



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.0043.01

BVD/090043
Basel, 21. Januar 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 20. Januar 2009

Ratschlag

Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW
Planung/Realisierung Hochschule für Gestaltung und Kunst
HGK
Standort Zollfreilager/Dreispietz

Gewährung eines Baukredits



Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	4
2. Zusammenfassung	4
3. Vorgeschichte	5
3.1 Ausgangslage	5
3.2 Standortevaluation und Machbarkeit.....	6
3.3 Raumprogramm / Flächenbedarf	6
3.4 Ausgabenbericht betreffend Vorprojekt-Kredit.....	7
3.5 Projektorganisation für die Vorprojektphase	7
4. Ergebnisse der Vorprojektphase	9
4.1 Anforderungen	9
4.1.1 Raumprogramm (gemäss Bestellung FHNW)	9
4.2 Architekturwettbewerb.....	10
4.2.1 Vorgaben und Vorgehen	10
4.2.2 Ergebnisse bezüglich Städtebau.....	11
4.2.3 Zwei Teilprojekte	11
4.2.4 Schnittstellen zum Dreispitzareal	11
4.3 Ausarbeitung Vorprojekt	11
4.3.1 Überarbeitung Siegerprojekte	11
5. Investitionsbedarf.....	11
5.1 Ausgangslage	11
5.2 Baukredit	11
5.2.1 Investitionen für Gebäude und Umgebung	11
5.2.2 Investitionen für Betriebseinrichtungen und Mobilien.....	11
5.2.3 Reserven.....	11
5.3 Kennwerte und Kostensicherheit	11
5.3.1 Kostensicherheit.....	11
6. Finanzierung	11
6.1 Grundstück und Baurechtsvertrag	11
6.2 Bauherrschaft und Eigentum an den Gebäuden.....	11
6.3 Investitionen für Betriebseinrichtungen und Mobilien.....	11
6.4 Mieter	11
6.5 Mietzinsberechnung gemäss Mietrichtlinie	11
6.6 Finanzierung	11
6.7 Subventionen	11
7. Folgekosten	11
7.1 Folgekosten für den Vermieter (Kanton Basel Stadt)	11
7.2 Folgekosten für den Mieter (FHNW).....	11
7.2.1 Miete	11
7.2.2 Betrieb.....	11
7.3 Total Folgekosten	11
8. Projektorganisation	11

9. Termine und weiteres Vorgehen	11
10. Antrag	11

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen den zur Durchführung der Bauplanung und Realisierung für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) am Standort Zollfreilager/Dreispietz erforderlichen Baukredit in der Höhe von CHF 120.14 Mio. (Schweiz. Baupreisindex, Index 122.8 Punkte, Stand April 2008), inkl. Mehrwertsteuer, zu Lasten der Rechnungen 2009 bis 2015, Position Nr. 4201.005.26000, Finanzdepartement, Immobilien Basel Stadt, zu bewilligen.

2. Zusammenfassung

Für dieses Vorhaben hat der Grosse Rat mit Beschluss Nr. 07/07/18G (P050480) vom 14. Februar 2007 auf Grund des Ausgabenberichts des Regierungsrats vom 21. November 2005 und nach mündlichem Antrag der Bildungs- und Kulturkommission vom 14. Februar 2007 einen Kredit von CHF 1'460'000 für die Vorprojektphase zu Lasten der Rechnungen 2007 (CHF 350'000) und 2008 (CHF 1'110'000), Pos. 4201.270.26000, Finanzdepartement, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr, bewilligt.

Nach Fertigstellung dieses Bauprojekts werden sämtliche, aktuell an sechs verschiedenen Standorten der FHNW angesiedelten Institute der HGK an einem Standort zusammengefasst sein.

Grundeigentümerin des Areals ist die Christoph-Merian-Stiftung (CMS). Sie stellt das notwendige Areal im Baurecht zur Verfügung. Die für die FHNW notwendigen Gebäude werden durch den Kanton Basel-Stadt erstellt. Die FHNW wird die Gebäude vom Kanton mieten; die Höhe des Mietzinses wurde mit der Richtlinie der Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften der Fachhochschule Nordwestschweiz (Mietrichtlinie) festgesetzt.

Nachdem die Entscheidungsgremien der FHNW den Standortentscheid und das Raumprogramm bestätigt haben, wurde der Kredit für die Vorprojektphase in der Höhe von CHF 1.46 Mio. dem Grossen Rat beantragt.

Grundlage des Kostenrahmens für das nun vorliegende Projekt bildet die zwischenzeitlich für Neubauten angepasste und durch den Regierungsrat am 1. Juli 2008 genehmigte Mietrichtlinie. Damit werden die Erstellungskosten durch eine marktgerechte Miete mit 7% angemessen verzinst.

Ende 2007 wurde das zweistufige Wettbewerbsverfahren mit der Auswahl je eines Projektvorschlags einerseits für den Neubau der HGK (Morger & Dettli Architekten AG, Basel) und andererseits für die Umnutzung des bestehenden Freilagergebäudes (Müller Sigrist Architekten AG, Zürich) abgeschlossen.

Das geforderte Raumprogramm der HGK von 16'490m² HNF wird dabei aufgrund des Wettbewerbsergebnisses auf zwei verschiedene Gebäude - bearbeitet durch zwei Teams - aufgeteilt:

- Die Ateliers und Werkstätten mit den Lagerräumen werden im denkmalgeschützten, ehemaligen Zollfreilager untergebracht.
- Die Unterrichtsräume, öffentlichen Nutzungen wie Foyer, Ausstellungsräume und Aula und die gesamte Administration sind in einem Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft auf einem momentan unbebauten Baufeld an der Emil-Frey-Strasse vorgesehen.

Ab März 2008 folgte die Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte durch die beiden Teams und die Erarbeitung der Phase Vorprojekt inklusive Kostenschätzung als Grundlage für den vorliegenden Ratschlag.

Mit der Bauausführung soll im Frühling 2011 begonnen werden, die Inbetriebnahme der neuen Hochschulgebäude ist für den Schuljahresbeginn im Herbst 2013 vorgesehen.

Rechtliche Grundlage und Voraussetzung für die Umsetzung der beiden Projekte als erste Entwicklungsstufe des Dreispitzareals bildet der Quartierplan. Da das Grundstück der zukünftigen HGK, welches auf Boden der Gemeinde Münchenstein liegt, gemäss geltendem Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet ist, bedarf es für eine Schullnutzung der Umzonung. Der entsprechende Quartierplan wurde Ende September 2008 von der Gemeindeversammlung Münchenstein gutgeheissen und wird voraussichtlich im Frühjahr 2009 durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Baselland Rechtsgültigkeit erlangen.

Im Quartierplan werden abgesehen von volumetrischen Vorgaben (Höhe, maximales Baufeld) und rechtlichen Bedingungen (Denkmalschutz) unter anderem auch Vorgaben für die Energieversorgung und die energetische Auslegung der Gebäude gemacht. Auf dieser Grundlage muss der Umbau den Standard „Minergie Sanierung“, der Neubau den Standard „Minergie P“ erreichen sowie die Anforderung „Eco“ erreicht werden.

3. Vorgeschichte

3.1 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 daraus ergeben.

Zur Optimierung des Raumangebotes und zur Bereitstellung von Zusatzflächen auf Grund steigender Studierendenzahlen sind in allen Standortkantonen Ersatz- und/oder Erweiterungsbauten unumgänglich. Für den Kanton Basel-Stadt sind gemäss Staatsvertrag Zusatzflächen für die Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) vorgesehen.

Die Finanzierung der Gebäude ist zugesichert über den FHNW-Vertrag bzw. den Leistungsauftrag; die entsprechenden Mieten sind im Globalbudget enthalten und in der Höhe durch die Mietrichtlinie bestimmt.

Gemäss Staatsvertrag kann dabei der Kanton Basel-Stadt diese bauliche Infrastruktur selber erstellen und der FHNW zu den gemäss Staatsvertrag festgelegten, marktgerechten Konditionen vermieten, welche für die Erstellerkantone eine angemessene Verzinsung ihrer Investitionen gewährleisten. 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 30 Jahren vorgesehen. Wenn der Kanton auf diese Option verzichtet, kann die FHNW die notwendigen Flächen auf dem freien Markt mieten.

3.2 Standortevaluation und Machbarkeit

Auf Grund der durch die FHNW durchgeführten Standortevaluationen für die beiden Bauvorhaben sprachen sich die Regierungen der beiden Kantone Basel-Land und Basel-Stadt im Frühjahr 2005 (vgl. RRB Nr. 05/15/26 vom 26.04.2005) für das Dreispitzareal (Zollfreilager) als Standort für die HGK aus.

Es ist vorgesehen, 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. Die direkte Umgebung des bestehenden Gebäudes bietet Spielraum für einen aufgrund der Flächenanforderung in jedem Falle notwendigen Ergänzungsneubau und allfällige künftige Entwicklungen der Hochschule.

Das direkte und übergeordnete Interesse für die Ansiedlung der HGK in diesem Bereich des Dreispitz ist sowohl bei den Nutzern als auch bei der Eigentümerin, der Christoph Merian Stiftung, gegeben. Sie steht im Einklang mit der Vision und dem Entwicklungskonzept Dreispitzareal, bildet doch der vorgeschlagene Standort Teil des „Kunstfreilager“.

Neben der HGK FHNW soll das Gesamtareal zu einem so genannten Artcluster ausgebaut werden und auch andere Nutzungen aus dem Kunstbereich sowie Wohnungen in der Nachbarschaft der Hochschule angesiedelt werden. Diese geplante Umnutzung machte die Durchführung eines Quartierplanverfahrens notwendig (Ende September 2008 durch die Gemeinde Münchenstein gutgeheissen, voraussichtlich ab Frühling 2009 rechtskräftig).

3.3 Raumprogramm / Flächenbedarf

Seit dem 1. Januar 2006 erfüllt die HGK der FHNW die vier Leistungsaufträge Ausbildung, Weiterbildung, Dienstleistungen für Dritte (DfD) sowie anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung (F&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 vorgesehene Flächenbedarf liegt damit gemäss Bestellung der FHNW bei total 16'490 m² HNF (Hauptnutzfläche).

3.4 Ausgabenbericht betreffend Vorprojekt-Kredit

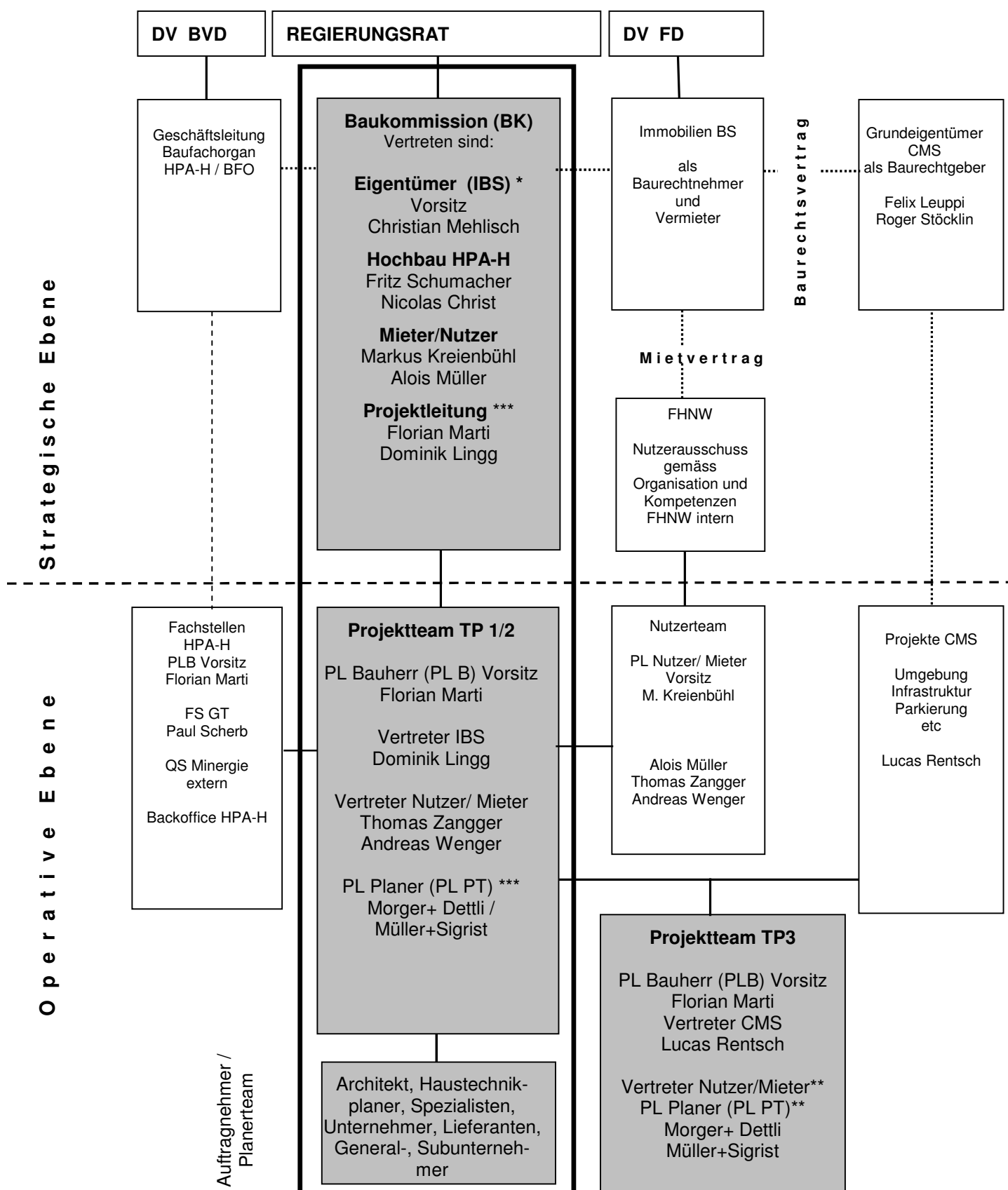
Der Projektierungskredit von CHF 1'460'000 wurde im Februar 2007 durch den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt bewilligt (Beschluss 07/07/18G). Bei der Vorlage des Projektierungskredits wurde der Nominalkredit nach der damals geltenden Mietrichtlinie auf CHF 73.5 Mio. (ohne Landanteil) festgelegt. Als Berechnungsgrundlage der Mietrichtlinie wurde die unverändert geltende Richtlinie der Bausubventionskonferenz für die Bemessung der Bausubvention des Bundes verwendet. Die dort definierten Werte legten den Mietwert auf 80% des Gebäudeneuwerts fest, was ungefähr dem durchschnittlichen Zustand der bestehenden und von der FHNW belegten Bauten entsprach. Eine Erhebung der realen Baukosten war ohne vorhergehende Projektierung in diesem frühen Projektstadium nicht möglich. Inklusive Landanteil von CHF 17.6 Mio. hätte der maximale Anlagewert CHF 91.1 Mio. betragen. Die Miete der FHNW von CHF 6.4 Mio. jährlich hätte diese Investition wie gemäss Staatsvertrag vorgesehen angemessen verzinst.

3.5 Projektorganisation für die Vorprojektphase

Die Bauvorhaben für die HGK wurden aufgrund des Wettbewerbsentscheids auf zwei Teilprojekte aufgeteilt. Morger & Dettli Architekten AG, Basel, wurden mit der Projektierung des Neubaus (Teilprojekt 1) und Müller Sigrist Architekten AG, Zürich, mit der Projektierung des Umbaus des Freilagers (Teilprojekt 2) beauftragt.

Die beiden Teilprojekte werden in zwei getrennten Projektorganisationen geführt, koordiniert durch die gemeinsame Projektleitung und Baukommission.

Die Schnittstellen zu den Projekten der Grundeigentümerin (CMS) – Freiraum, Parkierung, Verkehrserschliessung, Energieversorgung etc. – werden durch eine eigene Projektorganisation innerhalb des dafür geschaffenen Teilprojekts 3 behandelt.



* In der Regel Vorsitz/ ** nur fallweise/ *** ohne Stimmrecht , TP1=Neubau/TP2=Umbau Freilager/TP3=Schnittstellen TP1/2 -CMS

4. Ergebnisse der Vorprojektphase

4.1 Anforderungen

4.1.1 Raumprogramm (gemäss Bestellung FHNW)

Der für die Integration der HGK FHBB in die FHNW vorgesehene Flächenbedarf (Hauptnutzfläche HNF) wurde wie folgt präzisiert.

Raumtyp	m² HNF	Kategorie
Unterricht	2300	
Aula	400	8
Vorlesung	300	8
Unterrichtsraum Theorie	300	4
Unterrichtsraum Seminar	1050	4
Unterrichtsraum Serviceraum	250	4
Werkstatt	3675	
Materialspezifisch, gemeinsam genutzt	2100	6
Institutsspezifisch genutzt „analog“	1050	5
Institutsspezifisch genutzt „digital“	525	5
Atelier	4525	
Bachelor	3600	4
Master	750	4
Serviceraum	175	4
Büro	1400	
Büro Direktion, BA, MA, MAS, DfD	1000	4
Serviceraum	200	4
Besprechung klein	200	4
HGK-spezifische Infrastruktur	2640	
Besprechung mittel	160	4
Besprechung gross	80	4
Foyer, Aufenthalt	300	2
Ausstellungsfläche	600	3
Bibliothek/Mediathek	500	4
Dokumentation	100	5
Archiv/Lager/Serverraum zentral	800	2
Anlieferung	100	2
Institut für Design- und Kunst-Forschung	900	
Labor Forschung & Entwicklung	900	5
Allgemeine Infrastruktur	900	
Mensa/Cafeteria	400	5
Küche	200	5
Shop	200	4
Hausdienst	100	4
Zusatznutzung	150	
Büro für Kommunikationsdesign	150	4
Total HNF	16'490	

Die Zuteilung zu den Kategorien entspricht den Standards des BBT (Bundesamt für Berufsbildung und Technologie); durch das BBT wird ausschliesslich die HNF subventioniert.

Die Subventionsberechtigung des Vorhabens der HGK wurde vom zuständigen Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) in einer Stellungnahme grundsätzlich anerkannt. Das Gesuch für die nächste Phase wird parallel mit dem Ratschlag beim BBT eingereicht.

Das Raumprogramm wird aufgrund des Wettbewerbsergebnisses auf die zwei Gebäude wie folgt aufgeteilt:

- die Ateliers und Werkstätten mit den Lagerräumen werden im denkmalgeschützten, ehemaligen Zollfreilager untergebracht
- die Unterrichtsräume, öffentlichen Nutzungen wie Foyer, Ausstellungsräume und Aula und die gesamte Administration sind in einem Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft auf einem momentan unbebauten Baufeld an der Emil-Frey-Strasse vorgesehen

Dies ergibt bezogen auf die Flächen folgende Aufteilung:

HNF Neubau (TP1) m2	6'840
HNF Umbau Freilager (TP2) m2	9'650
HNF Total m2	16'490

4.2 Architekturwettbewerb

4.2.1 Vorgaben und Vorgehen

Grundlage für das vorliegende Vorprojekt bildete ein zweistufiger Wettbewerb, der die Zusammenfassung aller bisher auf sechs Standorte in Basel und Aarau verteilten Institute und Einrichtungen der HGK am Standort des ehemaligen Zollfreilagers auf Münchensteiner Boden im Dreispitz bezweckte.

Ziele der ersten Stufe waren die städtebauliche Einbindung der HGK in das Areal, während in der zweiten Stufe die funktionelle Organisation und architektonische Ausprägung der Hochschule zu bearbeiten waren.

Folgende Vorgaben wurden in der Aufgabenstellung formuliert:

Flächen:

Weil durch das BBT ausschliesslich die HNF subventioniert werden, wurde ein effizientes Flächenlayout gefordert, d.h. ein günstiges Verhältnis zwischen HNF und GF (Gebäudefläche inkl. Erschliessung und Nebennutzflächen).

Nachhaltigkeit und Energie:

Vorgabe bildete der sparsame und nachhaltige Umgang mit den benötigten Ressourcen (Flächen, Energie, Kapital, Folgekosten für Betrieb und Unterhalt).

Die Erfüllung der Energiestandards „Minergie P“ für den Neubau und „Minergie Sanierung“ für den Umbau des Freilagers sind Forderungen aus dem Quartierplan. Dabei wurde in Unterstützung der hohen Anforderungen im Energiebereich eine einfach zu installierende und zu betreibende Gebäudetechnik gefordert. Die nachhaltige und ökologische Bautechnik muss den Eco-Standard erfüllen.

Flexibilität:

Ziel war die Schaffung eines langfristig nutzbaren Gebäudes mit hoher struktureller Nutzungsvervariabilität, welches sich mit vernünftigem Aufwand an zukünftig sich ändernde Anforderungen anpassen lässt.

4.2.2 Ergebnisse bezüglich Städtebau

Mit einem Neubau auf dem unbebauten Feld zwischen Freilager und Transitlager sowie dem Umbau des denkmalgeschützten Freilagers an der Oslo-Strasse kommt die HGK auf ein 57'000m² umfassendes Gelände in Osten des Dreispitz zu liegen, das von der Christoph Merian Stiftung (CMS) als Grundeigentümerin zum „Kunstfreilager“ entwickelt werden soll. Das Kunstfreilager liegt vollumfänglich auf Münchensteiner Boden und umfasst ca. 10% der Fläche des gesamten Dreispitz. Mittel- und längerfristig soll es neben der HGK zu je einem Drittel der Nutzflächen Platz bieten für 100 bis 150 Wohnungen sowie für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

Das Kunstfreilager bildet damit die erste Konkretisierung der Entwicklungsplanung Dreispitz, deutlich manifestiert durch den städtebaulichen Akzent des Neubaus an der Emil-Frey-Strasse.

4.2.3 Zwei Teilprojekte

Aus dem Wettbewerbsverfahren, an dem sich 25 Teams beteiligt hatten, gingen zwei Büros als Gewinner hervor, die in der Kombination die beste städtebauliche Lösung vorschlugen: Morger & Dettli Architekten, Basel, sowie Müller Sigrist Architekten, Zürich.

Der viel versprechende städtebauliche Akzent des Neubaus resultierte aus dem erstrangierten Entwurf von Morger & Dettli Architekten, während Müller Sigrist Architekten mit dem sorgfältigen und spannenden Umgang mit der bestehenden Substanz des Freilagers überzeugten. Diese Einschätzung der Jury führte zur Beauftragung der beiden genannten Teams für je ein Teilprojekt.

4.2.4 Schnittstellen zum Dreispitzareal

Die Freiräume sowie die übergeordneten Projekte des Perimeters Kunstfreilager bzw. des gesamten Dreispitzareals (Erschließung, Parkierung Fahrzeuge und Fahrräder, Energie, ökologische Ausgleichsflächen etc.) werden durch die Grundeigentümerin CMS selbst koordiniert. Zur Lösung der Schnittstellen und Einbindung der HGK-Projekte in die Gesamtplanungen wurde das Teilprojekt 3 geschaffen, ebenfalls unter Federführung des Baudepartements (Hochbau- und Planungsamt, Hochbau).

4.3 Ausarbeitung Vorprojekt

4.3.1 Überarbeitung Siegerprojekte

Die Jury formulierte für beide Teilprojekte konkrete Aufgaben für die Projektweiterbearbeitung zum Vorprojekt. Gleichzeitig wurde die Verteilung des geforderten Raumprogramms auf die Teilprojekte überprüft und angepasst, was insgesamt zu den nachfolgend dokumentierten Resultaten führte. Die bereits für den Wettbewerb formulierten Vorgaben (vgl. 4.2.1) wurden bestätigt.

Neubau

Der städtebauliche Ansatz des allseitig fast gleichwertig wirkenden Solitärbaus war beizubehalten. Gleichzeitig war aber die Belichtung der Räume wesentlich zu verbessern (Gebäudetiefe, Anordnung der Räume) und die Gebäudehülle konstruktiv so auszulegen, dass mit bereits erprobten technischen Lösungen der Minergie P Standard erreicht werden kann.

Umbau Freilager

Die zweigeschossigen Werkstätten im EG und UG sind starkes und zentrales räumliches Element des umgenutzten Freilagergebäudes; gleichzeitig musste aber die im Wettbewerbsprojekt sehr pragmatisch auf die Räume verteilten Nutzungen in den oberen Geschossen und die Erschliessung verbessert und attraktiver gestaltet werden.

Eine ausführliche Dokumentation des Vorprojekts findet sich im Anhang.

5. Investitionsbedarf

5.1 Ausgangslage

Grundlage des Kostenrahmens für das nun vorliegende Projekt bildet die zwischenzeitlich für Neubauten angepasste und durch den Regierungsrat am 1. Juli 2008 genehmigte Mietrichtlinie. Damit werden die Erstellungskosten durch eine marktgerechte Miete mit 7% angemessen verzinst.

Der Nominalkredit für das Vorhaben wurde aufgrund der damals geltenden Mietrichtlinie festgesetzt und mit CHF 73.5 Mio. in das Investitionsprogramm des Regierungsrats des Kantons Basel-Stadt aufgenommen (vgl. hierzu die Ausführungen im Bericht zum Leistungsauftrag 2009-2011). Eine Erhebung der realen Baukosten war ohne vorhergehende Projektierung in diesem frühen Projektstadium nicht möglich. Es hat sich aber im Zuge der Neubauplanungen der FHNW in Olten (SO), Brugg (AG), MuttENZ (BL) und Basel bestätigt, dass die damals geltende Mietrichtlinie nur für bestehende Bauten konzipiert war. Die Mietrichtlinie der FHNW wurde deshalb zwischenzeitlich überarbeitet und für Neubauten angepasst. Diese Anpassungen wurden von den vier Trägerkantonen genehmigt, im Kanton Basel-Stadt mit dem Beschluss des Regierungsrates vom 1. Juli 2008. Damit steigt der Rahmen für die Mieten der FHNW und der Investitionsrahmen für die Erstellung der Fachhochschulbauten. Somit sind die Neubauvorhaben der Trägerkantone im dadurch vorgegebenen Kostenrahmen realisierbar. Die Erhöhung des Nominalkredits von CHF 73.5 Mio. auf CHF 121.6 Mio. ist bedingt durch die Anpassung der Grundlagen für sämtliche Neubauprojekte in allen Trägerkantonen der FHNW.

5.2 Baukredit

Der aufgrund des Ausgabenberichts gesprochene Kredit deckte ausschliesslich die Phase Vorprojekt ab. Dies hat zur Folge, dass der Ratschlag auf der Basis des Vorprojekts mit entsprechender Genauigkeit von $\pm 15\%$ erstellt wurde.

Um möglichst hohe Projektierungs- und damit Kostensicherheit zu erzielen, wurden einige Leistungen vorgezogen oder bereits präziser als phasenüblich erfasst: Dazu gehören die Bewilligungsfähigkeit in Form von rechtlich verbindlichen Projektanfragen für das Bewilligungsverfahren und die rechnerischen Nachweise für die Zertifizierung Minergie/Minergie P. Die Vorprojektierung erfolgte mit grossem Kostenbewusstsein. Das total der dargestellten Positionen bildet jeweils die Obergrenze des Gabelwerts der Kostenschätzungen.

Kosten inkl. MwSt	CHF Mio.
Gesamtkosten in Höhe von	121.6
davon ermittelte Baukosten	115.2
davon Kauf Freilagergebäude	6.4
abzüglich Kredit für die Vorprojektphase (GRB vom 14.2.2007))	./ 1.46
Baukredit inkl. MwSt	120.14

5.2.1 Investitionen für Gebäude und Umgebung

Die Gesamtkosten für das Erstellen bzw. den Umbau und Kauf der Gebäude, des Parkings sowie der Umgebung, inkl. Honorare, Nebenkosten, Wettbewerbsverfahren und 7.6 % MwSt betragen insgesamt CHF 121.6 Mio.

Finanzierungskosten während der Bauzeit, Umzugskosten, Betriebseinrichtungen (BKP3) und Ausstattung (BKP9) sind nicht enthalten.

Kosten	CHF Mio.
Teilprojekt 1 Neubau	55.48
Teilprojekt 2 Umbau Freilager	43.97
Umgebungsarbeiten, Veloabstellplätze, ökologische Ausgleichsmassnahmen	5.67
Parking	1.49
Wettbewerbskosten	0.46
Total exkl. MwSt	107.07
MwSt 7.6%	8.13
Total inkl. MwSt	115.2
Kauf Freilagergebäude	6.4
Total Investitionskosten inkl. MwSt	121.6

Die Kosten der Gebäude TP1 und TP2 setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Teilprojekt 1 Neubau	CHF Mio.
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1.21
2	Gebäude	49.44
3	Betriebseinrichtung	0
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	4.55
6	Kunst und Bau (ca. 0.5% BKP 1-9)	0.28
9	Ausstattung	0
	Total Investitionskosten Teilprojekt 1 Neubau exkl. MwSt	55.48
	MwSt 7.6%	4.22
	Total Investitionskosten Teilprojekt 1 Neubau inkl. MwSt	59.7

BKP	Teilprojekt 2 Umbau Freilager	CHF Mio.
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1.12
2	Gebäude	39.59
3	Betriebseinrichtung	0
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	3.07
6	Kunst und Bau (ca. 0.5% BKP 1-9)	0.19
9	Ausstattung	0
	Total Investitionskosten Teilprojekt 2 Umbau Freilager exkl. MwSt	43.97
	MwSt 7.6%	3.33
	Total Investitionskosten Teilprojekt 2 Umbau Freilager inkl. MwSt	47.3

5.2.2 Investitionen für Betriebseinrichtungen und Mobilien

Sämtliche Investitionen für Betriebseinrichtungen und Ausstattung sowie die Umzugskosten werden durch die FHNW getragen. Die Abgrenzung zum Baukredit ist im Standardmietvertrag festgesetzt.

5.2.3 Reserven

Die Genauigkeit der Kostenschätzung liegt phasengerecht bei +/-15 %. Die ausgewiesenen Werte entsprechen dem oberen Gabelwert der Kostenermittlungen. Aufgrund des heutigen Wissenstandes muss aber angenommen werden, dass für die Realisierung der beschriebenen Leistungen ca. 10% für Bearbeitungsunschärfen und Projektentwicklungen (Präzisierungen, keine eigentlichen Leistungserweiterungen) beansprucht werden. Rund 5 % der ermittelten Kosten müssen als eigentliche Reserven für Unvorhergesehenes reserviert werden. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet ausschliesslich die Baukommission auf Grund von dokumentierten Projektänderungsanträgen.

5.3 Kennwerte und Kostensicherheit

Die ermittelten Kostenwerte wurden mit anderen Hochschulprojekten verglichen. Dabei wurden die Kosten der Gebäude (BKP2 inkl. baulicher Betriebseinrichtung, ohne Vorbereitung, mieterseitige Betriebseinrichtung, Umgebung und Ausstattung) ins Verhältnis zur Geschossfläche (GF) gesetzt. Die Kostenwerte wurden gesamthaft über die beiden Teilprojekte TP1 und TP2 inkl. Kaufpreis des Freilagergebäudes betrachtet:

TP1+TP2: Kosten , Fläche, Volumen

GF m2	30'370
BKP 2 CHF Mio.	102.2

Kosten / Fläche	CHF BKP 2/ m2	%
Neubau+Umbau inkl. Kauf Freilagergebäude	3'365	101
Försterschule, Lyss	3'119	94
ETH (HIT) Lehr-und Forschungsgebäude, Zürich	3'300	99
Hochschule für Wirtschaft, Luzern	2'811	84
Pädagogische Hochschule, Goldau	3'016	91
Schweiz. Hochschule für Holzwirtschaft, Biel	3'924	118
Ingenieurschule Burgdorf, Neubau Zentrum für Elektrotechnik	3'279	98
Mittelwert	3'241	100

Der ermittelte Wert liegt im Quervergleich leicht über dem Mittelwert vergleichbarer Hochschulbauten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim ermittelten Wert um den oberen Gabelwert handelt und die aufgeführten Referenzbauten nicht im Standard Minergie / Minergie P erstellt wurden.

5.3.1 Kostensicherheit

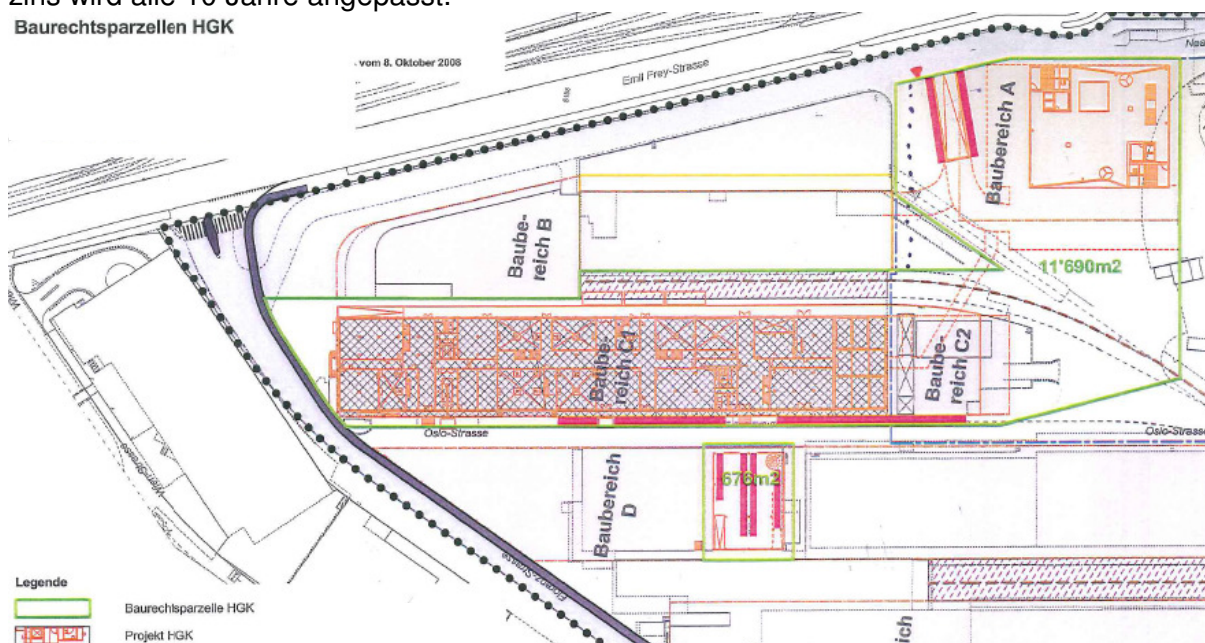
Die Basis für die ausgewiesenen Kosten bilden die Vorprojekte und die Kostenschätzungen der beauftragten Planerteams mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-15%. Die dargestellten Summen entsprechen dem oberen Gabelwert der Kostenschätzungen. (vgl. 5.2.3)

6. Finanzierung

6.1 Grundstück und Baurechtsvertrag

Der Standort befindet sich im Perimeter des Entwicklungsgebiets Kunstfreilager im Bereich des heutigen Zollfreilagers auf dem Dreispitz. Das Grundstück umfasst 12'366 m² und befindet sich im Eigentum der Christoph Merian-Stiftung. Der Kanton erwirbt das Baurecht. Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt CHF 750'000. Die Vertragsdauer ist 50 Jahre mit Option auf Verlängerung des Baurechts um 30 Jahre und um 20 Jahre. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst.

Baurechtsparzellen HGK



6.2 Bauherrschaft und Eigentum an den Gebäuden

Die Bauherrschaft für die Gebäude der HGK auf dem Areal des Kunstfreilagers der CMS ist der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt). Die Bauherrschaft finanziert die Erstellung der Gebäude und vermietet diese gemäss dem Staatsvertrag über die Fachhochschule Nordwestschweiz an die FHNW. Das Eigentum an den Gebäuden der HGK liegt beim Kanton Basel-Stadt. Die Mietrichtlinie legt eine marktgerechte Abgeltung für die Liegenschaften von 7% fest. Der Investitionsplafonds für Bauprojekte der Fachhochschule bemisst sich nach dieser Richtlinie.

Das bestehende Freilagergebäude wird durch den Kanton von der CMS erworben und für die HGK umgebaut. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 6.4 Mio. Der Kaufpreis wurde in

einer gemeinsam vereinbarten unabhängigen Schätzung ermittelt und entspricht dem tatsächlich für den Kanton und die HGK nutzbaren Wert der Bausubstanz.

6.3 Investitionen für Betriebseinrichtungen und Mobilien

Die Betriebseinrichtungen werden als Mieterausbau von der FHNW getragen und sind deren Eigentum.

6.4 Mieter

Die FHNW ist gemäss dem Staatsvertrag zur Abnahme der vom Kanton aufgrund ihrer Bestellung bereitgestellten Flächen verpflichtet, sofern diese bis zum Jahr 2015 bezugsbereit sind. Die FHNW mietet die Gebäude für ihre Teilschulen über einen langfristigen Mietvertrag beim Standortkanton. Vorgesehen ist ein Mietvertrag über die Amortisationszeit für die Subvention des Bundes, in der Regel 30 Jahre.

6.5 Mietzinsberechnung gemäss Mietrichtlinie

Der Mietzins für die Gebäude der HGK bemisst sich gemäss der Mietrichtlinie nach den tatsächlich erstellten Hauptnutzflächen (HNF). Die im Vorprojekt ermittelten HNF von insgesamt 17'019 m² liegen vor allem aufgrund der gegebenen Flächen des Freilagers leicht über dem geforderten Soll von 16'490 m² (vgl. 4.1.1). Mit dem Mietmodell wird die angemessene Verzinsung der von den Standortkantonen getätigten Investitionen sichergestellt.

Berechnung Mietkosten	Raum- kategorie	Fläche m ² HNF	CHF/m ² HNF (Schweiz. Bau- preisindex SBPI Stand 1.4.2008 122.8)	Neubauwert CHF (BKP 1 - 3 + 5)	Mietkosten CHF
	1		2'013	-	-
	2	1'188	2'960	3'517'030	246'192
	3	660	3'789	2'500'999	175'070
	4	8'810	4'678	41'209'051	2'884'634
	5	3'487	5'684	19'820'417	1'387'429
	6	2'129	6'868	14'622'555	1'023'579
	7		8'408		
	8	745	10'362	7'719'407	540'358
	9		13'144		
	10		17'289		
Gebäudewert HNF	Total	17'019		89'389'459	6'257'262

Pauschalzuschlag für Projekterschwer- nisse und Minergie P	25% von Gebäudewert, exkl. Land			22'347'365	1'564'316
Subventionsberech- tigte Baukosten				111'736'824	
Landwert (20% des Anlage- werts bei 100% HNF = Kat. 4)	4'678	17'019	79'606'906 (80%)	19'901'726 (20%)	1'393'121
Parkplatzwert (1 Einstellhallen- Parkplatz für Invalide / 3'000m ² HNF kos- tenlos)		23	30'000 pro Parkplatz	690'000	48'300
Anlagekosten inkl. Parkplätze (=Bruttomiete)				132'328'551	9'262'999

6.6 Finanzierung

Die Investitionskosten zu Lasten des Kantons Basel-Stadt betragen insgesamt CHF 121.6 Mio. Sie liegen innerhalb des Kostenrahmens, der durch die Mietrichtlinie vorgegeben und durch die Miete der FHNW angemessen mit 7% verzinst wird. Der Zinssatz von 7% setzt sich aus 4.5% mittlerer Kapitalverzinsung/Amortisation und 2.5% Kostenelementen (Unterhalt, Eigentümer- und Verwaltungskosten) zusammen.

Investitionen	CHF Mio.
Teilprojekt 1 Neubau	55.48
Teilprojekt 2 Umbau Freilager	43.97
Umgebungsarbeiten, Veloabstellplätze, ökologische Ausgleichsmassnahmen	5.67
Parking	1.49
Wettbewerbskosten	0.46
Total exkl. MwSt	107.07
MwSt 7.6%	8.13
Total inkl. MwSt	115.2
Kauf Freilagergebäude	6.4
Total Investitionskosten inkl. MwSt	121.6

Einnahmen / Ausgaben

Mietzins FHNW brutto	9.26
Baurechtszins an die Christoph Merian-Stiftung	./. 0.75
Mieteinnahmen netto	8.51

→ **Verzinsung der Investitionskosten von CHF 121.6 Mio. mit 7%**

6.7 Subventionen

Die Neubauten der Fachhochschulen werden vom Bund subventioniert. Die Subventionsberechtigung des Vorhabens der HGK wurde vom zuständigen Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) in einer Stellungnahme grundsätzlich anerkannt. Das Gesuch für die nächste Phase wird parallel mit dem Ratschlag beim BBT eingereicht. Die genaue Höhe des Subventionsbetrags wird in der Phase 4 des Subventionsverfahrens berechnet und zugesichert, wenn das definitive Bauprojekt vorliegt. Gemäss der geltenden Richtlinie ist mit einer Subvention von etwa 30% der subventionsberechtigten Baukosten von CHF 111.7 Mio. zu rechnen.

Die Mietrichtlinie der Trägerkantone der FHNW legt fest, dass die Bundessubventionen grundsätzlich der FHNW zu Gute kommen müssen. Es ist deshalb vorgesehen, dass der Subventionsbeitrag des Bundes an das Neubauprojekt an die Bauherrschaft ausgerichtet und der Mietzins der FHNW entsprechend reduziert 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, in der Regel auf 30 Jahre.

7. Folgekosten

7.1 Folgekosten für den Vermieter (Kanton Basel Stadt)

Der bauliche Unterhalt wird durch den Kanton Basel-Stadt durchgeführt und durch die Mieteinnahmen finanziert. In den ersten Jahren wird der Unterhaltsaufwand gering sein, langfristig sind für Instandhaltung und Instandsetzung ca. 2.5% der Erstellungskosten einzusetzen.

7.2 Folgekosten für den Mieter (FHNW)

7.2.1 Miete

Die HGK kann mit den Neubauten auf dem Dreispitz alle Institute an einem Standort zusammenlegen. Gleichzeitig werden damit bestehende Engpässe bei den Räumen und der Infrastruktur behoben. Von der HGK werden heute gemäss Angabe der FHNW Flächen von insgesamt ca. 13'700 m² (HNF) an zahlreichen Standorten belegt. Der Mietzins beträgt gemäss Angabe der FHNW aktuell total ca. CHF 3.8 Mio. jährlich. Die Fläche der HGK wird mit dem Neubau auf rund 17'000 m² (HNF) erweitert. Für die neuen Gebäude der HGK wird der Mietzins gemäss der neuen Mietrichtlinie berechnet. Er beträgt neu CHF 9.26 Mio. jährlich. Die Mietkosten sind im Globalbudget der FHNW ab der Leistungsperiode 2012-15 entsprechend zu berücksichtigen.

Von der HGK werden heute Flächen in kantonalen Liegenschaften gemietet. Dieses Mietverhältnis endet mit dem Umzug der HGK an den neuen Standort.

7.2.2 Betrieb

Durch den Zusammenzug bisher verstreut untergebrachter Teile der HGK sind im Betrieb zahlreiche Synergien zu erwarten. Zum heutigen Zeitpunkt sind diese jedoch nicht bezifferbar. Die neuen Gebäude im „Minergie Sanierung“ bzw. „Minergie P eco“-Standard werden sicher eine markante Abnahme des Aufwandes für Heizenergie bewirken. Andererseits entsteht durch die Lüftungstechnischen Anlagen auch zusätzlicher Unterhaltsbedarf. Deshalb sind die resultierenden finanziellen Effekte momentan nicht bezifferbar.

Die Abgeltung der Nebenkosten für den laufenden Betrieb der Gebäude der HGK wird mit dem Mietvertrag festgelegt und von der FHNW getragen. Auf Grund von Erfahrungswerten der Baudepartemente der vier Trägerkantone der FHNW ist für die Abgeltung der Nebenkosten für die bestehenden Bauten ein Richtpreis von CHF 25 / m² Mietfläche (HNF x 1.4) festgelegt worden. Für die Nebenkosten der Gebäude der HGK muss demnach mit folgendem Betrag als Richtgrösse gerechnet werden: 17'019 m² x 1.4 x CHF 25 / m² → CHF 595'665. Auf dieser Basis bedeutet dies gegenüber heute eine Steigerung um ca. CHF 120'000 pro Jahr; die tatsächlich anfallenden Nebenkosten werden gemäss effektivem Aufwand durch die FHNW getragen.

7.3 Total Folgekosten

Das Total der Folgekosten beträgt damit:

Folgekosten	zulasten	ca. CHF Mio./Jahr
Unterhaltsaufwand 2.5% 1)	Vermieter (Kanton BS)	3.00
Miete (Erhöhung) 2)	Mieter (FHNW)	5.46
Nebenkosten (Erhöhung) 2)	Mieter (FHNW)	0.12

1) Der Unterhaltsaufwand ist in der Miete enthalten

2) Die Erhöhung der Mieten und Nebenkosten sind im Globalbudget der FHNW ab Leistungsauftragsperiode 2012ff zu berücksichtigen.

8. Projektorganisation

Die für die bisherigen Planungsschritte gewählte Projektorganisation mit zwei getrennten Projektorganisationen für die beiden Teilprojekte Neubau (TP1) und Umbau Freilager (TP2) mit gemeinsamer Baukommission hat sich bewährt, vergleiche auch Ziff. 3.5. Es ist vorgesehen, auf der Basis der bestehenden Projektorganisation auch die weiteren Planungsphasen abzuwickeln.

9. Termine und weiteres Vorgehen

Ab dem Zeitpunkt der parlamentarischen Zustimmung wird die Realisierung des Bauprojekts voraussichtlich 4 Jahre in Anspruch nehmen. Unter der Annahme, dass der Baukredit im Frühling 2009 durch das Parlament freigegeben wird, ist eine Fertigstellung des Neubaus auf Frühling 2013 möglich. Die Inbetriebnahme kann entsprechend auf Semesterbeginn im Herbst 2013 erfolgen.

Jahre	2009				2010				2011				2012				2013			
Kreditfreigabe		♦																		
Bauprojekt																				
Ausführungsplanung																				
Bauausführung																				
Einrichtung																				
Inbetriebnahme																				♦

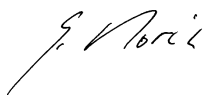
Mit der Fertigstellung dieser Parlamentsvorlage sind die Projektierungsarbeiten am Vorprojekt der Bauten für die HGK im Kunstfreilager abgeschlossen. Die Aufträge an die externen Planer sind unterbrochen, d.h. alle weiteren Bearbeitungsphasen (Bauprojekt und Baueingabe, Ausführungsplanung etc.) können erst nach der Freigabe des Baukredites ausgelöst werden.

10. Antrag

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 des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Anhang zu diesem Ratschlag (Pläne: Situation, Grundrisse, Schnitt)

Grossratsbeschluss

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

Gewährung eines Baukredits

(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 einen Neubau und den Umbau des Zollfreilagers für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) am Standort Zollfreilager/Dreispietz wird ein Kredit von CHF 120.14 Mio. (Schweiz. Baupreisindex, Index 122.8 Punkte, Stand April 2008), inkl. Mehrwertsteuer, zu Lasten der Rechnungen 2009 bis 2015, Position Nr. 4201.005.26000, Finanzdepartement, Immobilien Basel Stadt, bewilligt.

Von diesem Betrag sind die voraussichtlich anfallenden Bundessubventionen in Abzug zu bringen.

2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, mit der Christoph Merian-Stiftung einen Kaufvertrag für den Kauf des Freilagergebäudes abzuschliessen.
3. Der Regierungsrat wird ermächtigt, mit der Christoph Merian-Stiftung einen Bau-rechtsvertrag für die Hochschule für Gestaltung und Kunst abzuschliessen.
4. Diese Beschlüsse gelten vorbehältlich des Entscheides des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft über die Rechtsgültigkeit des Quartierplanes.

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