen werden. Die Resultate werden an einer nächsten KGV vorgestellt und die KGV wird dann über die nächsten Schritte entscheiden müssen. Bis dann wird auch ein Zeitplan vorliegen. In den kommenden 2 – 3 Jahren werden aber noch keine Bagger auffahren.

Die Arbeit der Arbeitsgruppe Calvinhaus, von S. Spichty und N. Ulrich wird mit Applaus verdankt.

3) Diverses

Aus der Versammlung werden keine weiteren Fragen gestellt. Alle Anwesenden sind anschliessend zum Apéro eingeladen. Dieser wurde vom Längenhof in Schönenbuch geliefert. Zum Abschluss wird das Lied 829, „Herr, gib mir Mut zum Brückenbauen“ gesungen. Sitzungsende: 21.45 Uhr.

Allschwil, 20. August 2024

Die Präsidentin: Susanne Gatfield
Die Protokollführenden: Claudia Handschin, Markus Jäggi