

Präsentation anlässlich der KGV vom 19.08.2024

Projektentwicklung Calvinhaus Allschwil

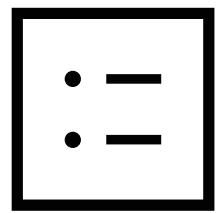
ffbk

19.08.2024

Basel
Oslo-Strasse 2
CH-4142 Münchenstein / Basel

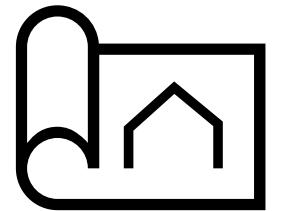
Zürich
Flüelastrasse 31a
CH-8047 Zürich

Inhalt



Einführung

Roland Naef



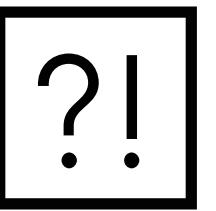
Präsentation Projektentwicklung

ffbk, Stephan Spichty, Noah Ulrich

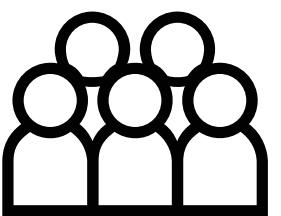


Tragbarkeit

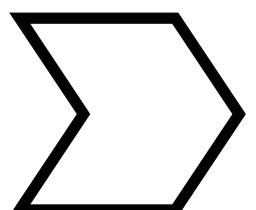
René Leuenberger



Fragen, Diskussion



Anträge



Weiteres Vorgehen

Roland Naef

Weichen stellen

Für unsere Zukunft

Calvinhaus

2025



Warum nicht einfach sanieren?

- Wie schon öfters erwähnt kostet eine Sanierung des Calvinhauses mindestens 7 Millionen Schweizerfranken.
- In diesen Kosten ist noch nicht alles enthalten, denn auch die Aufbauten (Wohnungen) müssen sicherlich energetisch und technisch saniert werden.
- Wir müssen bestimmt in naher Zeit «etwas machen», denn die Leitungen und die WC-Anlagen sind «fällig»

Warum einen Mehrfamilien-Neubau?

- Auch mit einem sanierten Calvinhaus haben wir keinen besseren Ertrag aus Mieten für Wohnungen und für die übrigen vermietbaren Räumlichkeiten.
- Die Grundstückfläche kann mit einem sanierten Calvinhaus nicht besser genutzt werden. (Boden ist nicht vermehrbar)
- Mittel- bis Langfristig brauchen wir zusätzlichen Ertrag, um die Kirchlichen Aufgaben zu erfüllen! (Mitgliederschwund = weniger Kirchensteuer)

Warum jetzt?

- Wir dürfen das Thema nicht noch weiter hinausschieben und müssen jetzt die Weichen für unsere Zukunft stellen.
- Seit 2015 schieben wir in der Kirchenpflege das Thema vor uns her.
- Am Anfang stand die Sanierung, dann merkten wir, dass diese «nur» kostet aber keine neuen Einnahmen generiert.
- Es entstand die Idee zusammen mit der Einwohnergemeinde unsere-Parzelle zusammen mit dem Tulpenpark zu überbauen.

Warum jetzt?

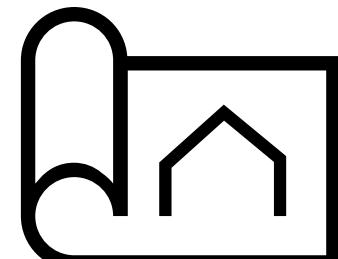
- Wir haben Euch die angedachten Ideen im 2020 vorgestellt, aber mit-Hochhaus und dominanten Mehrfamilienhäuser war die mögliche Arealentwicklung mehr als zu gross und viel zu teuer.
- 2022 entstand dann die Idee zusammen mit einem Projektplaner die-Sache neu anzugehen. 2023 erhielt das Büro **ffbk** den Auftrag zusam-men mit uns, in zwei intensiven Workshops, Varianten zu entwickeln welche für uns stimmig und machbar sind.
- Eine Projektgruppe bestehend aus Teilen der KP, GK und FK begleitete die Architekten. In unzähligen Sitzungen besprachen wir laufend den Stand der Ideen.

Und jetzt?

- das Büro **ffbk** stellt Euch heute
(wichtig zu wissen)
- **Kein** Architekturprojekt vor, es spielt heute keine Rolle wo und was im Keller und sonst wo ist!
- **Keine** Fassade vor, wir wissen noch nicht wie das MFH schlussendlich-aussehen wird.

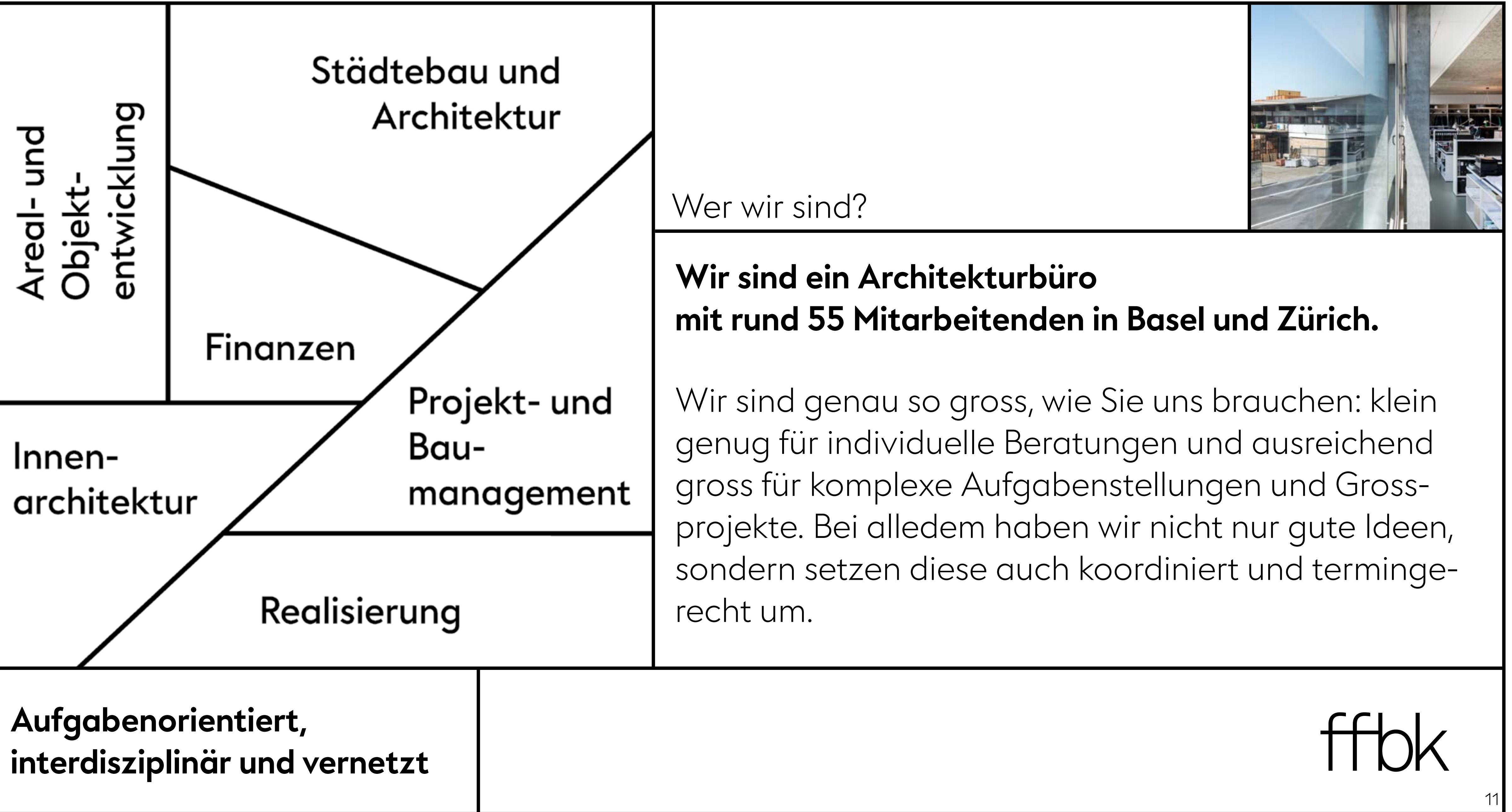
Und jetzt?

- Werden Euch die Architekten ihre Arbeit vorstellen und auch was angedacht ist;
- Mehrfamilien-Neubau
- Reber-Kirchli
- Christuskirche
- Pfarrhaus



Präsentation Projektentwicklung

ffbk, Stephan Spichty, Noah Ulrich



Wohnüberbauung «Kirchgarten»

Die Wohnsiedlung besteht aus 98 unterschiedlichen Mietwohnungen und sorgfältig gestalteter, preisgekrönter Umgebung.



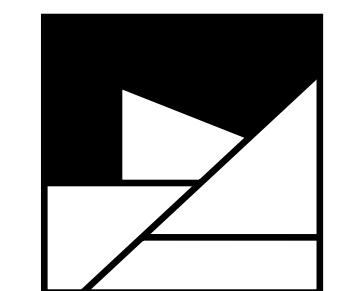
Zeitraum
2016 – 2019

Ort
Laufen, BL

Nutzung
Mietwohnungen

Nutzfläche
9'100 m²

Kompetenzen
Areal- und Objektentwicklung, Städtebau und Architektur



Projektentwicklung Calvinhaus Allschwil

ffbk

Stand 30.05.2024

Basel
Oslo-Strasse 2
CH-4142 Münchenstein / Basel

Zürich
Flüelastrasse 31a
CH-8047 Zürich

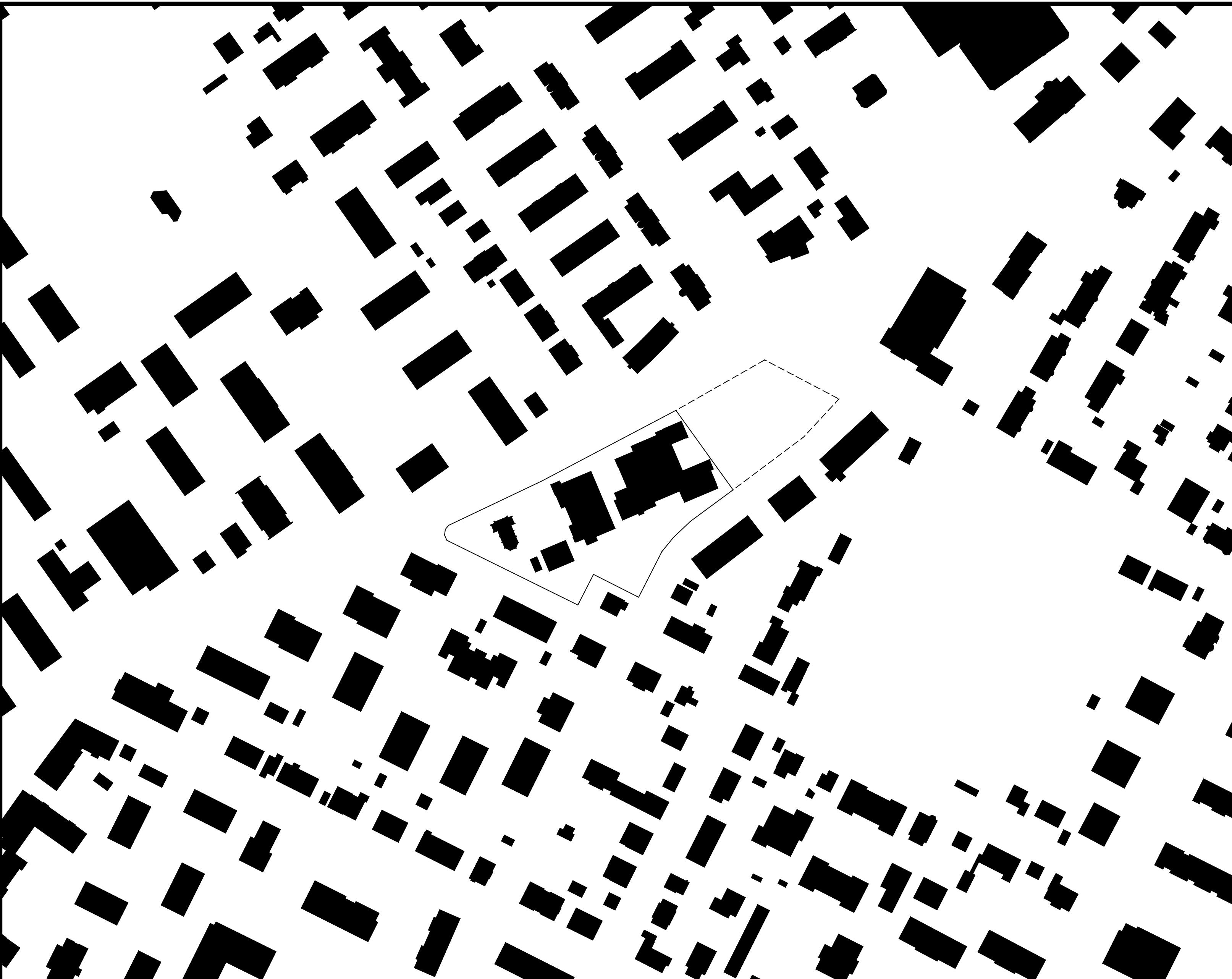
Sanierung/Umnutzung
Kirchen + Pfarrhaus,
Ref. Kirchgemeinde
Allschwil

ffbk

Stand 19.08.2024

Basel
Oslo-Strasse 2
CH-4142 Münchenstein / Basel

Zürich
Flüelastrasse 31a
CH-8047 Zürich



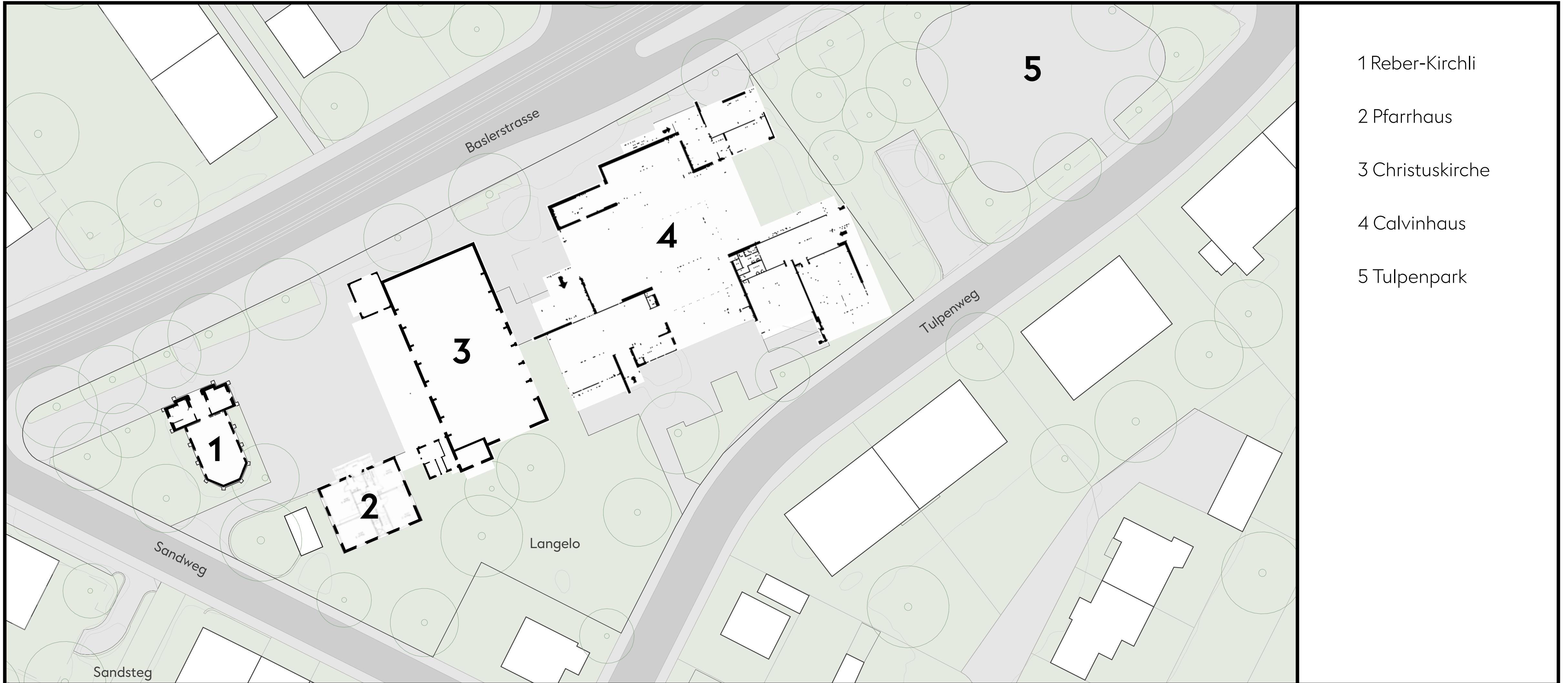
Ausgangslage

- Zukunft «Calvinhaus»
- Sanierung für ca. CHF 7 Mio
- Calvinhaus rückbauen,
durch Neubau ersetzen.

Zielsetzung

- Auf der Parzelle ein Bau-
projekt entwickeln
- Calvinhaus wird durch
einen Neubau ersetzt

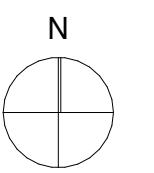


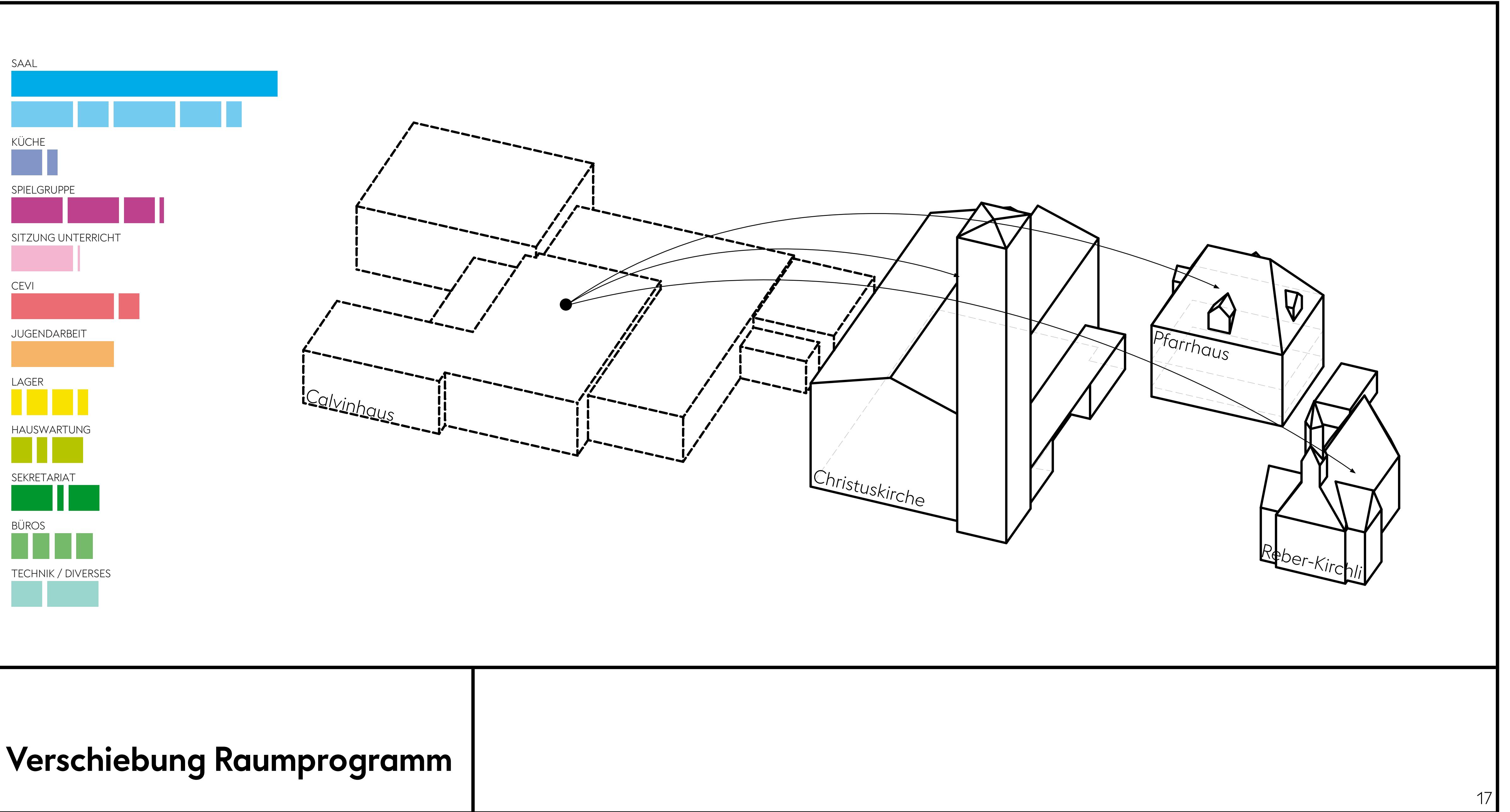


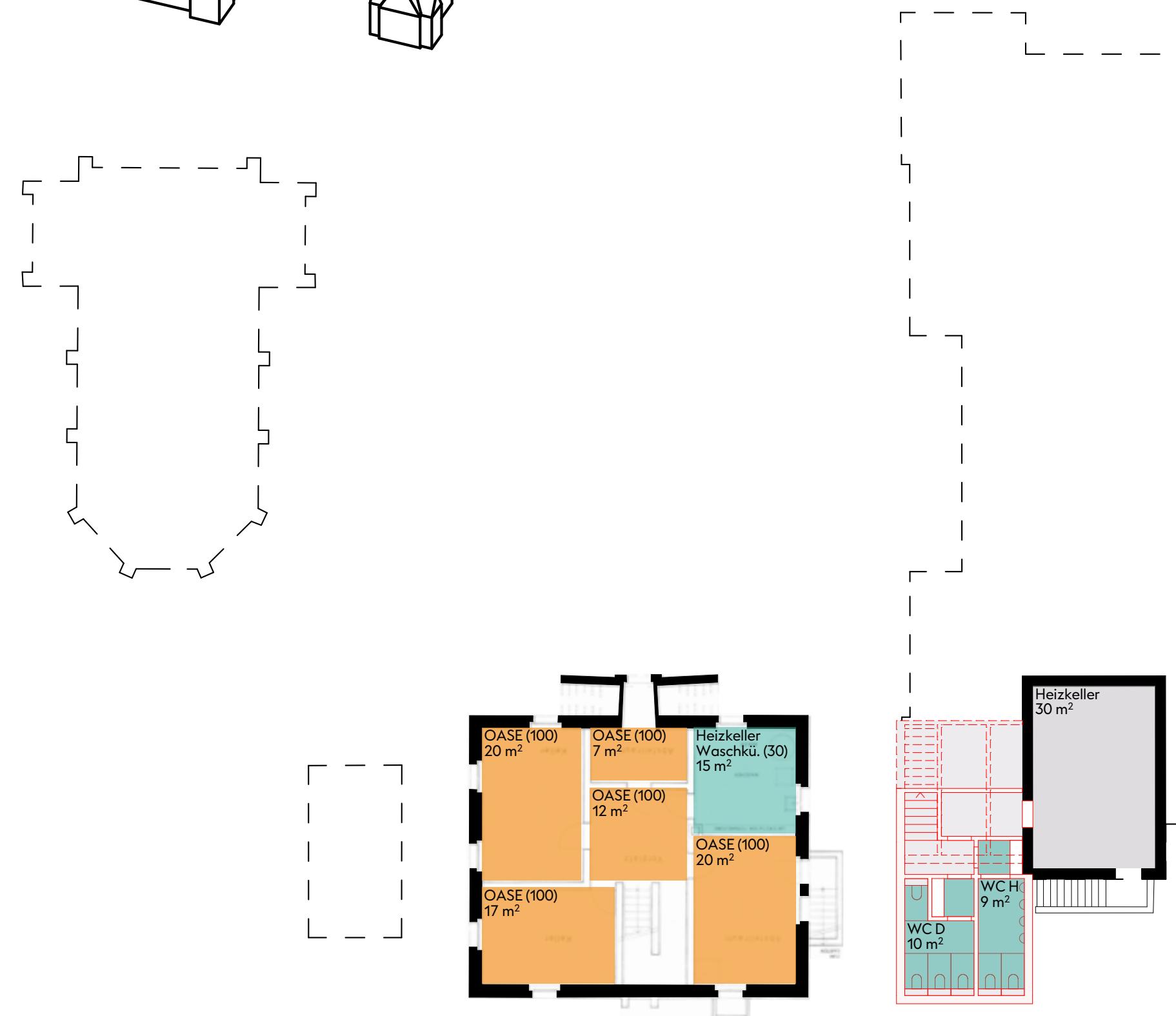
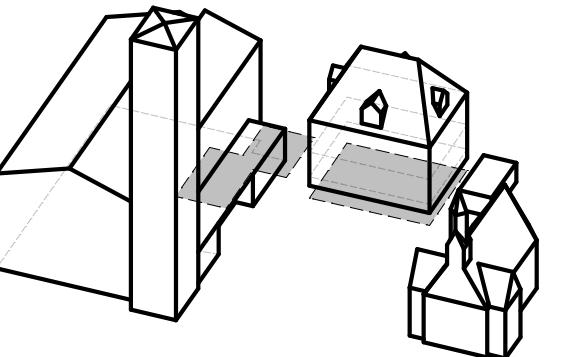
Plangrundlagen

Situation Erdgeschoß

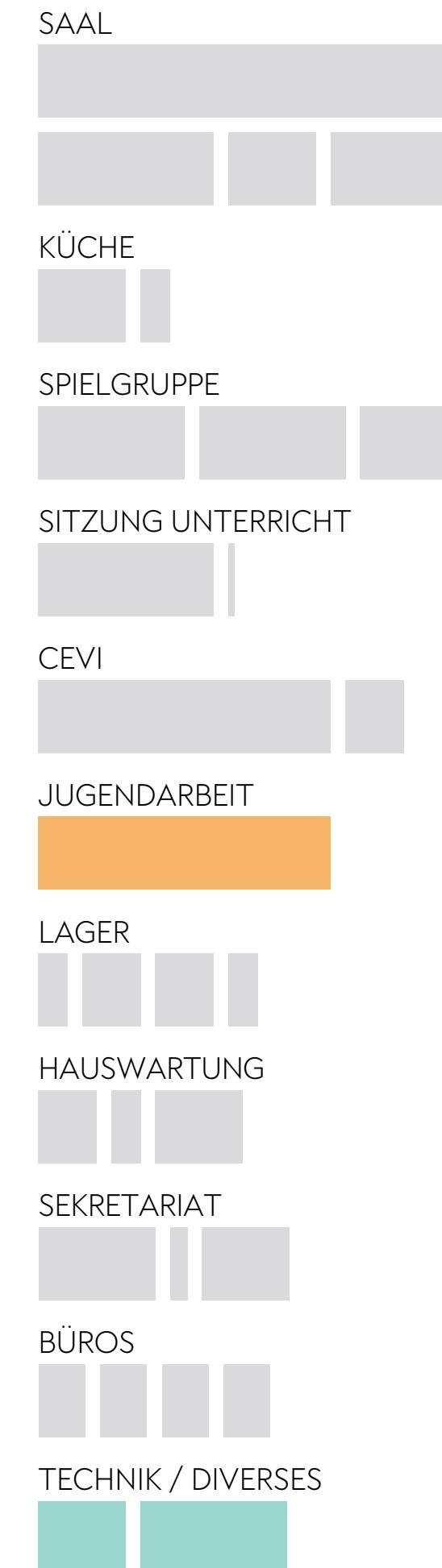
0 5 10 25



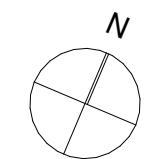


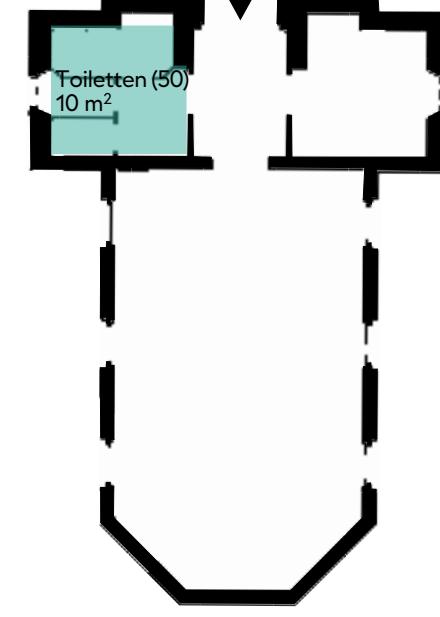
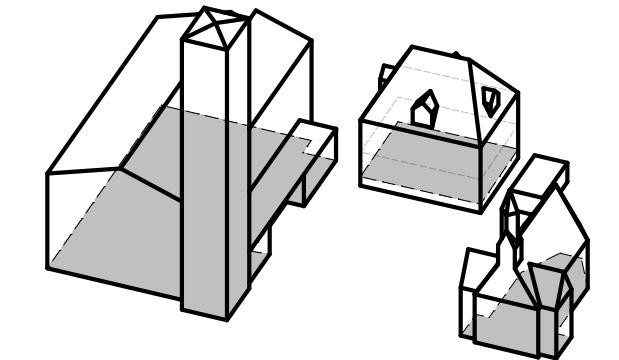


Untergeschoß



0 1 2 4 10



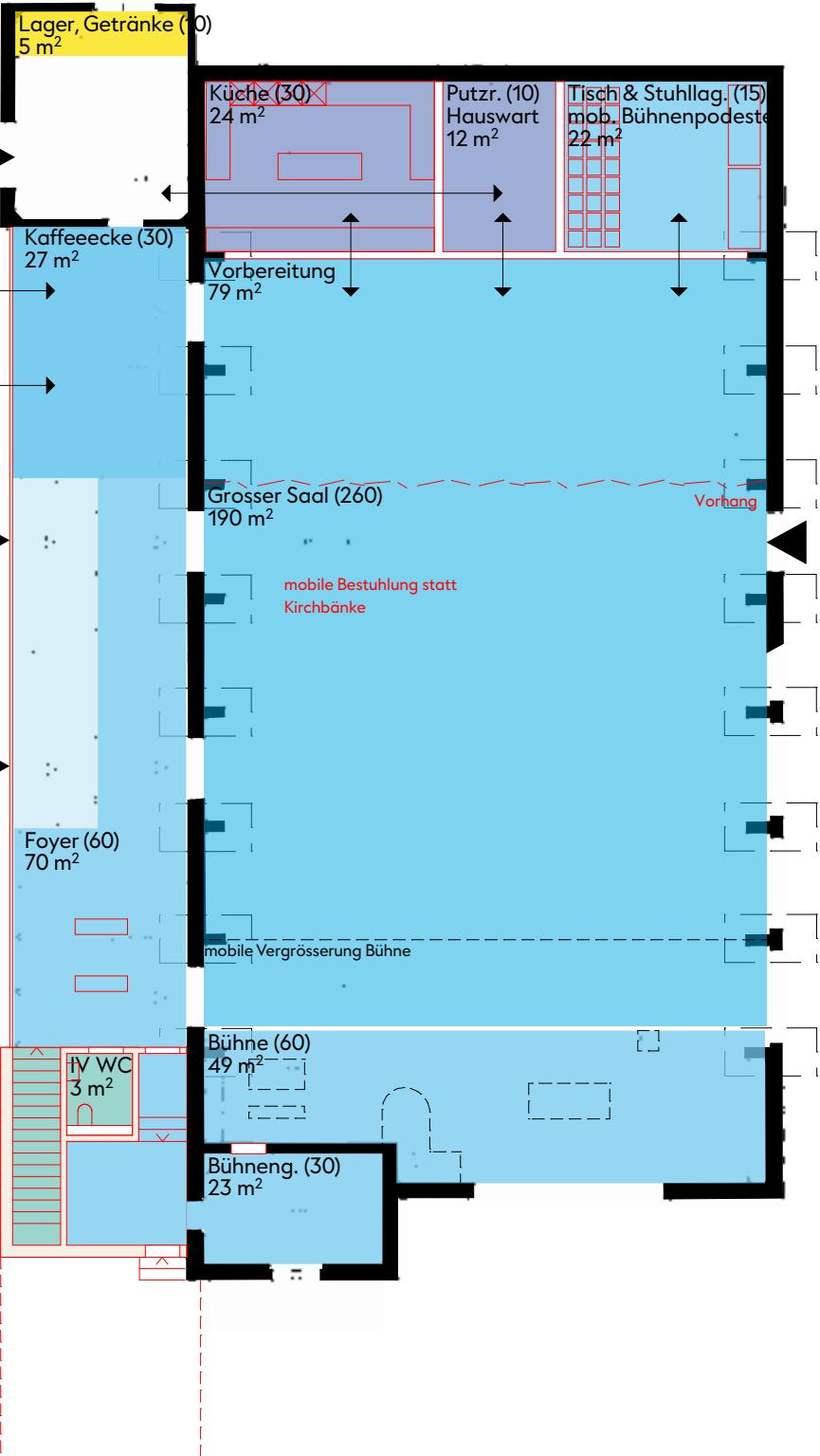


Lager, tech. G. (10)
Aussengeräte
17 m²
evtl. Besprechungsraum

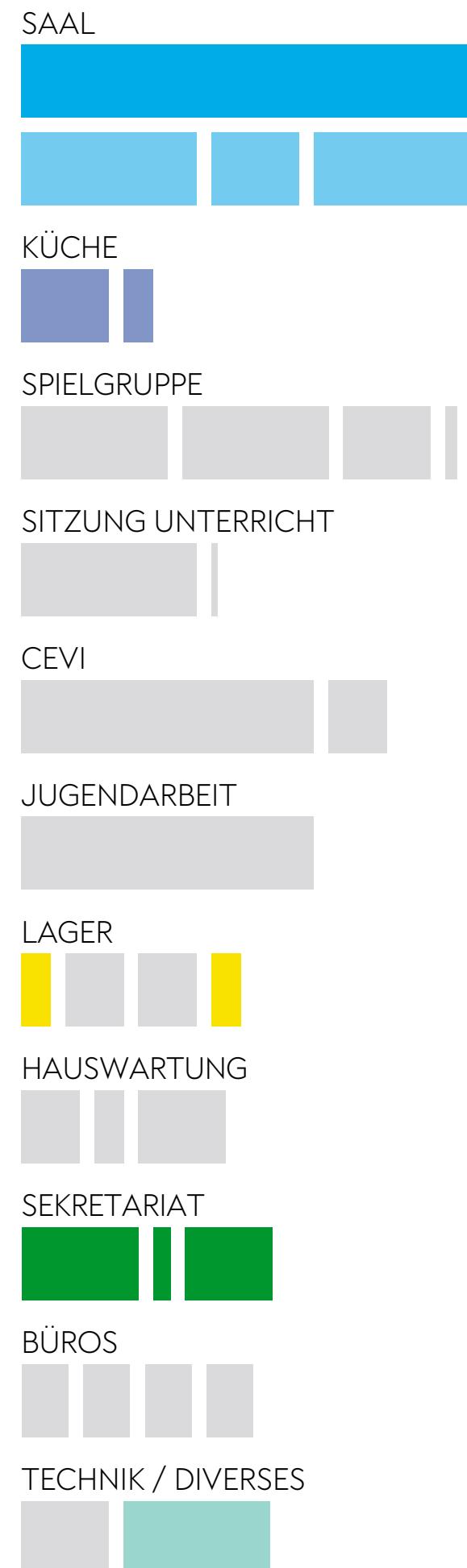
Eingang Büros
Sekretariat (40)
42 m²
Sekretariat/Bespr. (30)
31 m²
mobile Trennwand
Archiv (6)
6 m²
Eingang OASE
inkl. Lager

Eingang Kirchturm
Anlieferung Küche

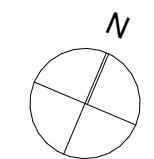
Wenn möglich mit
Öffnung zu Außenraum

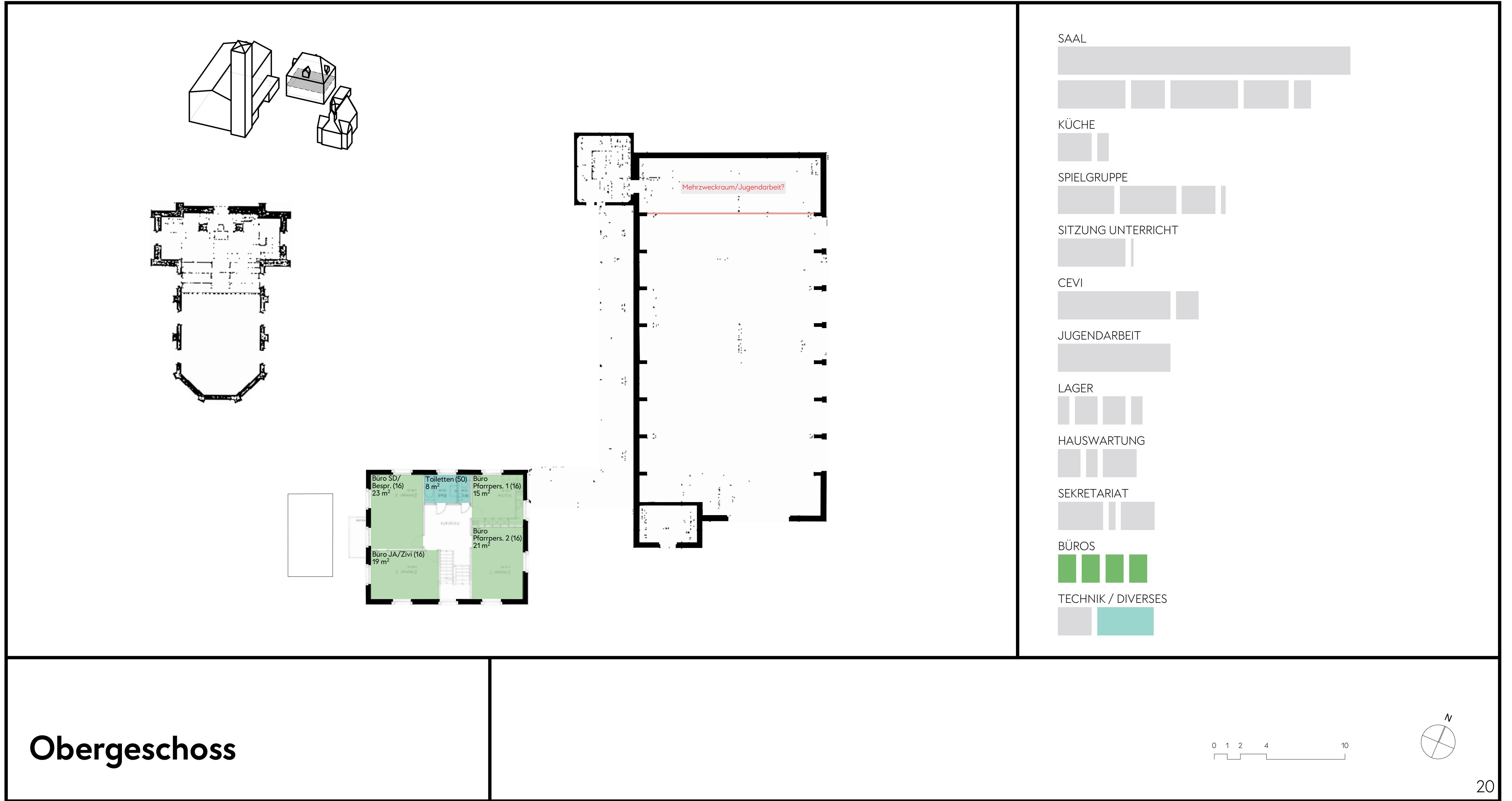


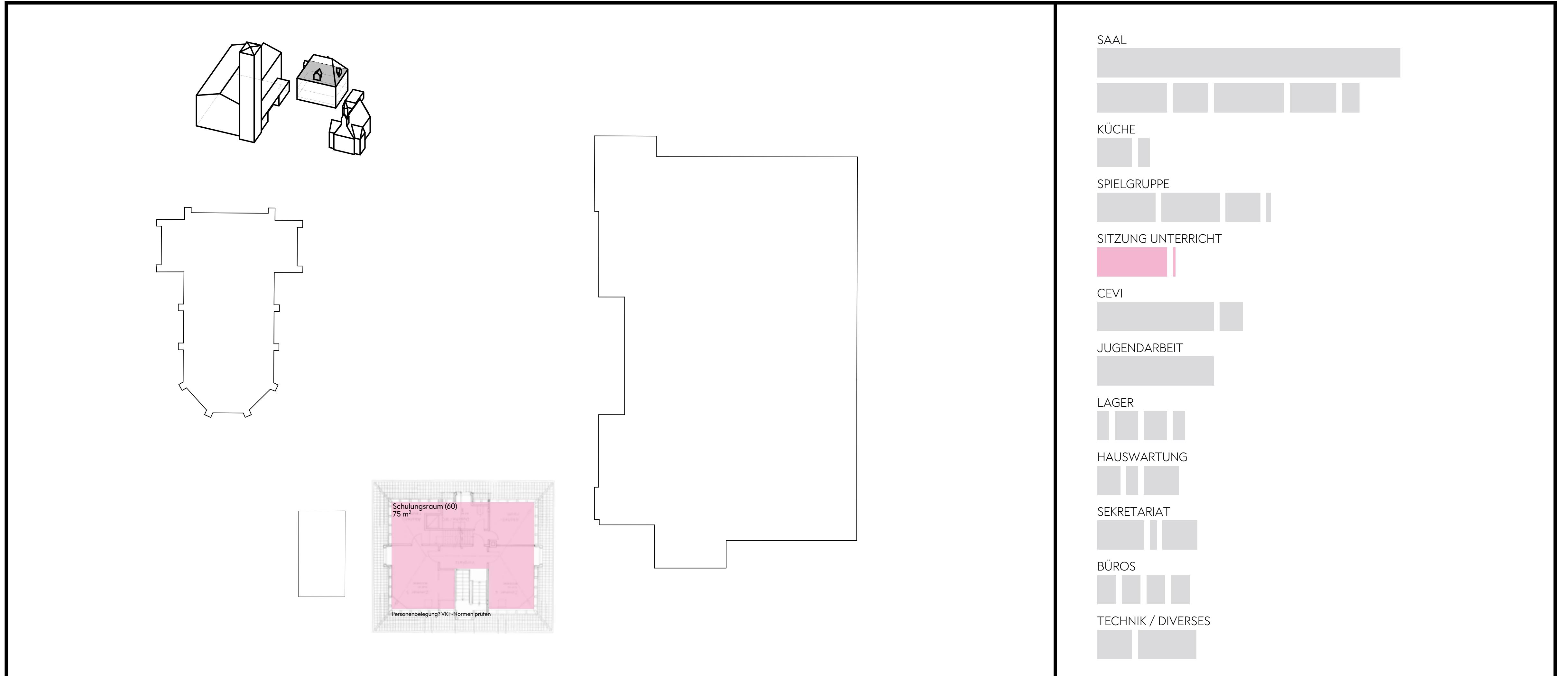
Erdgeschoss



0 1 2 4 10

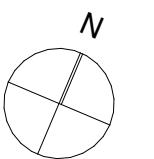




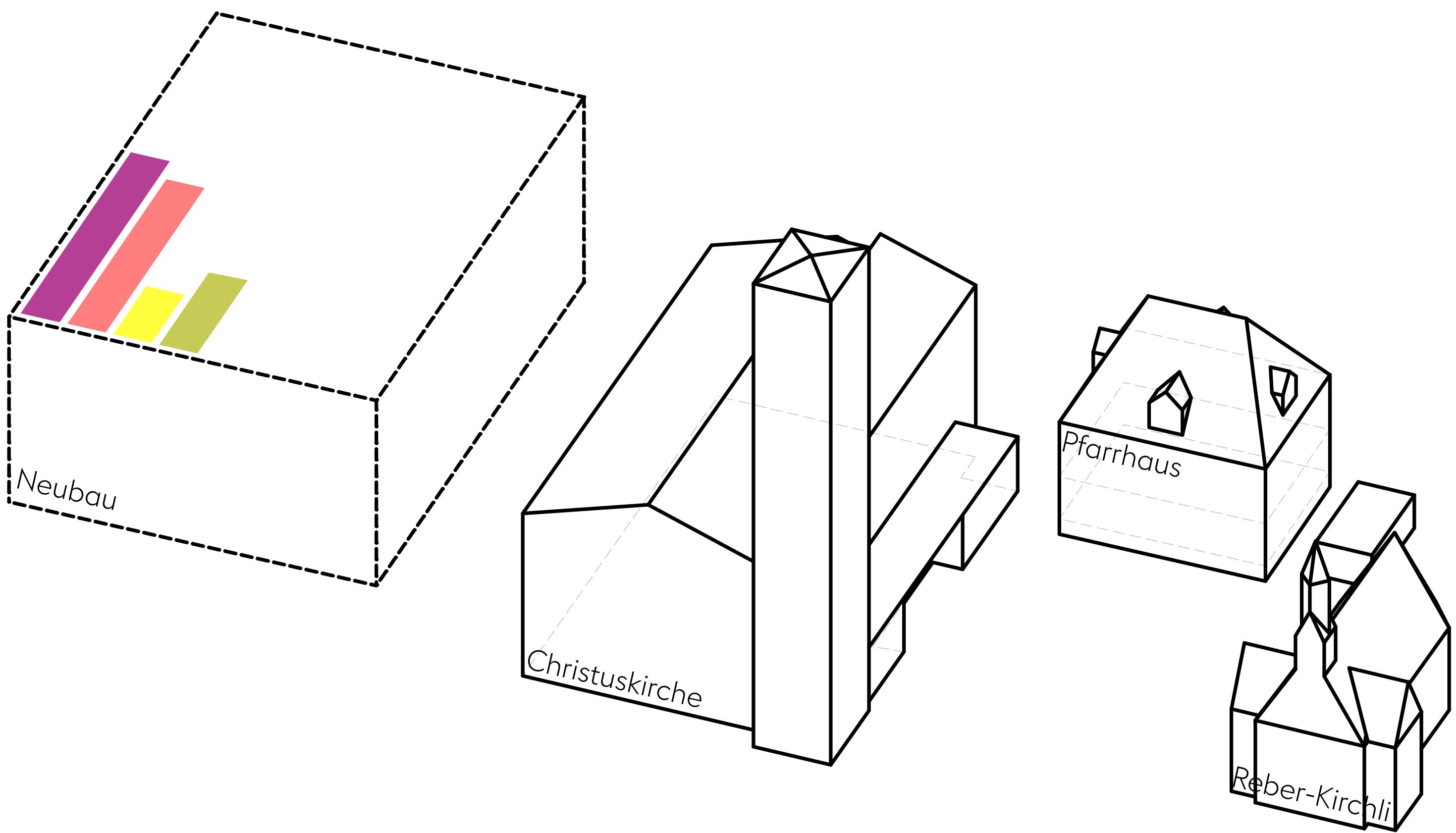


Dachgeschoss

0 1 2 4 10



SAAL	[grey bar]
KÜCHE	[grey bar]
SPIELGRUPPE	[purple bar]
SITZUNG UNTERRICHT	[grey bar]
CEVI	[red bar]
JUGENDARBEIT	[grey bar]
LAGER	[yellow bar]
HAUSWARTUNG	[green bar]
SEKRETARIAT	[grey bar]
BÜROS	[grey bar]
TECHNIK / DIVERSES	[grey bar]



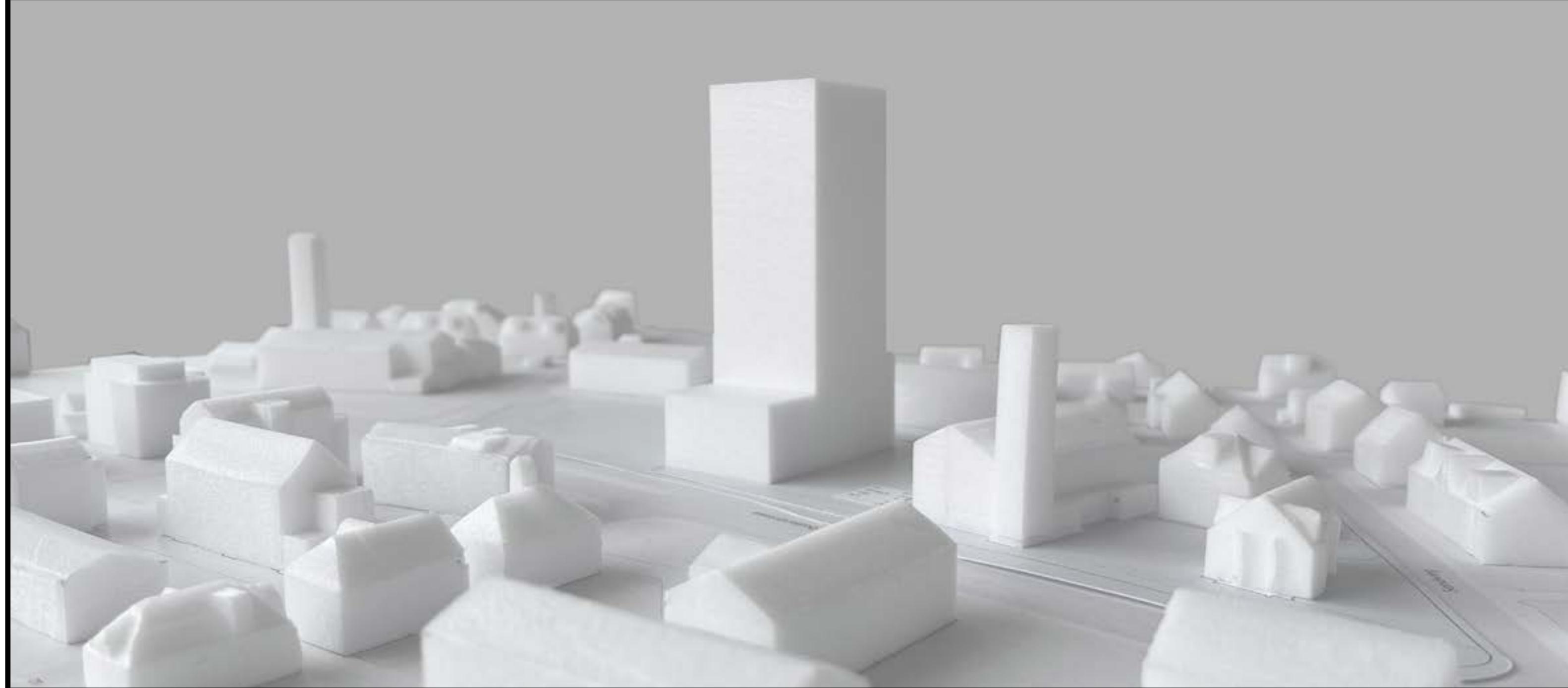
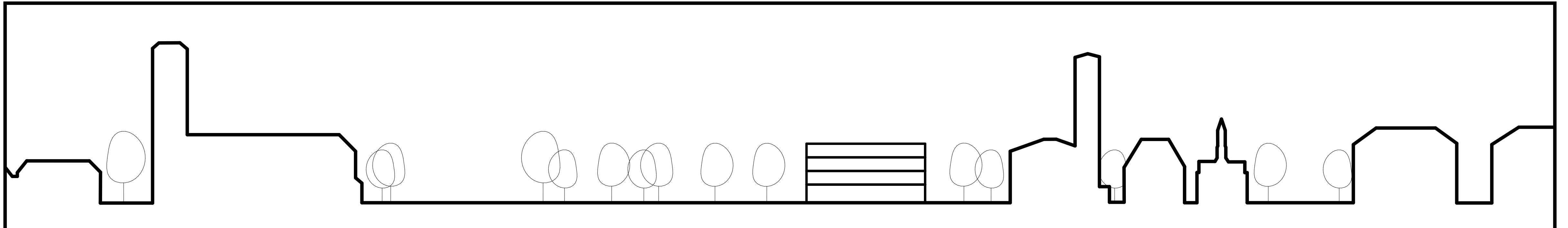
Neubau



Städtebau

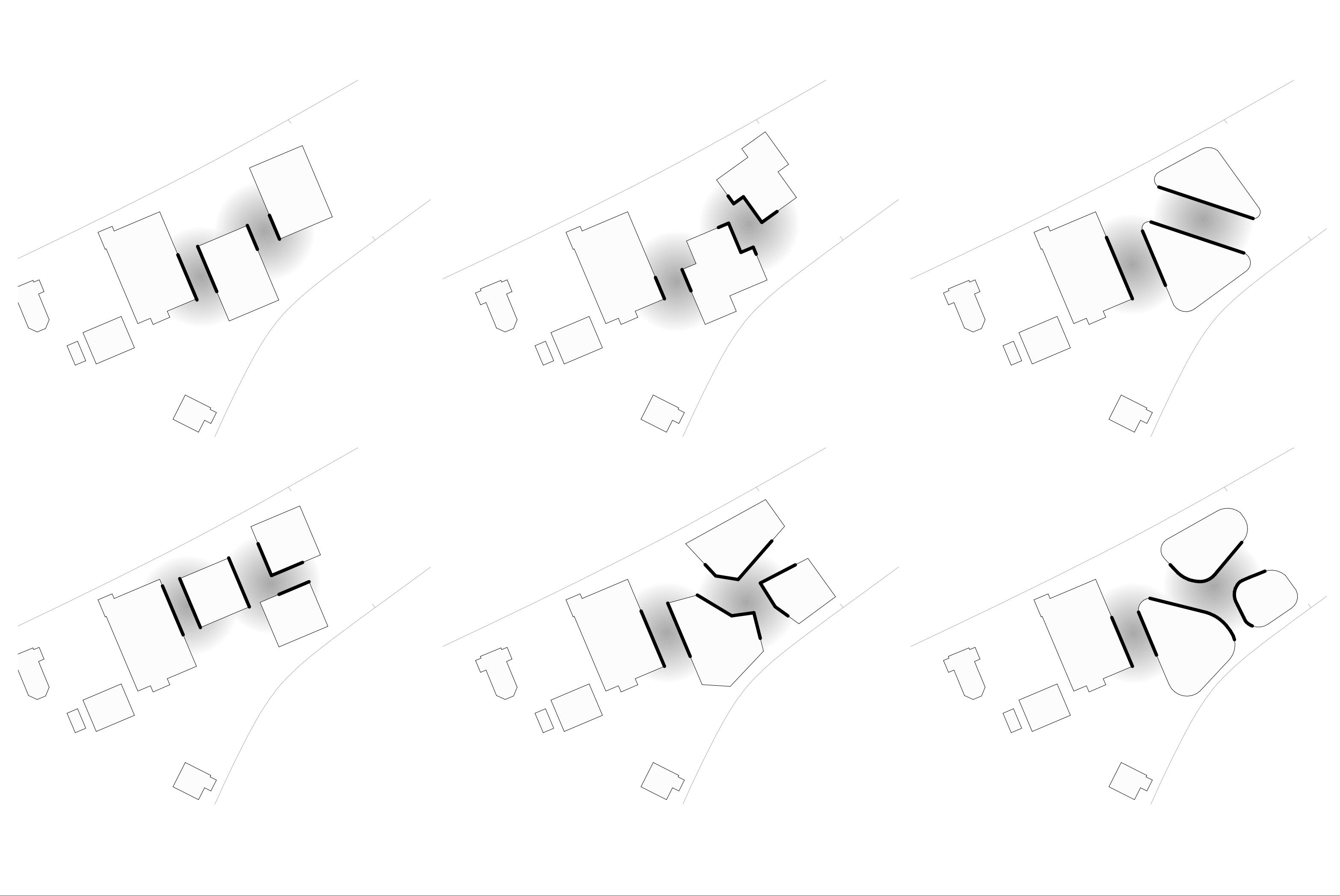
- Verträgliche Masse
- Variantenstudium mit acht verschiedenen Gebäudetypen
- Wichtigste Fragen klären: Maximale Dichte / Ausnutzung, Höhe, Distanz zu Kirche, Beziehung zu Tulpenpark



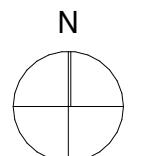
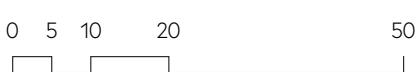


Die Situation ist geprägt von **drei- bis viergeschossigen Wohnbauten** und den beiden **in die Höhe ragenden Kirchtürmen**. Durch die lange Gerade auf der Baslerstrasse sind die rund 30m hohen Kirchtürme schon aus der Ferne ersichtlich. Der Gebäudetyp **Hochhaus konkurriert mit den Kirchen** und stört das historisch gewachsene Ortsbild. Auf dem Modell ist zu erkennen, dass der **Neubau zu dominant** wird, **sobald die Höhe des Hauptbaus der Christuskirche (ca. 13m)** deutlich überschritten wird.

Erkenntnisse aus dem Variantenstudium
Verträgliche Gebäudehöhe

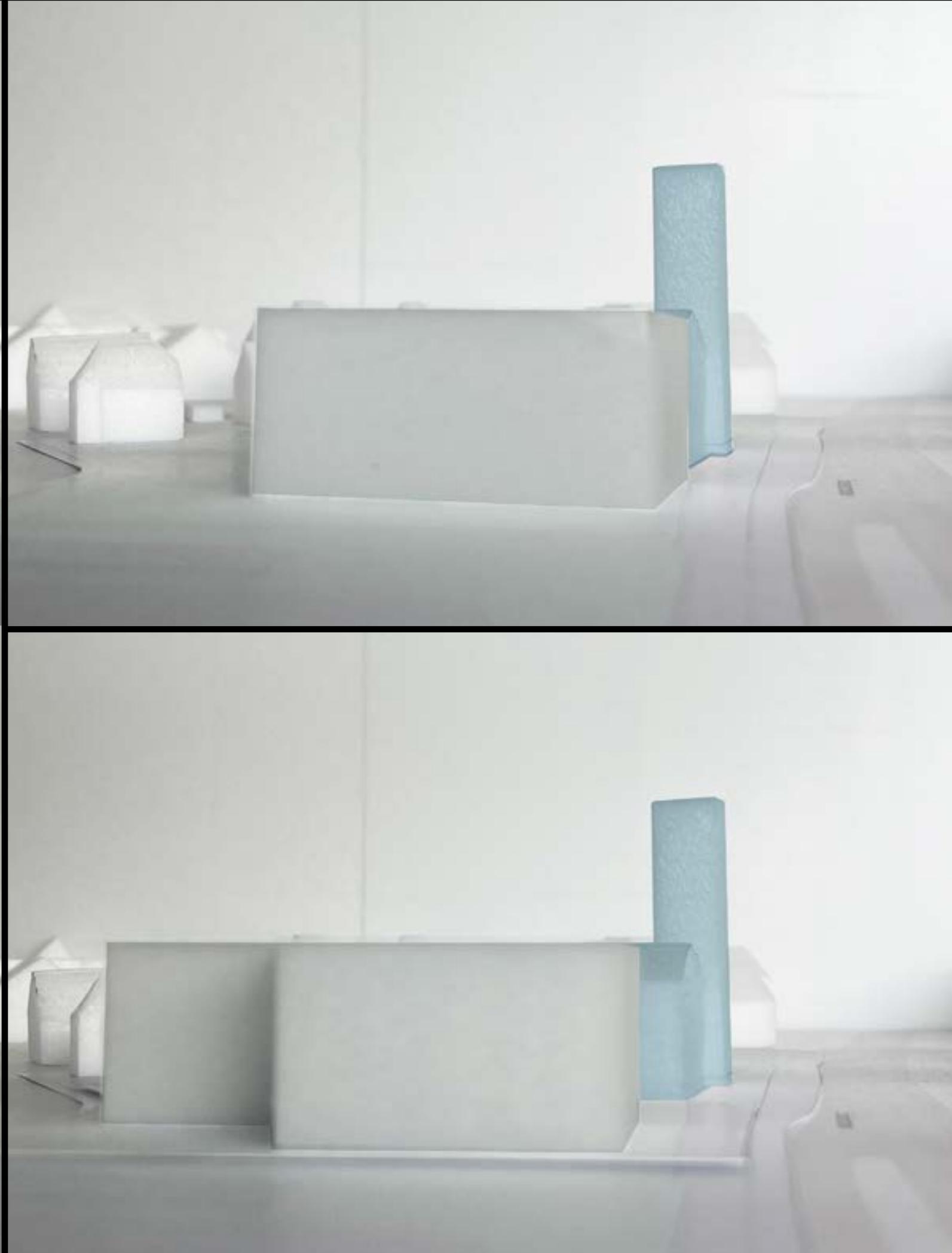
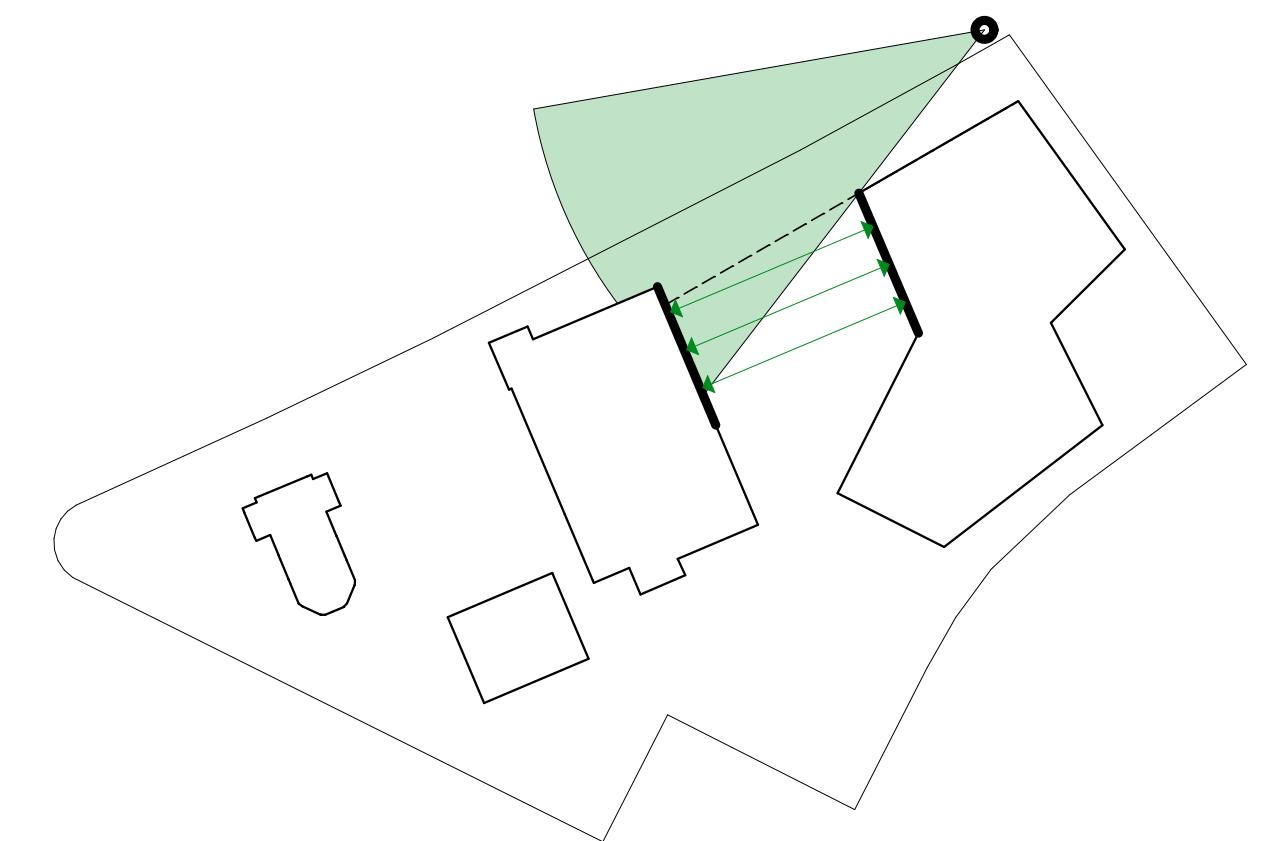
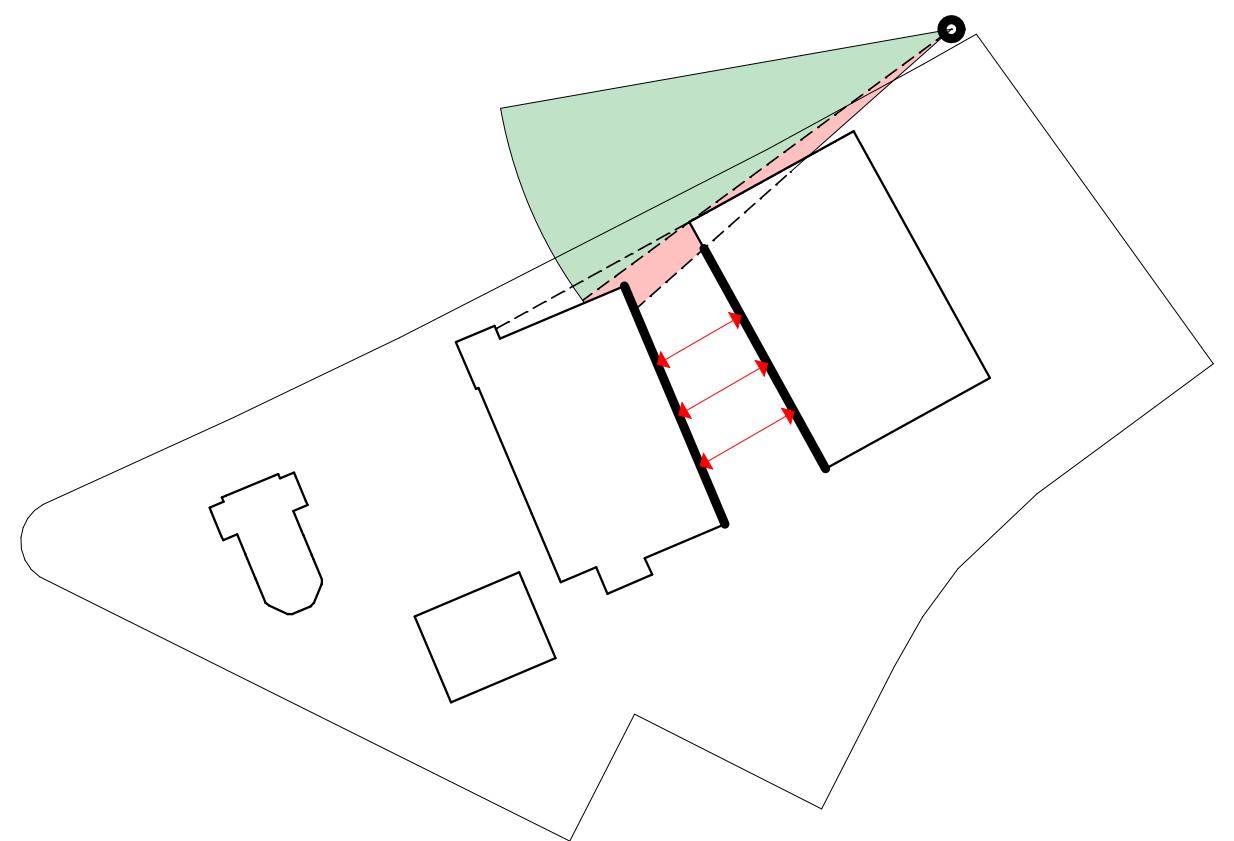


Erkenntnisse aus dem Variantenstudium
Anzahl Gebäude



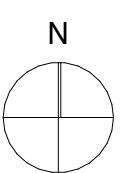
Wenn das Projekt in mehrere Gebäude unterteilt wird, wirken die einzelnen Volumen filigraner. Durch die begrenzte Parzellengröße entstehen jedoch **sehr enge Zwischenräume** zwischen den einzelnen Neubauten, wie auch zwischen den Neubauten und der Christuskirche. Die Aufteilung in mehrere Gebäude hat auch eine **Auswirkung auf die Effizienz**. Weil jedes Haus ein eigenes Treppenhaus benötigt, entsteht unverhältnismässig **viel Verkehrsfläche**.

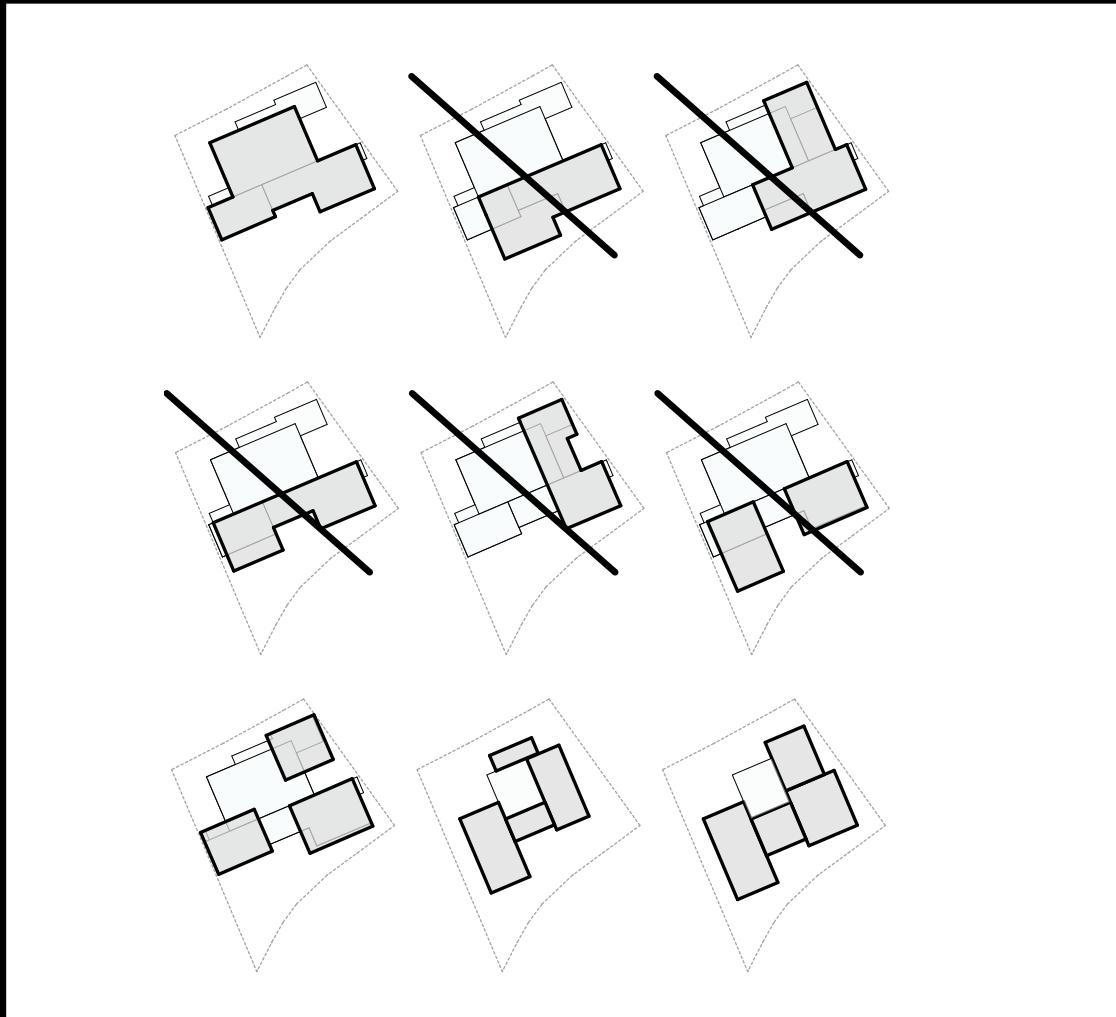
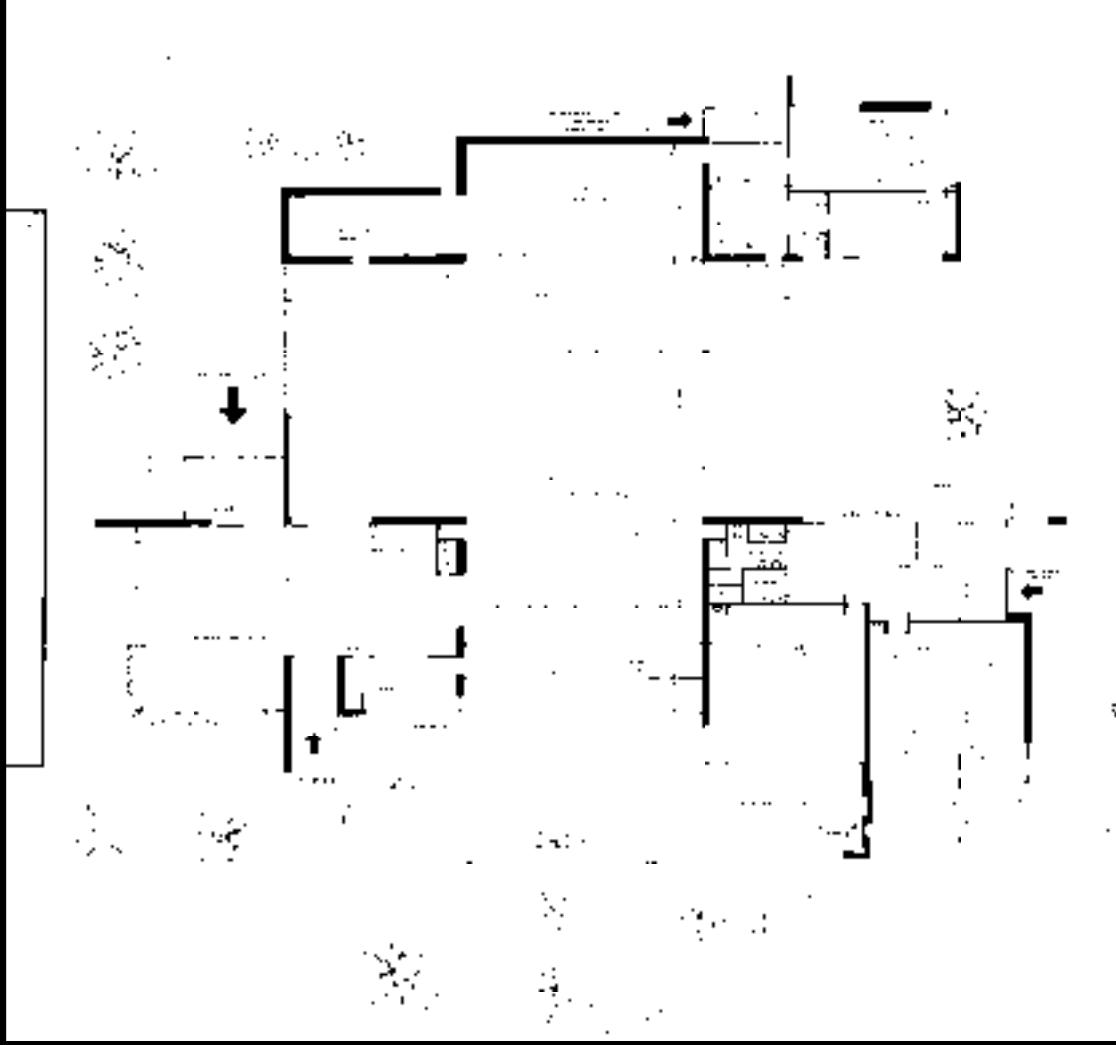




Je näher der **Ersatzneubau an der Strasse steht**, desto mehr **wird die Christuskirche vom neuen Bauvolumen verdeckt**. Bei der Platzierung der Baukörpers ist aufgefallen, dass ein gewisser **Abstand zur Baslerstrasse** sowie ein **leichtes Abwinkeln der Fassade** von der Strassenflucht hilft, um die Kirche **nicht durch den Neubau zu dominieren**.

Erkenntnisse aus dem Variantenstudium
Strassenfront Baslerstrasse



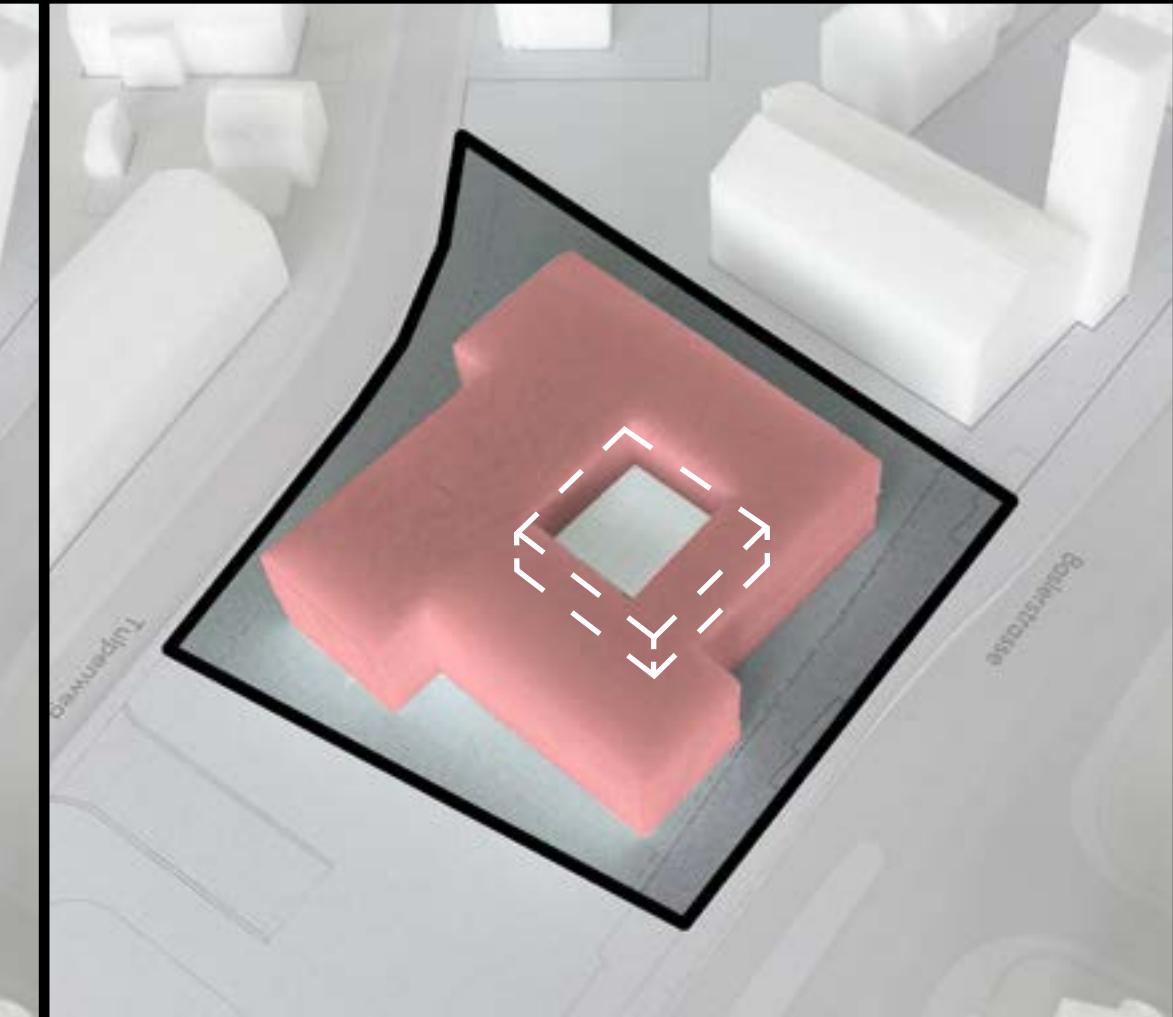
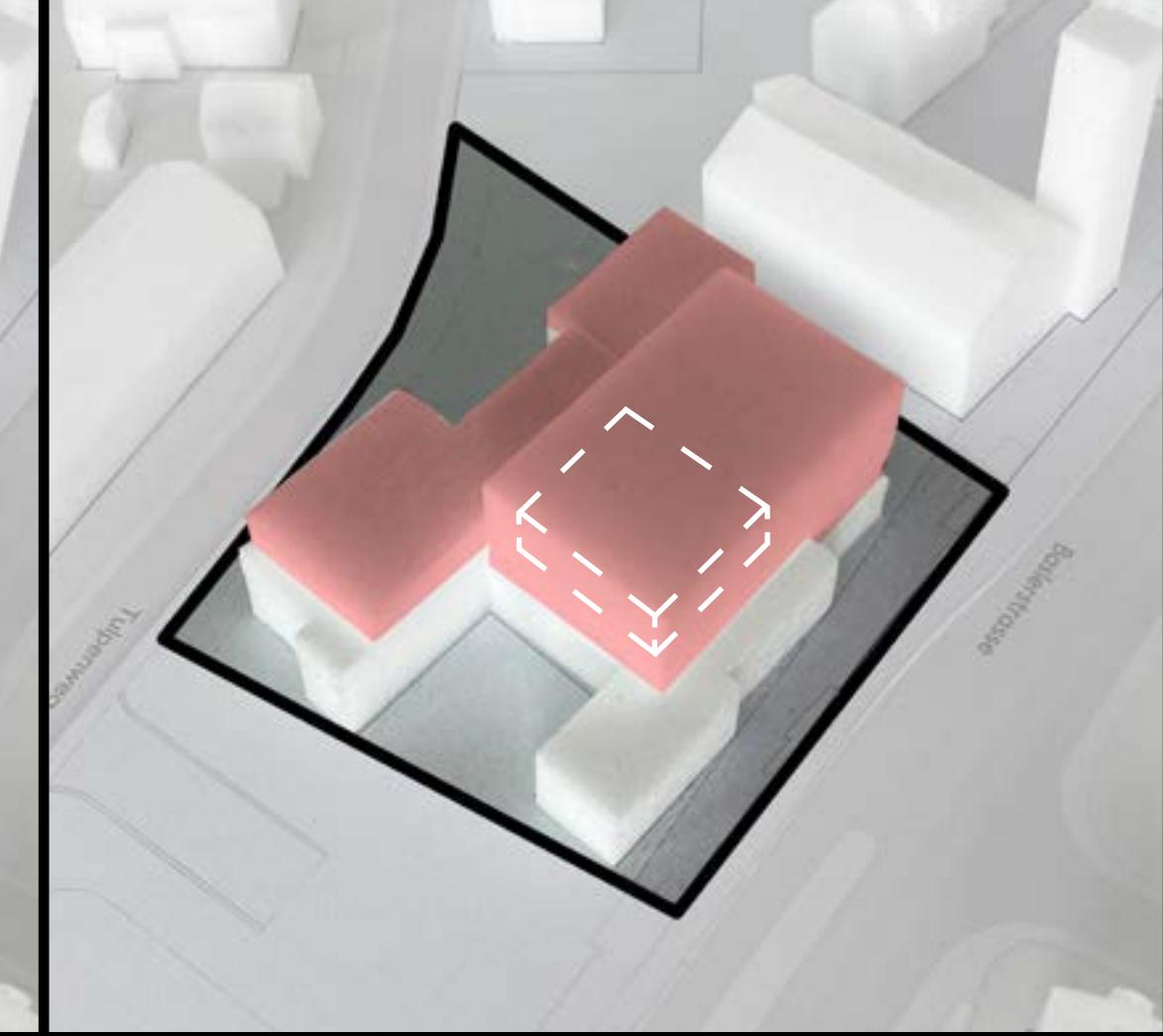
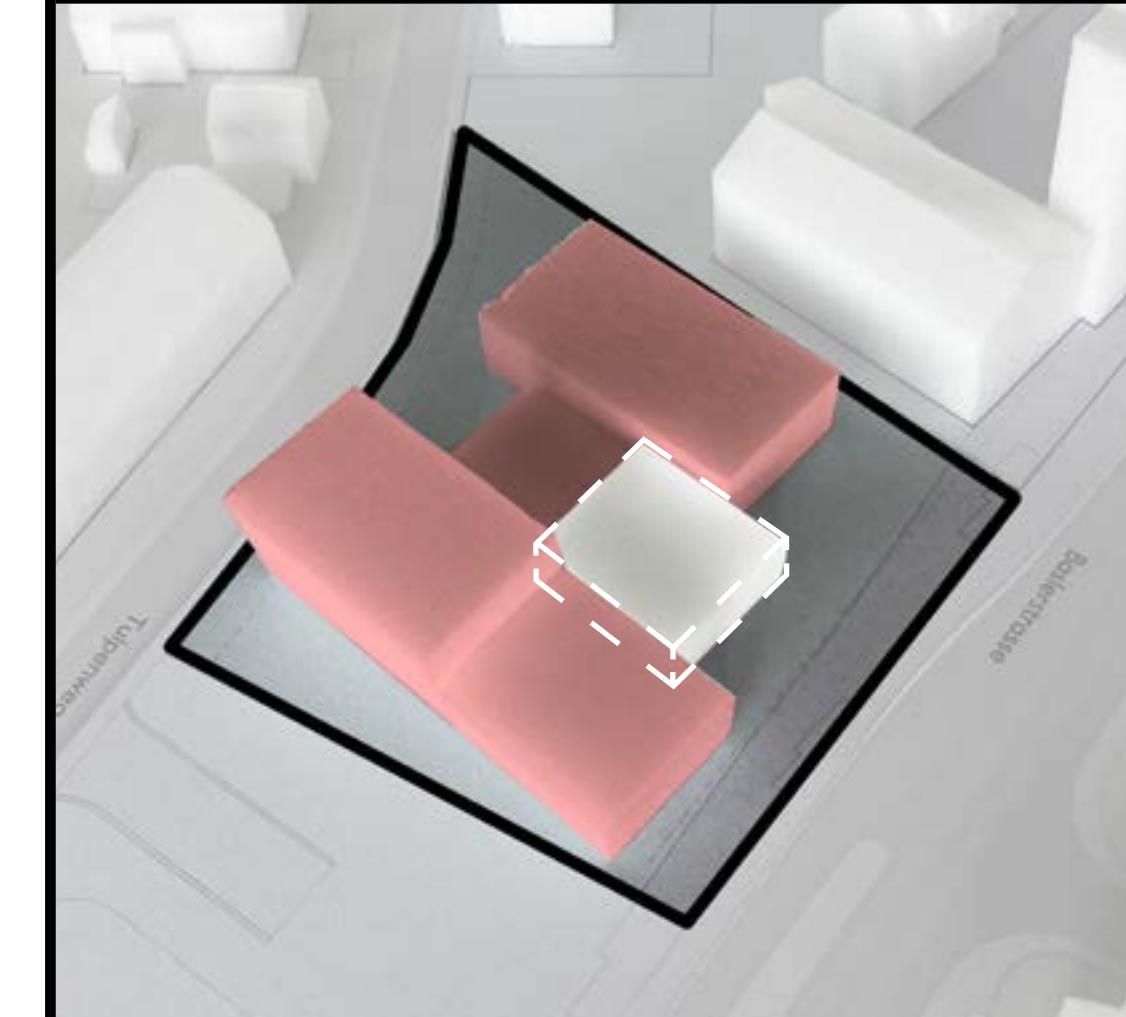
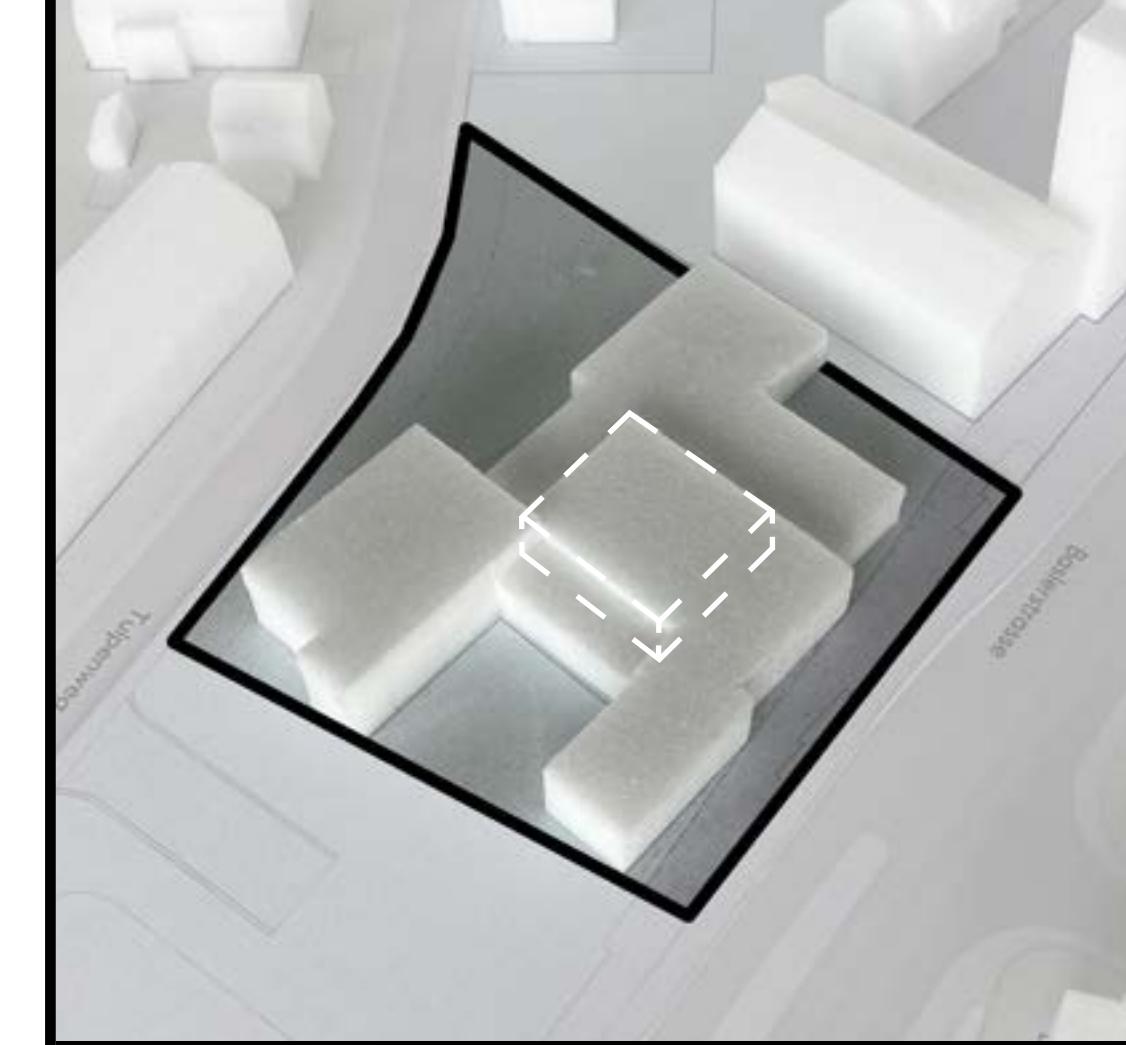


- Bestehendes Gebäude (Baujahr 1965) entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen

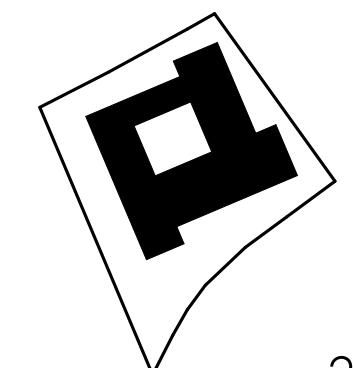
- Auf erhaltenswerte Substanz geprüft

- Saal = erhaltenswertes Element

- Keine wirtschaftliche Lösung gefunden

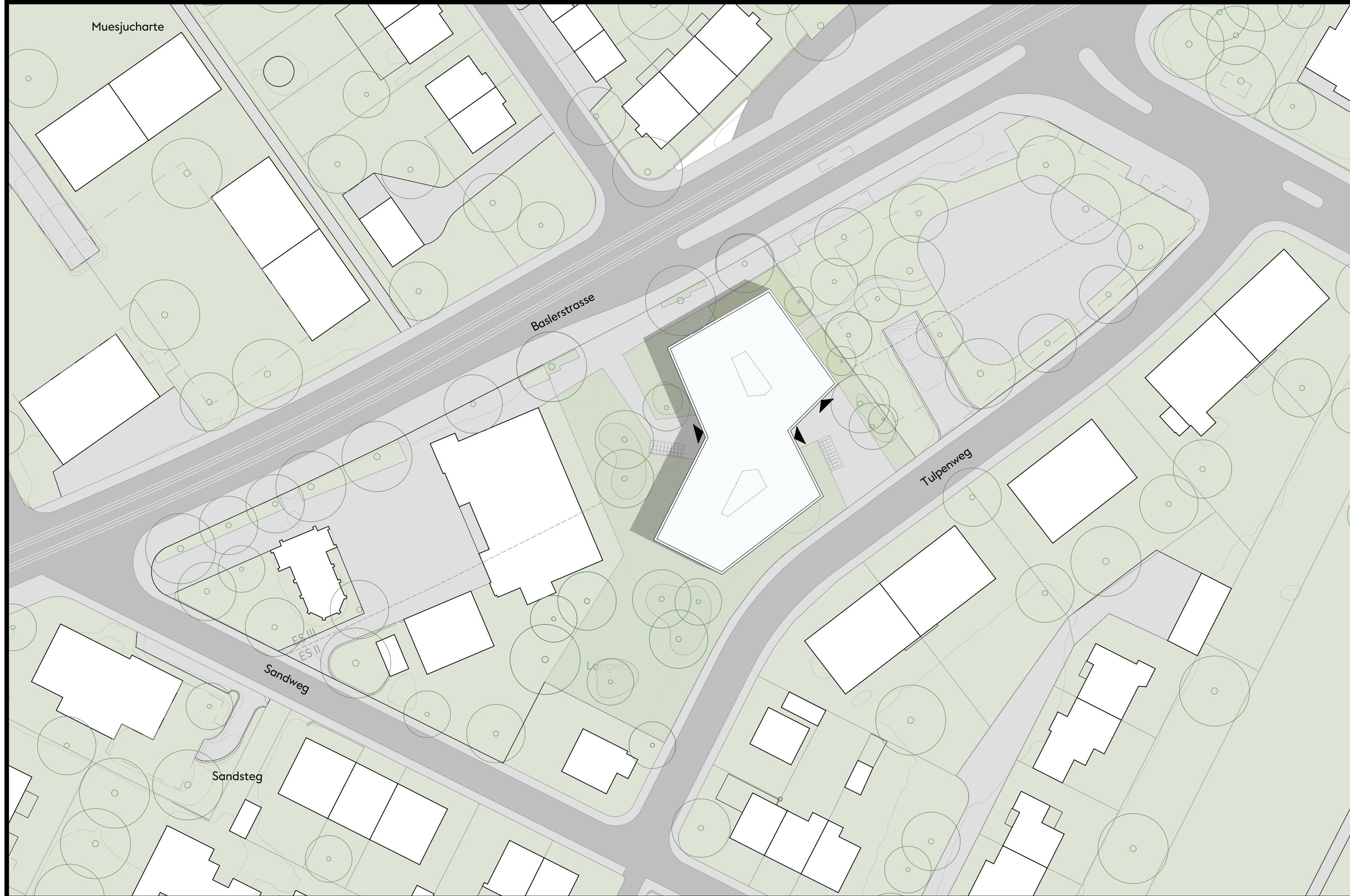


**Teilerhalt / Erweiterung
Calvinhaus**





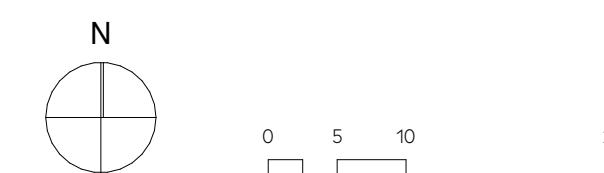
Variantenstudium

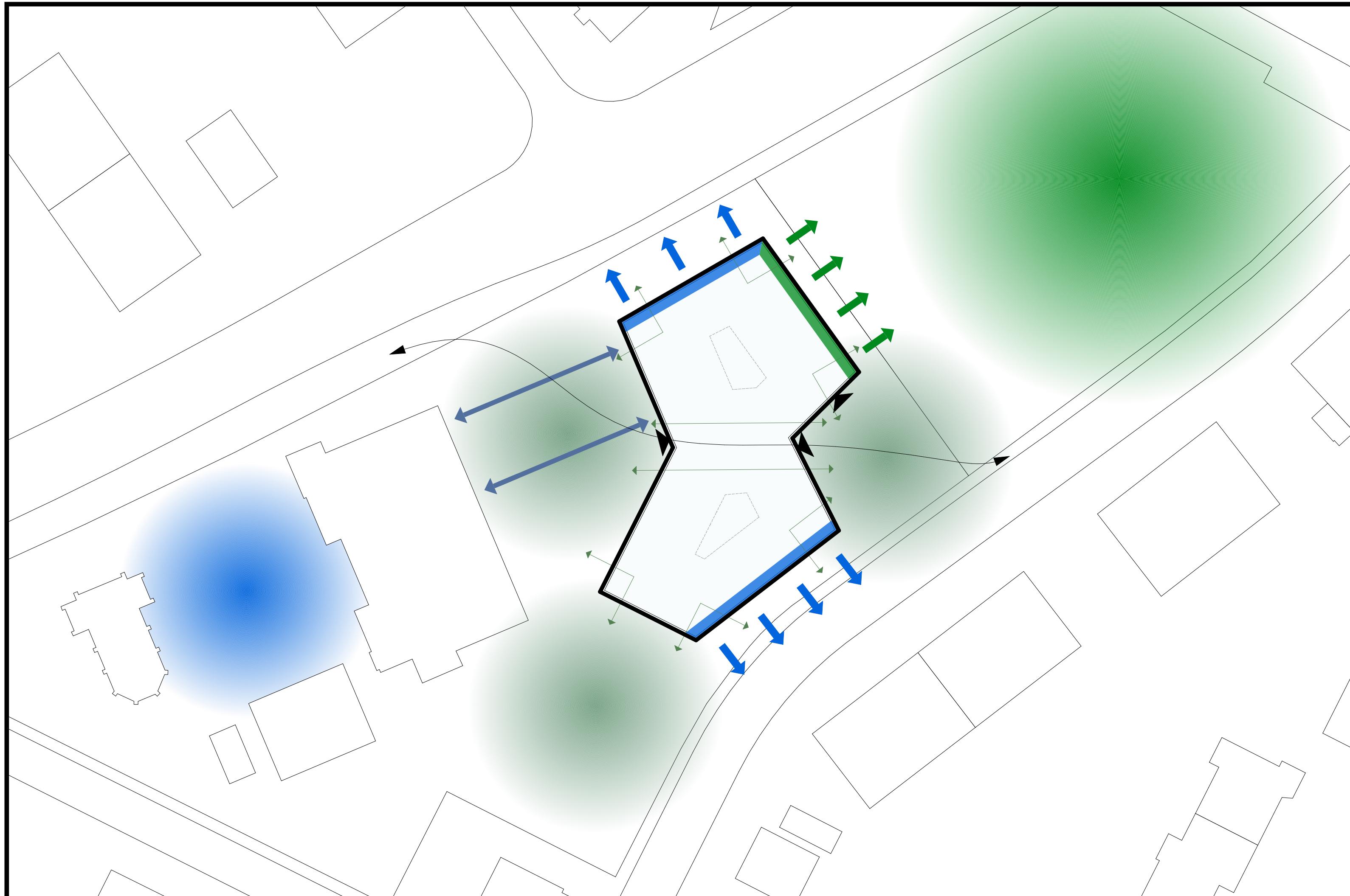


Solitär

Situation

- Von Bäumen umgeben
- aus der Situation heraus entwickelt
- Qualitätsvolle Außenräume
- Fassade Baslerstrasse von der Strassenbaulinie zurückversetzt -> Kirche gut sichtbar
- Park zusätzlich belebt und bespielt
- Grünraum klar begrenzt
- Wohnungen in zwei Himmelsrichtungen orientiert
- effizientes Wohngebäude

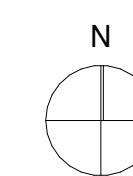




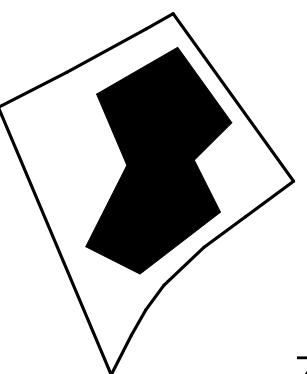
- Kirchplatz
- neue Aussenräume
- Tulpenpark
- ↔ Abstand Kirche
- ↑↑↑ Front zu Strasse
- ↑↑↑ Front zu Park
- Durchgang Parzelle
- ↔ Ausrichtung Wohnung
- ▼ Eingang

Solitär

Schema Städtebau



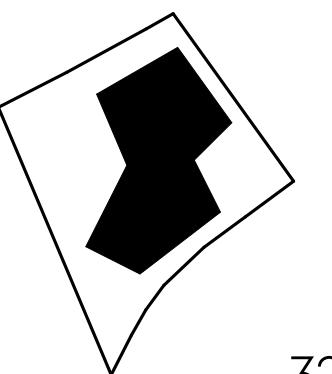
0 5 10 25





Solitär

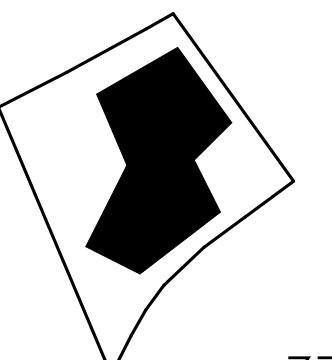
Arbeitsmodell





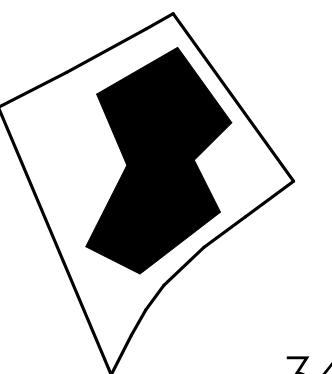
Solitär

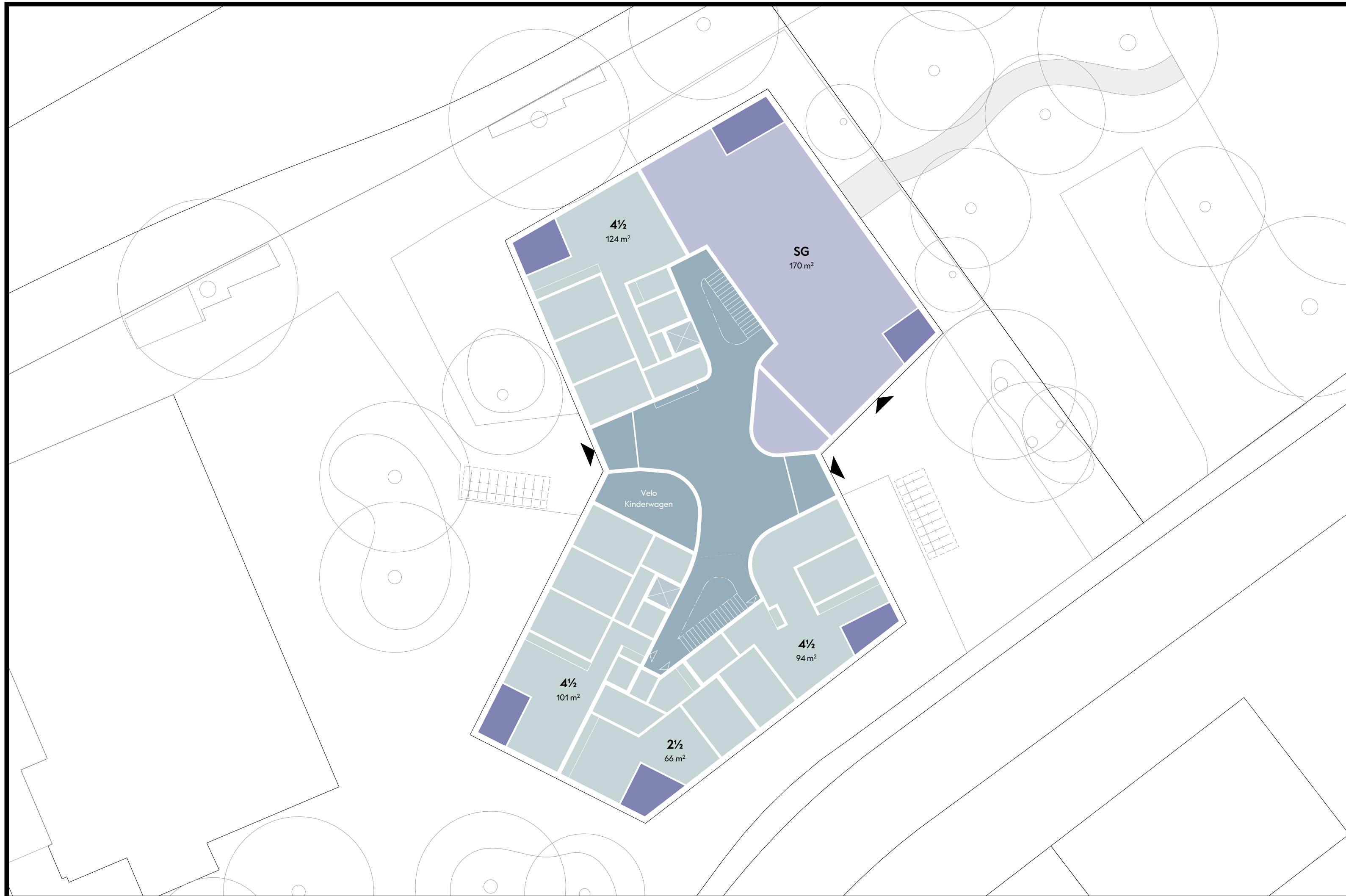
Axonometrie



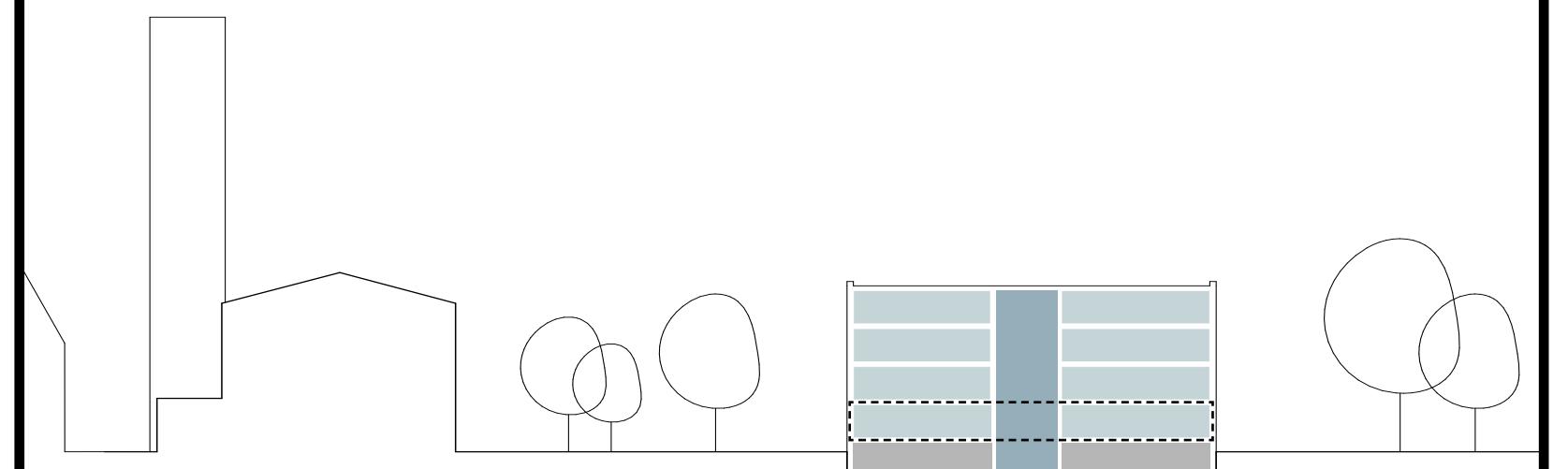


Solitär





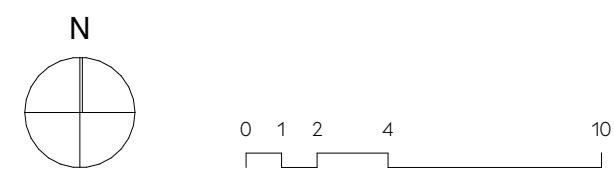
Anzahl Wohnungen: 28
Mietfläche: 2'513 m²
BGF: 3'260 m²
Ausnutzung: 82 %
Fussabdruck: 891 m²
Überbauungsziffer 33 %

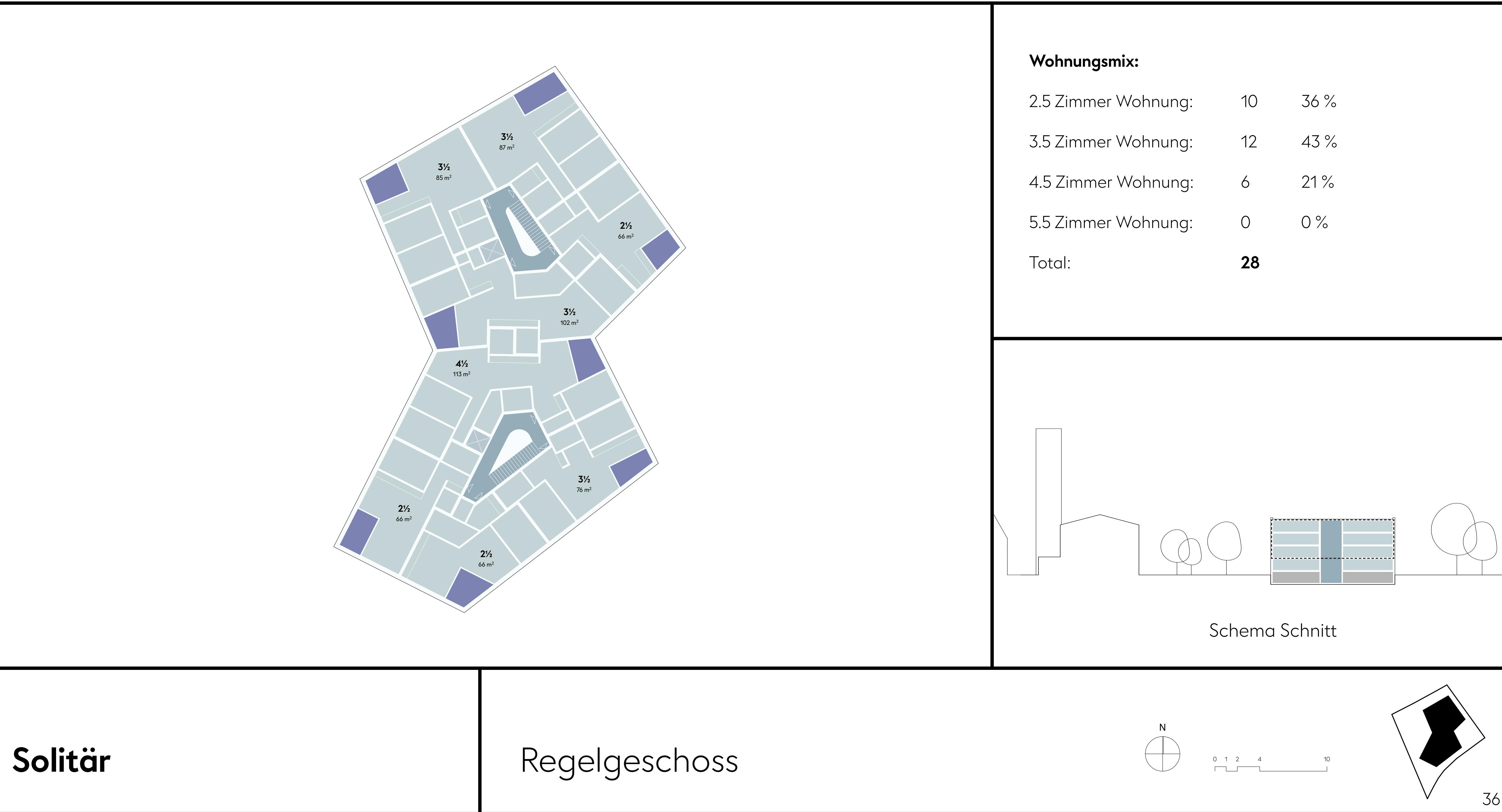


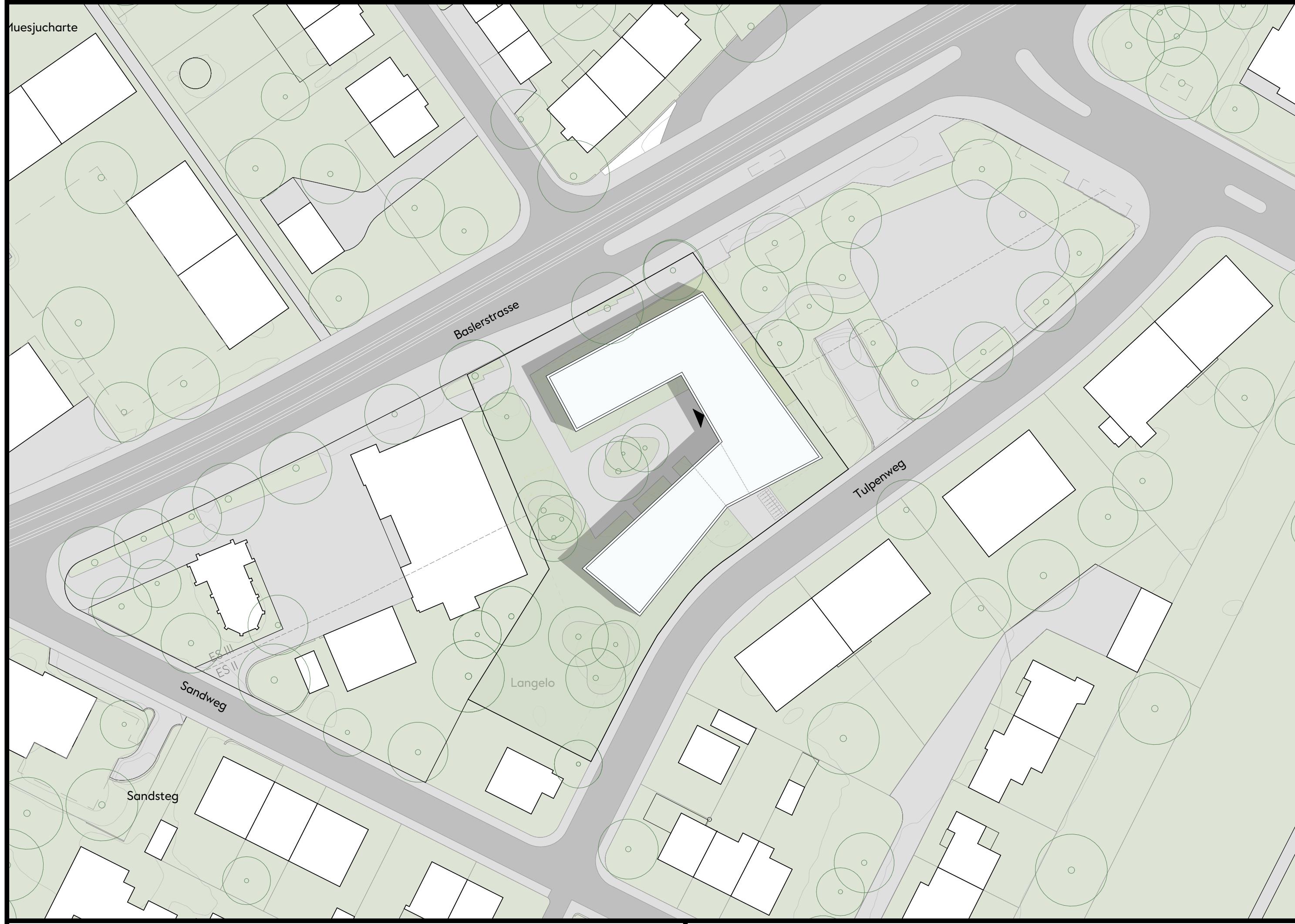
Schema Schnitt

Solitär

Erdgeschoss



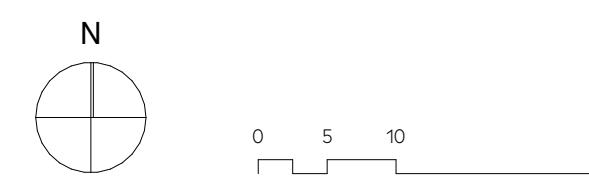


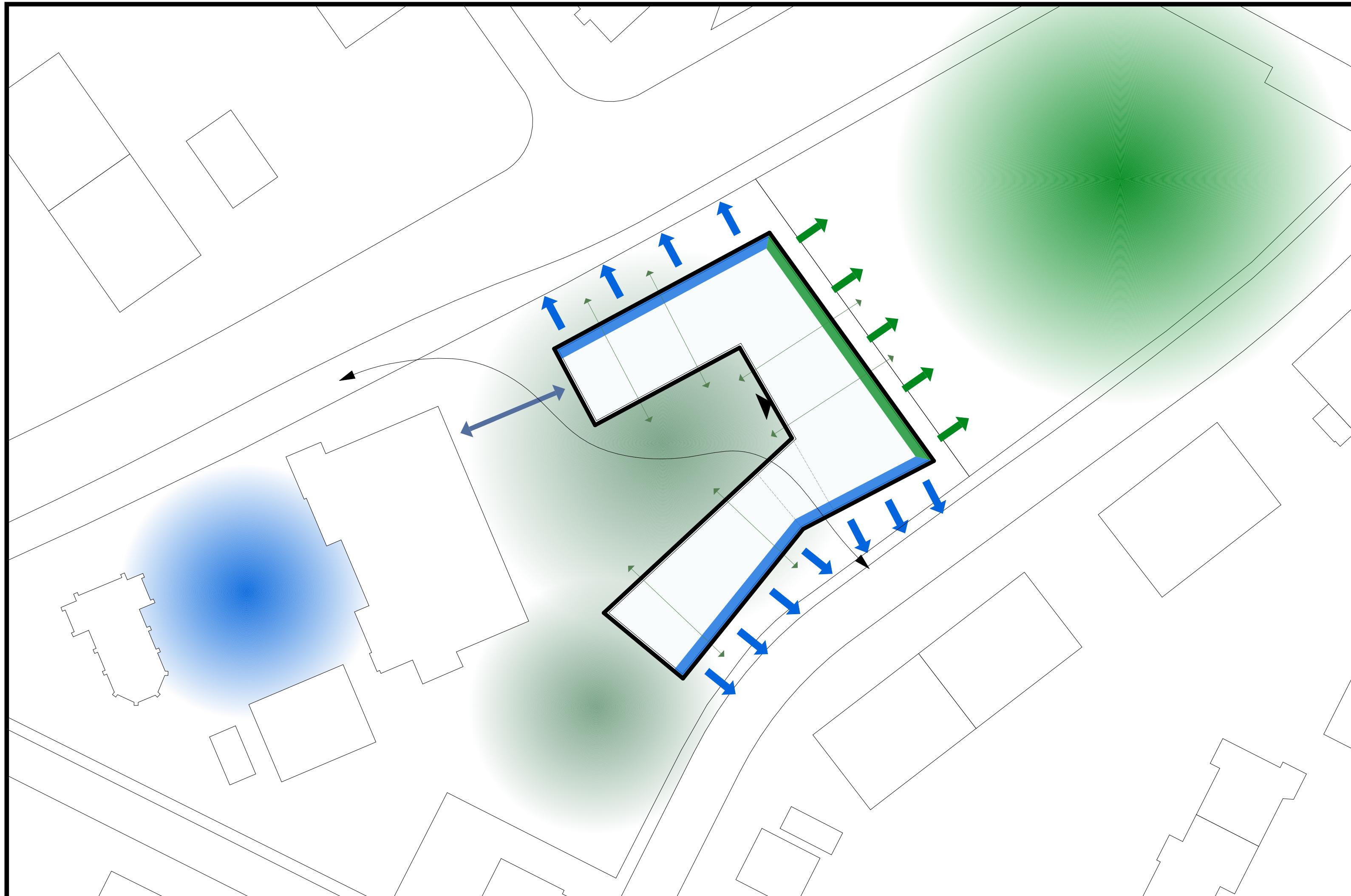


Hofhaus

Situation

- Hof als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für die Bewohner
- Ensemblewirkung
- Vernetzung im Quartier
- Grundidee eines sozialen Treffpunktes
- Klare Adresse
- Reagiert auf den Kontext
- Klare Front zu Tulpenpark
- Wohnungen durchgesteckt organisiert

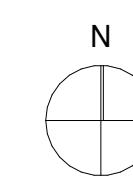




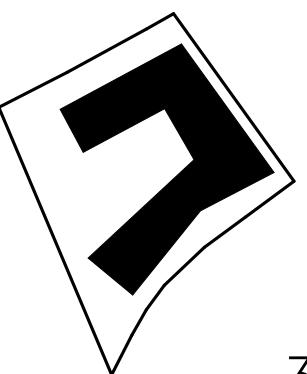
- Kirchplatz
- neue Aussenräume
- Tulpenpark
- Abstand Kirche
- Front zu Strasse
- Front zu Park
- Durchgang Parzelle
- Ausrichtung Wohnung
- Eingang

Hofhaus

Schema Städtebau



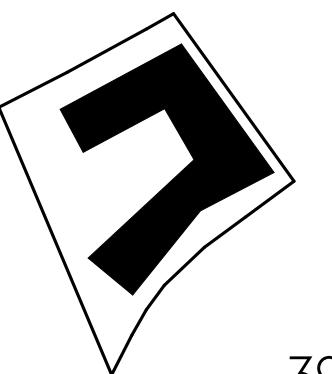
0 5 10 25





Hofhaus

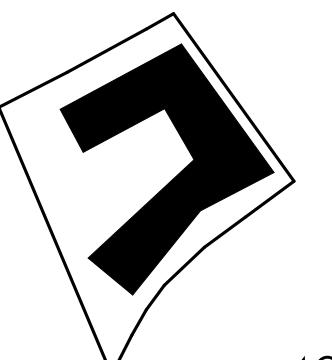
Arbeitsmodell





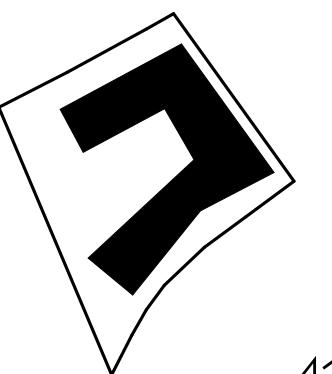
Hofhaus

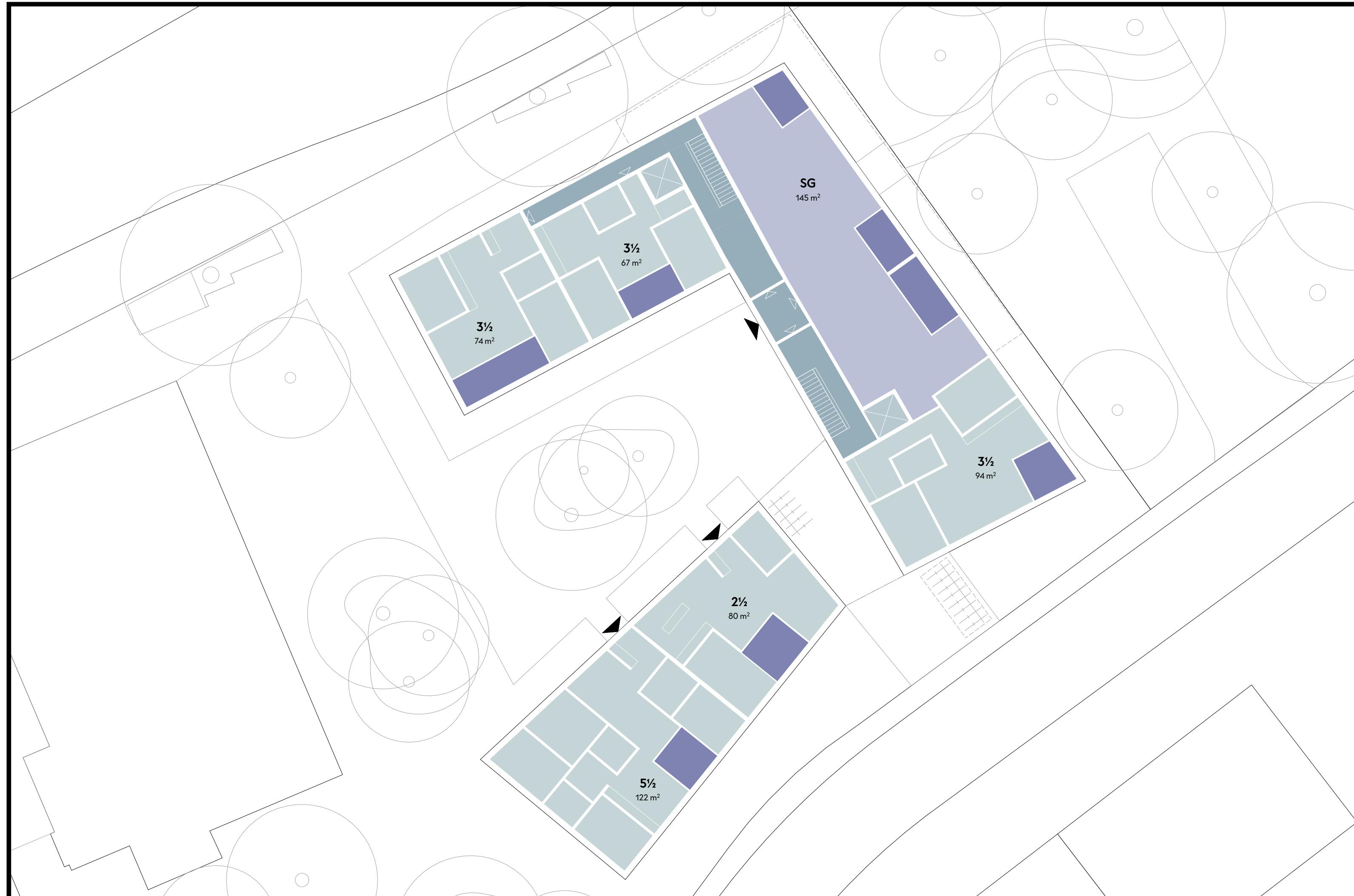
Axonometrie





Hofhaus

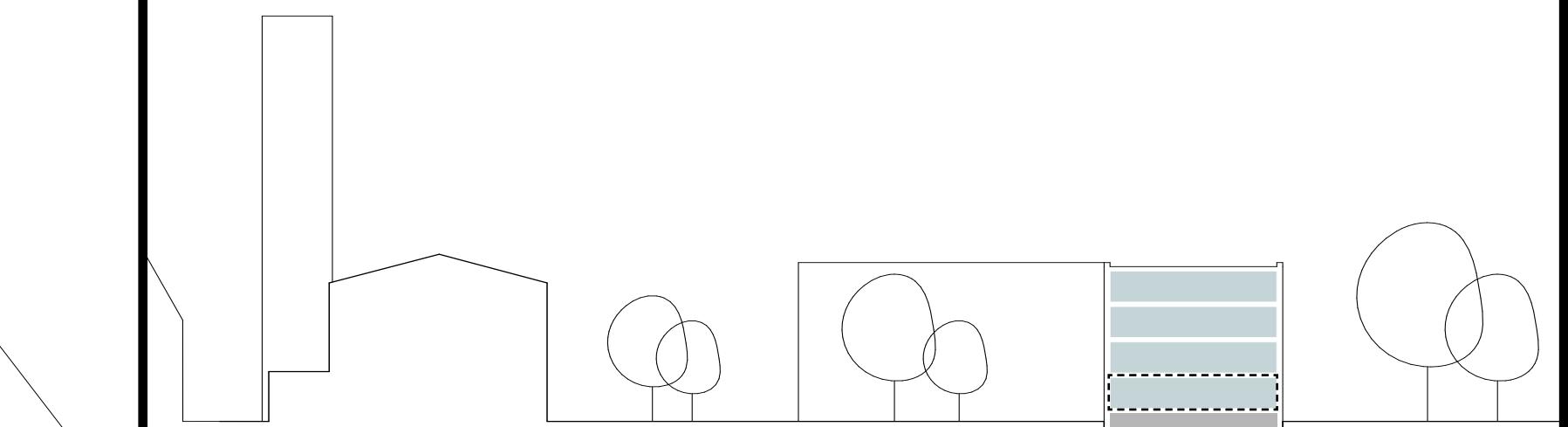




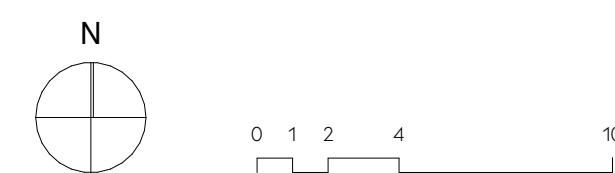
Hofhaus

Erdgeschoß

Anzahl Wohnungen: 32
Mietfläche: 2'424 m²
BGF: 3'224 m²
Ausnutzung: 83 %
Fussabdruck: 914 m²
Überbauungsziffer 34 %



Schema Schnitt







Zonenplanrevision

Mitwirkungseingabe Ref. Kirchgemeinde (Feb. 2024):

- Regelzone WG4 statt öw+A.
- Genaue Fläche Zone WG4 noch zu klären.
- Positives Signal von Seite Raumplanung Allschwil.
- Schriftliche Rückmeldung von Gemeinde ausstehend.

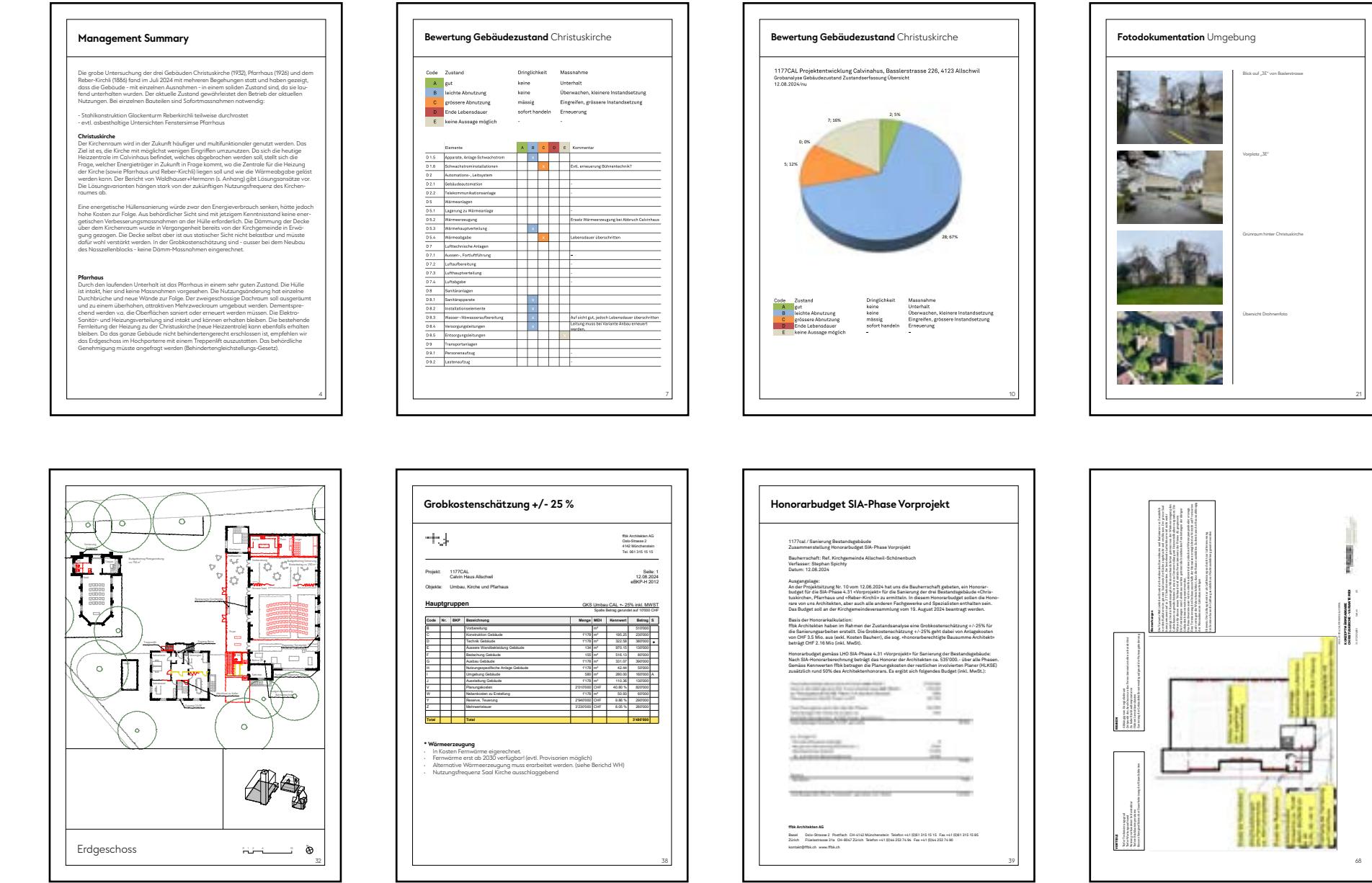
Sanierung/Umnutzung Kirchen + Pfarrhaus, Ref. Kirchgemeinde Allschwil

ffbk

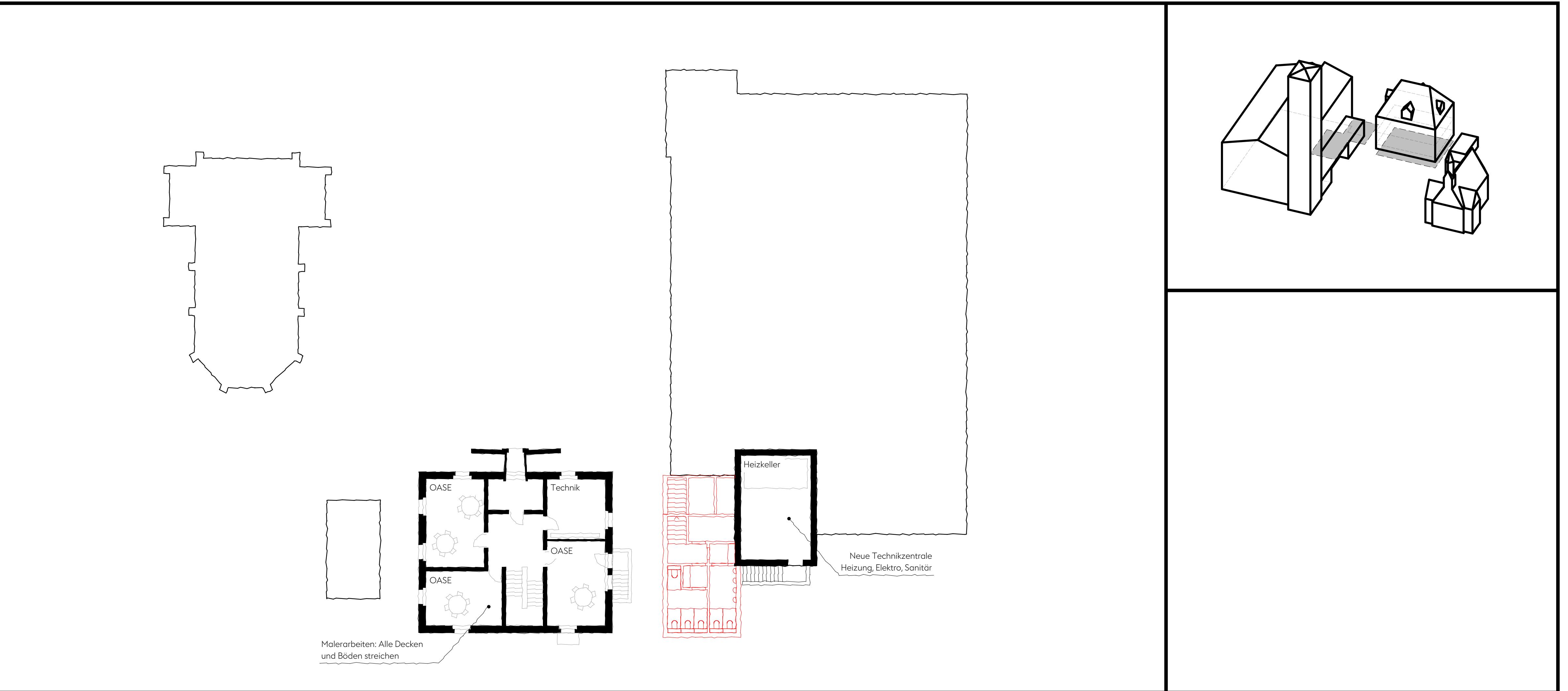
Stand 19.08.2024

Basel
Oslo-Strasse 2
CH-4142 Münchenstein / Basel

Zürich
Fluelastrasse 31a
CH-8047 Zürich

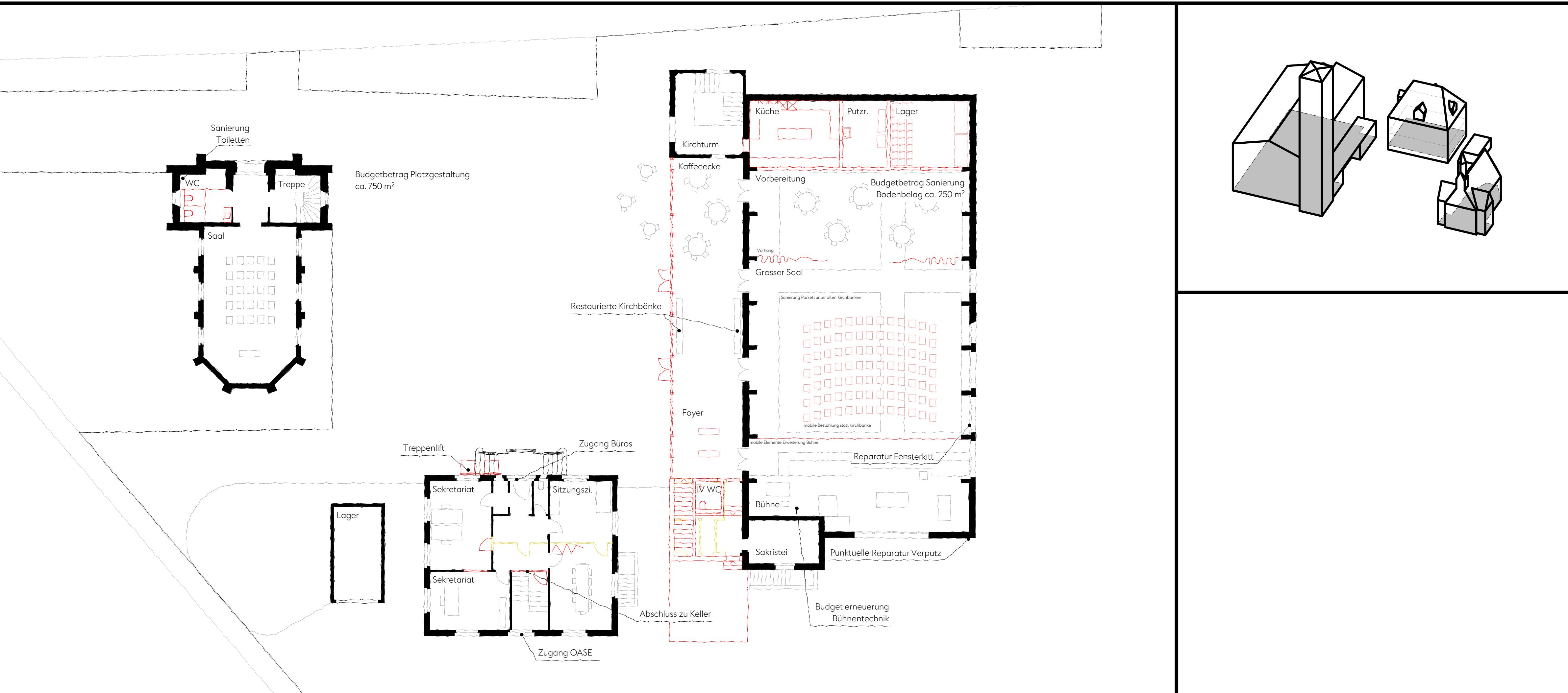


Sanierung Kirchen und Pfarrhaus



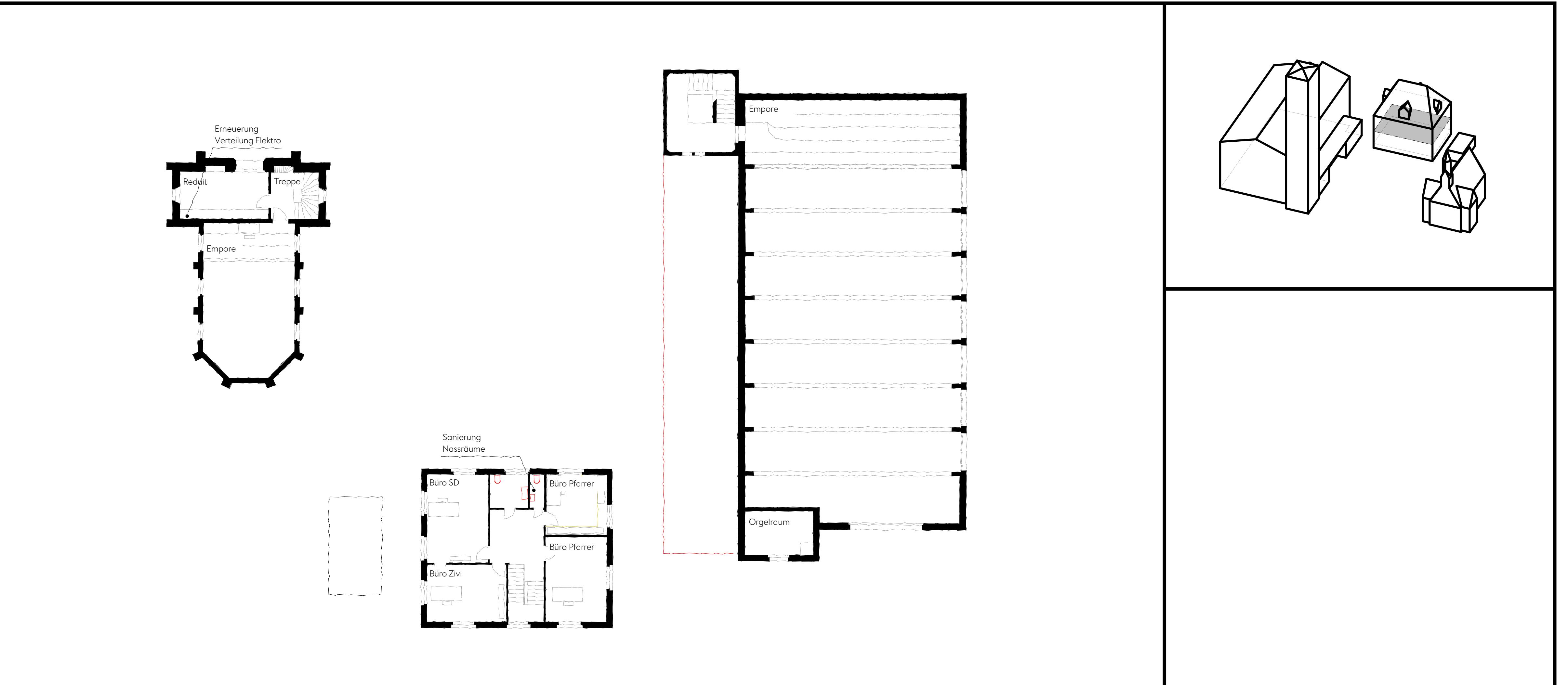
Untergeschoß





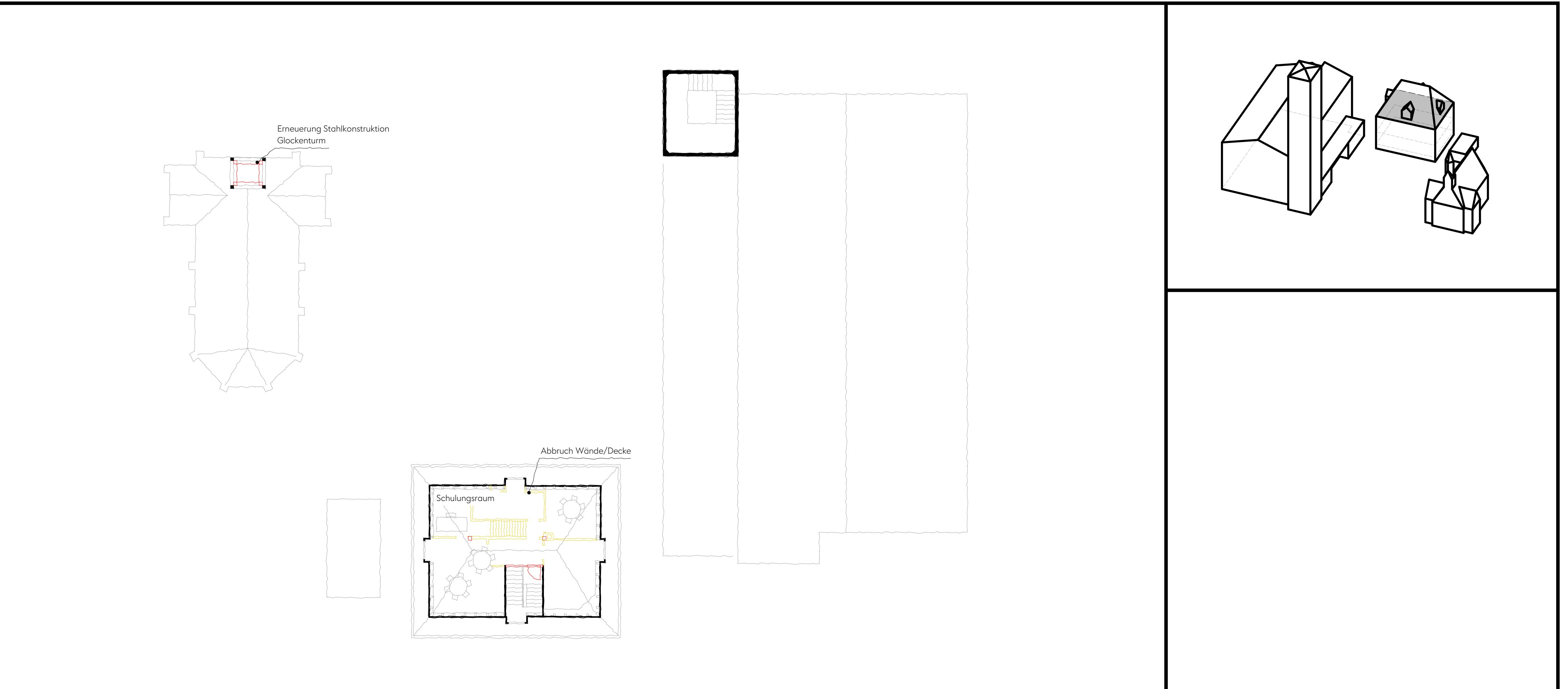
Erdgeschoss

0 1 2 4 10 N



Obergeschoss





Dachgeschoss





Tragbarkeit

René Leuenberger

Solitär mit 28 Wohnungen

Ertragswert	CHF	20'000'000
Baukosten	CHF	15'500'000
nötige Eigenmittel bar	CHF	1'700'000
nötige Hypothek	CHF	13'850'000

Entspricht:

Standard 3,5 Zi.Wohnung à CHF 2'100.- p. Monat netto

Tragbarkeit

Tragbarkeitsrechnung

Nach FINMA

effektiv

4.50%	Zins	2%
1%	Nebenkosten	0.50%

Tragbarkeit geht
gerade auf

CHF 400'000
Ueberschuss

Tragbarkeit

Finanzierung Projekt 3 E (Sanierung Kirche, Kirchli und Pfarrhaus)

"Familiensilber"

Feldstrasse 40



Feldstrasse 40a



Parkallee 59



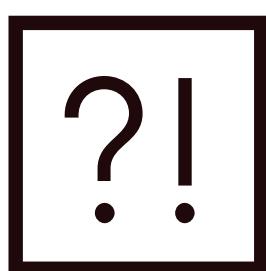
Wert (Annahme)	CHF 1.6 Mio	CHF 1.6 Mio	CHF 1.8 Mio
Hypothek ca.	CHF 650'000	CHF 650'000	CHF 700'000

Total Hypothek CHF 2 Mio.

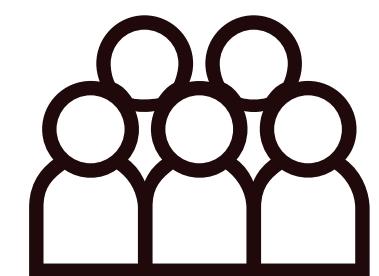
Finanzierungsbedarf CHF 3,5 Mio.

Allenfalls Verkauf der "Feldstrassen-Liegenschaften"

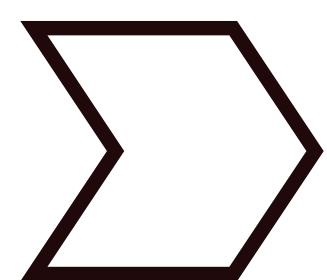
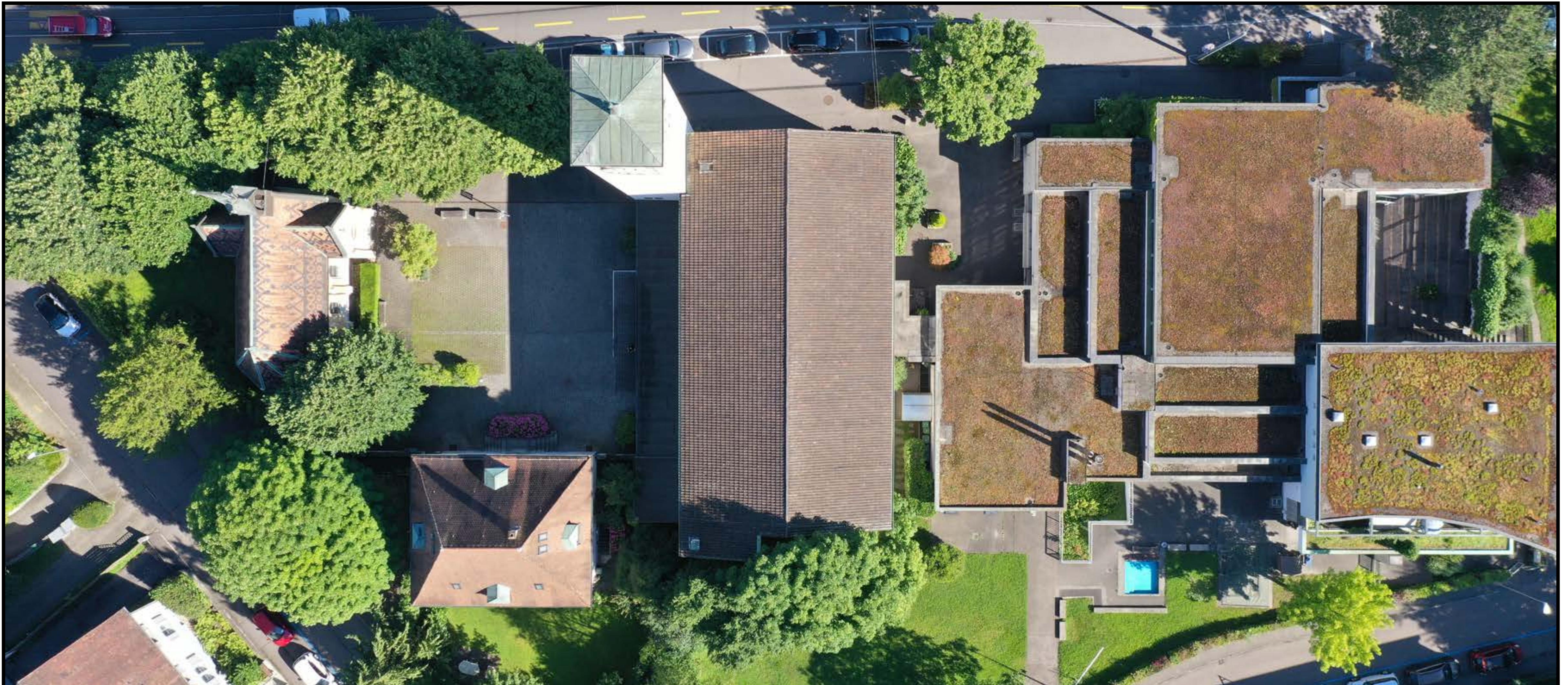
Tragbarkeit



Fragen, Diskussion



Anträge



Weiteres Vorgehen