



# **Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt**

**An den Grossen Rat**

**05.0480.01**

BD/P050480  
Basel, 22. November 2006

Regierungsratsbeschluss  
vom 21. November 2006

## **Ausgabenbericht**

**Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW  
Bauplanung Hochschule für Gestaltung und Kunst HGK  
Standort Zollfreilager/Dreispietz**

**Kredit für die Vorprojektphase**

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Begehren .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Begründung .....</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1 Ausgangslage .....   | 3         |
| 2.2 Das Bauvorhaben für die Hochschule für Gestaltung und Kunst..... | 5         |
| 2.2.1 Der Standort und die Machbarkeit .....                         | 5         |
| 2.2.2 Das definitive Raumprogramm .....                              | 5         |
| 2.2.3 Die Erstellungskosten .....                                    | 7         |
| 2.2.4 Die Bundessubventionen .....                                   | 9         |
| 2.2.5 Der Mietvertrag .....  | 9         |
| 2.2.6 Das geplante Vorgehen .....                                    | 11        |
| 2.2.7 Die Kosten für die Vorprojektphase .....                       | 11        |
| 2.2.8 Die Terminplanung.....   | 12        |
| <b>3. Schlussbemerkungen und Antrag .....</b>                        | <b>12</b> |

## **1. Begehren**

Mit diesem Ausgabenbericht beantragen wir Ihnen, den zur Durchführung der Bauplanung für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) am Standort Zollfreilager/Dreispietz erforderlichen Kredit für die Vorprojektphase in der Höhe von CHF 1'460'000 (Index 111.9 Punkte, Stand April 2006, ZBI 1998), inkl. Mehrwertsteuer, zu Lasten der Rechnungen 2007 (CHF 350'000) und 2008 (CHF 1'110'000), Position Nr. 4201.270.26000, Finanzdepartement, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr, zu bewilligen.

## **2. Begründung**

### **2.1 Ausgangslage**

Am 1. Januar 2006 ist der Staatsvertrag über die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und der damit verbundene Leistungsauftrag in Kraft getreten. Darin geregelt sind auch die Zuteilung der Fachbereiche und der Schwerpunkte auf die Vertragskantone sowie die Lösung der Raumfragen, welche sich hieraus ergeben.

Dem Kanton Basel-Landschaft sind die Fachbereiche Bau und Chemie mit den Life Sciences, dem Kanton Basel-Stadt Design und Kunst sowie Musik als Schwerpunkte zugeteilt. Komplementärstandort ist der Kanton Basel-Landschaft für den Fachbereich Pädagogik (Schwerpunktstandort Aargau) und der Kanton Basel-Stadt für die Fachbereiche Soziale Arbeit (Schwerpunktstandort Solothurn) und Wirtschaft (Schwerpunktstandort Solothurn).

Soweit möglich und sinnvoll nutzt die FHNW die bisher von den Kantonen zur Verfügung gestellten Liegenschaften weiter, d.h. im Kanton Basel-Landschaft die Bauten der ehemaligen FHBB in Muttenz und im Kanton Basel-Stadt die Bauten der Musikakademie. Zur Optimierung des Raumangebotes und zur Bereitstellung von Zusatzflächen auf Grund steigender Studierendenzahlen sind aber in allen Standortkantonen Ersatz- und/oder Erweiterungsbauten unumgänglich. Für die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt sind gemäss Staatsvertrag folgende Bauvorhaben vorgesehen:

Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK):

12'000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) als Ersatz für die bestehenden 9'100 m<sup>2</sup> HNF, welche heute verteilt auf fünf Standorten zur Verfügung stehen.

Hochschule für Pädagogik und Soziale Arbeit (HPSA):

16'800 m<sup>2</sup> HNF als Ersatz für die bestehenden 15'070 m<sup>2</sup> HNF, welche verteilt auf sechs Standorte zur Verfügung stehen.

Die beiden Kantone können diese bauliche Infrastruktur selber erstellen und der FHNW zu den gemäss Staatsvertrag festgelegten, marktgerechten Konditionen vermieten. Die FHNW ist zur Abnahme der entsprechenden Flächen verpflichtet, sofern diese bis spätestens 10

Jahre nach Inkrafttreten des Staatsvertrages erstellt sind und ein positiver Subventionsentscheid des Bundes vorliegt. Für die entsprechenden Mietverträge ist eine Laufzeit von 20 bis 30 Jahre vorgesehen. Wenn die beiden Kantone auf diese Option verzichten, kann die FHNW die notwendigen Flächen auf dem freien Markt mieten.

Auf Grund der durch die FHNW durchgeführten Standortevaluationen für die beiden Bauvorhaben sprachen sich die Regierungen der beiden Kantone im Frühjahr 2005 (vgl. RRB Nr. 05/15/26 vom 26.04.2005) für das Dreispitzareal (Zollfreilager) als Standort für die HGK und für den Campus Muttentz als Standort für die HP/HSA aus. Gleichzeitig wurde eine gemeinsame Realisierung der beiden Vorhaben unter der Federführung des Kantons Basel-Landschaft vereinbart, wobei die notwendigen Finanzmittel für die Planerleistungen durch die beiden Kantone im Verhältnis ihrer Beteiligung an der FHNW getragen werden sollten. Im Budget 2006 sind als Anteil des Kantons Basel-Stadt für die beiden Vorhaben je CHF 350'000 eingestellt.

Die FHNW wünscht sich eine raschmögliche Bereitstellung der beiden Standorte. Als Terminziel sind für die HPSA-BB auf dem Campus Muttentz der Schuljahresbeginn 2008/2009 und für die HGK auf dem Dreispitzareal der Schuljahresbeginn 2010/2011 beantragt. Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass diese Termine in jedem Falle um mindestens ein Jahr verfehlt werden. Eine gemeinsame Realisierung durch die beiden Kantone macht sowohl für den Planungskredit als auch für den Ausführungskredit Vorlagen an die Parlamente beider Kantone nötig und verzögert damit die Abläufe zusätzlich. Mit einer klaren Zuteilung der Gesamtverantwortung für die Infrastruktur eines Standorts an einen einzigen Kanton wird dem gegenüber sowohl die Abwicklung des Bauvorhabens als auch künftig der Unterhalt der Bauten wesentlich vereinfacht, was insbesondere im Hinblick auf eine rasche Realisierung von Nutzen ist. Die beiden Regierungen kamen deshalb auf den genannten Beschluss vom April 2005 zurück und beschlossen mit RRB Nr. 314 vom 21. Februar 2006 (Regierungsrat BL) resp. mit RRB Nr. 06/25/49 vom 11. Juli 2006 (Regierungsrat BS) neu, dass die Bereitstellung der baulichen Infrastruktur zu Gunsten der FHNW für die Bereiche Design und Kunst am Standort Dreispitzareal (Zollfreilager) vom Kanton Basel-Stadt und für die Bereiche Pädagogik und Soziale Arbeit am Standort Campus Muttentz vom Kanton Basel-Landschaft übernommen werden soll.

Der Ausbau des Campus Muttentz sieht eine Weiternutzung der ehemaligen Bauten der FHBB durch die FHNW vor. Neubauten sollen nur soweit unbedingt nötig errichtet werden. Momentan sind die beiden Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt gemeinsam Eigentümer der bestehenden Bauten sowie der zugehörigen Parzelle. Der Mietwert (Land inkl. Gebäudeneuwert) der Liegenschaft beträgt rund CHF 115 Mio., der Anlagewert (Zeitwert) rund CHF 80.0 Mio. Die Regierungen der beiden Kantone haben im Zusammenhang mit dem vorstehenden Entscheid ihre Liegenschaftsverwaltungen beauftragt, die rechtlichen und immobilientechnischen Sachverhalte für eine Übernahme der Liegenschaften (Bauten inklusive Landanteil) der ehemaligen FHBB auf dem Campus Muttentz durch den Standortkanton Basel-Landschaft zu analysieren und dazu zu berichten.

## **2.2 Das Bauvorhaben für die Hochschule für Gestaltung und Kunst**

### **2.2.1 Der Standort und die Machbarkeit**

Vorgesehen ist die HGK im und um das Zollfreilagergebäude auf dem Dreispitzareal unterzubringen. Gemäss einer Studie, welche ein externes Architekturbüro im Auftrage der FHNW durchführte, ist der Standort für die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich geeignet. Das anvisierte Zollfreilagergebäude auf dem Areal der Freilager AG befindet sich in einem Bereich und in einer Nachbarschaft mit sich stark veränderndem Nutzungszweck. Das direkte und übergeordnete Interesse für die Ansiedlung der HGK in diesem Bereich des Dreispitzareal ist sowohl bei den Nutzern als auch bei der Eigentümerin, der Christoph Merian Stiftung Basel gegeben. Sie steht im Einklang mit der Vision und dem Entwicklungskonzept Dreispitzareal, bildet doch der vorgeschlagene Standort Teil des „Campus des Bildes“.

Hauptelement der künftigen Hochschule soll das umgebaute Lagergebäude B (vgl. beigefügter Situationsplan) bilden. Da die Hochschule teilweise Gewerbecharakter hat, kann sie sich in die alte Bausubstanz dieses ehemaligen Lagergebäudes gut einpassen. Die Kosten für den Umbau und die Aufrüstung dieses Gebäudes unterschreiten die Kosten eines Neubaus vermutlich nur marginal. Die Mehrkosten lassen sich unter Umständen durch eine effizientere Flächennutzung sowie einen langfristig höheren Gebäudewert aufwiegen. Grösser-massstäbliche oder installationsintensive Nutzungen können in einem auf Grund der Flächenanforderung in jedem Falle notwendigen Ergänzungsneubau platziert werden. Die zur Verfügung stehende Parzellenfläche sowie die umgebenden Bauten bieten Spielraum für all-fällige künftige Entwicklungen der Hochschule.

Durch die käufliche Übernahme der anvisierten Gebäude durch die Christoph Merian Stiftung Basel sind die für die Realisierung der Hochschule notwendigen Arealteile vorerst gesichert. Die CMS drängt aber auf eine speditive und effiziente Arealentwicklung sowie auf einer raschen Durchführung des notwendigen Quartierplanverfahrens.

### **2.2.2 Das definitive Raumprogramm**

Der Staatsvertrag der vier Trägerkantone sieht basierend auf einem mittel- bis langfristigen Bedarf an 428 Studien - und Arbeitsplätzen in den Instituten

- Lehramt für bildende Kunst
- Visuelle Kommunikation
- Innenarchitektur
- Modedesign
- Bildende Kunst, Medienkunst

für die HGK einen Flächenbedarf von 12'000 m<sup>2</sup> HNF vor als Ersatz von 9'100 m<sup>2</sup> HNF der FHBB HGK.

Durch die Fusion zur FHNW wurde die ehemalige HGK FHBB um folgende Institute erweitert:

- Medienkunst (MK) der ehemaligen Fachhochschule Aargau (FHA)
- Industrial Design (ID) der ehemaligen Fachhochschule Aargau (FHA)
- Hyperwerk der ehemaligen Fachhochschule beider Basel (FHBB).

Seit dem 1. Januar 2006 erfüllt nun die HGK der FHNW die vier Leistungsaufträge Ausbildung, Weiterbildung, Dienstleistungen für Dritte (DfD) sowie anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung (aF&E) mit folgenden acht Instituten:

- Lehrberufe für Gestaltung und Kunst
- Visuelle Kommunikation
- Innenarchitektur und Szenografie
- Modedesign
- Kunst
- Industrial Design
- Hyperwerk
- Design und Kunstforschung.

Dies bedeutet, dass Studien- und Arbeitsplätze für rund 750 Studierende bereitgestellt werden müssen. Der ursprünglich für die Integration der HGK FHBB in die FHNW vorgesehene Flächenbedarf erhöht sich damit wie folgt:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| - FHBB HGK Basel (Bachelor, Master)   | 12'000 m <sup>2</sup> HNF |
| - FHBB Hyperwerk, Departement Bau (Bachelor)                                    | 1'000 m <sup>2</sup> HNF  |
| - FH Aargau<br>Gestaltung & Kunst, Medienkunst und Industrial Design (Bachelor) | 2'700 m <sup>2</sup> HNF  |
| - FHBB Hyperwerk und FH Aargau<br>Master-Studiengänge, Weiterbildung, aF&E, DfD | 790 m <sup>2</sup> HNF    |
|   | <hr/>                     |
| Total   | 16'490 m <sup>2</sup> HNF |
|   | <hr/>                     |

Dieser Flächenbedarf teilt sich auf die verschiedenen Nutzungsbereiche wie folgt auf:

|  | m <sup>2</sup> HNF | Ø m <sup>2</sup> HNF pro<br>Studienplatz |
|--|--------------------|--|
| <b>Hauptnutzfläche Total</b>                     | <b>16'490</b>      | <b>22.0</b>                              |
| <b>Aus- und Weiterbildung</b>                    | <b>14'540</b>      | <b>19.4</b>                              |
| Unterricht                                       | 2'300              |  |
| Werkstatt  | 3'675              |  |
| Ateliers   | 4'525              |  |
| Büro (inkl. DfD)                                 | 1'400              |  |
| HGK spezifische Infrastruktur                    | 2'640              |  |
| <b>Institut für Design- &amp; Kunstforschung</b> | <b>900</b>         | <b>1.2</b>                               |
| Labor aF&E                                       |                    |  |
| <b>Allgemeine Infrastruktur</b>                  | <b>900</b>         | <b>1.2</b>                               |
| Mensa, Cafeteria, Shop, Hausdienst               |                    |  |
| <b>Zusatznutzung</b>                             | <b>150</b>         | <b>0.2</b>                               |
| Büro für Kommunikationsdesign                    |                    |  |

### 2.2.3 Die Erstellungskosten

Die Regierungen der vier Trägerkantone der FHNW haben wie erwähnt festgelegt, dass der Berechnung der Mietwerte der von der FHNW genutzten kantonseigenen Gebäude die Richtlinien der Bausubventionskonferenz für die Bemessung der Bausubvention des Bundes zu Grunde zu legen sind. Da Mietwert und Erstellungskosten gleichgesetzt werden müssen, bilden das vom Fachhochschulrat genehmigte Raumprogramm sowie die Kostenkategorien der genannten Richtlinie des Bundes auch Grundlage für die Berechnung der maximal vertretbaren Erstellungskosten. Dabei muss die für den jeweiligen Raumtyp vorgesehene günstigste Kategorie (A-Standard) Anwendung finden, wenn nicht nachweislich eine höhere Kategorie angemessen ist. Die vorgegebenen Einheitspreise (Index 111.9 Punkte, Stand April 2006, ZBI 1998) je m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF gemäss Norm SIA 416)) gelten für das fertig ausgebaute Gebäude (BKP 1 – 5) ohne Telefonie und Informatikinstallation.

Auf vorstehender Basis errechnen sich die anerkennbaren Erstellungskosten wie folgt:

| Raumtyp   | m² HNF        | Kategorie | CHF/m² | Kosten            |
|---|---------------|-----------|--------|-------------------|
| <b>• Aus- und Weiterbildung</b>                   | <b>14'540</b> |           |        |                   |
| <b>Unterricht</b>                                 | <b>2'300</b>  |           |        |                   |
| Aula  | 400           | 8         | 9'450  | 3'780'000         |
| Vorlesung   | 300           | 8         | 9'450  | 2'835'000         |
| Theorie   | 300           | 3         | 3'458  | 1'037'400         |
| Seminar   | 1'050         | 3         | 3'458  | 3'630'900         |
| Serviceraum                                       | 250           | 3         | 3'458  | 864'500           |
| <b>Werkstatt</b>                                  | <b>3'675</b>  |           |        |                   |
| Materialspezifisch, gemeinsam genutzt             | 2'100         | 6         | 6'264  | 13'154'400        |
| Institutsspezifisch genutzt „analog“              | 1'050         | 5         | 5'070  | 5'323'500         |
| Institutsspezifisch genutzt „digital“             | 525           | 5         | 5'070  | 2'661'750         |
| <b>Atelier</b>                                    | <b>4'525</b>  |           |        |                   |
| Bachelor  | 3'600         | 3         | 3'458  | 12'448'800        |
| Master  | 750           | 3         | 3'458  | 2'593'500         |
| Serviceraum                                       | 175           | 3         | 3'458  | 605'150           |
| <b>Büro</b>                                       | <b>1'400</b>  |           |        |                   |
| Büro Direktion, BA, MA, MAS, DfD                  | 1'000         | 4         | 4'268  | 4'268'000         |
| Serviceraum                                       | 200           | 4         | 4'268  | 853'600           |
| Besprechung klein                                 | 200           | 4         | 4'268  | 853'600           |
| <b>HGK-spezifische Infrastruktur</b>              | <b>2'640</b>  |           |        |                   |
| Besprechung mittel                                | 160           | 4         | 4'268  | 682'880           |
| Besprechung gross                                 | 80            | 4         | 4'268  | 341'440           |
| Foyer, Aufenthalt                                 | 300           | 2         | 2'701  | 810'300           |
| Ausstellungsfläche                                | 600           | 3         | 3'458  | 2'074'800         |
| Bibliothek/Mediathek                              | 500           | 4         | 4'268  | 2'134'000         |
| Dokumentation                                     | 100           | 5         | 5'070  | 507'000           |
| Archiv/Lager/Serverraum zentral                   | 800           | 2         | 2'701  | 2'160'800         |
| Anlieferung                                       | 100           | 2         | 2'701  | 270'100           |
| <b>• Institut für Design- und Kunst-Forschung</b> | <b>900</b>    |           |        |                   |
| Labor Forschung & Entwicklung                     | 900           | 5         | 5'070  | 4'563'000         |
| <b>Allgemeine Infrastruktur</b>                   | <b>900</b>    |           |        |                   |
| Mensa/Cafeteria                                   | 400           | 5         | 5'070  | 2'028'000         |
| Küche   | 200           | 5         | 5'070  | 1'014'000         |
| Shop  | 200           | 4         | 4'268  | 853'600           |
| Hausdienst  | 100           | 4         | 4'268  | 426'800           |
| <b>Zusatznutzung</b>                              | <b>150</b>    |           |        |                   |
| Büro für Kommunikationsdesign                     | 150           | 4         | 4'268  | 640'200           |
|   | 16'490        |           |        | 73'417'020        |
| Rundung   |               |           |        | 82'980            |
| <b>Total Gebäude</b>                              |               |           |        | <b>73'500'000</b> |



## 2.2.4 Die Bundessubventionen

Die Richtlinien der Regierungen der vier Trägerkantone der FHNW zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FHNW legen fest, dass die Bundessubventionen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen müssen. Es ist deshalb vorgesehen, dass der Subventionsbeitrag des Bundes an ein Neubauprojekt direkt der FHNW ausbezahlt wird. Der Mietvertrag zwischen dem Eigentümerkanton und der FHNW muss als Folge davon mit einer Laufzeit abgeschlossen werden, welche mindestens der Amortisationszeit des Bundes für die Subvention entspricht, d.h. in der Regel auf 25 Jahre.

## 2.2.5 Der Mietvertrag

Der Entwurf des Staatsvertrags für die FHNW sieht vor, dass

- die kantonseigenen Liegenschaften an die FHNW zu marktgerechten Mietpreisen vermietet werden (§35 Abs. 1).
- die Regierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise sowie die Anpassung an die Preisentwicklung festlegen (§35 Abs. 2).

Die Regierungen der vier Trägerkantone der FHNW haben der nachfolgenden, von einer Arbeitsgruppe der Baudepartemente der vier Kantone erarbeiteten Methodik zur Festlegung der Mietwerte für kantonseigene Liegenschaften zugestimmt.

Die vorgeschlagene Berechnungsmethodik für die Berechnung des Mietwertes des Gebäudes beruht wie im Kapitel 2.2.3 Erstellungskosten erwähnt auf den sinngemäss angewendeten Richtlinien des Bundes für die Bemessung der Bausubventionen, die u.a. für Bauten der Fachhochschulen Anwendung findet. Mit diesem Ansatz wird erreicht, dass in allen vier Kantonen ein gesamtschweizerisch anerkanntes und transparentes System zur Anwendung gelangt.

Der Landwertanteil (Umgebungsflächen fertig bebaut) wird mit einem standardisierten Lageklassenverfahren ermittelt. Demnach beträgt der Landwert in Bezug zum Anlageneuwert (Anlageneuwert = 100%)

- 25% zentrale Stadt-Lagen von Mittel- und Grossstädten
- 20% periphere Stadt-Lagen von Mittel- und Grossstädten, Agglomerationen, Regionalzentren
- 15% ländliche Lagen

Zur Ermittlung des Mietzinses wird die Summe von Erstellungskosten und Landwert mit einem kostendeckenden Zinssatz von einheitlich 7% für Kapitalzins und Kostenelemente verzinst. Der Zinssatz von 7% setzt sich wie folgt zusammen:

- 4.5% Mittlere Kapitalverzinsung und Amortisation
- 2.5% Kostenelemente (Unterhalt, Betriebs-, Eigentümer- und Verwaltungskosten)

Der vereinbarte Mietzins verpflichtet die Kantone als Liegenschaftseigentümer, die Gebäude in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu halten und den Unterhalt, d.h. sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen zur Substanzwerterhaltung zu ihren Lasten ohne Mietzinserhöhungen vorzunehmen. Bauliche Änderungen, die auf reiner Änderungen der Nutzungsbedürfnisse der Fachhochschulen beruhen, sind von den Fachhochschulen zu tragen (Direktinvestition oder Verzinsung über Mietzinserhöhung).

Mit maximal anerkannten Erstellungskosten für das Gebäude von rund CHF 73'500'000 errechnet sich der zu erwartende Mietzins für das Objekt FHNW HGK wie folgt:

|   |                |
|---|----------------|
| - Anlageneuwert = 100%  | CHF 73'500'000 |
| - Landwert = 20% des Anlagewertes<br>= 16'490 m <sup>2</sup> x CHF 4'268 (Mittelwert) : 8 x 2 | CHF 17'594'830 |
|   | <hr/>          |
| - Total Mietwert  | CHF 91'094'830 |
|   | <hr/>          |
| - Mietzins p.a. = 7% von CHF 91'094'830   | CHF 6'376'638  |
|   | <hr/>          |

Das Grundstück sowie das zur Umnutzung vorgesehene Gebäude des Zollfreilagers ist im Eigentum der Christoph Merian Stiftung Basel. Im Falle einer Nutzung zu Gunsten der HGK-FHNW muss ein entsprechender Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton Basel-Stadt als Eigentümer des Gebäudes und der CMS als Landeigentümer abgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass einem entsprechenden Vertrag ein mit dem vorstehenden Rechnungsergebnis identischer Landwert zu Grunde gelegt werden wird, d.h. von einem jährlichen Mietzins von rund CHF 6'375'000 muss ein Anteil von rund CHF 1'230'000 an die Landeigentümerin weitergeleitet werden

Zusätzlich zum Mietzins werden mit dem Mietvertrag auch die Abgeltung der Nebenkosten festgelegt. Dies verlangt eine korrekte Abgrenzung. Gemäss Mietrecht gehören dazu:

- Heizkosten
- (Immobilienbezogene) Hauswartung für das Gebäude und die Umgebung
- Serviceabonnemente (Lift usw.)
- Wasser/Abwasser

Auf Grund eines Erfahrungswertes der Baudepartemente der vier Kantone ist für die Abgeltung dieser Nebenkosten ein Pauschalbetrag von CHF 25 / m<sup>2</sup> Mietfläche (HNF x 1.4) festgelegt worden. Für die Nebenkosten des Gebäudes der FHNW HGK muss demnach mit folgendem Betrag gerechnet werden:

|   |             |
|---|-------------|
| - 16'490 m <sup>2</sup> x 1.4 x CHF 25 / m <sup>2</sup> | CHF 578'900 |
|   | <hr/>       |

## **2.2.6 Das geplante Vorgehen**

Das Flächenpotential des Gesamtareals des Zollfreilagers übersteigt den Bedarf der FHNW weit. Die Christoph Merian Stiftung als Grund- und Gebäudeeigentümerin beabsichtigt deshalb, neben der FHNW HGK auch Flächen für andere Nutzungen aus dem Kunstbereich (Galerien, Künstlerateliers) und für dazu passende Gewerbeeinrichtungen (z.B. Gastbetriebe) sowie für das Wohnen (Lofts) anzubieten. Damit soll das Areal zu einem eigentlichen Art-Cluster, einem Konglomerat von Nutzungen rund um Kunst - Schule, Kunst - Vermittlung, Kunst - Produktion, Gastronomie und Wohnen entwickelt werden.

Da sowohl die FHNW wie auch die CMS ein Interesse daran haben, die Umnutzung des Zollfreilagerareals möglichst rasch voranzutreiben, sollen die Planungsarbeiten für die Vorbereitung des notwendigen Quartierplanverfahrens zusammen durchgeführt werden. Vorgeesehen ist deshalb die künftigen Auftragnehmer in einem gemeinsamen Wettbewerbsverfahren gemäss Ordnung SIA 142 zu ermitteln.

Für das Bauvorhaben der Hochschule liegt wie vorerwähnt ein genehmigtes Raumprogramm vor. Die Nutzungsabsichten der CMS für die restlichen Teile der Quartierplanung liegen erst in Form eines Ideenkatalogs vor und sind nicht abschliessend definiert. Der zeitliche Horizont für die Realisierung der Bauvorhaben ist ebenfalls unterschiedlich. Vorgeschlagen wird deshalb die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens mit folgenden zwei Stufen:

- 1. Stufe: Erlangung eines städtebaulichen Konzepts für das Gesamtareal
- 2. Stufe: Erlangung eines Projektvorschlages für die FHNW HGK

Unabhängig vom Entscheid des Grossen Rates betreffend Projektierungskredit für den Hochschulbau wird die 1. Wettbewerbsstufe zur Erlangung der für die Umzonung des Areals notwendigen städtebaulichen Grundlage im 1. Quartal 2007 durchgeführt. Die Kosten von CHF 260'000 für dieses Verfahren gehen vollumfänglich zu Lasten der CMS als Liegenschaftseigentümerin.

## **2.2.7 Die Kosten für die Vorprojektphase**

Neben dem gesamten Anteil des Kantons an die Kosten für eine feste Entschädigung der Wettbewerbsteilnehmer der 2. Stufe sowie für Preise und Ankäufe umfasst der Kreditantrag für die Vorprojektphase auch die Wettbewerbsnebenkosten (Modellunterlagen, Vorprüfung, Druckkosten usw.), die Honorarkosten für die Vorbereitung des Wettbewerbs, für das Preisgericht, für die Weiterbearbeitung des ausgewählten Wettbewerbbeitrages zum Bauprojekt sowie für die Kostenplanung. Damit ergeben sich für die Vorprojektphase insgesamt für den Kanton folgende Kosten:

|                                      |     |             |
|--------------------------------------|-----|-------------|
| - Wettbewerbsvorbereitung            | CHF | 100'000     |
| - Wettbewerbsnebenkosten             | CHF | 40'000      |
| - Preisgericht                       | CHF | 80'000      |
| - Preissumme                         | CHF | 300'000     |
| - Weiterbearbeitung Projektvorschlag | CHF | 750'000     |
| - Honorar Kostenplaner               | CHF | 450'000     |
| - Anteil CMS Wettbewerb 1. Stufe     | ./. | CHF 260'000 |

---

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Total Kostenanteil Kanton für Vorprojektphase | CHF | 1'460'000 |
|---|-----|-----------|

---

### 2.2.8 Die Terminplanung

Im 3. Quartal 2006 wurde mit der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens gestartet. Die erste Stufe wird dabei von der CMS finanziert. Die 2. Stufe wird nur durchgeführt, wenn der beantragte Kredit für die Vorprojektphase durch den Grossen Rat genehmigt wird. Im 4. Quartal 2007 wird das Wettbewerbsverfahren mit der Auswahl eines Projektvorschlages für die FHNW HGK abgeschlossen. Die Projektüberarbeitung sowie die Ermittlung der Kosten nehmen die ersten beiden Quartale 2008 in Anspruch. Die Genehmigung des Baukredits durch den Grossen Rat wird im 1. Quartal 2009 erwartet. Mit der Bauausführung soll anfangs 2010 begonnen werden. Der Bezug der neuen Hochschule ist auf Schuljahresbeginn 2011/2012 terminiert.

## 3. Schlussbemerkungen und Antrag

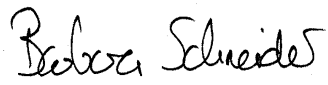
Das Vorhaben ist unter der Position 4201.270.26000 mit einer Gesamtsumme von CHF 73,5 Mio. und folgenden Jahresraten im Investitionsprogramm vorgesehen:

|      |     |            |
|------|-----|------------|
| 2007 | CHF | 350'000    |
| 2008 | CHF | 1'100'000  |
| 2009 | CHF | 5'000'000  |
| 2010 | CHF | 30'000'000 |
| 2011 | CHF | 31'500'000 |
| 2012 | CHF | 5'000'000  |
| 2013 | CHF | 550'000    |

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

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

**Beilage**

Entwurf Grossratsbeschluss  
Situationsplan Zollfreilager/Dreispietz

## Grossratsbeschluss

### **Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW Bauplanung Hochschule für Gestaltung und Kunst HGK Standort Zollfreilager/Dreispietz**

#### **Kredit für die Vorprojektphase**

(vom **[Hier Datum eingeben]**)

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

- ://: 1. Für die Durchführung der Bauplanung für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) am Standort Zollfreilager/Dreispietz wird ein Kredit von CHF 1'460'000 (Index 111.9 Punkte, Stand April 2006, ZBI 1998), inkl. Mehrwertsteuer, zu Lasten der Rechnungen 2007 (CHF 350'000) und 2008 (CHF 1'110'000), Position Nr. 4201.270.26000, Finanzdepartement, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.