



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

02.1802.04

BD/P021802
Basel, 22. März 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 21. März 2006

Ratschlag

Werkstätten Baudepartement

**Neubau auf dem Areal Leimgrubenweg
Umwidmung Liegenschaft Maiengasse in das Finanzvermögen**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Begründung.....	3
2.1 Ausgangsage.....	3
2.1.1 Bestehende Situation.....	3
2.1.2 Projekt ReKaBas (Reorganisation Kantonsaufgaben Basel-Stadt).....	3
2.1.3 Ratschlag Nr. 9190 und Bericht BRK Nr. 9268	3
2.2 Neudefinition des Vorhabens	5
3. Bauprojekt	6
3.1 Projektierungsziele	6
3.2 Raumprogramm	6
3.2.1 Hochbauwerkstätten.....	6
3.2.2 Administration Fahrzeugwerkstätten	7
3.3 Situierung, architektonisches und betriebliches Konzept	8
3.4 Konstruktives und haustechnisches Konzept.....	9
4. Kosten, Kennwerte und Termine	9
4.1 Bau- und Einrichtungskosten.....	9
4.2 Kennwerte	11
4.3 Betriebskosten.....	12
4.3.1 Lohnkosten	12
4.3.2 Gebäudeunterhaltskosten	12
4.3.3 Energiekosten.....	12
4.3.4 Zusammenfassung der jährlichen Betriebskosten	13
4.4 Termine	13
5. Finanzierung.....	13
5.1 Abtretung nicht mehr genutzter Areale, Arealteile und Gebäude	13
5.1.1 Maiengasse 7	13
5.1.2 Hebelstrasse 52.....	13
5.1.3 Hegenheimerstrasse 139	14
5.1.4 Leimgrubenweg 29	14
5.1.5 Zusammenfassung der Erträge, resp. Minderausgaben	14
6. Antrag.....	15

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für den Bau und die Einrichtung eines Werkstatt- und Lagergebäudes auf dem Areal Leimgrubenweg den erforderlichen Kredit von gesamthaft CHF 9'910'000 (Index April 2005, 110,2 Punkte, Basis ZBI 1998) zu Lasten der Rechnungen 2006 – 2008 zu bewilligen. Vom beantragten Kredit entfallen CHF 9'213'000 auf den Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teilbereich Übrige, Position 4206.250.26001 (Finanzdepartement, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr) und CHF 697'000 auf den Investitionsbereich Übriges (Allgemein), Position 6510.250.26000 (Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau).

Das Vorhaben ist im Investitionsprogramm mit einem Nominalkredit von gesamthaft 10.5 Mio. Franken, aufgeteilt auf Position 4206.250.26001 (9.5 Mio. Franken) und Position 6510.250.26000 (1 Mio. Franken) enthalten.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Bestehende Situation

Auf dem Dreispitzareal sind heute im Strassengeviert Leimgrubenweg / Rotterdam-Strasse / Stuttgart-Strasse / Brüssel-Strasse auf einer 13'699 m² grossen Fläche neben dem Nationalstrassenbetrieb die Werkstätten und Allmendbetriebe des Tiefbauamtes untergebracht.

Die Werkstätten der Hauptabteilung Hochbau des Hochbau- und Planungsamtes befinden sich heute an der Maiengasse 7 / Hebelstrasse 52 auf zwei zusammenhängenden Arealen von total 4'632 m². Für das Sicherheitsdepartement (Messen und Märkte) werden auf einer 2'055 m² grossen Hinterhofparzelle an der Hegenheimerstrasse 139 die Marktstände gelagert und gewartet.

2.1.2 Projekt ReKaBas (Reorganisation Kantonsaufgaben Basel-Stadt)

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

2.1.3 Ratschlag Nr. 9190 und Bericht BRK Nr. 9268

Mit Ratschlag Nr. 9190 vom 17. September 2002 unterbreitete der Regierungsrat dem Grossen Rat das Projekt für die Zusammenfassung der Werkstätten, Lager und Fahrzeughallen des Hochbau- und Planungsamtes und des Tiefbauamtes in einem einzigen Werkstattge-

bäude. Es sollten also nicht nur die Werkstätten des Hochbau- und Planungsamtes auf das Areal verlegt, sondern diese vielmehr mit dem auf dem Areal in verschiedenen, baulich wie ausstattungsmässig den Anforderungen nicht mehr genügenden Werkstattgebäuden, Baracken, Hallen und Unterständen untergebrachten Betrieb des Tiefbauamtes zusammengeführt und in einem Gebäude und unter einer Leitung zusammengefasst werden. Für den Bau und die Einrichtung dieses Werkstättenneubaus sowie für Umbaumassnahmen in den verbleibenden, weiterhin genutzten Randbauten beantragte er einen Kredit von insgesamt CHF 20'953'000.

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag am 23. Oktober 2002 zur Prüfung an seine Bau- und Raumplanungskommission. Diese setzte sich in sechs Sitzungen intensiv und kritisch mit der Vorlage auseinander. Sie bemängelte, dass der mit der Zusammenlegung hauptsächlich zu erzielende Synergiegewinn zu geringe Auswirkungen auf Betriebsgrösse und Personalbestand zeitigte. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Schreinereibetrieb thematisierte sie die Konkurrenzierung des privaten Gewerbes durch staatliche Regiebetriebe und diskutierte eine mögliche Auslagerung der entsprechenden Leistungen an Private. Nach eingehender Prüfung anerkannte sie indes die Notwendigkeit staatlicher Werkstatt- und Regiebetriebe in einer für die optimale Erfüllung der spezifischen Dienstleistungen erforderlichen Grösse. Das Baudepartement erklärte sich bereit, bei der Schreinerei den Personalbestand und den Flächenbedarf auf die erforderliche, in einem externen Gutachten bestätigte Betriebsgrösse zu reduzieren.

Die Mehrheit der Kommission empfahl in der Folge dem Grossen Rat in ihrem Bericht 9268, dem Kreditantrag zuzustimmen. Dies vor allem auch deshalb, weil sich mit der Zusammenführung der Werkstätten und Regiebetriebe am Leimgrubenweg die Möglichkeit eröffnet, wertvolle Grundstücksflächen im Stadtgebiet für den Wohnungsbau freizustellen.

An seiner Sitzung vom 22. Oktober 2003 nahm der Grosse Rat vom Ratschlag 9190 und vom Bericht 9268 der BRK Kenntnis. Eine Mehrheit des Grossen Rates sprach sich nach angeregter Debatte gegen das Neubauprojekt aus und wies den Ratschlag an den Regierungsrat zurück. Hauptgründe für die Rückweisung waren:

- Mit dem Einbezug der Fahrzeughallen, Fahrzeugwerkstätten und Allmendbetriebe in das Neubauprojekt wurde der im Projekt ReKaBas definierte Rahmen inhaltlich und finanziell überspannt. Die Raumprogrammerweiterung führte zu einer Erhöhung der Kosten von 10 Mio. auf rund 21 Mio. Franken.
- Die als zu hoch erachtete Betriebsgrösse der Hochbau-Werkstätten liess eine Konkurrenzierung des privaten Gewerbes befürchten.

Dagegen begrüsste der Grosse Rat die durch eine Verlegung der Hochbauwerkstätten auf das Areal am Leimgrubenweg möglich werdende Freistellung der Areale an der Maiengasse/Hebelstrasse und an der Hegenheimerstrasse für den Wohnungsbau. Der Grosse Rat strich denn auch im Rahmen der Behandlung des Budgetvoranschlages 2004 die ursprünglich für den Werkstättenneubau vorgesehene Rate von 7.6 Mio. Franken nicht ganz, sondern reduzierte die Rate lediglich auf den für die Projektierung eines redimensionierten Lösungsvorschlages zur unbestrittenen Verlegung der Hochbauwerkstätten erforderlichen Betrag von 0.5 Mio. Franken.

2.2 Neudefinition des Vorhabens

Das Baudepartement hat das Raumprogramm auf die Bedürfnisse der Hochbauwerkstätten reduziert und die Möglichkeiten eines Neubaus auf dem Areal am Leimgrubenweg ohne den teilweisen Miteinbezug der bestehenden Werkstätten, Hallen und Baracken des Tiefbauamtes und unter Wahrung des Entwicklungspotentials des Areals geprüft. Auf den Miteinbezug der Werkstätten des Allmendbetriebes in den Neubau wird demzufolge verzichtet und auch die alte Fahrzeughalle des Tiefbauamtes wird nicht ersetzt, sondern später im Rahmen eines separaten Projektes saniert und den geltenden gesetzlichen Vorschriften angepasst.

Das überarbeitete, gemäss Vorgabe der BRK redimensionierte Raumprogramm ist in Kapitel 3.2 dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem geforderten Abbau von Aufgaben und Leistungen sind zudem die Aufgabenbereiche und der Stellenplan der Hochbau-Werkstätten kritisch hinterfragt und der staatlichen Zielsetzung angepasst worden. Neu werden von den Hochbau-Werkstätten nur noch in beschränktem Masse Reparatur- und Servicearbeiten in staatlichen Liegenschaften, kleinere Umzüge sowie Regiearbeiten wie beispielsweise die Stadtbeflaggung ausgeführt. Damit können von den insgesamt 27 Stellen ab 2007 10½ Stellen eingespart werden. Davon werden 9½ Stellen gestrichen und eine Stelle von den Hochbau-Werkstätten ins Tiefbauamt transferiert. Im Vergleich zum Stellenplan 2002 können die Hochbau-Werkstätten im Jahre 2007 mit folgendem Stellenplan mit den Werkstätten des Tiefbauamtes zusammengelegt werden:

Stellenbezeichnung	Stand 2002	Stellenprozent	Stand 2007 nach Zusammenlegung	Stellenprozent
Leitung	1 Betriebsleiter	100	1 Abteilungsleiter	100
Administration	1 Verwaltungs-AssistentIn	100	1 Verwaltungs-AssistentIn	50
	1 Verwaltungs-Angestellter	100	1 Verwaltungs-Angestellter	100
Schreinerei	1 Werkstattleiter	100	1 Werkstattleiter	100
Hochbau	1 Stv. Werkstattleiter	100	1 Stv. Werkstattleiter	100
	8 Schreiner	800	4 Schreiner	400
	1 Lehrlingsbetreuer	100	1 Lehrlingsbetreuer	100
Marktstände	1 Zimmermann	100	1 Zimmermann	100
Transport/Lager	1 Gruppenführer	100	1 Allrounder	100
	1 Schreiner	100		
	2 Chauffeure	200		
Sattlerei/ Tapeziererei	2 Sattler/Tapezierer	200	2 Sattler/Tapezierer	200
Mech. Werkstatt	2 Mechaniker	200	1 Mechaniker	100
	1 Hilfsmechaniker	100	1 Hilfsmechaniker	100
	1 Allrounder	100	1 Allrounder	100
Malerei Hochbau	2 Maler	200		
Total exkl. Lehrlinge	27 Stellen	2'700	17 Stellen	1'650

Von den heute auf dem Areal am Leimgrubenweg bestehenden Werkstätten des Tiefbauamtes werden die Schreinerei mit ihrem spezifischen Aufgabenbereich und zwei Schreinerstellen sowie die Malerei mit vier Malerstellen im geplanten Neubau integriert und mit den Hochbauwerkstätten zusammengeführt.

3. Bauprojekt

3.1 Projektierungsziele

Der Projektierung eines Neubaus für die zusammengelegten, baubezogenen Werkstätten des Hochbau- und Planungsamtes und des Tiefbauamtes mit den erforderlichen Lagerräumen und der zugehörigen Administration lagen folgende Ziele zugrunde:

- Anpassen der Nutzflächen an die redimensionierte Betriebsgrösse und an die in Zukunft zu erbringenden Aufgaben.
- Situierung des Neubaus ohne die auf dem Areal weiter bestehenden Betriebe zu beeinträchtigen und eine zukunftsorientierte Arealentwicklung zu verhindern.
- Optimierung der Grundrissorganisation und der Betriebsabläufe im Hinblick auf eine weitere Straffung des Flächenangebotes.
- Schaffung optimaler Voraussetzungen für eine effiziente Leistungserbringung an den Arbeitsplätzen in den Werkstätten und in der Administration.
- Gute städtebauliche und architektonische Gestaltung.
- Strenge Beachtung ökologischer und energetischer Gesichtspunkte (Minergiestandard wird angestrebt).
- Einhaltung des im Ausgabenbericht 0567B vom 07.07.2004 geschätzten und im Investitionsprogramm enthaltenen Kostenrahmens von 10.5 Mio. Franken als nicht überschreitbares Kostendach.

3.2 Raumprogramm

3.2.1 Hochbauwerkstätten

Das überarbeitete, gemäss Vorgabe der BRK redimensionierte Raumprogramm zum Werkstättenneubau umfasst nur noch die baubezogenen Werkstätten, im Wesentlichen die Hochbauwerkstätten mit Schreinerei, Malerei, Mechanischer Werkstatt und Tapeziererei/Sattlerei, die zugehörigen Lager, inkl. des Lagers für die Marktstände, sowie die Administration. In die Schreinerei und Malerei werden die entsprechenden, heute auf dem Areal bestehenden Betriebe des Tiefbauamtes integriert.

Nachfolgend sind zu den Nutzungsbereichen und ihren Hauptnutzflächen die heute bestehenden Flächen, die im ursprünglichen Ratschlag 9190 vorgesehenen Flächen sowie die Flächen des aktuellen Projektes zusammengestellt:

Nutzungsbereich Hauptnutzfläche	Nutzflächen heute vorhanden	Nutzflächen alter Ratschlag	Nutzflächen neuer Ratschlag
Hochbauwerkstätten	2'206 m²	2'224 m²	1'058 m²
• Schreinerei	1'479 m ²	1'484 m ²	545 m ²
• Malerei	253 m ²	164 m ²	232 m ² ¹⁾
• Mechanische Werkstatt	211 m ²	376 m ²	179 m ²
• Tapeziererei / Sattlerei	263 m ²	200 m ²	102 m ²
Lager	2'625 m²	2'984 m²	1'695 m²
• Möbel-, Holz- und Plattenlager	1'655 m ²	1'458 m ²	859 m ²
• Allgemeines Lager	390 m ²	643 m ²	243 m ²
• Marktstände	580 m ²	883 m ²	593 m ²
Allgemeines	271 m²	819 m²	240 m²
• Administration	114 m ²	421 m ² ²⁾	104 m ² ³⁾
• Garderoben, WC, Putzräume	107 m ²	217 m ²	51 m ²
• Technische Räume	50 m ²	181 m ²	85 m ²
Zwischentotal	5'102 m²	6'027 m²	2'993 m²

¹⁾ Spritz- und Trockenraum, die im ursprünglichen Projekt mit 120 m² in der Schreinerei integriert waren, wurden im neu vorliegenden Projekt mit der Malerei zusammengefasst.

²⁾ Gemeinsame Administration Hochbauwerkstätten und Tiefbau-/Fahrzeugwerkstätten

³⁾ Administration Hochbauwerkstätten

3.2.2 Administration Fahrzeugwerkstätten

Die Zusammenführung der baubezogenen Werkstätten des Hochbau- und Planungsamtes und des Tiefbauamtes im vorgesehenen Werkstättenneubau eröffnet die Chance einer besseren Arealnutzung und einer damit verbundenen Kosteneinsparung. Die Integration der heute in den Randbauten entlang der Rotterdam-Strasse untergebrachten Schreinerei und Malerei des Tiefbauamtes in die entsprechenden Werkstätten des Neubaus schafft Spielraum für eine Reduktion der vom Kanton genutzten Baurechtsparzelle. Konkret ist vorgesehen, einen rund 30 m tiefen Arealstreifen entlang des Leimgrubenwegs an Dritte abzutreten. Seit einiger Zeit liegen konkrete Interessen vor, diesen günstig gelegenen Arealstreifen mit einem Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude zu überbauen.

Damit ein solcher Neubau durch Dritte realisiert werden kann, müssen die Randbauten des Tiefbauamtes entlang der Rotterdam-Strasse auf eine Länge von rund 30 m abgebrochen und soweit nötig ersetzt werden. Heute sind in dem vom Rückbau betroffen Teil der Randbauten die Administration mit Aufenthaltsraum, die Garderoben, die Malerei und Teile der Schreinerei untergebracht. Die Malerei und Schreinerei wird mit den entsprechenden Betrieben der Hochbauwerkstätten zusammengefasst und im neuen Werkstattgebäude eingerichtet. Die Garderoben zum Fahrzeugbetrieb des Tiefbauamtes können mit den erforderlichen Duschen und Toiletten zu Lasten des zukünftigen, privaten Investors im vom Rückbau nicht betroffenen Teil der ehemaligen Schreinerei neu eingerichtet werden. Ebenfalls zu Lasten

der Ersteller des geplanten Baus am Leimgrubenweg muss Ersatz für die Administration der Tiefbauwerkstätten geschaffen werden.

Da die Bau- und Fahrzeugwerkstätten in Zukunft unter einer Leitung zusammengefasst werden ist es sinnvoll, die Administration auch räumlich zusammenzuführen und im Werkstättenneubau einzurichten.

Das Raumprogramm zum Werkstättenneubau wurde demzufolge um die bisherige Administration der Tiefbauwerkstätten erweitert. Die zu ersetzende Administration von 121 m² Nett Nutzfläche, resp. 170 m² Geschossfläche verursacht bei Kosten von rund CHF 2'000 pro m² Geschossfläche Mehrkosten von rund CHF 340'000. Diese Mehrkosten sind im Kostenvoranschlag enthalten. Sie führen zu keiner Überschreitung des gesetzten Kostendaches.

Nutzungsbereich Hauptnutzfläche	Nutzflächen heute vorhanden	Nutzflächen alter Ratschlag	Nutzflächen neuer Ratschlag
Administration TBA	156 m²		153 m²
• Administration TBA bestehend	121 m ²		116 m ² ¹⁾
• Archiv ²⁾	35 m ²		37 m ²
Total Administration TBA	156 m²		153 m²

¹⁾ ohne WC à 5 m²

²⁾ heute in Nationalstrassenunterhaltsgebäude

3.3 Situierung, architektonisches und betriebliches Konzept

Durch Auslagerung des heute bestehenden Steinlagers ist es möglich, den Neubau in die Baulücke zwischen Fahrzeughalle und externem Gewerbe- und Lagerbau zu stellen. Der schmale, kompakte Kubus wird so als Querbau zwischen die Rotterdam- und Brüssel-Strasse eingespannt. Er schöpft die auf dem Areal maximal zulässige Gebäudehöhe aus. Zusammen mit dem von privater Seite geplanten, ebenfalls quergestellten Gewerbebau entlang dem Leimgrubenweg wird so das vom Kanton genutzte Werkhofareal räumlich und funktional präzise gefasst.

Die Zu- und Wegfahrt zu den Hochbauwerkstätten erfolgt über die Brüssel-Strasse. Die Tiefbauwerkstätten werden nach dem Neubau am Leimgrubenweg über die Rotterdam-Strasse erschlossen. Dank dieser beiden Zufahrtsmöglichkeiten ist während der Bauarbeiten ein uneingeschränkter Werkhofbetrieb möglich. Der Gleisanschluss aus der Stuttgart-Strasse wird rund 50 m bis zur neuen Werkhofgrenze zurückgebaut.

Durch die Querstellung des Neubaus resultiert zwischen Gleiskörper und Brüssel-Strasse eine trapezförmige, von der Stuttgart-Strasse schräg angeschnittene Restfläche, die an den Baurechtsgeber zurückfällt und von diesem im Sinne des Freiraumkonzeptes Dreispitz zu einem Pocket-Park umgestaltet werden kann.

Der kompakte, im Innern stützenfreie Baukörper mit Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Untergeschoss erlaubt eine effiziente und flächensparende Grundrissorganisation. Ein zentraler Kern mit Treppenhaus, Aufzügen, Technikraum, sowie WC und Garderoben

teilt das Volumen in zwei Bereiche mit jeweils eigenen Nutzungsanforderungen: In der Baulücke mit den fehlenden oder stark eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten werden die Lager angeordnet und im ehemals freien Arealteil finden sich über einem gedeckten Anlieferungs- und Triageplatz die von drei Seiten natürlich belichteten Werkstätten, die über den Kern direkt mit den zugehörigen Lagerflächen verbunden sind. Die Administration wird im vierten Obergeschoss des Lagerteils eingerichtet. Zum Marktständelager im Erdgeschoss wird von der Rotterdam-Strasse her ein zweiter, direkter Zugang geschaffen.

Die Anordnung des Kerns in der Gebäudemitte erlaubt es, auf eine zweite Fluchttreppe zu verzichten, die Verkehrsflächen zu minimieren und die haustechnischen Erschliessungsleitungen zu reduzieren.

3.4 Konstruktives und haustechnisches Konzept

Schmale, vertikale Wandscheiben und horizontale Brüstungsbänder in Ortbeton umfassen das Gebäude wie eine stark perforierte Wand und bilden mit den in Querrichtung gespannten Geschossträgern sowie dem Erschliessungs- und Installationskern das Tragsystem. Aus brand- und schallschutztechnischen Gründen wird das gesamte Tragsystem in Beton ausgeführt. Die relativ geringe Gebäudebreite von rund 12.50 m erlaubt im Erdgeschoss und in den Obergeschossen stützenfreie Räume mit entsprechend hoher Nutzungsflexibilität.

Die Betonstruktur der Fassade wird gemäss der dahinterliegenden Nutzung mit Fassadenelementen aus Glas oder Betonfertigteilen ausgefacht und nach Bedarf auf der Innenseite isoliert. Innerhalb des Dämmperimeters und damit im beheizten Teil liegen die Werkstätten, die Administration, die Sanitärräume und die Garderoben. Die Lager dagegen liegen ausserhalb des Dämmperimeters im unbeheizten Gebäudeteil. Die Art des Tragsystems, das variable Konzept der Ausfachungen und die an veränderte Anforderungen anpassbare Innendämmung sichern dem Bau hohe Flexibilität bezüglich zukünftiger Entwicklungen.

Mit dem energieoptimierten haustechnischen Konzept kann der Minergiestandard erreicht werden: Die Wärmeerzeugung erfolgt in einer gasbefeuelten Heizzentrale. Alle Sanitärräume, Garderoben und Installationsräume sind im zentralen Kern konzentriert, ab dem die horizontale Medienverteilung (Wärme, Wasser, Elektrisch, Druckluft) im Deckenbereich in Aussparungen der Trägerebene erfolgt. Das Dach wird extensiv begrünt und auf rund 300 m² der Dachfläche wird eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 36 kWp installiert. Das von der Begrünung nicht zurückgehaltene Meteorwasser wird einer Versickerungsanlage zugeführt.

4. Kosten, Kennwerte und Termine

4.1 Bau- und Einrichtungskosten

Die Bau- und Einrichtungskosten sind auf der Basis eines detaillierten Baubeschriebs nach der Elementmethode, zum Teil auch anhand von Richtpreisofferten ermittelt worden. Der Kostenvoranschlag und die nachfolgende Kostenübersicht sind nach dem Baukostenplan

(BKP) gegliedert, wobei die Mehrwertsteuer von 7.6% in die einzelnen BKP-Positionen mit eingerechnet wurde. Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Indexstand vom April 2005 (110.2 Punkte, Zürcher Baukostenindex, Basis 1998 = 100). Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 10\%$. Der beantragte Kredit gilt als nicht überschreitbares Kostendach.

Demnach setzt sich der beantragte Gesamtkredit von CHF 9'910'000, aufgeteilt in einen Kredit für den Bau des Werkstatt- und Lagergebäudes und einen Kredit zu dessen Einrichtung und Ausstattung, wie folgt zusammen:

Kosten für den Bau des Werkstatt- und Lagergebäudes

BKP	Arbeitsgattung	BKP 2-stellig		BKP 1-stellig	
1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	207'000
10	Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchung	CHF	11'000		
11	Räumung, Terrainvorbereitung	CHF	29'000		
12	Sicherungen, Provisorien	CHF	46'000		
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF	39'000		
14	Anpassungen an bestehende Bauten	CHF	11'000		
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung	CHF	32'000		
19	Honorare	CHF	39'000		
2	Gebäude			CHF	8'246'000
20	Baugrube	CHF	118'000		
21	Rohbau 1	CHF	2'699'000		
22	Rohbau 2	CHF	756'000		
23	Elektroanlagen	CHF	915'000 ¹⁾		
24	Heizung, Lüftung, Klimaanlage	CHF	544'000		
25	Sanitäranlagen	CHF	291'000		
26	Transportanlagen	CHF	277'000		
27	Ausbau 1	CHF	598'000		
28	Ausbau 2	CHF	603'000		
29	Honorare	CHF	1'445'000		
4	Umgebung			CHF	201'000
40	Terraingestaltung	CHF	55'000		
42	Gartenanlagen	CHF	50'000		
45	Erschliessung durch Leitungen	CHF	38'000		
46	Kleinere Trassenbauten	CHF	44'000		
49	Honorare	CHF	14'000		
5	Baunebenkosten			CHF	559'000
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	60'000		
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	64'000		
53	Versicherungen	CHF	22'000		
56	Übrige Baunebenkosten	CHF	13'000		
58	Rückstellungen und Reserven	CHF	400'000		
Total Baukosten ($\pm 10\%$), inkl. MWST				CHF	9'213'000
Index April 2005, 110.2 Punkte, Basis ZBI 1998					

- ¹⁾ An die Kosten für die Fotovoltaikanlage von CHF 387'000 werden von Bund und Kanton Subventionen von gesamthaft rund CHF 187'000 ausgerichtet. Diese Subventionen sind dem Kredit gutzuschreiben.

Kosten für die Einrichtung und Ausstattung des Werkstatt- und Lagergebäudes

BKP	Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
3	Betriebseinrichtungen		CHF 413'000
34	Heizung, Lüftung, Klimaanlage	CHF 271'000	
35	Sanitäranlagen	CHF 70'000	
39	Honorare	CHF 72'000	
9	Ausstattung		CHF 284'000
90	Möbel	CHF 26'000	
94	Kleininventar	CHF 14'000	
95	Umzüge	CHF 200'000	
98	Künstlerischer Schmuck	CHF 44'000	
Total Einrichtungskosten (± 10 %), inkl. MWST Index April 2005, 110.2 Punkte, Basis ZBI 1998			CHF 697'000

4.2 Kennwerte

Die für Vergleiche relevanten Gebäudedaten und Kennwerte ergeben sich wie folgt:

	alter Ratschlag exkl. MWSt.	neuer Ratschlag exkl. MWSt.	neuer Ratschlag inkl. MWSt.
Gebäudekosten BKP 2	CHF 17'183'000	CHF 7'663'000	CHF 8'246'000
Umbautes Volumen nach SIA 116	50'151 m ³	16'519 m ³	16'519 m ³
Kosten BKP 2 in CHF pro m ³	CHF 342.65/m ³	CHF 462.05/m ³	CHF 499.20/m ³
Geschossfläche nach SIA 416	11'132 m ²	4'255 m ²	4'255 m ²
Kosten BKP 2 in CHF pro m ² Geschossfläche	CHF 1'543.55/m ²	CHF 1'800.95/m ²	CHF 1'937.95/m ²

Die Kosten pro m³ umgebautes Volumen resp. pro m² Geschossfläche haben sich gegenüber dem alten Projekt um knapp 35% resp. knapp 17% erhöht. Dies liegt daran, dass der neue Vorschlag einerseits mit rund 14 % weniger Volumen pro m² Geschossfläche viel kompakter ist und andererseits keine Autoeinstellhalle und keine Fahrzeughallen mehr enthält, und damit die höher installierten und ausgestatteten Werkstätten im vorliegenden Projekt stärker ins Gewicht fallen. Zudem ist in den Vergleichskosten des neuen Projektes eine Fotovoltaikanlage (CHF 387'000) enthalten, die im alten Projekt fehlte.

Die Kostenkennwerte (exkl. MWSt.) entsprechen in etwa den beiden jüngst in der Fachzeitschrift „werk, bauen + wohnen“ publizierten Werkhöfen in Illanz (CHF 483.25/m³, resp. CHF 1'765.80/m²) und Davos (CHF 361.70/m³, resp. CHF 1'807.55/m²).

4.3 Betriebskosten

4.3.1 Lohnkosten

Reinigung und kleiner Unterhalt des neuen Werkstatt- und Lagergebäudes wird, wie schon an der Maiengasse, von den Mitarbeitenden erbracht. Auch bezüglich der Arealkontrolle und des Schliessdienstes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation.

4.3.2 Gebäudeunterhaltskosten

Die Finanzbuchhaltung weist zu den Hochbauwerkstätten an der Maiengasse/Hebelstrasse für die Jahre 1999 bis 2001 einen durchschnittlichen Unterhaltsaufwand (ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt von Gebäuden, Anlagen und Mobilien) von CHF 68'450 aus.

Für den Unterhaltsaufwand (Instandhaltung und Instandsetzung) der nächsten 20 Jahre sollte durchschnittlich 1% der Bau- und Einrichtungskosten von CHF 9'126'000 (ohne Reserve und Ausstattung), das heisst rund CHF 91'000 eingesetzt werden.

Dieser Betrag liegt höher als der in den letzten Jahren effektiv ausgegebene Durchschnittswert, weil im Hinblick auf den Werkstättenneubau nur noch die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurden.

4.3.3 Energiekosten

Die durchschnittlichen Energiekosten setzten sich in den letzten Jahren an den beiden bisherigen Standorten Maiengasse/Hebelstrasse und Hegenheimerstrasse wie folgt zusammen:

	<u>Fernwärme</u>	<u>Gas</u>	<u>Elektrisch</u>	<u>Wasser</u>
Maiengasse 7	CHF26'853.10	CHF 393.20	CHF21'723.65	CHF2'814.20
Hegenheimerstrasse 139	CHF 0.00	CHF2'130.65	CHF1'027.95	CHF 393.25
Total	CHF26'853.10	CHF2'523.85	CHF22'751.60	CHF3'207.45

Die Energiekosten für die Schreinerei und Malerei des Tiefbauamtes, die in den Werkstättenneubau integriert werden, lassen sich nicht separat ermitteln und sind deshalb im bisherigen Energieverbrauch nicht enthalten.

Den jährlichen Energiekosten an den bisherigen Standorten der Hochbauwerkstätten von gesamthaft CHF 55'336 stehen im neuen Werkstättenbau aufgrund der installierten Leistungen und bei voller Auslastung des Betriebes jährliche Energiekosten von CHF 23'300 gegenüber. Diese neuen, durchschnittlichen Jahreskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Heizung, Lüftung, Warmwasser	CHF 5'900
Elektrisch	CHF 13'200
abzügl. Ertrag aus Fotovoltaikanlage	- CHF 4'500
<u>Wasser</u>	<u>CHF 2'900</u>
Total Jahreskosten Energie	CHF 17'500

4.3.4 Zusammenfassung der jährlichen Betriebskosten

Die Veränderung der jährlichen Betriebskosten ergibt sich wie folgt:

	bisher		neu	
Wartungs- und Unterhaltskosten	CHF	68'450.00	CHF	91'000
Energiekosten				
- Heizung, Lüftung, Warmwasser	CHF	29'376.95	CHF	5'900
- Elektrisch	CHF	22'751.60	CHF	13'200
abzügl. Ertrag aus Fotovoltaikanlage			- CHF	4'500
- Wasser	Fr.	3'207.45	CHF	2'900
Total	CHF	123'786.00 ¹⁾	CHF	108'500 ²⁾

¹⁾ exkl. Schreinerei, Malerei und Administration TBA

²⁾ inkl. Schreinerei, Malerei und Administration TBA

Zusätzlich zum betrieblichen Synergiegewinn und dem Wegfall, der bisher im Werkhofbetrieb des TBA für die Schreinerei, Malerei und Administration angefallenen Betriebskosten lassen sich mit dem Neubau die jährlichen Betriebskosten um rund CHF 15'000 reduzieren.

4.4 Termine

Nach Genehmigung des beantragten Kredites ist mit einer Vorbereitungs- und Bauzeit von rund 18 Monaten zu rechnen.

5. Finanzierung

5.1 Abtretung nicht mehr genutzter Areale, Arealteile und Gebäude

5.1.1 Maiengasse 7/11

Die von den Hochbau-Werkstätten belegte Parzelle I 1179⁰³ im Halte von 4001 m² liegt in Zone 4. Die ruhig gelegene, tiefe Parzelle kann nach deren Umwidmung einer Wohnnutzung zugeführt werden. An der Maiengasse ist eine Randbebauung und dahinter eine Hofüberbauung möglich. Aufgrund eines Testprojektes und gemäss gängiger Partnerformel darf mit einem erzielbaren Baurechtszins von rund CHF 245'000.– (Kostenstand April 2005) gerechnet werden. Wir beantragen Ihnen deshalb die Umwidmung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

5.1.2 Hebelstrasse 52

Die ebenfalls von Hochbau-Werkstätten genutzte Liegenschaft Hebelstrasse 52 ist Teil der Parzelle I 716⁰¹, die auch die Liegenschaft Klingelbergstrasse 11 miteinschliesst. Mit einem Näherbaurecht zur Liegenschaft Maiengasse 7 und entsprechender Dienstbarkeit, kann auf dem 444 m² grossen Teil von Parzelle I 716⁰¹ ein viergeschossiger Randbau errichtet und damit ein Baurechtszins von CHF 83'000 erzielt werden.

5.1.3 Hegenheimerstrasse 139

Auf dem 2'055 m² haltenden Hofteil von Parzelle II 491⁰¹ kann nach der Neuunterbringung der Marktstände am Leimgrubenweg eine Hofüberbauung realisiert werden. Aufgrund eines Testprojektes und gemäss gängiger Partnerformel ist für die Wohnüberbauung ein Baurechtszins von rund CHF 94'500 (Kostenstand April 2005) ermittelt worden.

5.1.4 Leimgrubenweg 29

Die auf dem Areal am Leimgrubenweg bestehende Schreinerei, Malerei und Administration des Tiefbauamtes werden mit den Hochbauwerkstätten zusammengefasst und im Neubau integriert. Die bisher belegten Flächen in den an der Rotterdam-Strasse gelegenen Werkstattgebäuden werden dadurch frei und erlauben den Abbruch dieser Randbauten auf eine Länge von rund 30 m. Damit kann am Leimgrubenweg über die gesamte Arealbreite ein 18 m tiefes Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude realisiert und an der Rotterdam-Strasse eine neue Arealeinfahrt realisiert werden. Seit einiger Zeit besteht von privater Seite Interesse, diesen günstig gelegenen Arealstreifen entsprechend zu überbauen.

Nach Realisierung des Werkstättenneubaus kann demzufolge die vom Kanton genutzte Baurechtsparzelle um mindestens 1'044 m² zugunsten des vorgesehenen Neubaus für Dritte und um rund 570 m² für den Pocket-Park reduziert werden. Bei dem ab 2006 geltenden Baurechtszins von CHF 42/m² (Kategorie 1) können somit jährliche Baurechtszinsen von rund CHF 67'500 eingespart werden.

5.1.5 Zusammenfassung der Erträge, resp. Minderausgaben

Mit der Realisierung des Werkstättenneubaus reduzieren sich einerseits die bisherigen Betriebskosten. Andererseits können durch die Abtretung der bisher genutzten Areale und Arealteile jährlich wiederkehrende Einnahmen generiert werden. Dieser erzielbare Nutzen setzt sich wie folgt zusammen:

Baurechtszins Areal Maiengasse 7	CHF 245'000
Baurechtszins Areal Hebelstrasse 52	CHF 83'000
Baurechtszins Hinterhofareal Hegenheimerstrasse 139	CHF 94'500
Reduktion Baurechtszins Areal Leimgrubenweg	CHF 67'500
<u>Betriebskosteneinsparung</u>	<u>CHF 15'000</u>
Total erzielbarer jährlicher Nutzen	CHF 505'000

Ausgehend von einer Verzinsung mit 5% ergibt sich aus diesem jährlich wiederkehrenden Nutzen ein Barwert von rund CHF 10'100'000, der damit CHF 190'000 über dem gesamthaft beantragten Kredit von CHF 9'910'000 liegt.

6. Antrag

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

Barbara Schneider
Präsidentin

Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Dem Ratschlag beigelegt:

- Situation 1:1500
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:400

Grossratsbeschluss

Werkstätten Baudepartement

Neubau auf dem Areal Leimgrubenweg Umwidmung Liegenschaft Maiengasse in das Finanzvermögen

(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:

- ://: 1. Für den Bau und die Einrichtung des Werkstatt- und Lagergebäudes auf dem Areal Leimgrubenweg wird zu Lasten der Rechnungen 2006 – 2008 ein Gesamtkredit von brutto CHF 9'910'000 (Index April 2005, 110.2 Punkte, Basis ZBI 1998) bewilligt mit einer Aufteilung des Kredites wie folgt:
- CHF 9'213'000 im Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teilbereich Übrige, Position 4206.250.26001 (Finanzdepartement, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr)
- und
- CHF 697'000 im Investitionsbereich Übriges, Position 6510.250.26000 (Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau)
- Die Subventionsbeiträge an die Fotovoltaikanlage von rund CHF 200'000 sind dem Kredit gutzuschreiben.
2. Die Liegenschaft Maiengasse 7/11 (Basel, Sektion I/1179) wird vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen umgewidmet.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.