



► **an den Grossen Rat**

BD/041311
Basel, 18. August 2004

Regierungsratsbeschluss
vom 10. August 2004

Ausgabenbericht

betreffend

**Erwerb des
Strassenwartmagazins „Claramatte“
Hammerstrasse 85, 4057 Basel**

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
20. August 2004

1. BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ausgabenbericht betreffend Erwerb des Strassenwartmagazins Claramatte auf dem Areal Vischer, Hammerstrasse 85, 4057 Basel, zu unterbreiten mit dem Antrag, den hierfür erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 1'150'000.-- (Index 106,6 Punkte, April 2003, ZBI 1998) inkl. MwSt zu Lasten der Position Nr. 6406.270.21014 verteilt auf die Jahre 2004 (Fr. 150'000.--) und 2005 (Fr. 1'000'000.--) zu bewilligen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Vorgeschichte und gesetzliche Grundlage

Mit dem Grossratsbeschluss GRB Nr. 90 vom 16. Januar 1964 wurde auf dem Areal Vischer nördlich der Claramatte ein Überbauungsplan genehmigt. Innerhalb der Überbauung wurde eine Grünfläche ausgeschieden, u. a. um dort ein Strassenwartmagazin des Tiefbauamtes zu erstellen.

Die Realisierung des Gesamtplanes erfolgte in Etappen und ist bis heute noch nicht abgeschlossen. Eine der ursprünglichen Fabrikhallen, die als Möbelgeschäft bekannt gewordene "Mobitarehalle", blieb bis in die jüngste Vergangenheit zum Teil in der Grünfläche stehen und verhinderte die Realisierung des Überbauungsplanes entlang der Klingentalstrasse.

1987 wurde neben der Mobitarehalle eine Holzbaracke erstellt, die dem Tiefbauamt bis ins Jahr 2003 als provisorisches Strassenwartmagazin diente (*siehe grundbuchamtlich gesicherte Dienstbarkeit von 1987: "Duldung, z. G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Baudepartement"*).

Mit der Zonenplanrevision im Jahre 1988 wurde die Grünfläche der Grünzone zugewiesen, womit die oberirdischen Bauten nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

Im Jahre 2003 wurde das Provisorium des Strassenwartmagazins abgebrochen, wie auch der in die Grünzone ragende Teil der Mobitarehalle, damit unter der Grünzone ein öffentliches Parkhaus erstellt werden kann. Das Parkhaus konnte im Sommer 2004 eröffnet und die Parkplätze rund um die Claramatte aufgehoben werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine umfassende Sanierung der Claramatte geschaffen.

2.2 Standort

Das Strassenwartmagazin „Claramatte“ an der Hammerstrasse 85 ist der ideale Standort im innerstädtischen Bereich des Kleinbasels. Mit einem Magazin an diesem zentralen Standort werden die Anfahrtswege minimiert und es entstehen keine unproduktiven Fahrzeiten. Eine Erweiterung des Kreismagazins am Riehenring 3 als Alternative würde einen entsprechenden Neubau mit vergleichbaren Kosten an die-

sem Standort bedingen, um die zusätzlichen 15 Personen und Fahrzeuge unterzubringen. Die Anfahrtswege wären entsprechend länger und die zusätzliche Belastung der Anwohner grösser, da mit der Flächenreinigung in der Innerstadt des Kleinbasels morgens um 04.00 Uhr begonnen werden muss.

Abgesehen davon besteht die Absicht, das Areal des Kreismagazins am Riehenring 3 im Rahmen des APS (Aktionsprogramm Stadtentwicklung) dem Wohnungsbau zuzuführen. Es liegt ideal ruhig und eine Wohnnutzung würde sich mit den ringsum liegenden Wohnhäusern auch besser vertragen. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.

3. BAUPROJEKT

3.1 Raumprogramm

Im Oktober 2002 hat das Tiefbauamt die Bedürfnisse für das Magazin, Bezirk 21, Claramatte definiert. Das Raumprogramm ist für einen 24 Stunden-Betrieb ausgelegt, für drei Equipen mit durchschnittlich sechs Personen:

Art der Räume	Ausstattung	Nettogeschossfläche	Spezielles
Fahrzeughalle / Lager (drei Elektrofahrzeuge für Strassenreinigung und 1 VW-Transporter)	entlüftet unbeheizt	249.60 m ²	Waschplatz mit Hochdruckreiniger, Lagerbühne mit Krananlage, Ladestation für Elektrofahrzeuge
Werkstatt / Besenraum	be- und entlüftet temperiert	31.10 m ²	Waschtrog Werkbank Regalfläche 15 m ² Fensterlüftung
Trocknungsraum	be- und entlüftet unbeheizt	6.90 m ²	Garderobenstange Entfeuchter
Garderobe	be- und entlüftet beheizt	27.60 m ²	18 Garderobenschränke
WC – Anlage 1	be- und entlüftet beheizt	8.80 m ²	1 Dusche, 1 Waschrinne 1 WC, 1 Urimat
WC – Anlage 2	be- und entlüftet beheizt	8.60 m ²	1 Dusche, 1 Waschrinne 1 WC
Technikraum	be- und entlüftet unbeheizt	9.60 m ²	Heizung, Sanitär-, Lüftung- und Elektrozentrale
Aufenthalt	be- und entlüftet beheizt	29.20 m ²	Einbauküche, Esstisch, Schreibtisch mit Telefon
Gang	unbeheizt	10.00 m ²	
<i>Total Nettogeschossfläche</i>		<i>381.4 m²</i>	

3.2 Projektbeschreibung

Der eingeschossige unterirdische Baukörper nimmt die gesamte freie Parzellenfläche zwischen unterirdischer Autoeinstellhalle und Keller des geplanten Mehrfamilienhauses in Anspruch. Er gliedert sich in eine Fahrzeughalle, die über eine bestehende private Rampe von der Hammerstrasse 85 her erschlossen wird und einen Arbeits- und Aufenthaltsbereich.

Die Fahrzeughalle dient als Abstellplatz für diverse, hauptsächlich elektrisch betriebene Fahrzeuge des Strassenunterhaltes. Hier befindet sich ein Waschplatz, um die Chassis der Wagen mittels Hochdruck reinigen zu können sowie eine kleine Kranbahn, um die Wagen mit Spezialgeräten (Salz, Split etc.) zu bestücken.

Der Mannschaft- und Werkstattbereich ist rund um einen Lichthof angeordnet. Nebst der Werkstatt und der Garderobe ist ein Aufenthaltsraum vorgesehen, der den drei Equipen, die rund um die Uhr zum Einsatz kommen, als Pausen- und Essraum dient.

Der Ausbau ist einfach und robust geplant. Als Bodenbelag ist im Garagenbereich, in der Werkstatt und dem Aufenthalts- und Garderobenbereich ein gestrichener Zementüberzug und in den Nassräumen ein Steinzeugbelag vorgesehen.

Die Haustechnik ist entsprechend den Anforderungen ausgelegt. Die Fahrzeughalle ist entlüftet, für die Personalräume ist eine Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung geplant. Alle erforderlichen Leitungen werden offen geführt.

3.3 Baukosten

Die für den Bau aufzuwendenden Kosten basieren auf einer GU-Offerte. All jene Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Nachbarliegenschaft entstehen, resp. zu deren Nutzen sind, wurden separat erfasst und belasten die Baukosten des Strassenwartmagazins nicht.

Kostenübersicht nach Baukostenplan BKP (Index 106.6 Punkte, Stand April 2003, ZBI 1998)

Kosten schlüsselfertiger Kaufpreis

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Betrag</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	
10	Bestandesaufnahmen	Fr. 1'500.--
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr. 4'000.--
12	Sicherungen, Provisorien	Fr. 11'400.--
13	Baustelleneinrichtung	Fr. 9'000.--
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	Fr. 1'500.--
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	Fr. 2'600.--
19	Honorare in BKP 29 enthalten	

2 Gebäude

20	Baugrube	Fr. 36'300.--
21	Rohbau 1	Fr. 272'500.--
22	Rohbau 2	Fr. 92'600.--
23	Elektroanlagen	Fr. 42'500.--
24	Heizung-/Lüftungsanlagen	Fr. 83'500.--
25	Sanitäranlagen	Fr. 90'500.--
26	Transportanlagen	Fr. 6'500.--
27	Ausbau 1	Fr. 90'000.--
28	Ausbau 2	Fr. 55'600.--
	<i>Zwischentotal BKP 1 und BKP 2</i>	Fr. 800'000.--
	(Total BKP 2 ohne Honorare = Fr. 770'000.--)	

29	Honoraren (inkl. BKP 19)	Fr. 127'250.--
----	--------------------------	----------------

5	<i>Baunebenkosten</i> (exkl. Bewilligungen und Gebühren)	Fr. 30'000.--
----------	--	---------------

+ 7.6 % MwSt

Fr. 957'250.--

Fr. 72'750.--

Total Kaufpreis schlüsselfertigFr. 1'030'000.--

(exkl. Bewilligungen, Gebühren, Ausstattung)

Leistungen Käufer*BKP Arbeitsgattung**Betrag*

8	<i>Unvorhergesehenes, Reserve, Bewilligungen, Gebühren</i>	Fr. 90'000.--
----------	--	---------------

9	<i>Ausstattungen</i>	Fr. 21'500.--
----------	----------------------	---------------

+ 7.6% MwSt

Fr. 111'500.--

Fr. 8'500.--

Total durch den Käufer zu erbringende LeistungenFr. 120'000.--**Kennzahlen**

Umbautes Volumen nach SIA 116	2312 m ³
Kosten BKP 2 (inkl. MwSt) in Fr. pro m ³	Fr. 417.--/m ³
Geschossfläche nach SIA 416	421 m ²
Kosten BKP 2 (inkl. MwSt) in Fr. pro m ²	Fr. 2'287.--/m ²

3.4 Betriebs- und Unterhaltskosten

Baurechtszins	Fr. 12'000.--	pro Jahr
Energiekosten	Fr. 12'000.--	pro Jahr
Unterhaltskosten (1% von BKP 2 - 4)	<u>Fr. 13'000.--</u>	pro Jahr
Total Betriebs- und Unterhaltskosten	<u>Fr. 37'000.--</u>	pro Jahr

4. REALISIERUNG GLEICHZEITIG MIT PRIVATEM BAUVORHABEN

Zurzeit dienen drei Baucontainer auf der Claramatte dem Tiefbauamt als Standort. Es handelt sich um ein Provisorium, das einen sinnvollen Betrieb nur bedingt zulässt.

Parallel zu privaten Bauvorhaben auf dem Areal Vischer bietet sich nun die Möglichkeit, das schon im ursprünglichen Überbauungsplan aus dem Jahre 1963 vorgesehene unterirdische Strassenwartmagazin zu realisieren.

Zwischen der öffentlichen Autoeinstellhalle und dem in Planung begriffenen letzten Wohnbau des Areals Vischer, an Stelle der zum Teil noch stehenden Mobitarehalle, kann ein unterirdischer Gewerberaum erstellt werden, der in Dimension und Layout den Bedürfnissen des Tiefbauamtes optimal gerecht wird. Zusätzlich können bestehende, resp. geplante Infrastrukturen der unmittelbaren Umgebung sinnvoll genutzt werden. So kann das unterirdische Magazin über eine bestehende Rampe erschlossen werden und der Anschluss an die Fernwärme über den Wohnungsneubau erfolgen.

Über das Dach dieses unterirdischen Baukörpers führt das Sperrweglein als öffentliche Fusswegverbindung, welches die Claramatte mit der Sperrstrasse, resp. Müllheimerstrasse verbindet. Die Realisierung des neuen unterirdischen Magazins an diesem Standort macht im Zusammenhang mit den schon erfolgten, resp. geplanten privaten Bauvorhaben Sinn. Der notwendige Aushub des ehemals kontaminierten Bodenmaterials ist schon erfolgt.

Durch die gleichzeitige Erstellung des Strassenwartmagazins mit dem Mehrfamilienhaus durch den gleichen Generalunternehmer können die möglichen Synergien beim Bau (gemeinsame Bauplatzinstallation, Anschlussleitungen, Mengenrabatte etc.) optimal genutzt werden. Es entsteht somit eine Win-Win Situation für beide Seiten. Diese Aussage wird auch belegt durch den tiefen Preis pro m³ von Fr. 417.-- an der Claramatte gegenüber Fr. 658.-- beim Vergleichsobjekt an der Allmendstrasse.

Der Bauherr und Grundeigentümer des Mehrfamilienhauses hat sich bereit erklärt, das Strassenwartmagazin zusammen mit dem Mehrfamilienhaus zu erstellen und das Strassenwartmagazin zum festen Preis von Fr. 1'030'000.-- schlüsselfertig an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Baurecht abzugeben.

5. BAURECHT

Für das Grundstück soll ein Baurechtsvertrag zwischen der Vischer & Co. (Baurechtsgeberin) und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (Baurechtsnehmerin), abgeschlossen werden.

6. TERMINE

Wenn der Bau des Strassenwartmagazins gleichzeitig mit dem Mehrfamilienhaus erfolgt, sind zusätzliche Synergien möglich. Der Baubeginn (Aushubarbeiten) für das Mehrfamilienhaus ist auf November 2004 terminiert.

7. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRÄGE

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

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt die Annahme des folgenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Beilagen:

- Situationsplan 1:1000
- Grundrissplan 1:200

Grossratsbeschluss

betreffend

Erwerb des Strassenwartmagazins „Claramatte“ Hammerstrasse 85, 4057 Basel

(vom)

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

://: Für den Erwerb des Strassenwartmagazins „Claramatte“ wird ein Kredit von Fr. 1'150'000.-- (Index 106,6 Punkte, April 2003, ZBI 1998) zu Lasten der Rechnung 2004 (Fr. 150'000.--) und 2005 (Fr. 1'000'000.--), Position Nr. 6406.270.21014, Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt/Hauptabteilung Hochbau, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.