



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.0514.01

BD/P070514
Basel, 19. September 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 11. September 2007

Ratschlag

**Steinlagerplatz Tiefbauamt Nidwaldnerstrasse 48
Erweiterung**

Inhaltsverzeichnis

1. BEGEHREN	3
2. BEGRÜNDUNG	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Die Erweiterung des Steinlagerplatzes Nidwaldnerstrasse.....	3
2.3 Eigentumsverhältnisse und zonenrechtliche Bestimmungen.....	4
2.4 Projektierungsauftrag	4
3. BAUPROJEKT	5
3.1 Raumprogramm	5
3.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept.....	5
3.3 Konstruktives und haustechnisches Konzept	6
3.4 Elektromagnetische Felder	7
4. KOSTEN.....	7
4.1 Baukosten	7
4.1.1 <u>Ergänzungsbau und Flächen im Freien:</u>	7
4.1.2 <u>Umbau Personalgebäude:</u>	8
4.1.3 <u>Räumung Lagerplatz Kohlenstrasse:</u>	8
4.1.4 <u>Gesamtanlagekosten (Kostendach):</u>	8
4.1.5 <u>Kosten und Optimierungskonzept:</u>	8
4.2 Betriebskosten	9
4.2.1 <u>Personalkosten:</u>	9
4.2.2 <u>Infrastrukturkosten:</u>	9
5. VORGEHEN UND TERMINE	10
6. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANTRAG	10

1. BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend Steinlagerplatz Tiefbauamt Nidwaldnerstrasse 48, Erweiterung, zu unterbreiten mit dem Antrag, den hierfür erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 2'600'000 (Index 116,8 Punkte, April 2007, ZBI 1998) zu Lasten der Position Nr. 4206.260.56000 zu bewilligen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Ausgangslage

Die Abteilung Verkehrsbauten des Tiefbauamtes (Strassenunterhalt) betreibt heute die drei Steinlagerplätze

- Eglisee
- Nidwaldnerstrasse
- Kohlenstrasse.

Zur Optimierung des Gesamtbetriebes plant das Tiefbauamt (TBA) mittelfristig den Zusammenzug dieser drei Teilbetriebe am Standort Nidwaldnerstrasse. Der dortige Lagerplatz grenzt an das Areal des Unterwerks Wasgenring der Industriellen Werke Basel (IWB). Die Umsetzung des Vorhabens setzt die Abtretung zusätzlicher offener Lagerflächen von den IWB an das Tiefbauamt sowie die Ergänzung der baulichen Infrastruktur mit zusätzlichen Flächen für Mitarbeitergarderoben, für Fahrzeugeinstellplätze sowie für Lager voraus. Seitens der IWB sind die Bereitschaft und organisatorischen Möglichkeiten dazu vorhanden.

In einem ersten Schritt soll der Standort Kohlenstrasse aufgehoben werden. Die Parzelle des Steinlagerplatzes Kohlenstrasse liegt in St. Louis (F) und grenzt an das Areal der Firma Novartis. Sie steht im Eigentum des Kantons Basel-Stadt (Verwaltungsvermögen). Im Zusammenhang mit der Erstellung ihres Campus ist die Firma Novartis an einer käuflichen Übernahme der Parzelle zur Erstellung eines Parkplatzes interessiert. Die notwendigen Verhandlungen zwischen der Firma Novartis und dem Kanton Basel-Stadt, vertreten durch das Finanzdepartement, konnten erfolgreich abgeschlossen werden: Die Vereinbarung sieht vor, dass der Kanton Basel-Stadt das 6'718 m² grosse Grundstück zu einem Preis von CHF 585'000 der Firma Novartis in geräumtem Zustand (Landkosten inkl. Abtransport Lagergut sowie Abbruch und Räumung des Areals) überlässt. Als Voraussetzung muss der Steinlagerplatz Nidwaldnerstrasse so aufgerüstet werden, dass ein Umzug des Betriebs des Tiefbauamtes von der Kohlenstrasse an die Nidwaldnerstrasse sowie die Übergabe der Parzelle in St. Louis an die Käuferin spätestens auf Ende 2008 erfolgen kann.

2.2 Die Erweiterung des Steinlagerplatzes Nidwaldnerstrasse

Die organisatorische Machbarkeit eines Zusammenzuges der Steinlagerplätze am Standort Nidwaldnerstrasse hat das Tiefbauamt vor Kurzem mit einer externen Studie untersuchen

lassen. Die in der Studie definierten baulichen Anforderungen für die Aufrüstung des Standortes Nidwaldnerstrasse wurden in der Folge mit einer Machbarkeitsstudie durch das Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau, überprüft.

Das Raumprogramm für den notwendigen Ergänzungsbau auf dem Areal Nidwaldnerstrasse wurde vom TBA festgelegt. Es kann unter Nutzung der von den IWB zur Verfügung gestellten Freiflächen (teilweise unterbaut) umgesetzt werden. Die Lagerflächen im Freien können nicht im geforderten Umfang angeboten werden. Das Tiefbauamt sieht aber Möglichkeiten, die unumgängliche Reduktion der Lagerquantitäten organisatorisch zu kompensieren.

2.3 Eigentumsverhältnisse und zonenrechtliche Bestimmungen

Die für das Vorhaben vorgesehenen Parzellen 3559 und 4845 Sektion II Basel an der Nidwaldnerstrasse sind der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugewiesen und befinden sich im Besitz der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Die Parzelle 3559 ist in zwei Bereiche geteilt: Auf dem westlichen Teil befindet sich der „Verkehrsgarten“. Der östliche Teil dient dem TBA, Abteilung Verkehrsbauten als Magazin- und Lagerplatz.

Die Parzelle 4845 steht den IWB für das Unterwerk Wasgenring zur Verfügung. Sie ist grösstenteils über- oder unterbaut. Den unbebauten Teil gegen die Nidwaldnerstrasse hat die IWB vor Kurzem dem TBA zur Erweiterung der Lagerflächen mietweise abgetreten. Zur Erstellung des Ergänzungsbaus räumt die IWB das Recht ein, die bis heute nur unterirdisch genutzte Parzellenfläche oberirdisch zu überbauen. Grundlage dazu bildet ein zu diesem Zweck zwischen den IWB und den Immobilien Basel-Stadt vorerst auf 15 Jahre abgeschlossener Mietvertrag.

Die beiden Parzellen an der Kohlenstrasse (St. Louis: Parzelle A-2064/0373, Schabelboden, 5859 m², Huningue: Parzelle 9-0020/7, Rue de Bâle, Areal, 532 m²,) sind heute im Verwaltungsvermögen und müssen für den Verkauf an die Novartis ins Finanzvermögen übertragen werden.

2.4 Projektierungsauftrag

Mit Beschluss Nr. 07/12/5 vom 17. April 2007 hat der Regierungsrat für die Vorbereitung und Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes sowie für die Begleitung der Umsetzung der baulichen Massnahmen einen Kredit von CHF 100'000, verteilt auf die Jahre 2007 (CHF 60'000) und 2008 (CHF 40'000) zu Lasten der Projektpauschale des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Hochbau, Pos. 6510.200.09014, bewilligt.

Für die Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenvoranschlag sowie für die Vorbereitung und die Begleitung eines Gesamtleistungswettbewerbes ist vom Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Hochbau, ein externes Architekturbüro beauftragt worden. Die so ermittelten Werte und Grundlagen (Kosten, Ausbaustandards, Vorschriften) sind nachfolgend dargestellt. Sie sind für die Weiterbearbeitung des Projektes verbindlich.

3. BAUPROJEKT

3.1 Raumprogramm

Das Projekt sieht vor, eine neue Fahrzeugeinstell- und Lagerhalle zu erstellen, das vorhandene Personalgebäude des TBA umzubauen und neue Flächen im Freien für Steinlager zu schaffen.

Neubau:

<i>Lagerräume:</i>	<i>350 m²</i>
Betriebstoffmagazin	10 m ²
Energieraum	10 m ²
Materiallagerraum	300 m ²
Werkstatt	30 m ²

<i>Fahrzeugeinstellplätze:</i>	<i>260 m²</i>
Jeep – 3	32.5 m ²
UX -8 (Waschplatz)	32.5 m ²
KW – 59 (Kastenwagen)	32.5 m ²
KW 92 (Transp. mit Kran)	32.5 m ²
SLW – 6	32.5 m ²
Pneulader – 2	32.5 m ²
Pneuwalze – 1	32.5 m ²
Stapler	32.5 m ²
Total	610 m²

Diverse Flächen im Freien:

Zusätzliche Lagerfläche	540 m ²
Zufahrt Einstellhalle	420 m ²
Total	960 m²

Umbau Personalgebäude:

Garderobe mit Nassräume für 10 Personen	30 m ²
Trocknungsraum	10 m ²
Aufenthaltsraum mit Küche	30 m ²
Büro mit 2 Arbeitsplätzen	20 m ²
Total	90 m²

3.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der eingeschossige Neubau (Aussenmasse ca. 42 m x 15 m) kommt als kompaktes Volumen auf den unterirdisch angeordneten Teil des bestehenden Unterwerks der IWB zu stehen. Die Gebäudehöhe von 4.00 m wird von dem auf derselben Parzelle bestehenden Hochbau der IWB übernommen.

Der Neubau ist auf der Parzelle so positioniert, dass auf der Seite des TBA-Areals ein Vorplatz die ganze Gebäudelänge für die Zufahrt der schweren Fahrzeuge in die Einstellhalle vorgesehen werden kann und auf der Seite Wasgenring noch möglichst viel ungedeckte Lagerfläche zur Verfügung steht. Der Zugang zum neuen Magazingebäude erfolgt von der Nidwaldnerstrasse aus direkt durch das TBA-Areal.

Die Weiternutzung der im heutigen TBA-Areal vorhandenen Lagerflächen, Fahrzeugwaschplatz und Muldenstandort bedingen geringfügige Anpassungsarbeiten. Das bestehende Personalgebäude hingegen soll umgebaut werden, um das Raumangebot (Garderobe, Aufenthalt) zu Gunsten der im Jahre 2004 zusammengelegten Regiegruppen zu verbessern. Vorgesehen sind folgende Massnahmen: Erstellen neuer Fensteröffnungen und Schliessen von Fassadenteilen, Aufhebung der bestehenden Werkstatt, neue Ausstattung der Garderobenräume, Anpassungen der Nasszellen und Einbau eines Büroraums. Das gesamte Areal muss eingezäunt und teilweise beleuchtet werden.

3.3 Konstruktives und haustechnisches Konzept

Die Konstruktion besteht aus einem Skelettbau mit nicht tragenden Umfassungswänden. Die statische Struktur dieses Skelettes ist so dimensioniert, dass sie vom bestehenden Unterbau übernommen werden kann. Die geschlossenen Fassaden sind mit vorfabrizierten Leichtbauelementen konzipiert. Die Fahrzeugeinstellhalle ist auf der ganzen Gebäudelänge durch fassadenhohe Tore erschlossen. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

Der unterirdische Bau (Trafostation) bleibt unberührt. Die Erdüberdeckung von ca. 1.00 m auf dem Unterwerk wird entfernt und durch folgenden Bodenaufbau ersetzt:

- Wärmedämmung
- Schüttung aus Blähton
- armierte Betonplatte für die bis zu 7.5 Tonnen schweren Fahrzeuge

Obwohl wünschenswert ist die Versickerung der Oberflächenwasser nicht möglich, da die Parzelle im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Sie werden über eine neue Sammelleitung und einen Schlammsammler an die bestehende Grundleitung angeschlossen. Das Vorplatzwasser und das Waschplatzwasser in der Halle werden über einen separaten Schlammfang, Mineralölabscheider und einen Kontrollschatz in die Sammelleitung des TBA-Areals geführt. Das Dachwasser wird in einem Grauwassertank gesammelt und findet für die Waschanlage Verwendung.

Wasser, Strom und Wärmeenergie müssen von den öffentlichen Anschlüssen abgenommen werden, da keine Fremdleitungen durch das Unterwerk geleitet werden dürfen. Im neuen Magazingebäude muss der Teil mit der Werkstatt, dem Energieraum, dem Betriebstoffmagazin und einem kleinen Teil des Lagers beheizt werden. Die Abwärme der Transformatoren im Unterwerk reicht leider nicht aus, um das notwendige Heizvolumen abzudecken. Es besteht auch keine Möglichkeit, das neue Gebäude an die Fernwärme anzuschliessen. Deshalb ist die Installation einer Wärmepumpenanlage (Luft-Wasserpumpe oder Luft-Luftpumpe) für die Erwärmung dieser Räume vorgesehen.

3.4 Elektromagnetische Felder

Im Umfeld der Transformatoren existieren elektromagnetische Felder. Die Belastung für Menschen ist durch die IWB entsprechend der NIS-Verordnung des Bundes (Schutz vor nichtionisierender Strahlung) geprüft worden. Die neuen Räume werden demgemäß nicht als OMEN (Ort mit empfindlicher Nutzung) eingestuft, da sich die betroffenen Personen nie länger als 4 Stunden pro Tag im neuen Magazingebäude aufhalten werden. Diese Beurteilung wird im Mietvertrag festgehalten.

4. KOSTEN

4.1 Baukosten

Die Kosten sind vom beauftragten Architekten anhand von Richtpreisofferten und Erfahrungswerte ermittelt worden. Die nachfolgende Kostenübersicht ist nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert und zusammengestellt. Sie basiert auf dem Indexstand vom April 2007, 116,8 Punkte, ZBI 1998. Zusätzlich zu den auf Grund von Erfahrungswerten ermittelten Kosten wird eine Reserveposition von zirka 8% ausgewiesen. Dies wird als notwendig erachtet, da die Kostenberechnungen einerseits nur auf einem Vorprojekt und nicht auf einem definitiven Bauprojekt beruhen. Andererseits lässt sich die Preissituation wegen der überaus guten Auslastung der Unternehmen derzeit nur schwer einschätzen.

Bei den errechneten Kosten handelt es sich um ein Kostendach. Mit dem Gesamtleistungswettbewerb wird eine Auftragsvergabe unter diesem Kostendach sowie zu einem Pauschalpreis angestrebt.

4.1.1 Ergänzungsbau und Flächen im Freien:

a)	Vorbereitungsarbeiten	CHF	5'000
b)	Gebäude	CHF	1'570'000
10	Baugrube	CHF	158'000
21	Rohbau 1	CHF	751'000
22	Rohbau 2	CHF	230'000
23	Elektroanlagen	CHF	29'000
24	Heizung/ Lüftungsanlage	CHF	54'000
25	Sanitäranlagen	CHF	30'000
27	Ausbau 1	CHF	147'000
28	Ausbau 2	CHF	41'000
29	Honorare	CHF	130'000

4	Umgebung		CHF	537'000
41	Roh- und Ausbauarbeiten	CHF	40'000	
	Neuer Belagsaufbau Gebäude IWB	CHF	400'000	
42	Gärtnerarbeiten	CHF	81'000	
45	Erdarbeiten / Kanalisationsleitungen	CHF	16'000	
5	Baunebenkosten			
51	Bewilligungen Gebühren		CHF	10'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen		CHF	10'000
56	Unvorhergesehenes und Reserven (ca. 8%)		CHF	186'000
Total Baukosten Neubau (inkl. MwSt.)				CHF 2'318'000

4.1.2 Umbau Personalgebäude:

Total Baukosten Umbau (inkl. MwSt.) **CHF 100'000**

4.1.3 Räumung Lagerplatz Kohlenstrasse:

Umzug Lagergut	CHF	80'000
Abbruch Gebäude	CHF	75'000
Räumung Areal	CHF	27'000

**Total Räumung
Lagerplatz Kohlenstrasse (inkl. MwSt.)** **CHF 182'000**

4.1.4 Gesamtanlagekosten (Kostendach):

Der Verkaufserlös für das Areal Kohlenstrasse beträgt wie vor erwähnt insgesamt CHF 585'000. Dieser Betrag wird dem Kredit gutgeschrieben.

Gesamtanlagekosten (inkl. MwSt.) brutto **CHF 2'600'000**
(Index April 2007: 116,8 Punkte)

Gesamtanlagekosten (inkl. MwSt.) netto **CHF 2'015'000**
(Index April 2007: 116,8 Punkte)

4.1.5 Kosten und Optimierungskonzept:

Mit der Erstellung des Ergänzungsbaus an der Nidwaldnerstrasse sind alle baulichen Massnahmen, die Voraussetzung für die Umsetzung des beschlossenen Optimierungskonzeptes bilden, umgesetzt. Die Aufhebung des Standortes Eglisee bedingt aber noch die Neuorgani-

sation der Lagerhaltung (Reduktion des Lagergutes, Einführung eines Liefersystems nach dem Prinzip „just in time“ usw.). Der Aufhebung des Lagerplatzes Kohlenstrasse kann rund 50% der Gesamtanlagekosten angerechnet werden. Bei Berücksichtigung einer Altersentwertung von rund 50% - die Lagerhalle an der Kohlenstrasse nähert sich dem Ende ihrer Lebensdauer – und einem Neuwert von rund CHF 750'000 übersteigt der Verkaufserlös von CHF 585'000 den aktuellen Wert des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes um rund CHF 210'000. Bei einer Landfläche von 6'652 m² entspricht dieser Betrag einem Landpreis von rund CHF 30 / m². Dies entspricht einem realistischen und angemessenen Preis an dieser Lage in St. Louis.

4.2 Betriebskosten

4.2.1 Personalkosten:

Das von einer externen Beratungsfirma erarbeitete Optimierungskonzept rechnet bei der Umsetzung der Vorschläge mit der Einsparung einer Stelle (100%) beim Strassenunterhalt. Die dazu notwendigen Synergien ergeben sich aber nur bei der Umsetzung des Gesamtkonzeptes, d.h. bei einem Zusammenzug aller drei Teilbetriebe an einem Standort. Mit der Aufhebung des Teilbetriebes Kohlenstrasse allein ist die angestrebte Reduktion der Personalkosten noch nicht möglich.

4.2.2 Infrastrukturkosten:

a) Veränderung der Mietkosten zu Lasten TBA

Grundlagen:

- Flächen in Gebäuden: Internes Mietreglement für die Raumbewirtschaftung
- Offene Lagerflächen: Annahmen HPA-H

Mietkosten Areal Kohlenstrasse:

Grundstück	6'120 m ² x CHF 15 / m ² / a	CHF	91'800
Fahrzeughalle	352 m ² x CHF 138 / m ² / a	CHF	48'576
Werkstatt	28 m ² x CHF 197 / m ² / a	CHF	5'516

Total bestehende Mietkosten pro Jahr CHF 145'892

Mietkosten Erweiterung Nidwaldnerstrasse:

Fahrzeughalle	596 m ² x CHF 138 / m ² / a.	CHF	82'248
Werkstatt	28 m ² x CHF 197 / m ² / a.	CHF	5'516
Zufahrt	960 m ² x CHF 15 / m ² / a.	CHF	14'400

Total Mietkosten Erweiterung pro Jahr CHF 102'164

Total Reduktion der Mietkosten pro Jahr CHF 43'728

b) Nebenkosten:

Halle Kohlenstrasse	CHF 54'092 x 6%	CHF	3'245
Halle Nidwaldnerstrasse	CHF 87'764 x 6%	CHF	5'265

Total Erhöhung Nebenkosten pro Jahr	CHF	2'020
--	------------	--------------

5. VORGEHEN UND TERMINE

Die Freistellung des Areals an der Kohlenstrasse muss gemäss Vereinbarung mit der Firma Novartis bis Ende 2008 erfolgen. Die für die notwendige Aufrüstung des Standortes Nidwaldnerstrasse zur Verfügung stehende Zeit ist äusserst knapp bemessen. Sie reicht bei einem konventionellen Vorgehen für die Planung sowie die Ausführung des Bauvorhabens kaum aus. Vorgeschlagen wird deshalb ein in der Vergangenheit in ähnlichen Fällen vereinzelt bereits zur Anwendung gelangtes Vorgehen. Die Ausschreibung aller Planungs- und Ausführungsarbeiten erfolgt im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbes. Ziel dieses Konkurrenzverfahrens ist die Ermittlung eines Unternehmens, welches das Bauvorhaben auf Grund eines Totalübernehmervertrages mit einer Kostengarantie anforderungs- und termingerecht ausführt. Die Offertstellung der in einem Qualifikationsverfahren ausgewählten Firmen soll mit einem kleinen Honorar abgegolten werden. Die entsprechenden Kosten werden dem vom Regierungsrat aus der Projektpauschale des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Hochbau, bewilligten Projektierungskredit belastet.

6. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANTRAG

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzaushalt (Finanzaushaltsgesetz) 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. Eva Herzog
Präsidentin

Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Planbeilagen A4:

Situationsplan Mst. 1:1000, Grundrisse Mst. ca. 1:320, Schnitt/Fassaden Mst. ca. 1:320

Grossratsbeschluss

Steinlagerplatz Tiefbauamt Nidwaldnerstrasse 48 Erweiterung

(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 die Erweiterung des Steinlagerplatzes des TBA am Standort Nidwaldnerstrasse wird ein Kredit von CHF 2'600'000.- (Index 116,8 Punkte, April 2007, ZBI 1998) zu Lasten der Rechnung der Jahre 2008 (CHF 2'050'000.-) und 2009 (CHF 550'000.-), Position Nr. 4206.260.56000, Baudepartement, Hochbau- und Planungsamt, bewilligt.
 2. Der mit Novartis ausgehandelte Verkaufserlös für das Areal Kohlenstrasse in Höhe von CHF 585'000 wird dem Kredit gutgeschrieben.
 3. Die Parzellen im Areal Kohlenstrasse (St. Louis, Parzelle A-2064/0373, Schabbelboden; Huningue, Parzelle 9-0020/7, Rue de Bâle) werden bilanzmässig vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.