



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.0032.01

BD/P060032
Basel, 25. Januar 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 24. Januar 2006

Ratschlag

Kaserne Basel

Gesamtsanierung und Umbau, 2. Etappe

Inhaltsverzeichnis

1.	Begehrungen.....	3
2.	Begründung	3
2.1	Vorgeschichte	3
2.2	Kulturpolitische Bedeutung der Kaserne Basel.....	3
2.3	Umbau- und Sanierungsprojekt gemäss Ratschlag vom 15.2.2000.....	3
2.3.1	Sanierungsziele des Gesamtkonzeptes	3
2.3.2	Aufteilung des Gesamtvorhabens in zwei Teilbereiche	4
2.3.3	Teil 1: Reithalle (vgl. Anhang 1)	4
2.3.4	Teil 2: Rossstall und Restaurant (vgl. Anhang 2)	6
2.4	Präzisierung und Neudefinition von Teil 2.....	6
2.4.1	Präzisierungen des Ratschlagsprojektes.....	6
2.4.2	Drittmittelbeschaffung und Projektentwicklung	7
2.5	Notwendigkeit eines Engagements des Kantons für eine weitere Etappe zur Gesamtsanierung und den Umbau der Kaserne Basel.....	8
3.	Projekt für eine weitere Etappe zur Gesamtsanierung und den Umbau der Kaserne Basel.....	9
3.1	Ziel der Umbau- und Sanierungsmassnahmen.....	9
3.2	Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen im Einzelnen	9
4.	Kosten, Kennwert und Termine	10
4.1	Bau- und Einrichtungskosten	10
4.2	Betriebskosten	12
4.3	Kennwerte.....	12
4.4	Termine	12
5.	Schlussbemerkung und Antrag.....	12
6.	Anhang 1	15
7.	Anhang 2.....	19

1. Begehren

Mit vorliegendem Ratschlag unterbreiten wir dem Grossen Rat das Kreditbegehrten betreffend Gesamtsanierung und Umbau der Kaserne Basel, 2. Etappe.

Wir beantragen, den für den Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten beim Rossstall erforderlichen Kredit von CHF 2'000'000.- (Index ZBI 1998, Stand April 2004 = 107.6 Punkte) als nicht überschreitbares Kostendach zu Lasten der Rechnungen 2006/2007 (Pos. 6401.194.21078), Baudepartement Basel-Stadt, Hochbau- & Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau zu bewilligen.

Das Vorhaben ist im Investitionsprogramm 2003 – 2008 unter Pos. 6401.164.21078 enthalten (RRB Nr. 02/28/67 vom 27. August 2002) und unter der technischen Dienststelle Hochbau des Baudepartements mit 2 Mio. Franken, verteilt auf die Jahre 2005 (0.2 Mio.), 2006 (1.2 Mio.) 2007 (0.6 Mio.) budgetiert.

2. Begründung

2.1 Vorgeschiede

Die Schritte zur Neugestaltung des Kasernenareals nach Aufhebung des Waffenplatzes Ende 1966 sind im Ratschlag 8976 vom 15. Februar 2000 zusammengefasst worden. Auch zur Gründung und Entwicklung der Kulturwerkstatt Kaserne und zur Reithallen-Sanierung von 1986 verweisen wir auf die damaligen Ausführungen.

2.2 Kulturpolitische Bedeutung der Kaserne Basel

Die kulturpolitische Bedeutung der Kaserne wurde im Ratschlag betreffend Bewilligung von Staatsbeiträgen an den Verein Kaserne Basel für die Jahre 2005 bis 2007 (R 9364 vom 10. August 2004) ausführlich dargelegt und soll deshalb an dieser Stelle nicht wiederholt werden.

2.3 Umbau- und Sanierungsprojekt gemäss Ratschlag vom 15.2.2000

2.3.1 Sanierungsziele des Gesamtkonzeptes

Seit ihrer Gründung 1980 hat sich die Kaserne Basel, vormals Kulturwerkstatt Kaserne, von einem „Provisorium“ zu einer beachteten Einrichtung der freien Tanz-, Theater- und Musikszene entwickelt. Die im Jahr 1986 sanierte und als ganzjährig nutzbare, „gedeckte Allmend“ hergerichtete Reithalle und der auch damals zum Teil mit privaten Mitteln hergerichtete Rossstall konnten mit dieser künstlerischen Entwicklung nicht Schritt halten. Sie entsprachen in keiner Weise mehr den gewachsenen Ansprüchen des Publikums, der Veranstalter und der auftretenden Gruppen und Gastensembles.

Um einen professionellen Betrieb auf dem erreichten Niveau auch in Zukunft zu erhalten und weiter auszubauen, sollten mit der Gesamtsanierung und dem Umbau der Kaserne die baulichen Mängel und betrieblichen Unzulänglichkeiten behoben, die technische Infrastruktur den geltenden Standards angepasst und durch die Unterkellerung der Reithalle zusätzliche, dringend benötigte Flächen geschaffen werden. Die vorgesehenen Massnahmen waren massvoll und bescheiden. Nicht nur renommierte Gastensembles sondern auch lokale Musik- und Theatergruppen und deren Publikum fordern heute den mit den Massnahmen anvisierten Standard.

2.3.2 Aufteilung des Gesamtvorhabens in zwei Teilbereiche

Weil das von den Nutzern in Zusammenarbeit mit dem Erziehungsdepartement und dem Baudepartement erarbeitete Gesamtkonzept für die Sanierung und den Umbau der Kaserne die finanziellen Möglichkeiten des Kantons auch nach mehreren Überarbeitungen und der Reduktion auf das absolut Erforderliche überschritt, wurde das Gesamtvorhaben in zwei Teile aufgetrennt (vgl. auch Anhänge 1 und 2):

- **Teil 1** des Gesamtvorhabens umfasste im Wesentlichen die vollständige Sanierung und Unterkellerung der Reithalle. Diese Arbeiten wurden im Ratschlag auf CHF 4 Mio. veranschlagt und sollten vom Kanton finanziert werden.
- **Teil 2** des Gesamtvorhabens betraf die Sanierung und Herrichtung von Rosstall und Restaurant (Rösslibeiz) und des dazwischenliegenden Vestibüls. Diese Arbeiten wurden auf CHF 1.89 Mio. veranschlagt und sollten über Drittmittel finanziert werden.

2.3.3 Teil 1: Reithalle (vgl. Anhang 1)

Am 22. März 2000 stimmte der Grosse Rat dem Gesamtkonzept für die Sanierung und den Umbau der Kaserne Basel zu und bewilligte für den vom Kanton zu tragenden Teil des Gesamtvorhabens den beantragten Kredit von CHF 4'000'000.-.

Während der Ausführung zeigte sich schon bald, dass die unter sehr grossem Druck ermittelten Kosten zu tief veranschlagt waren und zudem auf die bei einem Umbau üblichen Reserven verzichtet wurde. Auf Antrag des Erziehungsdepartements ermächtigte deshalb der Regierungsrat das Baudepartement mit RRB 01/23 vom 9. Januar 2001 zu einer Kreditüberschreitung von CHF 270'000.-. Diese Kreditüberschreitung entspricht in etwa der nachgewiesenen, indexmässig belegten Teuerung von CHF 276'000.-.

Innerhalb dieses neu gesetzten und bewilligten Kostendaches von CHF 4'270'000.- konnten die vom Kanton finanzierten Umbau- und Sanierungsmassnahmen schliesslich realisiert und abgeschlossen werden. Detaillierte Angaben zu den Kosten, zum unvorhergesehenen Mehraufwand sowie zu Projektänderungen und -erweiterungen sind in Anhang 1 zusammengestellt.

Die Arbeiten betrafen im Wesentlichen die Reithalle:

- Das Dach der Reithalle wurde thermisch und nach Vorgabe des extern beauftragten Akustikers auch schallmässig isoliert und die Holzbinderkonstruktion zur Aufnahme der neuen Lasten von Dach und Veranstaltungstechnik verstärkt. Im Dachraum wurde eine Abluftanlage eingebaut.

- Unter der verstärkten Holzbinderkonstruktion wurde eine mobile, mittels Kettenzügen absenkbare Metallträgerstruktur für die Bühnentechnik geschaffen.
- Die Fenster erhielten innen Schallschutz-Schiebeläden und die Ausgänge neue, den schall- und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechende Tore.
- Es wurde eine Heizung eingebaut, die Elektroinstallationen wurden vollständig erneuert und unter den aufklappbaren Holzbrüstungen entlang der Hallenwände die vielfältigen, für den Betrieb notwendigen Installationen flexibel verlegt.
- Die in die Reithalle führende Notstiege der Moschee wurde entfernt und der Fluchtweg neu ins Vestibül verlegt. Der Ausgang auf Seite des Jungen Theaters wurde so angepasst, dass er bei Bedarf als zusätzlicher Notausgang genutzt werden kann.
- Die gesamte Reithalle wurde wegen der vorgefundenen und als erhaltenswert erachteten Stadtmauer unter erschwerten Bedingungen unterkellert und im neu geschaffenen Untergeschoss Garderoben für die Künstlerinnen und Künstler, Werkstätten, Lager, Haustechnikräume sowie Toiletten für Besucherinnen und Besucher eingebaut.
- Eine rollstuhlgängige Toilette wurde im Bereich des Rossstalls eingerichtet.
- Mit zwei Treppenaufgängen direkt aus den Garderoben sowie einem Bühnenlift wurden die erforderlichen Verbindungen aus dem Untergeschoss in den Veranstaltungsraum geschaffen.
- Der Reithallenboden wurde vollflächig mit einem Holzbühnenboden belegt.
- Dachraum, Halle und Untergeschoss wurden mit der im Nachhinein geforderten Brandmeldeanlage ausgerüstet.

Mit Ausnahme der angestrebten Verbesserung des Schallschutzes wurden mit diesen Massnahmen alle im Ratschlag gesetzten, inhaltlichen Ziele erreicht.

Die Schallschutzziele wurden verfehlt, obwohl alle vom beauftragten Akustiker im Detail festgelegten Massnahmen zur Einhaltung der geforderten Schallimmissionsgrenzwerte korrekt und vollständig umgesetzt wurden. Gründe für die mangelhafte Schallschutzplanung waren, dass der Akustiker seinen Berechnungsmodellen ein Frequenzspektrum zu Grunde legte, das der stark bassbetonten Discomusik nicht entsprach. Zudem empfahl der Akustiker wegen falscher Interpretation der messtechnischen Werte ungenügende Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes.

Die detaillierte Überprüfung des Schallschutzes im Zuge der rechtlichen Auseinandersetzung zeigte, dass die Schutzziele im Rahmen der baulichen Gegebenheiten der Reithalle nie zu erreichen waren und deshalb auch nachträglich nicht zu erreichen sind. Die maximal erreichbare Verbesserung des Schallschutzes hätte am Dach, der primären Schwachstelle des Schallschutzes, Kosten von rund CHF 320'000.- verursacht. Mit Massnahmen an den Fenstern – veranschlagt auf CHF 210'000.- – hätte der Gesamtmissionspegel allenfalls weiter reduziert werden können. Die Kosten für diese nachträgliche Verbesserung des Schallschutzes wurden gegenüber dem für die mangelhafte Schallschutzberatung verantwortlichen Ingenieurbüro zunächst als zu ersetzenen Schaden geltend gemacht.

Wegen des zu hoch eingeschätzten Prozessrisikos endete die rechtliche Auseinandersetzung in einem Vergleich.

Der Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen muss deshalb über die Nutzungsverordnung geregelt werden.

2.3.4 Teil 2: Rosstall und Restaurant (vgl. Anhang 2)

Der gemäss Ratschlag 8976 auf 1.89 Mio. Franken veranschlagte und über Drittmittel zu finanzierte Teil 2 des Gesamtvorhabens umfasste im Wesentlichen Rosstall und Restaurant (ehemals Rösslibeiz) mit dazwischenliegendem Vestibül:

- Der durch die Verlegung der Lager- und Werkstatträumlichkeiten ins neugeschaffene Untergeschoss der Reithalle frei gewordene hintere (am Klingentalgraben gelegene) Rosstall sollte als Konzert- und Veranstaltungsraum her- und eingerichtet werden.
- Im vorderen Rosstall, dem bisherigen am Kasernenhof gelegenen Veranstaltungsraum also, sollte ein unterteilbares Foyer mit Bar und Garderobe geschaffen werden.
- Beide Rossställe, Veranstaltungsraum und Foyer, sollten eine Lüftung erhalten.
- Das Restaurant sollte zur Vergrösserung des Gastraumes von den Toiletteneinbauten befreit, eine Lüftung eingebaut und das Tageslager verbessert werden.
- Im Dachgeschoss war der Einbau der Lüftungszentrale sowie die Anpassung der Büroräumlichkeiten an die neuen administrativen Bedürfnisse vorgesehen.
- Die beiden Vestibüls sollten eine vom Publikumsverkehr unabhängige Verbindung erhalten.
- Für das Publikum sollten gängigem Standard entsprechende WC-Anlagen geschaffen werden.

Die dringend erforderlichen Massnahmen dieses Teils des Gesamtvorhabens wurden, wie im nachfolgenden Kapitel sowie in Anhang 2 dargelegt, erst bei Projektaufnahme präzisiert. Durch die private Finanzierungssuche erfolgte die Mittelbeschaffung fliessend. Entsprechend wurde das Projekt jeweils auf den zu erwartenden Finanzierungsrahmen neu beurteilt und definiert.

2.4 Präzisierung und Neudefinition von Teil 2

2.4.1 Präzisierungen des Ratschlagsprojektes

Zum Zeitpunkt der Ratschlagsvorlage (Februar 2000) war der über Drittmittel zu finanzierte Teil des Gesamtvorhabens noch nicht in allen Punkten geklärt und damit im Detail weder projektiert noch veranschlagt. Wie damals im Ratschlag ausgeführt, betraf dies insbesondere die direkte Verbindung zwischen den beiden Vestibüls, die entweder im Dachgeschoss (unter Inanspruchnahme von Teilen der Moschee) oder als unterirdischer Verbindungsgang geschaffen werden sollte. Von der gewählten Lösung war auch die Lage der neuen Toiletten für Restaurant, Foyer und Veranstaltungsraum abhängig. Im Plan der Ratschlagsbeilage waren der Verbindungsgang als Option im Untergeschoss eingezeichnet und entsprechend wurden auch die Toiletten dort vorgesehen.

Zunächst wurde für die Verbindung eine Lösung im Dachgeschoss gesucht, wo neben der Kaserne mit ihren Büros drei weitere Nutzer, die Gehörlosenwerkstatt, die „TheaterFalle“ und die Moschee eingemietet waren.

Für die Gehörlosenwerkstatt und die „TheaterFalle“ konnte die Kaserne Ersatzstandorte finden und deren Mietverträge für die insgesamt 158 m² übernehmen. Für die Moschee fand sich dagegen trotz intensiver Suche keine Ersatzlösung. Eine Verlegung der Moschee innerhalb des Dachgeschosses wurde aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Deshalb wurde die Vestibülverbindung der Kaserne definitiv im Untergeschoss vorgesehen.

2.4.2 Drittmittelbeschaffung und Projektentwicklung

Bereits im April 2000 wurde aus dem Gewerberappenzfonds ein Beitrag von CHF 1.6 Mio. gesprochen. Bis Anfang 2001 konnte die Kaserne weitere Drittmittel von gesamthaft CHF 1'085'000.- aufbringen. Davon wurden CHF 935'000.- zweckgebunden für das Restaurant gespendet. Der Gewerberappenbeitrag, der im Februar 2002 um weitere CHF 400'000.- auf damit insgesamt CHF 2 Mio. erhöht worden war, wurde vom Baudepartement, die restlichen Drittmittel von der Kaserne verwaltet und bewirtschaftet. Bei den restlichen Drittmitteln konnte das Baudepartement die Ein- und Ausgänge weder beeinflussen noch kontrollieren.

Entsprechend dem Eingang von Drittmitteln wurde der damit zu finanzierende Teil des Gesamtvorhabens in einer gleichsam rollenden Planung laufend überarbeitet und neu definiert:

- Die grosse, zweckgebundene Spendenzusage für das Restaurant bot die Chance, rasch Erträge für den Kulturbetrieb zu generieren. Die gegenüber den im Ratschlag vorgesehenen Massnahmen bedeutend umfassendere Erneuerung des Restaurants wurde als selbständiges, in der Verantwortung der Kaserne stehendes Bauvorhaben abgewickelt. An die Bau- und Einrichtungskosten von insgesamt knapp CHF 1.44 Mio. wurde von den Gewerberappenzgeldern lediglich der im Ratschlag für die Massnahmen beim Restaurant vorgesehene Betrag von CHF 0.18 Mio. beigesteuert.
- Wegen der Verlegung der Restaurantküche ins Dachgeschoss musste die Administration der Kaserne Basel in die von ihr übernommenen Mietflächen der Gehörlosenwerkstatt und der „TheaterFalle“ verlegt und dort eingerichtet werden.
- Die Neuorganisation der Administration, insbesondere aber die neu eingeführte telefonische Billettreservation erforderten die im Ratschlag nicht vorgesehene Anschaffung einer neuen Telefonanlage mit Direktwahl.
- Für die im ehemaligen Ratschlag optional über oder unter dem Erdgeschoss vorgesehene Vestibülverbindung erwies sich schliesslich – wie bereits ausgeführt – nur die unterirdische Variante als realisierbar. Weil die grabenseitige Fassadenmauer bis zur Sohle des ehemaligen Stadtgrabens reichte und deshalb nicht unterfangen werden musste, wurde der Verbindungsgang zu einem eigentlichen Untergeschoss ausgeweitet. Damit konnten kostengünstig dringend benötigte Zusatzflächen (Lager, Raum für Lüftungstechnik, usw.) geschaffen werden.
- Im neugeschaffenen Untergeschoss wurden die Toiletten für Restaurant und Rossstall eingebaut, die erforderlichen Flächen für die ehemals im Dachgeschoss vorgesehene Lüftungszentrale geschaffen und Erdregister bis zum geplanten Zuluftschacht verlegt.
- Dem im Ratschlagsprojekt im Hof zwischen Restaurant und Kinderkrippe vorgesehenen Lager für das Restaurant erwuchs seitens der Krippenverantwortlichen Widerstand. Das Lager wurde darum ebenfalls im neugeschaffenen Untergeschoss eingerichtet und mit einem Baldachinaufzug erschlossen.
- Schliesslich wurde die im ursprünglichen Ratschlagsprojekt belassene Niveaudifferenz zwischen den beiden Vestibüls zugunsten eines durchgängig schwellenlosen Veranstaltungsbereiches ausgeglichen: Im unterkellerten Teil der Rosstallungen wurde der neue Boden rund 20 cm tiefer eingebaut und der Boden des vorderen Rosstalles sowie des Vestibüls zwischen Rosstall und Restaurant abgesenkt.

Als die Kasernenleitung mitten in den Ausführungsarbeiten eine weitere Projektänderung lancierte und einen zweigeschossigen Veranstaltungsraum forderte, der über zusätzliche, private Mittel

finanziert werden sollte, verfügte das Baudepartement die Einstellung der Bauarbeiten bis zur Klärung des Bauprogramms und der Finanzierung.

Nach dem Weggang des ehemaligen Kasernenleiters konnte mit dem Vorstand und der neuen Kasernenleitung ein realistisches Bauprogramm für die Fortsetzung und den Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten erarbeitet werden.

Abgestimmt auf dieses neue Umbau- und Sanierungskonzept wurde der Rossstall im Sommer 2004 mit den verbliebenen Drittmitteln in einen provisorisch nutzbaren Zustand versetzt. Im Wesentlichen wurden im hinteren Rossstall die Untergeschosdecke vollständig eingezogen und im vorderen Rossstall der Betonboden auf dem abgesenkten Niveau eingebaut. Die haustechnischen Provisorien wurden soweit möglich behoben und die Starkstrominstallationen massvoll erweitert. Zudem wurden die Rossstalltore durch Brandschutzabschlüsse ersetzt, welche die erhöhten, von den Bewilligungsbehörden neu erhobenen Anforderungen erfüllten. Im ersten Halbjahr 2005 wurden schliesslich die in einer Risikoüberprüfung festgestellten Brandschutzdefizite behoben und insbesondere eine Brandmeldeanlage eingebaut.

Damit sind die privat generierten CHF 2 Mio. aus dem Gewerberappenzfonds adäquat und entsprechend den inhaltlichen Zielen des Ratschlasses 8976 eingesetzt worden. Trotzdem weist die heutige bauliche Situation noch immer wesentliche Defizite auf, die mit den privat aufgetrieben Finanzmitteln nicht behoben werden konnten.

Detaillierte Angaben zu den mit Drittmitteln realisierten Massnahmen und ihren Kosten sind in Anhang 2 zusammengestellt.

2.5 Notwendigkeit eines Engagements des Kantons für eine weitere Etappe zur Gesamtsanierung und den Umbau der Kaserne Basel

Nachdem der vom Kanton finanzierte Teil 1 des Gesamtkonzeptes, das heißt der Umbau und die Sanierung der Reithalle (mit Ausnahme des nicht erreichbaren Schallschutzzieles) erfolgreich und im Rahmen der bewilligten Kredite umgesetzt werden konnte, ist jetzt drei Jahre später ein Engagement des Kantons auch in dem über Drittmittel zu finanzierenden Teil leider kaum zu umgehen. Zwar konnten von der Kaserne beachtliche Drittmittel in Höhe von CHF 3.085 Mio. aufgebracht werden. Davon wurden CHF 1.085 Mio. aus mehrheitlich zweckgebundenen Zuwendungen und Spenden in die umfassende Erneuerung des Restaurants investiert. Die restlichen CHF 2 Mio. kamen aus dem Gewerberappenzfonds.

Mit den über die Drittmittel finanzierten Arbeiten wurden bereits wichtige Elemente des Umbauprojektes realisiert. Damit ist eine sinnvolle und gute Grundlage für ein weiteres Engagement des Kantons geschaffen. Erst mit diesem zusätzlichen Engagement können die im ursprünglichen Ratschlag beschriebenen Umbau- und Sanierungsziele erreicht und die Bedingungen für Betrieb, Publikum und Nachbarschaft nachhaltig verbessert werden. Insbesondere geht es um den Einbau einer genügenden Lüftung in Foyer und Veranstaltungsraum, um eine besucherfreundliche Aufwertung und rollstuhlgängige Gestaltung der Publikumsräume sowie um eine, nach den Erfahrungen bei der Reithalle dringend erforderliche, zusätzliche Verbesserung des Schallschutzes.

3. Projekt für eine weitere Etappe zur Gesamtsanierung und den Umbau der Kaserne Basel

3.1 Ziel der Umbau- und Sanierungsmassnahmen

Die beigebrachten, erheblichen Drittmittel reichten aus den in Kapitel 2.4 und Anhang 2 aufgeführten Gründen nicht aus, um die ursprünglich geplanten Umbau- und Sanierungsmassnahmen vollständig umzusetzen. Mit dem beantragten Kredit sollen deshalb die Umbau- und Sanierungsarbeiten im ursprünglich über Drittmittel zu finanzierenden Teil des Gesamtvorhabens abgeschlossen und durch Behebung der baulichen und betrieblichen Unzulänglichkeiten beim Rossstall die Voraussetzungen für einen gesamthaft funktionierenden, den Ansprüchen der Veranstalter und des Publikums genügenden Betrieb geschaffen werden. Der als nicht überschreitbares Kostendach beantragte Kredit erlaubt zwar nicht die Erfüllung aller nachgewiesenen Bedürfnisse der Kaserne Basel, doch kann der begonnene Umbau damit sinnvoll und definitiv abgeschlossen werden. Zudem werden alle baulichen und installationsmässigen Voraussetzungen geschaffen, um später mobile, z.T. von Veranstaltern beigebrachte, veranstaltungstechnische Betriebseinrichtungen einzubauen zu können.

Hauptziel der Baumassnahmen ist es, einen sowohl für die Nachbarschaft wie auch intern störungsfreien Veranstaltungsbetrieb zu ermöglichen und so die publikumsorientierte Wirtschaftlichkeit des Betriebes deutlich zu verbessern.

3.2 Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen im Einzelnen

Mit dem beantragten Kredit von CHF 2 Mio. sollen beim Rossstall im Wesentlichen folgende Massnahmen realisiert werden:

- Der am Klingentalgraben gelegene Rossstall wird als Konzert- und Veranstaltungsraum hergerichtet. Zur Verbesserung des Schallschutzes insbesondere im Tieftonbereich werden zwischen den Längsträgern schwere Betonelemente eingebaut. Der Betonboden erhält einen Holzbelag und an der Decke werden die baulichen Voraussetzungen geschaffen, damit später ein Tragsystem zur Aufhängung der Bühnentechnik eingebaut werden kann.
- Der bisher als Veranstaltungsraum genutzte, am Kasernenhof gelegene Rossstall wird als Foyer hergerichtet. Er erhält einen neuen Bodenbelag und die für eine Bar erforderlichen Anschlüsse. Es wird darauf geachtet, dass bei allfälligen Problemen mit Lärmimmisionen am Klingentalgraben, Veranstaltungsraum und Foyer getauscht werden können.
- Zur Gewährleistung eines möglichst störungsfreien Parallelbetriebes in Konzertraum und Foyer wird zwischen den beiden Räumen zur Schallabschirmung eine zweite Mauer eingebaut.
- Im und zum Vestibül werden die erforderlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung der Rollstuhlgängigkeit zu den Publikumsräumen geschaffen.
- Veranstaltungsraum und Foyer erhalten eine Lüftung und neue Heizkörper.
- In sämtlichen Räumen werden die Elektroinstallationen und die Beleuchtung erneuert.
- Im Untergeschoss werden die Lüftungszentrale mit den Erdregistern zur Vorwärmung/Kühlung der Zuluft erstellt und die Haustechnikzentrale, eine Garderobe und die Lagerräume definitiv eingerichtet.
- Im Dachgeschoß wird die bestehende Lüftungsanlage entfernt und der Raum mit einfachen Mitteln für Bürozwecke hergerichtet.

- Da insbesondere der Betrieb des Restaurants und der Bar während der Bauzeit aufrecht erhalten werden müssen, sind entsprechende Provisorien notwendig.

4. Kosten, Kennwert und Termine

4.1 Bau- und Einrichtungskosten

Die Bau- und Einrichtungskosten sind vom beauftragten Planerteam ermittelt worden. Der Kostenvoranschlag ist gemäss Baukostenplan (BKP) gegliedert, wobei die Mehrwertsteuer von 7,6 % in die einzelnen BKP-Positionen miteingerechnet wurde. Er basiert auf dem Indexstand vom April 2004 (107.6 Punkte, Basis ZBI 1998).

Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 10\%$. Damit das vom Erziehungsdepartement gesetzte Kosten-
dach unter allen Umständen eingehalten werden kann, wurde dem Projekt eine Kostenlimite von CHF 1.8 Mio. zugrunde gelegt und unter BKP-Position 583 eine Reserve von CHF 200'000.- für Unvorhergesehenes eingestellt. Diese Reserve wird ausschliesslich von der Baukommission be-
wirtschaftet.

Die ermittelten Kosten für den Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten bei der Kaserne Basel setzen sich wie folgt zusammen:

		BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
1	Vorbereitungsarbeiten		CHF 100'000.-
10	Bestandesaufnahmen (Sondierungen)	CHF 2'000.-	
11	Abbrüche, Demontagen	CHF 50'000.-	
12	Sicherungen, Provisorien	CHF 12'000.-	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF 18'000.-	
14	Anpassung an bestehende Bauten	CHF 8'000.-	
15	Anpassung an best. Erschliessungsleitungen	CHF 10'000.-	
2	Gebäude		CHF 1'475'000.-
20	Baugrube	CHF 10'000.-	
21	Rohbau 1	CHF 225'000.-	
22	Rohbau 2	CHF 65'000.-	
23	Elektroanlagen	CHF 154'000.-	
24	Heizung, Lüftung, Klima	CHF 370'000.-	
25	Sanitäranlagen	CHF 20'000.-	
27	Ausbau 1	CHF 119'000.-	
28	Ausbau 2	CHF 164'000.-	
29	Honorare	CHF 348'000.-	
3	Betriebseinrichtungen		CHF 1'475'000.-
31	Rohbau 1	CHF 90'000.-	
32	Rohbau 2 (Schallschutz)	CHF 50'000.-	
37	Ausbau 1 (Schallschutz)	CHF 40'000.-	
4	Umgebung		CHF 10'000.-
42	Gartenanlagen	CHF 10'000.-	
5	Baunebenkosten		CHF 230'000.-
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF 6'000.-	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF 16'000.-	
56	Übrige Baunebenkosten	CHF 8'000.-	
58	Rückstellungen und Reserven	CHF 200'000.-	
9	Ausstattung		CHF 5'000.-
93	Geräte, Apparate	CHF 3'000.-	
94	Kleininventar, Diverses	CHF 2'000.-	
Total Bau- und Einrichtungskosten inkl. MWSt.			CHF 2'000'000.-
Index April 2004, 107.6 Punkte, Basis ZBI 1998 / Kostendach			=====

4.2 Betriebskosten

Der Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten bei der Kaserne Basel führt zu keiner Erhöhung der im ursprünglichen Ratschlag 8976 vom 15. Februar 2000 aufgeführten, nach vollständiger Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumassnahmen gesamthaft zu erwartenden Betriebskosten.

Mit dem beantragten Kredit für die Fertigstellung der Umbau- und Sanierungsarbeiten werden die baulichen und haustechnischen Voraussetzungen für einen angemessnen Betrieb geschaffen, der es der Kaserne Basel erlaubt, notwendige Finanzmittel für das Betriebsbudget selbst zu erwirtschaften und so die Eigenleistungen zu erhöhen.

4.3 Kennwerte

Die Gebäude- und Projektdaten sehen nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten gemäss vorliegendem Ratschlag wie folgt aus:

	Reithalle	Rosstall	Restaurant
Rauminhalt nach SIA 116	12'651 m3	7'723 m3	1'276 m3
Geschossflächen (inkl. DG)	2'003 m2	1'870 m2	332 m2
Kosten BKP 2 (inkl. MWSt)	CHF 2'795'400.00	CHF 2'957'300.00	¹⁾ CHF 1'179'500.00 ²⁾
Kosten BKP 2 pro m3	CHF 220.95	CHF 382.90	CHF 924.35
Kosten BKP 2 pro m2	CHF 1'395.60	CHF 1'581.45	CHF 3'552.70

¹⁾ exkl. Anteil an Restaurant von CHF 180'000.-

²⁾ inkl. Anteil von CHF 180'000.- aus Gewerberappenbeitrag

4.4 Termine

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten müssen auf das Veranstaltungsprogramm der Kaserne Basel sowie auf grössere Veranstaltungen auf dem Kasernenareal (Theaterfestival, Herbstmesse etc.) abgestimmt werden. Das Terminprogramm wird deshalb nach Kreditgenehmigung mit den Betreibern festgelegt. Es wird mit einer Bauzeit von fünf Monaten und der Wiederaufnahme des Betriebes in den hergerichteten Räumlichkeiten des Rosstalles im Oktober 2006 gerechnet.

5. Schlussbemerkung und Antrag

Der vom Kanton finanzierte Teil des Gesamtkonzeptes für den Umbau und die Sanierung der Kaserne Basel konnte im Wesentlichen gemäss Ratschlag 8976 und im Rahmen der bewilligten Kredite umgesetzt werden. Im über Drittmittel zu finanzierenden Teil des Gesamtvorhabens wurden dagegen die im Ratschlag gesetzten Ziele klar verfehlt. Gründe waren neben der Ausweitung des Projektumfangs eine zu wenig präzise Zuordnung von Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen sowie eine Projektorganisation, die der komplexen Situation in keiner Weise gewach-

sen war. Die begonnenen Arbeiten im mit Drittmitteln zu realisierenden Teil des Gesamtvorhabens können deshalb nur mit Hilfe des Kantons zu einem Abschluss gebracht werden.

Das Bau- und das Erziehungsdepartement haben auf die Mängel und Fehler bei der Projektabwicklung mit einer adäquaten Projektorganisation reagiert: Die strategische und operative Handlungsebene wurden entflochten, die Rollen klar definiert und eine Baukommission, bestehend aus Leiter Ressort Kultur des ED (ff), Leiter Hauptabteilung Hochbau des BD und Leiter Kulturwerkstatt, als übergeordnetes Leitungsorgan eingesetzt. Damit der als Kostendach gesetzte Kreditrahmen unter allen Umständen eingehalten werden kann, werden 10% des beantragten Kredites als Reserve für Unvorhergesehenes verwendet. Diese Rückstellung wird ausschliesslich von der Baukommission bewirtschaftet. Mit diesen Massnahmen sollten sich begangene Fehler nicht wiederholen.

Um die begonnenen Umbau- und Sanierungsarbeiten beim Rossstall gemäss vorliegendem Projekt abschliessen zu können, beantragen wir dem Grossen Rat, den erforderlichen Kredit von CHF 2'000'000.- als nicht überschreitbares Kostendach zu bewilligen.

Der Kaserne Basel können damit die baulichen und haustechnischen Voraussetzungen für einen gesamthaft funktionierenden, den Ansprüchen der Veranstalter, des Publikums und der Anwohnerschaft genügenden Betrieb geschaffen werden.

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Ralph Lewin
Präsident

Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage
Entwurf Grossratsbeschluss
Dem Ratschlag beigelegt:
Nutzungskonzept Etappe 2 (3 Pläne)

Im Ratsaal aufgelegt:
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:100

Grossratsbeschluss

Kaserne Basel

Gesamtsanierung und Umbau, 2. Etappe

(vom [\[Hier Datum eingeben\]](#))

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [\[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben\]](#) der [\[Hier GR-Kommission eingeben\]](#)-Kommission, beschliesst:

//: Für eine 2. Etappe zur Gesamtsanierung und den Umbau der Kaserne Basel wird ein Kredit von CHF 2'000'000 (Index ZBI 1998, Stand April 2004 = 107.6 Punkte) als nicht überschreitbares Kostendach zu Lasten der Rechnungen 2006/2007 (Pos. 6401.194.21078), Baudepartement Basel-Stadt, Hochbau- & Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

6. Anhang 1

Vom Kanton finanzierte Teil des Gesamtvorhabens

1. Übersicht der Ausgaben

Mit den vom Grossen Rat bewilligten Mitteln wurden folgende Arbeiten finanziert:

Arbeiten gemäss Ratschlag		CHF 3'263'000.-
Projektänderungen und -erweiterungen		CHF 310'500.-
• Stahlbau	CHF	68'500.-
• Schiebeläden		CHF 33'000.-
• Bühnenboden		CHF 93'000.-
• Honorar Projektüberarbeitungen		CHF 22'600.-
• Gartenmobilier		CHF 44'000.-
• Hebebühne		CHF 49'400.-
Unvorhergesehener Mehraufwand		CHF 273'000.-
• Zimmermanns- und Bedachungsarbeiten	CHF	168'500.-
• Provisorien und Zwischenlager		CHF 30'000.-
• Von Dritten verursachte Kosten		CHF 25'500.-
- Galerietreppe Moschee	CHF	6'600.-
- IWB-Kabel (Herbstmesse)		CHF 10'200.-
- Stadtmauer		CHF 3'000.-
- Theaterfestival, Art-Party		CHF 5'700.-
• Versickerungsanlage	CHF	7'000.-
• Verschärzte Brandschutzauflagen		CHF 84'000.-
• Schallproblematik		CHF 58'000.-
Teuerung		CHF 276'000.-
Total Ausgaben bis Ende 2005		CHF 4'222'500.-
Rückstellung		CHF 47'500.-
Total Ausgaben		CHF 4'270'000.-

2. Finanzierung der Ausgaben

Für den vom Kanton zu finanzierten Teil des Gesamtvorhabens bewilligte der Grosse Rat einen Kredit von CHF 4'000'000.- (Index April 1999, 165.9, resp. 101.3 Punkte) und der Regierungsrat eine Kreditüberschreitung von CHF 270'000.-.

Bewilligter Ratschlagskredit	CHF 4'000'000.-
Bewilligte Kreditüberschreitung	CHF 270'000.-
Total bewilligter Kredit	CHF 4'270'000.-

3. Erläuterungen zu den Ausgaben

3.1 Projektänderungen und -erweiterungen

Parallel zur Ausführungsplanung erfolgte unter der damals neu eingesetzten Kasernenleitung auch eine programmatische Neuorientierung der Kulturinstitution mit entsprechender Neubeurteilung der Umbau- und Sanierungsmassnahmen. Bei der Reithalle hatte dies folgende Projektänderungen zur Folge:

3.1.1 Stahlbau

Das Gastspiel des Théâtre du Soleil am Theaterfestival 2000 erforderte den vollständigen Ausbau der Tragkonstruktion für die Bühnentechnik. Damit wurde die architektonische Qualität von Dachkonstruktion und Halle gleichsam wiederentdeckt. Die im Ratschlagprojekt zur Aufnahme der Mehrbelastung von Dach und Bühnentechnik vorgesehene Einfügung einer zweiten, von der Holzbinderkonstruktion unabhängigen Tragkonstruktion in Stahl hätte nicht nur den als erhaltenswert erachteten Deckenraum stark beeinträchtigt, sondern auch zukünftige Auftritte in der Art des Théâtre du Soleil verunmöglicht und damit das Potenzial der Halle eingeschränkt. Das Bau- und Erziehungsdepartement entschieden sich deshalb für eine Überarbeitung der bereits vergebenen Stahlbauarbeiten mit dem Ziel, die Stahlkonstruktion direkt mit der Holzkonstruktion zu verbinden und so eine Verstärkung der bestehenden Holzbinder zu erreichen. Die aus dieser Projektänderung resultierenden Mehrkosten von rund CHF 68'500.- waren auf den zusätzlichen Planungsaufwand bei Architekt und Bauingenieur, auf detaillierte Massaufnahmen an den Holzbündern und auf Mehrkosten bei der Stahlkonstruktion zurückzuführen.

3.1.2 Schiebeläden

Anstelle des im Ratschlagsprojekt vorgesehenen Einbaus einer zweiten, innenliegenden Festverglasung wurden innenliegende Schallschutzschiebeläden, die gleichzeitig der Verdunkelung dienen, realisiert. Damit wurde erreicht, dass die Fenster neu auch zur Belichtung und Belüftung genutzt werden können, was nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten der Halle erweitert sondern auch den ursprünglichen Charakter der Reithalle verstärkt. Wider Erwarten verursachte diese Projektänderung Mehrkosten von rund CHF 33'000.- gegenüber den im KV vorgesehenen Fenstern.

3.1.3 Bühnenboden

Das Ratschlagsprojekt sah den Einbau eines Bühnenbodens auf dem als Untergeschossdecke neu geschaffenen Reithallenboden nur partiell im Bereich des Bühnenaufzuges und der Garderobenaufgänge vor. Um die Reithalle flexibel nutzen und bespielen zu können, wurde über dem gesamten Hallenboden ein Holzboden eingebaut, was gegenüber dem KV zu Mehrkosten von rund CHF 93'000.- führte.

3.1.4 Umplanungen und Projektüberarbeitungen

Geänderte Projektanforderungen der damaligen Kasernenleitung sowie eine vom Kostenvorschlag abweichende Kostenentwicklung zwangen zu einer Anpassung der baulichen Leistungen und damit zu einer Umplanung der in einer 2. Bauetappe vorgesehenen Unterkellerung der Reit-

halle. Diese zur Einhaltung des Kostendaches notwendige Überarbeitung von Projekt und Kostenvoranschlag verursachte zusätzliche Kosten von knapp CHF 22'600.-.

3.1.5 Gartenmobilier

Um den Kundenrabatt des Baudepartements für die Kaserne zu sichern, bestellte und bezahlte das Baudepartement das Gartenmobilier zugunsten des Restaurantbetriebes. Weil die Kaserne die Rückerstattung des Betrages von teuerungsbereinigt knapp CHF 44'000.- laufend hinausgezögerte, wurde die Ausgabe mit dem im Ratschlag vorgesehenen Budget für eine neue Tribünenbestuhlung verrechnet, die in der Folge denn auch nicht angeschafft wurde.

3.1.6 Hebebühne

Eine nicht bedachte Konsequenz aus der Projektänderung beim Stahlbau war, dass sich die Montageebene für die Bühnentechnik nach oben verschob und mit dem vorhandenen Rollgerüst nicht mehr erreicht werden konnte. Deshalb wurde eine mobile Hebebühne angeschafft, welche nicht nur die Arbeitssicherheit massiv verbessert, sondern dank der flexiblen Einsatzmöglichkeiten auch den Betrieb wesentlich erleichtert und vereinfacht.

Die im KV nicht enthaltenen Kosten für die Hebebühne betrugen rund CHF 49'400.-.

3.2 Unvorhergesehener Mehraufwand

3.2.1 Zimmermanns- und Bedachungsarbeiten

Wie in Kapitel 2.3.3 ausgeführt, wurden bei der Ausarbeitung des Kostenvoranschlags die unter enormem Spardruck ermittelten Kosten zu gering veranschlagt und die bei einem Umbau üblichen Reserven für Unvorhergesehenes zu tief eingesetzt. So lag bei den Bedachungsarbeiten bereits die Vergabesumme um CHF 110'000.- über der KV-Summe und bei den Zimmermannsarbeiten führten Überraschungen im Dachraum zu Mehrkosten. Insgesamt betrug dieser unvorhergesehene Mehraufwand CHF 168'500.-.

Zusammen mit den Mehrkosten aus den bereits erwähnten Projektänderungen beim Stahlbau und dem Wechsel von der innenliegenden Festverglasung zu Schiebeläden von gesamthaft CHF 101'500.- ergab dies die vom Regierungsrat auf Antrag des ED genehmigte Kreditüberschreitung von CHF 270'000.-.

3.2.2 Provisorien und Zwischenlager

Die Etappierung der Umbau- und Sanierungsarbeiten mit den dazwischenliegenden Spielzeiten erforderten Provisorien sowie Zwischenlager für das Theatermaterial, die den vorgesehenen Rahmen um rund CHF 30'000.- überschritten.

3.2.3 Von Dritten verursachte Kosten

Die Auswirkungen der Bauarbeiten auf Dritte wurden bei der Projektierung unterschätzt oder waren noch gar nicht ersichtlich. So musste bei der Moschee zur Einhaltung der Fluchtwegprofile eine Galerietreppe verschoben und für ein den Bau querendes, erst bei den Ausführungsarbeiten entdecktes Stromkabel der IWB aufwändige Sicherungsmassnahmen getroffen werden. Auch die Stadtmauer, deren Qualität erst bei den Grabarbeiten entdeckt wurde, sowie Veranstaltungen

auf dem Kasernenareal hatten Auswirkungen auf den Baubetrieb und auf die Kosten. Die von Dritten verursachten, nicht vorhergesehenen Kosten beliefen sich auf CHF 25'500.-.

3.2.4 Versickerungsanlage

Im Zusammenhang mit dem Kanalisationsbegehrten forderte das AUE eine Versickerungsanlage für das Dachwasser, was Mehrkosten von CHF 7'000.- verursachte.

3.2.5 Verschärzte Brandschutzauflagen

Verschärzte, feuerpolizeiliche Bestimmungen verlangten den Einbau von zertifizierten VKF-Türen anstelle der gerechneten T-30-Abschlüsse sowie den nachträglichen Einbau einer Brandmeldeanlage und von Brandschutzklappen, was insgesamt zusätzliche Kosten von rund CHF 84'000.- verursachte.

3.2.6 Schallproblematik

Nach Feststellen der ungenügenden Schallisolation führte die detaillierte Überprüfung des Schallschutzes, die Klärung von Verbesserungsmöglichkeiten sowie die rechtliche Auseinandersetzung zu Kosten von CHF 58'000.-. Aus dem Vergleich mit der Gegenpartei werden dem Projekt CHF 25'000.- gutgeschrieben.

3.3 Teuerung

Die indexmäßig belegte Teuerung (jeweilige Jahresausgaben indexed auf Indexstand April 1999 des Ratschlagkredites) beträgt CHF 276'000.- und entspricht damit in etwa der vom Regierungsrat bewilligten Kreditüberschreitung von CHF 270'000.-.

3.4 Rückstellung

Die bis Ende 2005 nicht ausgegebene Restsumme von CHF 47'500.- wird für Massnahmen zurückgestellt, die sinnvollerweise erst mit der 2. Etappe realisiert werden.

7. Anhang 2

Mit Drittmitteln finanzierte Teil des Gesamtvorhabens

1. Übersicht der Ausgaben

Mit den Drittmitteln wurden folgende Arbeiten finanziert:

Arbeiten gemäss Ratschlag	CHF 900'000.-
Projektänderungen und -erweiterungen	CHF 556'000.-
• Teilunterkellerung	CHF 380'000.-
• Absenkung Bodenniveau	CHF 75'000.-
• Honorar Umplanungen/Projektüberarbeitungen	CHF 21'500.-
• Warenaufzug	CHF 35'000.-
• Telephonanlage	CHF 44'500.-
Unvorhergesehener Mehraufwand	CHF 114'000.-
• Provisorien und Zwischenlager	CHF 24'000.-
• Verschärftes Brandschutzauflagen	CHF 90'000.-
Mehrkosten aus Bauunterbruch	CHF 193'000.-
• Baustopp und Zwischenprovisorien	CHF 148'000.-
• Honorare	CHF 45'000.-
<u>Teuerung</u>	CHF 148'000.-
Total vom BD betreute Ausgaben bis Ende 2005	CHF1'911'000.-
<u>Rückstellung</u>	CHF 89'000.-
Total vom BD betreute Ausgaben	CHF2'000'000.-
<u>Umbau und Erweiterung Restaurant</u>	CHF1'085'000.-
Total Ausgaben aus Drittmitteln	CHF3'085'000.-

2. Finanzierung der Ausgaben

Der mit Drittmitteln zu finanzierte Teil des Gesamtvorhabens wurde in Ratschlag 8976 auf 1.89 Mio. Franken veranschlagt (Index April 1999, 165.9, resp. 101.3 Punkte). Für diese Massnahmen wurden CHF 2'000'000.- aus dem Gewerberappenzfonds gesprochen. Dieser Betrag wurde vom Baudepartement verwaltet und im Sinne des Ratschlags eingesetzt.

Weitere CHF 1'085'000.- entfielen auf zwei Zuwendungen aus Stiftungen und drei zweckgebundene Spenden zugunsten des Restaurants. Diese Drittmittel wurden von der Kaserne verwaltet und bewirtschaftet und volumnfähig für die als selbständiges Vorhaben betriebene, umfassende Erneuerung und Erweiterung des Restaurants eingesetzt.

Zusprachen aus dem Gewerberappenzfonds	CHF2'000'000.-
<u>Übrige, vorwiegend zweckgebundene Drittmittel</u>	CHF1'085'000.-
Total Drittmittel	CHF3'085'000.-

3. Erläuterungen zu den Ausgaben

3.1 Projektänderungen und -erweiterungen

3.1.1 Teilunterkellerung

Der im Ratschlagsprojekt als Option vorgesehene unterirdische Verbindungsgang zwischen den beiden Vestibüls wurde zu einem eigentlichen Untergeschoss erweitert und so die dringend benötigten Lager für das Restaurant sowie Räume für die technische Infrastruktur geschaffen. Damit konnte auch eine definitive Lösung für die Lüftungszentrale und die Toiletten erreicht werden. Die aus der Unterkellerung sich ergebenden Mehrkosten gegenüber dem Ratschlagprojekt betragen inklusive Projektierungsanteil und dem von einem Baustopp unterbrochenen Einzug der neuen Decke rund CHF 380'000.-.

3.1.2 Absenkung Bodenniveau

Die im ursprünglichen Ratschlagsprojekt belassene Niveaudifferenz zwischen den beiden Vestibüls wurde zugunsten eines durchgängig schwellenlosen Veranstaltungsbereiches aufgegeben: Im unterkellerten Teil der Rossstallungen wurde deshalb der neue Boden auf dem rund 20 cm tieferen Niveau des Reithallenbodens eingebaut und der Boden des vorderen Rosstalles und rechten Vestibüls auf das gleiche Niveau abgesenkt. Neben den Verbesserungen für Publikum und Betrieb konnte damit auch eine für den Musikbetrieb wesentliche Verbesserung der prekären Raumhöhen erreicht werden. Die Kosten für diese Projektänderung beliefen sich auf rund CHF 75'000.-.

3.1.3 Honorar Umplanungen und Projektüberarbeitungen

Wegen geänderter Projektanforderungen, einer massiv vom Kostenvoranschlag abweichenden Kostenentwicklung und Problemen beim Schallschutz der Reithalle mussten verschiedene Projektteile - zur Optimierung der Kosten zum Teil in Varianten - neu projektiert und berechnet werden. Dies verursachte zusätzliche Honorarkosten von knapp CHF 21'500.-.

3.1.4 Warenaufzug (Baldachinaufzug)

Dem im Ratschlagprojekt vorgesehenen und in der Planbeilage eingezeichneten Restaurantlager im Hof zwischen Restaurant und Krippe erwuchs wegen ungenügender Abstimmung Widerstand seitens der Krippe und musste deshalb im neugeschaffenen Untergeschoss eingerichtet werden. Aus diesem Grunde war der Einbau eines Baldachinaufzuges für rund CHF 35'000.- zwingend.

3.1.5 Telephonanlage

Aufgrund der Neuorganisation der Administration und der telefonischen Billettereservation wurde die im Ratschlagsprojekt nicht vorgesehene Anschaffung einer Telefonanlage mit Direktwahl für CHF 44'500.- als für einen effizienten Betrieb unerlässlich erachtet.

3.2 Unvorhergesehener Mehraufwand

3.2.1 Provisorien zwischen Bauetappen

Die bei der Ratschlagsausarbeitung unterschätzten Anforderungen des Betriebes an die Spielbarkeit während der Bauarbeiten oder zwischen den Bauetappen erforderten Provisorien, die Mehrkosten von CHF 24'000.- verursachten.

3.2.2 Verschärzte Brandschutzauflagen

Verschärzte, feuerpolizeiliche Bestimmungen forderten für die vier Tore von den Vestibüls in die beiden ehemaligen Ställe den Einbau von zertifizierten VKF-Türen mit Brandfallsteuerung anstelle der gerechneten T-30-Abschlüsse. Zur Erlangung einer Betriebsfreigabe bis zu dem mit diesem Ratschlag unterbreiteten, vollständigen Abschluss der Umbau- und Sanierungsmassnahmen mussten zudem im Erdgeschoss und Dachgeschoss eine Brandmeldeanlage eingebaut werden.

Die verschärften, im Ratschlagsprojekt in diesem Umfang nicht vorgesehenen Brandschutzanforderungen verursachten Mehrkosten von CHF 90'000.-.

3.3 Mehrkosten aus Bauunterbruch

Weil fortwährend sich ändernde Projektideen der Kasernenleitung eine koordinierte Planung unmöglichten und auch den Rahmen der zugesprochenen Drittmittel sprengte, wurden die Bauarbeiten bis zur Klärung des Projektes, des Vorgehens und der Finanzierung eingestellt. Der Abtransport bereits gelieferter Baumaterialien (z.B. Armierungen), und die Demontage und der Rückzug von Geräten und Bauplatzinstallationen, sowie die erneute Einrichtung der Baustelle zur vorläufigen Fertigstellung der begonnenen Arbeiten in diesem Sommer verursachten zusammen mit den zahlreichen, zur Sicherstellung eines behelfsmässigen Betriebes notwendigen Zwischenprovisorien Mehrkosten von rund CHF 148'000.- bei den Bauleistungen und von CHF 45'000.- bei den Honoraren.

3.4 Teuerung

Die indexmässig belegte Teuerung (jeweilige Jahresausgaben indexiert auf Indexstand April 1999 des Ratschlagkredites) beträgt CHF 148'000.-.

3.5 Rückstellung

Die bis Ende 2005 nicht ausgegebene Restsumme von CHF 89'000.- wird für Massnahmen zurückgestellt, die sinnvollerweise erst mit der 2. Etappe realisiert werden.

3.6 Umbau und Erweiterung Restaurant

Der von der Kaserne in eigener Regie und Verantwortung betriebene Umbau des Restaurants bestand in der vollständigen Erneuerung und um die Flächen der ehemaligen Toiletten sowie der Küche erweiterten Gastraums. Im Dachgeschoss über dem Restaurant wurden im ehemaligen

Büroraum der Kaserne eine neue Küche mit Lager sowie eine Lüftungszentrale eingebaut. Ein Speisenaufzug verbindet die Küche mit dem Buffet des Gastraums.

Die Bau- und Einrichtungskosten betrugen gemäss Abrechnung der Kaserne rund CHF 1'437'000.- Sie wurden finanziert mit den Zuwendungen und Spenden von CHF 1'085'000, mit den im ursprünglichen Gesamtkonzept für eine massvolle Sanierung des Restaurants vorgesehene Betrag von CHF 180'000.- aus den Gewerberappenmitteln, sowie mit CHF 173'000.- aus Betriebsmitteln der Kaserne.