



► **an den Grossen Rat**

BD/021802  
Basel, 7. Juli 2004

Regierungsratsbeschluss  
vom 6. Juli 2004

## **Ausgabenbericht**

betreffend

**Werkstättenneubau am Leimgrubenweg**  
(Projektierungskredit 2)

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am  
9. Juli 2004

## 1. BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ausgabenbericht betreffend Werkstattneubau am Leimgrubenweg zu unterbreiten mit dem Antrag, den für die Ausarbeitung eines Ratschlagprojektes erforderlichen Kredit von Fr. 500'000.-- (Index ZBI, Stand April 2003, 106.6 Punkte) zu Lasten der Rechnungen 2004 (Fr. 200'000.--) und 2005 (Fr. 300'000.--) Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt, Position 6406.250.21001 zu bewilligen.

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1 Die Ratschläge Nr. 9190 und Nr. 9268

Mit Datum vom 17.09.2002 unterbreitete der Regierungsrat dem Grossen Rat den Ratschlag Nr. 9190 betreffend Werkstätten Baudepartement, Neubau am Leimgrubenweg mit dem Antrag, für den Bau und die Einrichtung des Werkstättenneubaus sowie die Umbaumassnahmen in Teilen der verbleibenden Randbebauung einen Kredit von insgesamt Fr. 20'953'000.-- zu bewilligen. Dieser Kreditantrag wurde wie folgt begründet:

Auf dem Dreispitzareal sind heute im Strassengeviert Leimgrubenweg/Rotterdam-Strasse/Stuttgart-Strasse/Brüssel-Strasse auf einer rund 13'700 m<sup>2</sup> grossen Fläche neben dem Nationalstrassenbetrieb die Werkstätten und Allmendbetriebe des Tiefbauamtes in ein- bis zweigeschossigen Werkstattgebäuden, Holzbaracken, Hallen und Unterständen untergebracht. Zudem betreibt die Allmendverwaltung am Walkeweg 122 ein Auslieferungslager für Schilder und Signalisationstafeln.

Die Werkstätten der Hauptabteilung Hochbau des Hochbau- und Planungsamtes befinden sich heute an der Maiengasse 7/Hebelstrasse 52 auf zwei zusammenhängenden Arealen von total 4'445 m<sup>2</sup>. Für das PMD (Messen und Märkte) werden auf einer 2'055 m<sup>2</sup> grossen Hinterhofparzelle an der Hegenheimerstrasse 139 die Marktstände gelagert und gewartet.

Zum Zweck einer Betriebsoptimierung der baubezogenen Werkstatt- und Regiebetriebe des Baudepartements sowie einer gewinnbringenden Nutzung der von diesen Betrieben genutzten Areale hat bereits 1994/95 eine Arbeitsgruppe im Zusammenhang mit dem ReKaBas-Teilprojekt „Werkstätten“ empfohlen, die Werkstätten des Hochbau- und Planungsamtes und des Tiefbauamtes auf dem Areal am Leimgrubenweg zusammenzufassen.

Der Grosse Rat wies am 23.10.2002 den genannten Ratschlag seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Prüfung und Berichterstattung zu. Mit Ratschlag Nr. 9268 legte die beauftragte Kommission am 20.08.2003 dem Grossen Rat einen entsprechenden Bericht vor. Die BRK äusserte sich darin kritisch gegenüber einer teilweisen Konkurrenzierung des privaten Gewerbes durch staatliche Regiebetriebe, anerkannte aber einen gewissen Bedarf der kantonalen Verwaltung an eigenen Werkstät-

ten. Die Mehrheit der Kommission stimmte aber insbesondere deshalb dem Kreditantrag zu, weil sich mit dem Zusammenschluss der Hochbauwerkstätten mit den Regiebetrieben des Tiefbauamtes am Leimgrubenweg die Möglichkeit ergibt, wertvolle Grundstückflächen im Stadtgebiet für den Bau von Wohnungen freizustellen.

An seiner Sitzung vom 22.10.2003 nahm der Grosse Rat schliesslich Kenntnis vom Ratschlag Nr. 9190 sowie vom Bericht seiner BRK (Bericht Nr. 9268). Nach einer angeregten Debatte lehnte er den Kreditantrag ab und wies den Ratschlag an den Regierungsrat zurück. Als Gründe für diese Rückweisung an den Regierungsrat durch den Grosse Rat können insbesondere angenommen werden:

- Das Raumprogramm des vorgelegten Projektvorschlages sprengt mit dem Einbezug der Fahrzeughalle des Tiefbauamtes sowie den Neubauteilen für die Allmendverwaltung wesentlich den mit dem Projekt ReKaBas definierten Rahmen. Diese Ausweitung führte zu einer Erhöhung der Kosten von 10.0 Mio. Franken auf rund 22.0 Mio. Franken.
- Die im Ratschlag aufgeführte Mitarbeiterzahl der zukünftigen Hochbau-Werkstätten wird als zu hoch erachtet. Eine Konkurrenzierung des privaten Gewerbes durch den Betrieb wird nicht ausgeschlossen.

Im Gegensatz zu den vorstehenden Problemen, welche für die Mehrheit des Grossen Rates gegen die Weiterverfolgung des Projektes sprachen, wurde die Möglichkeit einer Freistellung der Areale Maiengasse und Hegenheimerstrasse für den Wohnungsbau allgemein begrüsst. Der Grosse Rat strich denn auch im Rahmen der Behandlung des Budgetvoranschlages 2004 die ursprünglich für das Vorhaben Werkstättenneubau am Leimgrubenweg vorgesehene Rate von 7.6 Mio. Franken nicht ganz, sondern reduzierte sie in Erwartung eines redimensionierten Lösungsvorschlages für die unbestrittene Verlegung der Hochbauwerkstätten lediglich auf 0.5 Mio. Franken.

## **2.2 Neudefinition des Vorhabens**

Das Baudepartement hat inzwischen das Raumprogramm überprüft und auf die Bedürfnisse der Hochbauwerkstätten beschränkt, d.h. auf den Bau neuer Werkstätten für die Allmendverwaltung soll verzichtet werden sowie die bestehende Fahrzeughalle des TBA soll nicht ersetzt, sondern im Rahmen eines separaten Projektes baulich saniert und den geltenden gesetzlichen Vorschriften angepasst werden.

Im Zusammenhang mit dem Abbau von Aufgaben und Leistungen ist auch der Stellenplan sowie der Aufgabenbereich der Hochbauwerkstätten hinterfragt worden. Neu soll der Betrieb lediglich in beschränktem Masse Reparatur- und Servicearbeiten in staatlichen Liegenschaften, kleine Umzugsarbeiten sowie Regiearbeiten wie beispielsweise die Stadtbeflagung ausführen. Mit der Einführung des geplanten neuen Konzepts lassen sich im Vergleich zum Stellenplan aus dem Jahre 2002 bis 2007 von insgesamt 27 der Stellen 10 (1050 Stellenprozente) Stellen einsparen. Davon sind 9 Stellen (950 Stellenprozente) gestrichen oder zur Streichung vorgesehen. Eine Stelle ist von den

Werkstätten Hochbau ins Tiefbauamt transferiert worden. Im Vergleich zum Stellenplan von 2002 sollen die Werkstätten Hochbau im Jahre 2007 mit folgendem Stellenplan ins Tiefbauamt überführt werden:

| Stellenbezeichnung       | 2002                   | Stellen-<br>prozente | 2007                   | Stellen-<br>prozente |
|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Leitung                  | 1 Betriebsleiter       | 100                  | 1 Abteilungsleiter     | 100                  |
| Administration           | 1 Verw.-AssistentIn    | 100                  | 1 Verw.-AssistentIn    | 50                   |
|                          | 1 Verw.-Angestellter   | 100                  | 1 Verw.-Angestellter   | 100                  |
| Schreinerei HPA          | 1 Werkstattleiter      | 100                  | 1 Werkstattleiter      | 100                  |
|                          | 1 Stv. Werkstattleiter | 100                  | 1 Stv. Werkstattleiter | 100                  |
|                          | 8 Schreiner            | 800                  | 4 Schreiner            | 400                  |
|                          | 1 Lehrlingsbetreuer    | 100                  | 1 Lehrlingsbetreuer    | 100                  |
| Marktstände              | 1 Zimmermann           | 100                  | 1 Zimmermann           | 100                  |
| Transport/Lager          | 1 Gruppenführer        | 100                  | 1 Allrounder           | 100                  |
|                          | 1 Schreiner            | 100                  |                        |                      |
|                          | 2 Chauffeure           | 200                  |                        |                      |
| Tapeziererei             | 2 Sattler/Tapezierer   | 200                  | 2 Sattler/Tapezierer   | 200                  |
| Mech. Werkstatt          | 2 Mechaniker           | 200                  | 1 Mechaniker           | 100                  |
|                          | 1 Hilfsmechaniker      | 100                  | 1 Hilfsmechaniker      | 100                  |
|                          | 1 Allrounder           | 100                  | 1 Allrounder           | 100                  |
| Malerei HPA              | 2 Maler                | 200                  |                        |                      |
| Total<br>exkl. Lehrlinge | 27                     | 2'700                | 17                     | 1'650                |

Zusätzlich sollen folgende heute im TBA bereits bestehende Stellen in die künftige Hochbauabteilung der Regiebetriebe TBA integriert werden:

- 2 Schreinerstellen
- 3 Malerstellen

Das überarbeitete Raumprogramm für die Hochbauabteilung umfasst neu im Wesentlichen folgende Nutzungsbereiche mit den zugehörigen Hauptnutzflächen:

| Nutzung                                      | Hochbau neu          |                            | Hochbau bisher <sup>1)</sup> |                            |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                                              | Fläche               | Total                      | Fläche                       | Total                      |
| <b>Hochbauwerkstätten, Lager Marktstände</b> |                      | <b>1'244 m<sup>2</sup></b> |                              | <b>2'224 m<sup>2</sup></b> |
| - Schreinerei                                | 600 m <sup>2</sup>   |                            | 1'484 m <sup>2</sup>         |                            |
| - Malerei                                    | 164 m <sup>2</sup>   |                            | 164 m <sup>2</sup>           |                            |
| - Mechanische Werkstatt                      | 300 m <sup>2</sup>   |                            | 376 m <sup>2</sup>           |                            |
| - Tapeziererei/Sattlerei                     | 180 m <sup>2</sup>   |                            | 200 m <sup>2</sup>           |                            |
| <b>Lager</b>                                 |                      | <b>2'190 m<sup>2</sup></b> |                              | <b>2'984 m<sup>2</sup></b> |
| - Möbellager                                 | 1'000 m <sup>2</sup> |                            | 1'458 m <sup>2</sup>         |                            |
| - Allgemeines Lager                          | 660 m <sup>2</sup>   |                            | 643 m <sup>2</sup>           |                            |
| - Lager Marktstände                          | 530 m <sup>2</sup>   |                            | 883 m <sup>2</sup>           |                            |

| Nutzung                          | Hochbau neu        | Total                      | Hochbau bisher <sup>1)</sup> | Total                      |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                                  | Fläche             |                            | Fläche                       |                            |
| <b>Allgemeines</b>               |                    | <b>310 m<sup>2</sup></b>   |                              | <b>819 m<sup>2</sup></b>   |
| - Administration                 | 90 m <sup>2</sup>  |                            | 421 m <sup>2</sup>           |                            |
| - Garderoben, WC, Putzräume      | 100 m <sup>2</sup> |                            | 217 m <sup>2</sup>           |                            |
| - Technische Räume               | 120 m <sup>2</sup> |                            | 181 m <sup>2</sup>           |                            |
| <b>Parkierung offen/gedeckt</b>  |                    | <b>375 m<sup>2</sup></b>   |                              | <b>610 m<sup>2</sup></b>   |
| - 15 Dienstfahrzeuge HPA und TBA |                    |                            |                              |                            |
| <b>Total</b>                     |                    | <b>4'119 m<sup>2</sup></b> |                              | <b>6'637 m<sup>2</sup></b> |

<sup>1)</sup> Raumprogramm gemäss Ratschlag 9190 exkl. Flächen für die neu nicht mehr vorgesehenen Werkstätten TBA und Allmendbetriebe

## 2.3 Grobschätzung der Baukosten

Gestützt auf das vorstehende Raumprogramm sowie auf die Kennzahlen des zurückgewiesenen Projektes (vergl. Ratschlag Nr. 9910) lassen sich die Kosten für das reduzierte Projekt wie folgt grob schätzen:

a) Schätzung auf Grund der Geschossfläche:

|                      |                                |                            |
|----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Nettonutzfläche:     |                                | 4'119 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche/      |                                |                            |
| Konstruktionsfläche: | ca. 4'119 m <sup>2</sup> x 20% | <u>824 m<sup>2</sup></u>   |
| Total Geschossfläche |                                | <u>4'943 m<sup>2</sup></u> |

|                          |                                                        |                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Kosten BKP 2:            | ca. 4'943 m <sup>2</sup> x Fr. 1'660.--/m <sup>2</sup> | Fr. 8'205'380.--         |
| BKP 1:                   |                                                        |                          |
| Umgebung/Baunebenkosten: | ca. Fr. 8'205'380.-- x 15%                             | Fr. 1'230'807.--         |
| Ausstattung/Umzüge:      |                                                        | <u>Fr. 1'000'000.--</u>  |
| Gesamtkosten             |                                                        | <u>Fr. 10'436'187.--</u> |

b) Schätzung auf Grund des umbauten Raumes

|                |                                  |                             |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Umbauter Raum: | ca. 4'943 m <sup>2</sup> x 4.5 m | <u>22'243 m<sup>3</sup></u> |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------|

|                          |                                                   |                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| Kosten BKP 2:            | ca. 22'243 m <sup>3</sup> x 368.--/m <sup>3</sup> | Fr. 8'185'608.--         |
| Kosten BKP 1,4,5 und 9:  |                                                   |                          |
| Umgebung/Baunebenkosten: | ca. Fr. 8'185'608.--x 15%                         | Fr. 1'227'841.--         |
| Ausstattung/Umzüge:      |                                                   | <u>Fr. 1'000'000.--</u>  |
| Gesamtkosten             |                                                   | <u>Fr. 10'413'449.--</u> |

Gerundet muss also für den beantragten Werkstattneubau mit Erstellungs- und Einrichtungskosten von Fr. 10.5 Mio. gerechnet werden.

## 2.4 Berechnung der Projektierungskosten

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkosten                                      | Fr. 10'413'000.--     |
| a) Berechnung Gesamthonorare:                     |                       |
| Honorarberechtigte Baukosten                      | Fr. 7'000'000.--      |
| Honorar Architekt (Gesamtleistung 100%)           | Fr. 870'000.--        |
| Honorar Ingenieur (Gesamtleistung 100%)           | Fr. 360'000.--        |
| Honorare Fachplaner (Gesamtleistung 100%)         | <u>Fr. 500'000.--</u> |
| Honorare total (Gesamtleistung 100%)              | Fr. 1'730'000.--      |
|                                                   | <hr/>                 |
| b) Berechnung Projektierungskosten bis Ratschlag: |                       |
| Honorar bis Ratschlagsreife (Teilleistung 25%)    | Fr. 432'000.--        |
| Modelle, Vervielfältigungen usw.                  | Fr. 30'000.--         |
| Unvorhergesehenes                                 | <u>Fr. 38'000.--</u>  |
| Projektierungskosten bis Ratschlag total          | Fr. 500'000.--        |
|                                                   | <hr/>                 |

Die Beschränkung des Bauvorhabens auf den Ersatz der Hochbauwerkstätten und die Weiternutzung der bestehenden Fahrzeughalle, des bestehenden Bremsprüfstandes sowie der Werkstätten der Allmendverwaltung in unveränderter Form bedingt eine grundlegende Neuplanung des Projektes an einem neuen Standort auf dem Areal am Leimgrubenweg. Die Berechnung der Projektierungskosten umfasst deshalb die gesamten Teilleistungen der Vorprojektphase sowie rund zwei Drittel der Teilleistungen der Projektphase gemäss Honorarordnung SIA.

Der mit Beschluss Nr. 01/23/07G am 6.06.07G vom Grossen Rat genehmigte Projektkredit von insgesamt Fr. 700'000.-- wurde für die Erarbeitung des vom Grossen Rat im Herbst 2003 zurückgewiesenen Projektvorschlages ausgeschöpft. Für die vorgeschlagene Neuprojektierung stehen daraus deshalb keine Mittel mehr zur Verfügung. Um aber trotzdem den grösstmöglichen Nutzen aus der bisherigen Arbeit ziehen zu können, soll die Erarbeitung des reduzierten Projekts den Verfassern des ursprünglichen Projekts übertragen werden. Damit ist Gewähr geboten, dass das vorhandene Wissen in das neue Projekt einfließen kann. Es wird erhofft, dass sich damit eine Reduktion des Planungshonorars realisieren lässt. Über deren Höhe kann noch nichts ausgesagt werden. Sie wird aber zu gegebenem Zeitpunkt Gegenstand von Verhandlungen bilden.

## 2.5 Situierung des Neubaus

Mit dem Projekt soll wie erwähnt die Empfehlung der Arbeitsgruppe für das ReKaBas-Projekt „Werkstätten“ umgesetzt werden, die Werkstattbetriebe des Hochbau- und Planungsamtes sowie des TBA am Leimgrubenweg zusammenzufassen. Das Neubauvorhaben soll deshalb sicher im Perimeter der Regiebetriebe des TBA realisiert werden. Die genaue Situierung muss im Rahmen der Vorprojektplanung festgelegt werden.

## 3. FINANZIERUNG

Der Werkstättenneubau macht bekanntlich Einnahmen aus der Verwertung der bisher belegten Areale Maiengasse, Hebelstrasse und Hegenheimerstrasse möglich. Auf Grund von Testprojekten und gemäss gängiger Partnerformel wurden für die drei Areale folgender Baurechtszins ermittelt:

|                                                     |     |                          |
|-----------------------------------------------------|-----|--------------------------|
| Baurechtszins Areal Maiengasse 7                    | Fr. | 245'600.--               |
| Baurechtszins Areal Hebelstrasse 52                 | Fr. | 83'570.--                |
| Baurechtszins Hinterhofareal Hegenheimerstrasse 139 | Fr. | <u>94'645.--</u>         |
| Total                                               | Fr. | <u><u>423'815.--</u></u> |

Ausgehend von einer Verzinsung mit 4.25% ergibt sich ein Gesamtwert der Grundstücke von rund Fr. 10.0 Mio.

## 4. TERMINE

Für die Ausarbeitung des Ratschlagsprojektes werden rund 6 Monate benötigt. Vorbehaltlich der Genehmigung des Ausführungskredites im 2. Quartal 2005 wird mit einem

Baubeginn im 4. Quartal 2005 sowie einem Bezug des Neubaus im 2. Quartal 2007 gerechnet.

## **5. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANTRAG**

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht gemäss §55 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, die Ausarbeitung eines reduzierten Ratschlagsprojektes gutzuheissen, und empfehlen die Genehmigung des nachstehenden Beschlussentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

## Grossratsbeschluss

betreffend

### **Werkstättenneubau am Leimgrubenweg (Projektierungskredit 2)**

(vom        )

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, bewilligt:

://: für die Ausarbeitung eines Ratschlagsprojektes für einen Werkstättenneubau am Leimgrubenweg einen Kredit von Fr. 500'000.-- (Index ZBI, Stand April 2003, 106.6 Punkte) zu Lasten der Rechnung 2004 (Fr. 200'000.--) und 2005 (Fr. 300'000.--) des Baudepartements, Hochbau- und Planungsamt (Hauptabteilung Hochbau, Position Nr. 6406.250.21001.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.