



1352

**Ratschlag betreffend Umwidmung der Liegenschafts-
parzelle 644, Sektion 3 des Grundbuches Basel-Stadt
(Schweizergasse, Basel), und der Stockwerkeigentums-
parzelle 2596-1 (Wertquote 238/1000) des Grundbuches
Basel-Stadt (Schweizergasse 23, Basel) vom
Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Evangelisch-
reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt**

Vom Kirchenrat verabschiedet am 25. Januar 2021

Der Synode vorgelegt am 24. März 2021

1. Ausgangslage

Im Jahre 1966 folgte die Synode dem Antrag des Kirchenrates, ein Bauvorhaben im Neubadquartier zu realisieren. Es sollte dabei zusammen mit dem Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» (im folgenden auch «Verein») ein Objekt erstellt werden, das Alterswohnungen und auch Gemeinderäume umfasste.

Entsprechend war das Raumprogramm aufgeteilt in einen Gemeindesaalteil, eine Sigristenwohnung und die Alterssiedlung.

Dabei wurde als Lösung gewählt, dass anstelle eines Verkaufs der Parzelle an den Verein lediglich ein Baurecht gewährt wurde und somit die Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt («ERK BS») weiterhin Eigentümerin des Grundstücks blieb. Auf der Baurechtsparzelle wurde Stockwerkeigentum errichtet. Die Alterssiedlung konnte entsprechend die Finanzierung des Bauprojektes in einfacherer Weise vornehmen.

Der Neubau sollte von den beiden Bauherrschaften gemeinsam erstellt werden. Die Baukosten wurden gemäss den Stockwerkeigentumsanteilen beider Partner aufgeteilt. An den Landkosten beteiligte sich der Verein über die Baurechtszinsen. Nachdem dieser Vorschlag 1966 von der Synode beschlossen wurde (vgl. Ratschlag 559), konnte im Jahre 1968 das Bauprojekt erfolgreich abgeschlossen werden.

2. Bisherige Entwicklungen und aktuelle Situation

Das Modell «Schweizergasse 23» bewährte sich jahrzehntelang. Im Neubadquartier konnten damit Räumlichkeiten der Kirche zur Verfügung gestellt und gleichzeitig eine Alterssiedlung an bevorzugter Wohnlage angeboten werden. Die Baurechtsvertragslösung bewährte sich ebenfalls, der aktuell gültige Baurechtsvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2065.

In den letzten Jahren indes hat sich das Gemeindegebiet stark verändert (eine Kirchgemeinde St. Leonhard besteht nicht mehr) und der Bedarf an kirchlichen Räumlichkeiten ist bekanntlich zurückgegangen.

So ist eine Verständigung erfolgt zwischen der ERK und dem Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» betreffend Zukunft der Schweizergasse 23. Der Kirchenrat hat von Beginn an die Kontaktnahme mit dem Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» im Wissen und in Rücksprache mit dem Kirchenvorstand der Kirchgemeinde Basel West geführt, welche die angestrebte Veräusserung begrüsst.

Der Verein plant nach erfolgtem Erwerb folgendes:

Die bisher von der Kirchgemeinde und externen Gruppen genutzten Räumlichkeiten sollen neu als Coworking betrieben werden. Diese Nutzung ist verträglich mit dem Alterswohnen – zumal das Haus sehr ringhörig ist – und generiert für den Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» einen angemessenen Mietertrag. Im Hauptraum werden rund zehn möblierte Arbeitsplätze eingerichtet. Das Coworking wird vom Verein Kulturkirche Paulus im Auftrag und in enger Abstimmung mit dem Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» betrieben, so die Absicht. Der Verein Kulturkirche Paulus wird selbst einen kleinen Teil des Coworking als «Backoffice» nutzen. Das Ziel ist, weitere kulturnahe Nutzer für das Coworking zu finden, um so das Profil der Pauluskirche als Kultur- und Chorzentrum weiter zu stärken.

Der Verein wird die Räumlichkeiten instand stellen und für die Zwecke des Coworking einrichten. Das Sitzungszimmer bleibt bestehen, die Küche wird zu einer Teeküche bzw. einem kleinen Pausenraum umgebaut. Zu den baulichen Massnahmen existiert ein entsprechendes Vorprojekt inklusive Behördenvorabklärungen und Kostenschätzung.

Die ERK ist, vorbehältlich der Zustimmung zu diesem Ratschlag, bereit, ihre Liegenschaft (somit das Land) und ihren Stockwerkeigentumsanteil von

238/1000 an den Verein «Evangelische Alterssiedlung St. Leonhard» zu veräussern. Damit würde der Verein alleiniger Eigentümer des Landes und beider Stockwerkeigentumsparzellen und damit auch der Baurechtsparzelle (Parzelle 2596, Sektion 3 des Grundbuches Basel-Stadt). Von Seiten des Vereins wurde die Kaufabsicht bestätigt. Der Kaufpreis wurde von der ERK und dem Verein aufgrund von eingeholten Schätzungen auf CHF 2,4 Mio. festgelegt. Zu bemerken ist, dass die ERK in ihren Räumen seit Beendigung der Bauarbeiten nur minimale Investitionen vorgenommen hat. Die Haustechnik ist beispielsweise am oder über dem Ende der vorgesehenen Lebensdauer.

3. Erwägungen des Kirchenrates

Der Kirchenrat ist der Ansicht, dass jetzt der Zeitpunkt gekommen ist, Land und Stockwerkeigentumsanteil Schweizergasse 23, die sich im Verwaltungsvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt befinden, gemäss § 35 lit. f der Kirchenverfassung in das Finanzvermögen zu übertragen (dieses Verfahren wurde auch im Ratschlag 1344 bezüglich der Umwidmung des Kirchengemeindehauses Oekolampad gewählt). Damit wird es möglich, die Verkaufsverhandlungen zügig abzuschliessen und den Verkauf möglichst im Sommer 2021 zu realisieren. Über die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen entscheidet gemäss Kirchenverfassung und Finanzhaushaltsordnung alleine der Kirchenrat.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind jene, die unmittelbar der Erfüllung gesetzlich festgelegter kirchlichen 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 hat der Kirchenrat entschieden, zukünftig auf die kirchliche Nutzung der Liegenschaft Schweizergasse 23 zu verzichten. Durch das beabsichtigte Vorgehen können zudem willkommene Synergieeffekte erzielt werden:

Der Verein Alterssiedlung stellt die bisherigen ERK-Räumlichkeiten instand und vermietet Teile des geplanten «Coworking Paulus» an den Trägerverein Kulturkirche Paulus; das generiert für den Verein Mietzinseinnahmen und bietet dem Trägerverein seine erforderliche Büroinfrastruktur.

Der Kirchenrat ersucht deshalb die Synode, auf diesen Ratschlag einzutreten und die Umwidmung der Parzelle der Schweizergasse 23 und des Stockwerkeigentumsanteil der ERK gutzuheissen.

4. Beschlussantrag des Kirchenrates

Der Kirchenrat beantragt der Synode, den nachstehenden Beschluss betreffend Umwidmung der im Eigentum der ERK stehenden Liegenschaft und Stockwerkeigentumsanteils (Schweizergasse 23, Basel) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu fassen.

Basel, 25. Januar 2021

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 24. März 2021

betreffend

Umwidmung der Liegenschaftsparzelle 644, Sektion 3 des Grundbuches Basel-Stadt (Schweizergasse, Basel), und der Stockwerkeigentumsparzelle 2596-1 (Wertquote 238/1000) des Grundbuches Basel-Stadt (Schweizergasse 23, Basel) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt

1. Die Synode beschliesst die Umwidmung der Liegenschaftsparzelle 644, Sektion 3 des Grundbuches Basel-Stadt (Schweizergasse, Basel), und der Stockwerkeigentumsparzelle 2596-1 (Wertquote 238/1000) des Grundbuches Basel-Stadt (Schweizergasse 23, Basel) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum.