



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

05.0944.01

BD/P050944
Basel, 15. Juni 2005

Regierungsratsbeschluss
vom 14. Juni 2005

Ratschlag

betreffend

**Neubau IWB Kundenzentrum ‚Energie‘
Steinenvorstadt 14, Basel**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 BEGEHREN	4
2 BEGRÜNDUNG	5
2.1 Einleitung	5
2.2 Ziele des IWB Kundenzentrums	5
3 AUSGANGSLAGE	7
3.1 Rechtliche Grundlagen	7
3.2 Daten bestehendes Gebäude	7
3.3 Beurteilung bestehendes Gebäude	8
3.4 Heutige Nutzung	8
3.5 Vermietete Nettoflächen und Erträge	9
3.6 Energie- und Wasserhaushalt	9
4 PROJEKT KUNDENZENTRUM	10
4.1 Architektonische Zielsetzung	10
4.2 Wettbewerb	10
4.3 Variantenstudien: Total-Sanierung oder Neubau?	10
4.4 Neubauprojekt	11
4.5 Beurteilung Neubauprojekt	12
5 KOSTEN, RENTABILITÄT UND TERMINE	14
5.1 Allgemeine Bemerkung	14
5.2 Investition (nach BKP- Gliederung)	14
5.3 Betriebskosten	14
5.4 Rentabilität	15

6	TERMINE	16
6.1	Zeitraumen Bauprojekt	16
7	SCHLUSSBEMERKUNG UND ANTRAG	17
8	ANHANG	18
8.1	Investition Neubau nach BKP gegliedert	18
8.2	Abschreibungszeiten für Wirtschaftlichkeit (Methode interner Zinssatz)	19
8.3	Architekturpläne	19
9	LITERATUR	20
9.1	Kundenumfrage in Deutschland	20

1 Begehren

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat für den Neubau des IWB-Kundenzentrums ‚Energie‘ an der Steinenvorstadt 14, 4008 Basel, einen Gesamtkredit von CHF 4'400'000.- zu beantragen.

Die IWB budgetieren für dieses Projekt CHF 2'200'000.- im Jahr 2006 und CHF 2'200'000.- im Jahr 2007.

2 Begründung

2.1 Einleitung

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Energiemärkte haben die IWB ihr Tätigkeitsgebiet über das eines klassischen Energieversorgers hinaus erweitert. Mit dem Ziel, ein kunden- und marktorientierter Dienstleister zu werden, entwickeln die IWB neue Produkte und Dienstleistungen und erschliessen neue Geschäftsfelder. Sie orientieren sich dabei an den Bedürfnissen ihrer Kundinnen und Kunden nach einer sicheren, ökologischen und ökonomischen Energienutzung:

- Für die IWB sind – gemäss ihrem Leitmotto «Mehr als Energie» - der effiziente Umgang mit Energie und Wasser ein grundlegendes Anliegen. Synergien mit den energiepolitischen Zielen des Kantons Basel-Stadt werden dabei bewusst genutzt und in Zukunft noch verstärkt. Den Auftrag des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) zur Durchführung der öffentlichen Energieberatung sehen die IWB daher als wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Energiepolitik. Die ökologische Verantwortung soll vermehrt auch gegen Aussen vermittelt werden.
- Ebenso wollen sich die IWB als modernes und kundenorientiertes Unternehmen, das sich auch in einem geöffneten Markt behaupten kann, in der Öffentlichkeit darstellen. Aus diesem Grund werden wir den Ausbau des Dienstleistungsangebots forcieren und Vorträge, Podiumsdiskussionen, Ausstellungen und weitere Kundenanlässe organisieren.

Mit der Liegenschaft Steinenvorstadt 14 verfügen die IWB über einen erstklassigen Standort. Die IWB wollen ihren Kundinnen und Kunden an dieser Adresse künftig ein attraktives Kundenzentrum zur Verfügung stellen, das neu Energieberatung, Kundendienstleistungen und Raum für Anlässe unter einem Dach vereinigt. Da dieses Vorhaben mit dem bestehenden Gebäude, welches stark sanierungsbedürftig ist, nicht zufriedenstellend realisiert werden kann, schlagen wir den Bau eines neuen, zeitgemässen Gebäudes mit Energie-Vorbildcharakter am jetzigen Standort vor. Als Zusatznutzen wird mit dem neuen Konzept auch mehr attraktive vermietbare Bürofläche geschaffen.

2.2 Ziele des IWB Kundenzentrums

Diese grundsätzlichen Überlegungen führen zu den folgenden Zielsetzungen:

- **Ausbau der Energieberatung zu einem attraktiven Kundenzentrum** an einem hervorragenden Standort inmitten der Stadt. Ein umfassendes Angebot an Produkten und Dienstleistungen soll den Kundinnen und Kunden an zentraler Stelle zur Verfügung stehen.
- **Ausbau des Dienstleistungsangebotes** vor allem für Privatkunden. Bearbeitung von Verrechnungsfragen, Adressmutationen und Sanierungsberatungen. Verkauf von Produkten der IWB wie ‚Heatbox‘, Tarifberatungen und Verkauf von Elektrizität, Ökostromprodukten und weiteren Energien im liberalisierten Markt. Durch Erfassen von neuen Kundenbedürfnissen und Umsetzen in neue Produkte und Dienstleistungen soll das Angebot der IWB stets marktgerecht sein.
- **Vermehrte Beratung vor Ort bei Gewerbe-Kunden** mit neuen Beratungsprodukten (z.B. Energyfit, Energiebuchhaltung). Dabei werden aufwändige Dienstleistungen, die nicht durch den jetzigen Vertrag mit dem AUE (s. Punkt 3.1) abgedeckt sind, ge-

gen Bezahlung erbracht und damit die Ertragssituation des Kundenzentrums verbessert. Der Vertrag mit dem AUE wird dabei nicht tangiert, dem Kanton Basel-Stadt entstehen keine Mehrkosten.

- **Kompetente Beratung der Privatkunden** soll künftig verstärkt mit multimedialen Mitteln erfolgen und stärker auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtet sein. Die bisherige Haushalt-Geräteausstellung wird durch eine audiovisuelle Beratung ersetzt. Das Thema Energie und Nachhaltigkeit soll damit auch einen spannenden und motivierenden Charakter erhalten. Gerade in einem offenen Energiemarkt verstärkt eine kompetente Beratung an einem zentralen und attraktiven Standort die Kundenbindung. Eine Kundenbefragung aus Deutschland (Literatur 9.1) bestätigt diesen Zusammenhang eindeutig.
- **Markante Steigerung der Besuchsfrequenz:** Ein breites Angebot an Anlässen, wie z.B. Vorträge zu energetischen oder energiepolitischen Themen, Podiumsdiskussionen, Aktionswochen, Ausstellungen und auch kulturelle Angebote für bestehende und potentielle Kundinnen und Kunden sollen den Bekanntheitsgrad der IWB und deren Angebot steigern. In vergleichbaren Zentren in Deutschland (wo die Markttöffnung bereits erfolgt ist) wurde die Besucherzahl durch solche Anlässe signifikant erhöht.

Die IWB stellen zusammenfassend folgende Ansprüche an ein neues Kundenzentrum:

- Eine zeitgemässe, dem Umfeld entsprechende und zugleich markante Architektur soll die Erkennbarkeit der IWB als Energie-Dienstleister sicherstellen
- Vorzeigeobjekt als energetisch mustergültiges Gebäude mit einem Energiebedarf, das den Passivhaus-Standard erreicht
- Visualisierung von energieeffizienten Technologien
- Vermitteln der IWB-Leitidee: Die IWB wollen ein Unternehmen sein, das von seinen Kundinnen und Kunden gewählt wird. Das heisst: Kundenorientiert, dynamisch, innovativ, ökologisch und ökonomisch nachhaltig
- Zentrale Lage mit starkem Publikumsverkehr
- Optimale wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes, verbunden mit grösstmöglicher Flexibilität für die Zukunft

3 Ausgangslage

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Energieberatung basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Energiegesetz (EnG) vom 9. September 1998 und zugehörige Verordnung
- Regierungsratsbeschluss (RRB) vom 1.12.1992
- Vertrag zwischen dem AUE und den IWB vom 8. November 1999

3.2 Daten bestehendes Gebäude

Objekt: Steinenvorstadt 14, 4008 Basel

Eigentümerin	Einwohnergemeinde Basel-Stadt, vertreten durch die IWB
Baujahr	1861
Katasternummer	0244 ⁰¹
Grundstückfläche	166.5 m ²
Baujahr	1861
Zone	Zone 6, innere Stadt
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'755'000.-
Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung	3'527 m ³
Nettogeschossflächen (inkl. UG)	793 m ²

Objekt: Verbindungsbrücke zu Kohlenberggasse

Baujahr	1967
Gebäudeversicherungswert	CHF 95'000.-
Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung	60 m ³

3.3 Beurteilung bestehendes Gebäude

Unabhängig vom vorliegenden Projekt liegt beim bestehenden Gebäude ein markanter Sanierungsbedarf vor. Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1861 und wurde vor über 40 Jahren das letzte Mal einer Sanierung unterzogen.

In Stichworten muss eine Instandsetzung die folgenden Bereiche umfassen:

- Innen: Erneuerung der Innenbauteile, Decken-, Wand- und Bodenflächen. Ersetzen bzw. Anpassen der Sanitärinstallationen und –einrichtungen. Der Sanierungsbedarf beläuft sich auf ungefähr CHF 900'000.-, was ca. 33% der Gebäudeversicherungssumme entspricht.
- Aussen: Die Fassade wurde das letzte Mal 1956 gebäudetechnisch saniert. Die Nutzungsdauer der Fassadenoberfläche wird mit 40 Jahren veranschlagt, eine Sanierung der Fassade und der Fenster ist deshalb – nicht zuletzt aus sicherheitstechnischen Gründen (Fassadenplatten) – längst fällig. Auch aus energiepolitischen Gründen wäre es jedoch unklug, nur eine Innensanierung vorzunehmen, da das Gebäude heutigen energetischen Standards in keiner Weise entspricht (ausführliche Erläuterungen hierzu Punkt 3.6). Der Sanierungsbedarf beläuft sich hierbei auf ungefähr CHF 750'000.-.

Insgesamt besteht somit ein minimaler Sanierungsbedarf von CHF 1'650'000.-.

Um das vorgesehene Geschäftskonzept sinnvoll umsetzen zu können, wäre eine solche minimale Sanierung jedoch nicht ausreichend (s. Punkt 4.3).

3.4 Heutige Nutzung

Heute findet die eigentliche Beratung im Erdgeschoss und im 1. OG statt. Im 2. und 3. OG führen die IWB zwei grosse Ausstellungsräume mit Küchengeräten, Kühlschränken und Waschmaschinen. Diese Ausstellung entspricht nicht mehr den Vorstellungen einer zeitgemässen Energieberatung und wird im neuen Projekt nicht mehr in dieser Form weitergeführt.

Im 3. OG ist ein kleines Büro an die Konsumentenschutzorganisation (BKV) vermietet. Die Passerelle, welche eine Verbindung zum Gebäude Kohlenberggasse 7 (Amt für Umwelt und Energie) herstellt, befindet sich ebenfalls in diesem Stockwerk.

Im obersten Geschoss befindet sich eine Wohnung, welche gemäss Gesetz zu erhalten ist.

3.5 Vermietete Nettoflächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Nettogesch. fläche [m ²]	Nutzung (verm.)		Mietpreis		Mieteinnahmen	
			IWB [m ²]	Fremd [m ²]	IWB [Fr./m ²]	Fremd [Fr./m ²]	IWB [Fr.]	Fremd [Fr.]
UG	Keller / Technik	63	0	63	50	50	0	3'150
EG	Beratung	94	94	0	600	0	56'400	0
1. OG	Beratung	105	105	0	150	0	15'750	0
2. OG	Ausstellung	104	104	0	150	0	15'600	0
3. OG	Ausstellung	104	104	0	150	0	15'600	0
3. OG	BKV Konsument	20	0	20	0	175	0	3'500
Wohnung	Wohnung	106		106	0	150	0	15'900
Summen		596	407	189			103'350	22'550
Total Mieteinnahmen (IWB und Fremd)							125'900	

3.6 Energie- und Wasserhaushalt

Der Heizwärmebedarf beträgt heute rund $480 \text{ MJ}/(\text{m}^2_{\text{EBF}} \cdot \text{a})^1$, was zu hoch ist (der Durchschnitt der Verwaltungsgebäude in Basel-Stadt in den Jahren 2002/3 beträgt $401 \text{ MJ}/(\text{m}^2_{\text{EBF}} \cdot \text{a})$). Der Verbrauch an Elektrizität und Wasser liegt etwa im Durchschnitt kantonaler Bauten.

Die gesamten Verbrauchszahlen und Kosten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Bereich	Bedarf	Energiepreis		Energiekosten	
		exkl. kEPZ ²⁾	inkl. kEPZ ²⁾	exkl. kEPZ ²⁾	inkl. kEPZ ²⁾
Heizen	100 MWh/a ¹⁾	43.5 Fr./MWh	73.5 Fr./MWh	4'350 Fr./a	7'350 Fr./a
Elektrizität	20 MWh/a	171 Fr./MWh	224 Fr./MWh	3'412 Fr./a	4'470 Fr./a
Wasser ^{3) 4)}	200 m ³ /a	3.5 Fr./m ³	3.5 Fr./m ³	700 Fr./a	700 Fr./a
Total				8'462 Fr./a	12'520 Fr./a

1) Heizwärmebedarf (Gas)

2) kEPZ = kalkulatorischer Energiepreiszuschlag für externe Kosten

3) Ohne Ableitungsgebühren für Meteorwasser

4) kEPZ nicht anwendbar

¹ Entspricht $133 \text{ kWh}/(\text{m}^2_{\text{EBF}} \cdot \text{a})$, EBF = Energiebezugsfläche

4 Projekt Kundenzentrum

4.1 Architektonische Zielsetzung

Die für das Kundenzentrum definierten Ziele (siehe Punkt 2.2) lassen sich mit der bestehenden baulichen Situation nicht erreichen (fehlende Attraktivität, Vorbildfunktion, notwendige Fläche, Infrastruktur). Auf der Basis dieser Zielsetzungen wurde deshalb ein Pflichtenheft für einen architektonischen Projektwettbewerb mit folgenden Rahmenbedingungen erstellt:

- Sanierung des bestehenden Gebäudes mit Pilotcharakter bezüglich ökologischer und energetischer Anliegen, oder alternativ dazu ein Neubau. Dabei wurde der Passivhaus Neubaustandard vorgegeben.
- Gesamtheitliche Lösung mit der Integration eines Gastrobetriebes und der Energieberatung. Dieser Gastrobetrieb wurde ursprünglich als zusätzliche Attraktivitätssteigerung vorgesehen (Idee: aus Gästen werden Kunden), zwischenzeitlich aber nach intensiven Gesprächen und Abklärungen mit möglichen Partnern sowie aufgrund des bestehenden finanziellen Risikos nicht weiterverfolgt. Es wird deshalb innerhalb des Projektes nicht mehr darauf eingegangen.
- Architektonisch und konzeptionell soll das gesamte Gebäude grösstmögliche Flexibilität aufweisen. Eine Umnutzung sollte zu einem späteren Zeitpunkt ohne grossen finanziellen Aufwand möglich sein, was die wirtschaftliche Zukunft des Neubaus sicherstellt.
- Optimierung und Abstimmung des Erscheinungsbildes des Gebäudes auf die neuen Bedürfnisse.

4.2 Wettbewerb

Mittels Wettbewerb mit Präqualifikation haben die IWB das ordentliche Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Für die erste Runde haben sich 69 Teams interessiert. 29 Teams haben in der ersten Runde (Präqualifikation) teilgenommen.

Aus der Präqualifikation wurden 10 Teams ausgewählt. Im eigentlichen Wettbewerb haben alle ein Projekt abgegeben.

4.3 Variantenstudien: Total-Sanierung oder Neubau?

4.3.1 Allgemeines

Im Wettbewerb wurde die Frage „Sanierung oder Neubau“ offen gelassen. Es wurden denn auch 5 Neubau- und 5 Umbauprojekte eingegeben. Dabei stellte sich heraus, dass mit einem Neubau ein deutlich besseres Kosten-/Nutzenverhältnis erzielt werden kann als mit einem Umbau (=Totalsanierung).

Aus Gründen der Vollständigkeit haben die IWB neben der erwähnten Varianten ‚Totalsanierung‘ und ‚Neubau‘ auch eine partielle Sanierung bezüglich Wirtschaftlichkeit untersucht (Kap. 5.4).

4.3.2 Partielle Sanierung

Es werden nur die absolut notwendigsten Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Das beinhaltet eine Verbesserung der Innenbauteile, Boden- und Wandflächen („Pinselsanierung“), Verbesserung der sanitären Einrichtung und wärmetechnische Sanierung der

Gebäudehülle. Dadurch wird eine Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Infrastruktur erreicht. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird hingegen nicht attraktiver gestaltet, auch die räumliche Aufteilung innen wird nicht verbessert. Die Umsetzung des geplanten Geschäftskonzeptes ist mit dieser Variante nicht möglich.

4.3.3 Total-Sanierung

Das Gebäude wird komplett umgebaut und den Bedürfnissen des Kundenzentrums angepasst (Alternative im Wettbewerb). Das bedeutet praktisch eine Aushöhlung der bestehenden Bausubstanz und entsprechend umfangreiche Arbeiten im Inneren. Damit könnten die Ziele des Kundenzentrums teilweise abgedeckt werden, auf den wünschenswerten Passivhausstandard und ein grösseres Raumangebot (zusätzliche zwei Stockwerke) müsste aber auch in Zukunft verzichtet werden. Ausserdem ist das bauliche und somit finanzielle Risiko nicht tragbar.

4.4 Neubauprojekt

4.4.1 Projektbeschreibung (Projekt Alba, Auszüge aus dem Projektbeschreibung)

Beim Siegerprojekt (Architekten Osolin & Plüss, Basel) handelt es sich aus architektonischen, konstruktiven und ökonomischen Überlegungen um einen Neubau, der die maximal zulässige Bauhöhe nutzt (Projektpläne siehe Beilage Kap. 8.3).

Der neue Baukörper beherbergt im Erdgeschoss den eigentlichen Empfangsraum für die Kundinnen und Kunden, der durch den Einbezug der Verbindungstreppe Steinenvorstadt/Steinenbachgässlein besondere räumliche Qualitäten im Inneren aufweist. Zusätzlich kann dadurch auch eine deutliche Aufwertung des Steinenbachgässleins erzielt werden.

Die IWB-Energieberatung im Obergeschoss wird durch die markante Verbindungstreppe erschlossen.

Die Grundrisse in den Obergeschossen sind einfach und klar in Erschliessungs- und Nutzungsbereich gegliedert und überzeugen durch die optimale Funktionalität.

Die Maisonette-Wohnung bleibt erhalten, ist gut gegliedert und stellt mit den beiden nach Westen orientierten Terrassen eine grosszügige und attraktive Wohneinheit dar. Die dem Lichtraumprofil folgende Abstufung zum Steinenbachgässlein lässt eine optimale Belichtung zu.

Die Fassade kann nachts mittels energiesparender LED-Technik in langsam wechselndes Licht getaucht werden. Damit wird im wahrsten Sinne des Wortes eine Signalwirkung für die IWB erzeugt. Dieses Licht ist gedimmt und durch die Lamellenstoren gerichtet, es entsteht keine Blendung. Die angewandte LED Technik ist richtungsweisend für die Zukunft, der Energiebedarf für die komplette Fassadenbeleuchtung liegt unter dem Bedarf einer heute üblichen Reklamebeleuchtung eines durchschnittlichen Geschäftes.

Das Gebäude wird so konzipiert, dass eine andersweitige flexible Nutzung in einigen Jahren möglich wäre. Das Investitionskostenrisiko wird so minimiert.

Insgesamt überzeugt das Projekt architektonisch in der Umsetzung der Grundidee und speziell auch durch den sensiblen Umgang mit dem Ort.

4.4.2 Vermietete Flächen und Erträge

Bezeichng.	Nutzung	Nettogesch. fläche [m ²]	Nutzung (verm.)		Mietpreis		Mieteinnahmen	
			IWB [m ²]	Fremd [m ²]	IWB [Fr./m ²]	Fremd [Fr./m ²]	IWB [Fr.]	Fremd [Fr.]
UG	Keller / Technik	133.9	42.4	45	50	50	2'120	2'250
EG	Kundenraum	131.8	98.2	0	600	600	58'920	0
1. OG	Kundenraum	134.1	101.8	0	450	450	45'810	0
2. OG	Büros vermietet	132.4		105.8	310	310	0	32'798
3. OG	Büros vermietet	133		106.4	310	310	0	32'984
4. OG	Büros vermietet	112.3		99	310	310	0	30'690
Wohnung	Wohnung	91.1		143		250	0	35'750
		68.1						
Summen		936.7	242.4	499.2			106'850	134'472
Total Mieteinnahmen (IWB und Fremd)							241'322	

Durch den Neubau mit einem zusätzlichen Stockwerk werden 742 m² vermietbare Fläche geschaffen (24,5% mehr als heute), wovon etwa 500 m² fremd vermietet werden sollen (auch dank dem neuen Geschäftskonzept). Der Nettoertrag beläuft sich neu auf CHF 134'472.- (exkl. Eigenmiete), bzw. CHF 241'322.- (inklusive Eigenmiete) pro Jahr, was einer Steigerung von 92% entspricht. Die Nebenkosten für Energie sind dank des Passivhausstandards vernachlässigbar.

Die angenommenen Mietpreise basieren auf der offiziellen, aktuellsten Umfrage von Wuest + Partner für Basel (Kreis 1, Innenstadt). Wegen der hervorragenden Lage, des hohen Bau-Standards, des Vorzeigeproyektes und der vernachlässigbaren Energiekosten wird von den statistischen 90% Quantil-Werten 2 ausgegangen.

In der Berechnung der Wirtschaftlichkeit (Kap.5.4) werden zusätzlich die Werte für 70%-Quantil berücksichtigt, um ein möglichst ausgewogenes Bild, abhängig von den am Markt erzielbaren Preisen zu erhalten.

Da die Kundenbetreuung in Zukunft stark an Bedeutung gewinnt, ist die Liegenschaft in der Steinenvorstadt 14 als betriebsnotwendig einzustufen.

4.5 Beurteilung Neubauprojekt

Mit dem Neubau werden die räumlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Kunden-Anforderungen geschaffen. Im Eingangsbereich werden die Kundinnen und Kunden empfangen und einer Beraterin oder einem Berater zugeführt, der sie in Energiefragen umfassend betreut. Der Raum bietet dank der mobilen Einrichtung aber auch die Möglichkeit, Anlässe zu aktuellen Energiethemen durchzuführen. Im Obergeschoss befinden sich Arbeitsplätze, an denen nebst Kundenberatung auch die administrativen und projektbezogenen Arbeiten erledigt werden.

² 90% Quantil-Wert: statistisch liegen damit 90% aller angefragten Mieten unter diesem Wert, 10% sind teurer und liegen über diesem Wert.

Durch den Neubau präsentieren die IWB den Kundinnen und Kunden ein Vorzeigeobjekt bezüglich Energie-Standards und erzielen eine erhebliche architektonische Attraktivitätssteigerung. Den Kundinnen und Kunden werden helle, einladende Räumlichkeiten geboten und das mit Licht durchflutete Gebäude soll als klar erkennbares Wahrzeichen der IWB gelten. Da der Neubau im Passivhausstandard realisiert wird, kann Energieeffizienz am Bau direkt anhand eines eigenen Gebäudes demonstriert werden.

Als erstes Passivhausgebäude (nach Minergie-P Standard) in der Stadt ist es als Pilot- oder Demonstrationsprojekt im Rahmen der Pilotregion Basel der 2000 Watt Gesellschaft (Novatlantis und Kanton Basel-Stadt) vorgesehen.

5 Kosten, Rentabilität und Termine

5.1 Allgemeine Bemerkung

Die im Folgenden wiedergegebenen Werte beziehen sich auf das Neubauprojekt. Vergleiche mit den zur Diskussion stehenden Varianten werden in Kapitel 5.4 gezogen.

5.2 Investition (nach BKP- Gliederung)

0	Grundstück	0.-
1	Vorbereitungsarbeiten	400'000.-
2	Gebäude	3'000'000.-
3	Betriebseinrichtungen	100'000.-
4	Umgebung	60'000.-
5	Baunebenkosten	640'000.-
9	Ausstattung	200'000.-
	Gesamtinvestition	4'400'000.-

Enthalten: Abbruchkosten des bestehenden Objektes, Reserve

Nicht enthalten: MWSt., IWB interner Aufwand für Projektbegleitung (ca. 500h), Förderbeiträge des Kantons für Passivhäuser von ca. CHF 50'000.- (CHF 50.- /m²_{EBF}) und allfällige Unterstützung seitens Kanton als Beitrag für Pilotprojekt im Rahmen der Pilotregion Basel (2000 Wattgesellschaft).

Eine detaillierte Aufstellung der Investitionen mit zusätzlichen Erklärungen findet sich im Anhang zum Bericht (Kap. 8.1).

Damit ergeben sich die folgenden, spezifischen Kennwerte:

Rauminhalt		3'847	m ³
Kosten pro Kubikmeter (BKP2)	CHF		780.-
Kosten pro m ² (SIA 416)	CHF		3'392.-

5.3 Betriebskosten

Das Projekt liegt bezüglich Energiebedarf im Passivhausbereich (Minergie-P). Dies schlägt sich in sehr tiefen Energiekosten nieder, obwohl das Projekt rund 24% Energiebezugsfläche mehr aufweist.

Der Heizwärmebedarf beträgt rund 37 MJ/(m²_{EBF}*a)³, einen um Faktor 10 tieferen Wert als heute. Dieser Wert, multipliziert mit der Energiebezugsfläche, ergibt einen Energiebedarf von 10'300 kWh pro Jahr, was umgerechnet rund 1'000 Liter Heizöl entsprechen würde (das heisst rund 1 l Heizöl pro m² und Jahr). Dieser restliche, minimale Bedarf wird aber nicht mit Heizöl, sondern mit Fernwärme gedeckt.

³ 10,2 kWh/(m²_{EBF}*a)

Bereich	Bedarf	Energiepreis		Energiekosten	
		exkl. KEPZ ²⁾	inkl. KEPZ ²⁾	exkl. KEPZ ²⁾	inkl. KEPZ ²⁾
Heizen	10 MWh/a ¹⁾	60.5 Fr./MWh	80.5 Fr./MWh	605 Fr./a	805 Fr./a
Elektrizität	17 MWh/a	171 Fr./MWh	224 Fr./MWh	2'900 Fr./a	3'800 Fr./a
Wasser ^{3) 4)}	250 m ³ /a	3.5 Fr./m ³	3.5 Fr./m ³	875 Fr./a	875 Fr./a
Total				4'380 Fr./a	5'480 Fr./a

1) Heizwärmebedarf (Restwärmedeckung durch Fernwärme)

2) KEPZ = kalkulatorischer Energiepreiszuschlag für externe Kosten

3) Ohne Ableitungsgebühren für Meteorwasser

4) KEPZ nicht anwendbar

Die Kosten für den Energiebedarf reduzieren sich damit um fast 55% (dabei sind die kalkulatorischen Energiepreiszuschläge (KEPZ) berücksichtigt). Die eingesetzten Energiekosten entsprechen dabei dem Stand Anfang 2004, die immense Preissteigerung auf fossilen Energieträgern ist noch nicht berücksichtigt.

5.4 Rentabilität

Die drei zur Diskussion stehenden Varianten, partielle Sanierung, Totalsanierung und Neubau wurden einer Wirtschaftlichkeitsrechnung unterzogen. Wegen der unterschiedlichen Lebensdauern von Bau, Haustechnik und Mobilien gibt es keine eindeutig richtige Methode zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit. Deshalb wurden zwei unterschiedliche Methoden verwendet. Bei beiden Methoden zeigt sich, dass eine partielle Sanierung aus Kostengründen eindeutig abzulehnen ist. Die Totalsanierung und der Neubau führen zu praktisch identischem Barwert der Nettoausgaben; aus wirtschaftlicher Sicht sind die beiden Varianten als gleichwertig zu beurteilen.

Für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit wurde das Spektrum der erzielbaren Mietzinse bis auf den 70%-Quantilwert⁴ erweitert.

⁴ 70% Quantil-Wert nach Wuest+Partner: statistisch liegen damit 70% aller angefragten Mieten unter diesem Wert, 30% sind teurer und liegen über diesem Wert

6 Termine

6.1 Zeitrahmen Bauprojekt

Entscheid Wettbewerbsjury

2. Mai 2002

Ausführung

ca. Sept. 2006 – Aug. 2007

Beanspruchung Steinenvorstadt

ca. Okt. 2006 – April 2007

Bei der Planung wird darauf hin gearbeitet, dass die Steinenvorstadt in der Bauphase möglichst wenig tangiert wird. Die Hauptbauzeit wird deshalb auf die Winterzeit 2006/2007 gelegt.

7 Schlussbemerkungen und Antrag

Die Werkkommission der IWB hat an ihrer Sitzung vom 21. August 2002 diesem Ratschlag ohne Gegenstimme zugestimmt.

Das Finanzdepartement hat diesen Ratschlag gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt geprüft.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, den erforderlichen Kredit zu genehmigen und dem nachstehenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Dr. Ralph Lewin

Dr. Robert Heuss

8 Anhang

8.1 Investition Neubau nach BKP⁵ gegliedert

BKP	Bezeichnung	Investition
0	Grundstück	0.-
01	Grundstück- und Gebäudeerwerb	0.-
02	Nebenkosten	0.-
1	Vorbereitungsarbeiten	400'000.-
10	Bestandesaufnahmen	15'000.-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	140'000.-
12	Sicherungen, Provisorien	108'000.-
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	16'000.-
14	Anpassungen an bestehende Bauten	28'000.-
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung	33'000.-
19	Honorare	60'000.-
2	Gebäude	3'000'000.-
20	Erdarbeiten	15'000.-
21	Rohbau 1	685'000.-
22	Rohbau 2	500'000.-
23	Elektroanlagen	240'000.-
24	Heizungsanlagen	200'000.-
25	Sanitäranlagen	135'000.-
26	Transportanlagen	75'000.-
27	Ausbau 1	260'000.-
28	Ausbau 2	290'000.-
29	Honorare	600'000.-
3	Betriebseinrichtungen	100'000.-
33	Elektroanlagen	70'000.-
35	Sanitäranlagen und Küche	15'000.-
39	Honorare	15'000.-
4	Umgebung	60'000.-
44	Installationen	2'000.-
45	Erschliessung der Leitungen	24'000.-
46	Kleinere Trassenbauten	24'000.-
49	Honorare	10'000.-
5	Baunebenkosten	640'000.-
51	Bewilligungen; Gebühren	57'000.-
52	Muster, Vervielfältigungen	60'000.-
53	Versicherungen	7'000.-
54	Finanzierungen ab Baubeginn	34'000.-
56	Übrige Baunebenkosten	112'000.-
57	Mehrwertsteuer	0.-
58	Rückstellungen/ Reserve	290'000.-
59	Honorare	80'000.-

⁵ BKP: Baukostenplanung, siehe SIA

9 Ausstattung	200'000.-
90 Mobiliar IWB	80'000.-
91 Beleuchtungskörper IWB	20'000.-
93 Geräte, Apparate	50'000.-
94 Kleininventar Kleingeräte	20'000.-
99 Interner Aufwand IWB	0.-
99 Honorare	30'000.-
Anlagekosten	4'400'000.-

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt $\pm 15\%$, die MWSt ist im genannten Betrag nicht enthalten.

8.2 Abschreibungszeiten für Wirtschaftlichkeit (Methode interner Zinssatz)

Die unterschiedlichen Abschreibungszeiten widerspiegeln die durch die Investitionen erreichten, unterschiedlich grossen Wertsteigerungen. Die Abschreibungszeiten wurden für jede Variante mit den jeweiligen Investitionen gewichtet.

	Partielle Sanierung		Total Sanierung		Neubau	
	Investition [CHF]	Abschreibungszeit [a]	Investition [CHF]	Abschreibungszeit [a]	Investition [CHF]	Abschreibungszeit [a]
Bauliches	1'100'000	35	1'500'000	60	2'000'000	100
Haustechnik			1'400'000	35	1'400'000	35
Innenausbau	550'000	15	750'000	15	1'000'000	15
Total	1'650'000		3'650'000		4'400'000	
Gew. Mittel		28.7		41.2		60.0

8.3 Architekturpläne

Pläne Architekt Vorprojekt, siehe separate Beilage

9 Literatur

9.1 Kundenumfrage in Deutschland

Erfolgsbarometer Kundenbindung; Projektvorstellung am Beispiel privater Haushaltskunden; Präsentation der imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mBH; Hannover; <http://imug.de>

Grossratsbeschluss

betreffend

Neubau des IWB-Kundenzentrums Energie Steinenvorstadt 14, Basel

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt bewilligt auf Antrag des Regierungsrates für den Neubau des IWB Kundenzentrums Energie einen Kredit von CHF 4'400'000.- (Index 110,0, April 2002/ZBI 1998) zu Lasten der Betriebsrechnung der IWB.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.