

05.0604.01

Ratschlag

betreffend

Musikakademie

Liegenschaften Steinengraben 47 / Leonhardsstrasse 23

Sanierungsmassnahmen

vom 26. April 2005 / 050604 / ED

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
29. April 2005

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	
1. BEGEHREN	3
2. BEGRÜNDUNG	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Gebäudezustand	3
2.2.1 Dach und Fach	3
2.2.2 Innerer Zustand	3
3. INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN UND KOSTEN	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Dach und Fach	4
3.2.1 Fassadensanierung	4
3.2.2 Umgebung	4
3.3 Innensanierung	4
3.3.1 Provisorien	4
3.3.2 Allgemeine Innensanierung	5
3.3.3 Treppenhausoblichter	5
3.3.4 Zusätzlicher Gruppenunterrichtsraum	5
3.3.5 Sanierung der Haustechnik	5
3.3.6 Verbesserung des Raumklimas	5
3.3.7 Übriges	5
3.4 Rekapitulation der Kosten	5
4. FOLGEKOSTEN	6
5. TERMINE	6
6. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG	6

1. BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend Musikakademie, Sanierung der Gebäude Steinengraben 47/ Leonhardsstrasse 23, zu unterbreiten, mit dem Antrag, den dafür erforderlichen Kredit von CHF 3'000'000.-- (Indexstand April 2004 = 107,6 Punkte, Basis ZBI 1998) zu Lasten der Rechnung Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt/Hauptabteilung Hochbau, Position Nr. 6401.220.51104 (PKC Position Nr. 4201'2205'6104), verteilt auf die Jahre 2005 (CHF 700'000.--), 2006 (CHF 2'000'000.--) und 2007 (CHF 300'000.--), zu bewilligen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Ausgangslage

Die Gebäude Steinengraben 47 und Leonhardsstrasse 23 sind Teil des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt. Sie stehen der Musikakademie auf Grund des Ratschlags Nr. 8861 vom 13. Oktober 1998 (Erziehungsdepartement) und des Ratschlags Nr. 9389 vom 12. Oktober 2004 (Erziehungsdepartement) unentgeltlich zur Verfügung. In diesen Ratschlägen wird bestimmt, dass die Unterhaltsarbeiten für beide Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zu belasten sind.

Das Vorhaben ist mit RRB Nr. 04/28/40.17 vom 31. August 2004 ins Investitionsprogramm aufgenommen worden.

Die beiden 1880 erstellten ehemaligen Wohnhäuser wurden vor über 20 Jahren mit einfachsten Mitteln für die Bedürfnisse der Musikakademie umgebaut. Die Gebäude dienen sowohl dem allgemeinen Musikunterricht als auch der Musikhochschule. In den Räumen wird vor allem Unterricht für Blasinstrumente gegeben. Nach langjähriger intensiver Nutzung steht eine umfassende Instandsetzung an, weil wichtige Bauteile das Ende ihrer Gebrauchstauglichkeit erreicht haben und darum der Unterricht in den Schulräumen dem Lehrpersonal und den Studierenden nicht weiter zugemutet werden kann.

2.2 Gebäudezustand

2.2.1 Dach und Fach

Ausser der Dachkonstruktion und den längs des Steinengrabens neu eingebauten Schallschutzfenstern ist die Gebäudehülle abgenutzt. Speziell die Friese und die Fenstereinfassungen aus Sandstein sind in sehr schlechtem Zustand. Es ist zu befürchten, dass sich davon Teile lösen und Passanten auf dem Trottoir gefährden können.

2.2.2 Innerer Zustand

Die Unterrichtsräume, Gänge und die Treppenhäuser machen einen „verwohnten“ und unfreundlichen Eindruck. Alle Oberflächen sind stark abgenutzt und die Wände sind mit Rissen durchzogen. Der für die Lehrtätigkeit wichtige Schallschutz zwischen den Unterrichtsräumen sowie die Raumakustik entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen (insbesonders bei Türen und Bodenbelägen). Eine umfassende Innensanierung drängt sich auf.

Die aus Gründen des Lärmschutzes eingebauten, dicht schliessenden Fenster und Türen sowie die kleinen Unterrichtsräume haben zur Folge, dass trotz intensivem Lüften während der Unterrichtspausen das Raumklima rasch sehr schlecht wird (erhöhte Luftfeuchtigkeit usw.). Dies ist speziell beim Gruppenunterricht und beim Unterricht mit Blasinstrumenten enorm störend. Ebenfalls wegen der Dichtigkeit der Fenster und wegen mangelhaftem Wärmeschutz steigen während der Sommermonate die Temperaturen in den Unterrichtsräumen im obersten Stock weit über ein erträgliches Mass hinaus.

Die Heizung (Wärmeerzeugung und Teile der Wärmeverteilung) wurde vor wenigen Jahren nur partiell erneuert. Der noch nicht erneuerte Teil (Wärmeverteilung, Wärmeabgabe und Regelung) ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Die Beleuchtung in den Unterrichtsräume ist almodisch und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen, wie sie heute an derartige Räume gestellt werden. Auch die allgemeine Elektroinstallation muss mindestens teilweise den heute geltenden Normen angepasst werden.

Die Toilettenanlagen, sowohl für Studierende als auch für Professoren und MitarbeiterInnen, sind so veraltet und reparaturbedürftig, dass dringend gehandelt werden muss.

3. MASSNAHMEN UND KOSTEN

3.1 Allgemeines

Während der vorgesehenen Instandsetzung soll der Unterricht ausgelagert werden. Dafür vorgesehen sind Räume im ehemaligen Gefängnis Schällemätteli. Weil ein Umzug während des Semesters den Studierenden und den Professoren nicht zugemutet werden kann, müssen die Sanierungsarbeiten auf den Unterrichtsplan der Musikakademie ausgerichtet werden.

Von den zu bewilligenden Mitteln sind 82% für die Instandsetzung der Gebäude vorgesehen, 18% haben investiven Charakter, damit sollen dringend notwendige Standard-Anpassungen umgesetzt werden. Die Kostenermittlung erfolgte auf klare Vorgaben mit Plangrundlagen mit einer Genauigkeit von +/- 15% und enthält keine Reserven für noch zu planende Massnahmen. Trotzdem verstehen sich die Totalkosten dieses Ratschlasses als Kostendach, inklusive Mehrwertsteuer.

3.2 Dach und Fach

3.2.1 Fassadensanierung

Sichern und Reprofilieren der Sandsteinsimsen und Einfassungen, sanieren der Fassade, Ersatz der Fenster auf der Hofseite:

Kostenschätzung

CHF 380'000.--

3.2.2 Umgebung

Sanierung der Gartenanlage, Aussentreppen und Velounterstand:

Kostenschätzung

CHF 30'000.--

3.3 Innensanierung

3.3.1 Provisorien

Umzüge und Herrichtung der provisorischen Unterrichtsräume, Nebenkosten für die Nutzungsdauer der provisorischen Räume:

Kostenschätzung CHF 100'000.-

3.2.2 Allgemeine Innensanierung

Instandsetzung von Böden, Wänden und Decken im ganzen Gebäude, Verbesserung des Schallschutzes zwischen den Unterrichtsräumen und der Raumakustik in den Unterrichtsräumen, Anpassung der Sicherheitseinrichtungen (wie Geländer usw.) und des Brandschutzes an die geltenden Normen, Ersatz der Sonnenschutzeinrichtungen:

Kostenschätzung CHF 1'300'000.-

-

3.3.3 Treppenhausoblichter

Wiederherstellen der natürlichen Belichtung in den Treppenhäusern:

Kostenschätzung CHF 70'000.--

3.3.4 Zusätzlicher Gruppenunterrichtsraum

Sanierung des Untergeschosses und Einbau eines Gruppenunterrichtsraumes mit der dazu notwendigen Infrastruktur:

Kostenschätzung CHF 150'000.--

3.3.5 Sanierung der Haustechnik

Instandsetzungsmassnahmen an der Heizungsanlage, Ersatz der ganzen Sanitäranstallationen und Totalsanierung der WC-Anlagen, überholen der Gebäude-Versorgung und -Entsorgung, Erneuerung der Elektroinstallationen und der gesamten Beleuchtung:

Kostenschätzung CHF 530'000.--

3.3.6 Verbesserung des Raumklimas

Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes im Dachbereich, Einbau einer Teilklimaanlage (Lüftung und Kühlung) für einen Teil der Unterrichtsräume (vor allem Gruppenunterrichtsräume):

Kostenschätzung CHF 310'000.--

3.3.7 Übriges

Zusammenfassung verschiedener, kleinerer Massnahmen und Nebenkosten, u.a. für Orientierungsbeschriftung, Schliessanlage, Gebühren, Baureinigung, Baureklame:

Kostenschätzung CHF 130'000.--

3.4 Rekapitulation der Kosten

3.2 Dach und Fach

3.2.1 Fassadensanierung CHF 380'000.--

3.2.2 Umgebung CHF 30'000.--

3.3 Innensanierung

3.3.1 Provisorien CHF 100'000.--

3.3.2	Allgemeine Innensanierung	CHF 1'300'000.--
3.3.3	Treppenhausoblichter	CHF 70'000.--
3.3.4	Zusätzlicher Gruppenunterrichtsraum	CHF 150'000.--
3.3.5	Sanierung der Haustechnik	CHF 530'000.--
3.3.6	Verbesserung des Raumklimas	CHF 310'000.--
3.3.7	Übriges	<u>CHF 130'000.--</u>
	Total Kosten (Kostendach inkl. MWst)	<u>CHF 3'000'000.--</u>

4. FOLGEKOSTEN

Die beschriebene Sanierung beinhaltet zum grossen Teil Instandsetzungsmassnahmen, die mit Ausnahme der Kapitalverzinsung und Amortisation keine Folgekosten für den Kanton haben werden. Die geringfügig höheren Betriebskosten für die vorgesehene Lüftungsanlage sind von der Musikakademie zu tragen.

5. TERMINE

Die für die Umsetzung der aufgeführten Massnahmen vorgesehen Kosten sind verteilt auf drei Jahre im Investitionsprogramm eingestellt (2005: CHF 700'000.--, 2006: CHF 2'000'000.--, 2007: CHF 300'000.--). Die Ausführung der Arbeiten ist eng mit dem Unterrichtsplan der Musikakademie verknüpft. Eine Kreditsprechung durch den Grossen Rat vorausgesetzt, soll während der untermittelfreien Zeit in den Herbstferien 2005 der Umzug in die provisorischen Unterrichtsräume erfolgen. Damit kann mit Beginn des Semesters der Unterricht in diesen Räumen gestartet werden. Das gleiche Vorgehen ist ein Jahr später für den Umzug zurück an den Standort Steinengraben 47/ Leonhardsstrasse 23 vorgesehen.

Jede Verschiebung der Arbeiten hat sich nach dem Unterrichtsplan der Musikakademie zu richten. Sollten die günstigen provisorischen Unterrichtsräume im Schällemätteli nicht mehr zur Verfügung stehen, ist mit Mehrkosten zu rechnen.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Finanzaushaltsgesetzes geprüft.

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

Beilagen	Plan Grundriss UG Plan Grundriss EG Plan Grundriss OG Plan Grundriss DG Plan Grundriss Estrich
----------	--

Basel, 27. April 2005

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Dr. Ralph Lewin

Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss

betreffend

**Musikakademie
Steinengraben 47 / Leonhardsstrasse 23**

Sanierungsmassnahmen

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

://: für die Sanierung der von der Musikakademie genutzten Gebäude Steinengraben 47/ Leonhardsstrasse 23 einen Kredit von CHF 3'000'000.-- (Indexstand April 2004 = 107,6 Punkte, Basis ZBI 1998) zu Lasten der Rechnung Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt/Hauptabteilung Hochbau, Position Nr. 6401.220.51104 (PKC Position Nr. 4201'2205'6104), verteilt auf die Jahre 2005 (CHF 700'000.--), 2006 (CHF 2'000'000.--) und 2007 (CHF 300'000.--).

://: Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.