



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.1690.01

BD/P081690
Basel, 22. Oktober 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 21. Oktober 2008

Ratschlag

Kredit für den Rückbau der ehemaligen Strafanstalt Schällemätteli
sowie

Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- ins
Finanzvermögen (Entwidmung)

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, einen Kredit für den Rückbau der Strafanstalt Schällemätteli in der Höhe von CHF 2'498'000 (Preisbasis Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz = 118,3 Punkte per April 2008) zu bewilligen. Die Investitionen gehen zu Lasten der Investitionsrechnungen 2009 und 2010 des Investitionsbereichs Übrige, Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Pos. 4205.120.56000.

Zudem wird beantragt, den für einen Neubau der Life Sciences der Universität Basel erforderlichen Flächenabschnitt von rund 8'000 m² der Parzelle 238 in Sektion 1 bilanzmässig vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen.

2. Einleitung

Im Rahmen der räumlichen Entwicklung der Universität Basel im Bereich der Life Sciences soll auf dem Areal der ehemaligen Strafanstalt Schällemätteli ein Neubau erstellt werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel. Es soll vom Kanton Basel-Stadt als Eigentümer und Baurechtsgeber in baureifem Zustand an die Universität Basel als Baurechtsnehmerin abgegeben werden. Die Genehmigung eines Kredits für den Rückbau des Gebäudes sowie die Umwidmung des Grundstückes vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen werden vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt dem Grossen Rat mit dem vorliegenden Ratschlag zeitgleich mit dem Ratschlag für den Projektierungskredit des Neubaus für die Life Sciences der Universität an der Spitalstrasse 41 (P081691) beantragt.

3. Kredit für den Rückbau der ehemaligen Strafanstalt und die fachgerechte Entsorgung

Es ist beabsichtigt, dass ein Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel als Grundeigentümerin und der künftigen Eigentümerin des Neubaus - der Universität Basel – abgeschlossen wird. Der zu erstellende Baurechtsvertrag wird die Bereitstellung eines baureifen Grundstückes beinhalten. Der Begriff 'baureif' steht für mängelfreies, überbaubares Land, d.h. konkret im vorliegenden Fall der Zustand nach dem Rückbau des bestehenden Gebäudes inkl. der damit verbundenen fachgerechten Entsorgung von umweltgefährdenden Materialien (Altlasten) auf dem Bauareal. Demzufolge gehen die Kosten für den Rückbau, inklusive sämtlicher anfallenden Entsorgungskosten, zu Lasten des Eigentümers des Grundstückes.

3.1 Massnahmen und Termine

Ausgeführt wird der vollständige Rückbau des Gebäudes bis auf die Fundamentsohle. Der Rückbau und die Entsorgung/Verwertung der Bauabfälle werden gemäss einem mit den Behörden abgestimmten Rückbau- und Entsorgungskonzept, den aktuellen Ge-

setzen, Verordnungen und Richtlinien sowie dem neusten Stand der Technik und den Regeln der Baukunde durchgeführt. Seit dem 20. September 2007 liegt eine Bewilligung des Bauinspektorats für den Rückbau vor.

Der Beginn des Rückbaus des Gebäudes ist auf Ende 2009 terminiert und wird 2010 abgeschlossen sein. Gemäss heutiger Planung ist der Baubeginn für den Neubau der Life Sciences der Universität Anfang 2013 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt wird mit dem Aushub und mit der wahrscheinlich notwendigen fachgerechten Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial begonnen. Der Aushub geht kostenmässig zu Lasten des Baukredits für den Neubau. Die Kosten für die fachgerechte Entsorgung der Altlasten im Boden werden dannzumal durch das Finanzvermögen des Kantons finanziert werden, da im noch zu erstellenden Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel und der Universität Basel als künftige Eigentümerin des Neubaus von einem baureifen Grundstück ausgegangen wird.

Die Möglichkeit einer Nutzung der Gebäude der ehemaligen Strafanstalt für die maximale Dauer von drei Jahren bis zum Abbruch wurde geprüft. Ende 2010 ist der Bezug des Neubaus UKBB terminiert. Ein Abbruch nach dem Bezug des UKBB würde für das UKBB zu Problemen im Bereich der Sicherheit, Erschütterungen, Immissionen und der Hygiene führen. Zur Vermeidung dieser negativen Immissionen wird daher ein früher Abbruch der Gebäude erfolgen.

Je nach Art der Zwischennutzungen wären zudem erhebliche Ausgaben für etliche Bauteile vor allem im Bereich der Installationen zu tätigen. Kanalisation, Heizung, Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Brandschutz, Fluchtwege inkl. Beleuchtung, Blitzschutz und Tore müssten je nach Art der Nutzung repariert, ergänzt oder ersetzt werden. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass bereits vor der eigentlichen Schliessung die Unterhaltsarbeiten auf ein Minimum reduziert wurden. Ferner wären beachtliche Betriebskosten für die Beheizung zu erwarten.

3.2 Kosten

Die nachfolgende Übersicht beinhaltet alle Kosten für den Rückbau der ehemaligen Strafanstalt Schällemätteli inkl. der fachgerechten Entsorgung von Altlasten. Dabei werden die Erkenntnisse aus dem Rückbau des ehemaligen Frauenspitals auf dem benachbarten Areal berücksichtigt. Die untenstehenden Kostenangaben stützen sich auf eine Kostenschätzung eines Ingenieurbüros im Juli 2007 und wurden entsprechend der Baukostensteigerung auf den Stand von April 2008 angepasst.

Positionen zu Lasten Verwaltungsvermögen	CHF exkl. MwSt.	CHF inkl. MwSt.
a) Abbruch sämtlicher Gebäudeteile im beschriebenen Perimeter bis Fundamentsohle	1'555'000	1'673'000
b) Dekontamination und Altlastenentsorgung, u.a. Asbest und PCB inkl. Freimessungen	360'000	387'000
c) Honorare für Projektierung, Bauleitung und Baustellensicherheit	104'000	112'000
Zwischentotal 1	2'019'000	2'172'000
d) Reserve von 15 %	303'000	326'000
Zwischentotal 2, zu Lasten Verwaltungsvermögen	2'322'000	2'498'000

Positionen zu Lasten Finanzvermögen	CHF exkl. MwSt.	CHF inkl. MwSt.
e) Entsorgung von Altlasten im Boden	534'000	575'000
f) Reserve von 15 %	80'000	86'000
Zwischentotal 3, zu Lasten Finanzvermögen	614'000	661'000

Total Rückbaukosten, Pos. a – f, BPI NWCH 1)	2'936'000	3'159'000
---	------------------	------------------

1) Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz, Stand April 2008: 118.3 Punkte.

Die Kosten beruhen auf Erfahrungswerten und lassen sich mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ festlegen. Eine Reserveposition von 15% nimmt Rücksicht auf den aktuellen Untersuchungs- und Planungstand. Insbesondere die genauen Kosten für die Entsorgung von kontaminiertem Untergrund liessen sich nur mit hohen Untersuchungskosten im Voraus bestimmen. Aus Kostengründen soll die erforderliche technische Bodenuntersuchung nach dem Rückbau des Gebäudes erfolgen.

Für den Rückbau inkl. der Dekontamination und Altlastenentsorgung ist ein Gesamtkredit von CHF 3'159'000 inkl. MwSt. notwendig. Zu Lasten des Verwaltungsvermögens fallen CHF 2'498'000 in den Jahren 2009 und 2010 an. Mit Baubeginn für die Neubauten der Universität Anfang 2013 fallen weitere CHF 661'000 zu Lasten Finanzvermögen an. Eine Kostenreduktion ist bei solchen Projekten kaum möglich. Hingegen werden die Reservepositionen restriktiv bewirtschaftet werden (Change-Management mit begründeten Anträgen).

4. Übertragung des Grundstückes vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen

Die Einwohnergemeinde Basel als Grundeigentümerin wird mit der künftigen Eigentümerin des Gebäudes einen Baurechtsvertrag abschliessen. Die Errichtung einer entsprechenden Baurechtsparzelle setzt die Übertragung des Grundstücks vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen voraus. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche von ca. 8'000 m² der Parzelle 238 in Sektion 1. Dem Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt wird deshalb beantragt, mit separatem Beschluss, der entsprechenden Entwidmung zuzustimmen. Aufgrund des geschätzten Landwertes von über CHF 4.5 Mio. unterliegt dieser Beschluss des Grossen Rates gemäss § 22 Abs. 3 FHG) dem fakultativen Referendum.

5. Schlussbemerkungen und Anträge

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag 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 der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage
Entwurf Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss

Kredit für den Rückbau der ehemaligen Strafanstalt Schällemätteli

(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 den Rückbau der ehemaligen Strafanstalt Schällemätteli wird ein Kredit von CHF 2'498'000 (Preisbasis Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz = 118.3 Punkte per April 2008) zu Lasten der Investitionsrechnungen 2009 und 2010 des Investitionsbereichs Übrige, Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Pos. 4205.120.56000 bewilligt.

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

Grossratsbeschluss

Die Übertragung einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung)

(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:

://: Eine Fläche von rund 8'000 m² der Parzelle 238 in Sektion 1 ist bilanzmässig vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen.

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