



1344

**Ratschlag betreffend
Umwidmung der Liegenschaft Kirchgemeindehaus
Oekolampad, Liegenschaftsparzelle 2591, Sektion 2 des
Grundbuches Basel-Stadt (Allschwilerplatz 22,
Oekolampadstrasse 6, Oekolampadstrasse 8 und
Schönenbuchstrasse 9) vom Verwaltungsvermögen der
Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt
in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten
Kirche des Kantons Basel-Stadt**

Vom Kirchenrat verabschiedet am 18. Mai 2020

Der Synode vorgelegt am 17. Juni 2020

1. Ausgangslage

1. Als im Jahre 1931 das Kirchgemeindehaus Oekolampad aus rotem Klinkerstein erbaut wurde, hatte die Kirchgemeinde St. Leonhard 20'000 Mitglieder, die benachbarte Petersgemeinde deren 14'200 und die Elisabethengemeinde 13'500. Mit diesem Neubau, der städtebaulich einen sichtbaren Akzent setzte und vom Konzept her Quartierraum-Funktion anbot, wurde Entlastung geschaffen für die Leonhardsgemeinde, der bis anhin lediglich die St. Leonhardskirche und die Pauluskirche zur Verfügung standen.

Die Thomaskirche wurde erst 1957 erbaut.

Das Kirchgemeindehaus Oekolampad wurde architektonisch durchgestaltet im Stil der 1930er Jahre, aber auch funktional so ausgerichtet, dass es den Bedürfnissen einer vielgestaltigen Kirchgemeinde entsprechen konnte. Man hatte mit dem Gemeindehaus Matthäus und mit dem Bischofshof dazu Erfahrungen gemacht, wie dies im Ratschlag 91 vom Dezember 1929 für diesen Neubau erläutert wurde.

Die entsprechenden Überlegungen bewährten sich weiterhin; auch als die Oekolampadgemeinde 2002 selbständig wurde, konnte sie anfangs das Gebäude rege nutzen. Das gemeindliche Leben nahm in den folgenden Jahren ab. Der letzte Gemeindegottesdienst wurde 2010 gefeiert.

2. Von den 1980er Jahren an erlebte die Quartiergemeinde Oekolampad und somit auch das Kirchgemeindehaus Oekolampad wechselvolle Zeiten. Im Zuge der völlig veränderten Situation der Kirchenmitgliedschaften und Gottesdienstbesuche nahm vor allem der Gottesdienstraum zunehmend an Belegung ab.

Auch die Zusammenarbeit mit den benachbarten Kirchgemeinden St. Johannes und St. Leonhard war ereignisreich, im Jahre 1992 erfolgte eine Zusammenlegung der bisherigen Gemeinden St. Leonhard, St. Johannes und Oekolampad zu einer Kirchgemeinde, die dann neu im Jahre 2009 zu Basel West wurde.

Bereits zu Beginn der 1990er Jahre versuchte der damalige Kirchenvorstand Oekolampad mit unterschiedlichen Angeboten die grossen Räumlichkeiten vermehrt zu nutzen. Die damalige «Quartiergemeinde Oekolampad» erhielt vom Kirchenrat das Recht auf «Selbstverwaltung» mit dem Ziel, freier und unkomplizierter die Räumlichkeiten kommerziell zu nutzen. Einige wenige Aktivitäten aus diesen Jahren bestehen heute noch, wohl die bekannteste ist die «Jazz-Kuchi». Gleichzeitig veränderte sich das Bild rund um das Oekolampad, und die Pfarrstellen wurden jeweils bei Pensionierung des Stelleninhabers/der Stelleninhaberin nicht mehr neu besetzt. Schliesslich ergaben sich veränderte Nutzungen mit grossen Dauervermietungen. Seit 2005 ist eine Theaterschule im Wibrandis-Saal eingemietet, und 2012-2020 wurde der ehemalige Gottesdienstraum mit Foyer und Empore durch bz21 (Bildungsabteilung der mission21) in Dauermiete genutzt.

Die ursprünglich als Jugendräume gedachten und konzipierten Räume an der Schönenbuchstrasse 9 waren bereits in den frühen 1980er Jahren durch das Rektorat für Religionsunterricht genutzt, seit bald 10 Jahren ist das Sekretariat der Kirchgemeinde Basel West dort untergebracht.

Das ehemalige Pfarrhaus an der Oekolampadstrasse ist seit vielen Jahren an eine Tagesschule vermietet und das 1963 eigens neu erstellte Pfarrhaus an der Schönenbuchstrasse 11 steht heute bereits im Eigentum der Bau- und Vermögensverwaltung. Eine eigentlich kirchliche Nutzung des Kirchgemeindehauses resp. des Gesamtgebäudekomplexes liegt somit

schon lange zurück. Faktisch ist die fragliche Liegenschaft schon lange Teil des Finanzvermögens, sie kann aber nicht rentabilisiert werden.

2. Bauliches

Die Gesamtliegenschaft umfasst rund 3000 m² und hat aktuell einen Gebäudeversicherungswert von CHF 15,277 Mio.

Das Gebäude mit architektonisch wertvollen Elementen und mit grosszügigem Raumangebot ist jedoch schwer zu bespielen, noch schwerer ist eine ertragsbringende Nutzung zu erreichen.

Das Gebäude aus dem Jahre 1931 ist hinsichtlich Heizung, Lüftung und weiterer Infrastruktureile nicht mehr auf dem erforderlichen technischen Stand, ein grosser Investitionsbedarf besteht seit längerem. Ein Grossteil der technischen Installation sowie des Aussenhüllenbereiches (Dach, Fenster, Mauerwerk und Turm) stammen unverändert aus der Bauzeit. Eine seit längerem nötige umfassende Erneuerung oder zumindest Sanierung von Aussenhülle und technischen Installationen erfordert einen Finanzbedarf von CHF 5–13 Mio.

Bei Umnutzung in grösserem Ausmass sind zudem planungsrechtliche und denkmalpflegerische Vorgaben zu beachten. Da das Gebäude ein im Denkmalschutzverzeichnis eingetragenes Denkmal ist, besteht hinsichtlich baulicher Veränderungen ein enger Spielraum, der mit der kantonalen Denkmalpflege von Fall zu Fall verhandelt werden muss. Dies hat ein langwieriges und kostenintensives Vorgehen zur Folge, mit unsicherem Ausgang für die Bauherrschaft. Im Stadtbild bleibt das Oekolampad weiterhin gut sichtbar als Kirche mit rotem Klinkerturm und goldenem Schriftzug über dem Eingangsportal.

3. Aktuelle Situation

1. Im Hinblick auf viele kleinere Vermietungen und die beiden langjährigen Belegungen hat sich dennoch abgezeichnet, dass für das Oekolampad wichtige neue Schritte erforderlich sein werden, um das Gebäude weiter nutzen zu können.

Vereinbarungsgemäss verliess Mitte 2020 die Mieterin bz21 die Räumlichkeiten und löste den langjährigen Mietvertrag auf. Eine Neuvermietung wäre schwierig, gleichzeitig aber sind auch Investitionen, ohne Zweck und Ziel der neuen Nutzung zu kennen, unangebracht. Der baulich-technische Investitionsbedarf von mindestens CHF 5 Mio. insbesondere im Bereich Heizung/Lüftung/Haustechnik stellt für die Evangelisch-reformierte Kirche eine zu grosse Belastung dar. Eine für die Kirche rentable Investition ist nicht realistisch.

2. Genau in dieser Phase konnte der Kirchenrat Kontakt aufnehmen mit einer Stiftung in Gründung, welche die Nutzung des Gesamttraumkomplexes auf dem Areal des Kirchgemeindehaus Oekolampad, umfassend Oekolampadstrasse, Allschwilerplatz und Schönenbuchstrasse, anvisiert. Diese Stiftung beabsichtigt, das Kirchgemeindehaus Oekolampad von der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt zu erwerben, es zu sanieren, umzubauen sowie sozialen, soziokulturellen und kulturellen Institutionen zur Verfügung zu stellen. Vorgesehen ist dabei ein Konzept mit drei Hauptnutzern. Das Haus soll neu eine attraktive Orientierung zum benachbarten Grünraum bieten und mit einem Gastronomieangebot zudem öffentliche Nutzungen enthalten. Die erste Kontaktnahme führte zu weiteren Abklärungen und schliesslich entschied der Kirchenrat, konkret in

Abklärungen und Verhandlungen zu treten. Unter Beizug der Wüest Partner AG, der Kantonalen Denkmalpflege Basel-Stadt sowie des Planungsamts Basel-Stadt wurden von der Interessentin Nutzungsstudien erarbeitet mit ausführlichen Berechnungen hinsichtlich Liegenschaftswert und möglichem Kaufpreis. Hervorzuheben ist, dass die Interessentin bereit ist, die notwendigen finanziellen Mittel zu investieren und mit den vielen, insbesondere denkmalpflegerischen und planungsrechtlichen Auflagen zu leben, die die Nutzung wesentlich beschränken.

3. Die Kirchgemeinde Basel West hat bereits in den letzten Monaten einzelne Arbeitsplätze von der Schönenbuchstrasse 9 ins Kirchgemeindehaus Stephanus und an den Peterskirchplatz verlegt und wird noch dieses Jahr die Räumlichkeiten an der Schönenbuchstrasse 9 freigeben und die verbleibenden Arbeitsplätze ins St. Johannes-Kirchgemeindehaus verlegen.
4. Die Verhandlungen sind nun soweit fortgeschritten, dass über die Veräusserung der Liegenschaft respektive deren Umwidmung ins Finanzvermögen entschieden werden kann.

4. Erwägungen und Antrag des Kirchenrates

1. Der Kirchenrat ist der Ansicht, dass es sinnvoll und richtig ist, die begonnenen Verhandlungen weiterzuführen und möglichst rasch die Chance zu nutzen, zusammen mit der Stiftung in Gründung eine nachhaltige und sinnstiftende Nutzung im ehemaligen Kirchgemeindehaus Oekolampad zu realisieren. Deshalb entschied der Kirchenrat, die Liegenschaft Kirchgemeindehaus Oekolampad (umfassend die Liegenschaft Allschwilerplatz 22, Oekolampadstrasse 6, Oekolampadstrasse 8 sowie Schönenbuchstrasse 9) zunächst in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt umzuwidmen. Danach kann rasch und freihändig ein Verkauf erfolgen.
2. Die Berechnungen des Marktwertes wurden vorgenommen und nach gängigen Methoden angewandt. Es wurden ausführliche Bewertungsgutachten erstellt und entsprechend Sachwert und Marktwert ermittelt, welche dann unter Berücksichtigung der Gesamtsituation schliesslich zu einem konkreten Kaufangebot von Seiten der Stiftung in Gründung führten. Der Kirchenrat plausibilisierte das Angebot durch ein von ihm in Auftrag gegebenes Gutachten.
Der Kirchenrat geht davon aus, dass in den nächsten Monaten nach Gründung der Stiftung es möglich sein wird, die Liegenschaften zu veräussern zu einem Kaufpreis von etwa CHF 2.5 Mio.
Die Liegenschaft Schönenbuchstrasse 11, die im Eigentum der Bau- und Vermögensverwaltung steht, soll gleichzeitig an die Stiftung verkauft werden für etwa CHF 1,7 Mio.
Dies bedeutet einen voraussichtlichen Gesamtertrag in Höhe von etwas über CHF 4 Mio. Und im Kirchgemeindehaus Oekolampad kann ein Konzept und Angebot für das ganze Quartier realisiert werden, das von kirchlicher Seite her höchst wünschenswert ist
3. Der Kirchenrat wählt dazu das Instrument der Umwidmung gemäss §35 lit. f der Kirchenverfassung. Mit dem vorliegenden Beschlussantrag wird die Liegenschaft Kirchgemeindehaus Oekolampad übertragen aus dem

Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Kirche. Damit ist es möglich, einfacher zu verhandeln und rascher in das Konzept einzutreten. Erstmals wird diese Verfassungsbestimmung IV A §35, lit. f angewendet, nach folgenden Grundsätzen:

Liegenschaften, die im Eigentum der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt stehen, sind entweder dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Die Verfügungskompetenz bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen liegt bei der Synode; das Finanzvermögen der Kirche liegt in der Verfügungskompetenz des Kirchenrates, gemäss Kirchenverfassung und Finanzhaushaltsordnung. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind jene, die unmittelbar der Erfüllung gesetzlich festgelegter kirchlicher Aufgaben auf längere Zeit dienen. Im Finanzvermögen figurieren diejenigen Liegenschaften, die nicht mehr der Erfüllung einer kirchlichen Aufgabe dienen und ohne Beeinträchtigung der kirchlichen Aufgabe veräussert werden können. In diesem Sinne ist der nachstehende Beschlussantrag auf Umwidmung zu verstehen.

4. Der Kirchenrat ersucht die Synode auf den nachstehenden Beschlussantrag einzutreten und ihn zu verabschieden, damit dadurch eine neue zukunftsorientierte Nutzung des Kirchgemeindehaus Oekolampad sichergestellt wird und die Finanzen der Kirche entlastet werden. Falls der geplante Verkauf an die Stiftung in Gründung nicht zustande käme, müsste der Kirchenrat rasch nach anderen Lösungen suchen, um die finanzielle Belastung zu mindern.

5. Beschlussantrag des Kirchenrates

Der Kirchenrat beantragt der Synode die Liegenschaft Kirchgemeindehaus Oekolampad, Liegenschaftsparzelle 2591 (Allschwilerplatz 22, Oekolampadstrasse 6, Oekolampadstrasse 8 und Schönenbuchstrasse 9) in Anwendung von §35 lit. f der Kirchenverfassung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen umzuwidmen.

Namens des Kirchenrates

Der Präsident: Pfr. Dr. Lukas Kundert
Der Sekretär: Peter Breisinger

Beschluss

der Synode der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt

vom 17. Juni 2020

betreffend

Umwidmung der Liegenschaft Kirchgemeindehaus Oekolampad, Liegenschaftsparzelle 2591, Sektion 2 des Grundbuches Basel-Stadt (Allschwilerplatz 22, Oekolampadstrasse 6, Oekolampadstrasse 8 und Schönenbuchstrasse 9) vom Verwaltungsvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt

1. Die Synode beschliesst die Umwidmung der Liegenschaft Kirchgemeindehaus Oekolampad, Liegenschaftsparzelle 2591, Sektion 2 des Grundbuches Basel-Stadt (Allschwilerplatz 22, Oekolampadstrasse 6, Oekolampadstrasse 8 und Schönenbuchstrasse 9) vom Verwaltungsvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren, er unterliegt dem Referendum.