



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.2007.01

BVD/P102007
Basel, 17. November 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 16. November 2010

Ratschlag

Umbau Brückenkopf Breite für den Signalisationsbetrieb der Allmendverwaltung (TBA)

- Kreditbegehren für Bauprojekt
- Übertragung von einer Parzelle mit zugehörigen Gebäuden vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage.....	3
4. Baurechtsablösung.....	4
5. Projekt.....	4
5.1 Betriebliche Anforderungen	4
5.2 Vorprojekt für den Umbau des Standorts am Brückenkopf Breite	5
6. Investitionskosten.....	7
7. Nutzen.....	8
8. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	8
8.1 Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens.....	8
8.2 Kennwerte	9
8.3 Folgekosten.....	9
8.4 Umwidmung Walkeweg 122.....	9
9. Termine.....	10
10. Antrag	10
11. Anhang.....	13

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir, einen Kredit in der Höhe von CHF 6'900'000, inkl. 8% MwSt, (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom April 2010 = 117.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte), zu Lasten der Rechnungen 2011 (CHF 1'000'000), 2012 (CHF 5'000'000) und 2013 (CHF 900'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.600.56000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, für das Bauprojekt zur Umsetzung der Konzentration des Signalisationsbetriebs im Brückenkopf St. Alban-Rheinweg 244 zu bewilligen.

Für die Realisierung dieses Bauprojekts wird die bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung/Inkraftsetzung per 1.1.2011) der Parzelle 5 - 616, 933.5m², Walkeweg 122, Basel, vollzogen.

2. Einleitung

Die betrieblichen Einheiten des Tiefbauamtes, namentlich die Allmendverwaltung, die Regiebetriebe und die Stadtreinigung, sind heute in Liegenschaften untergebracht, die mehrheitlich aus der Anfangszeit des vergangenen Jahrhunderts stammen und den heutigen Ansprüchen an moderne Produktionsstätten in vielfacher Hinsicht nicht mehr genügen. Da es sich bei allen Tätigkeiten um Aufgaben handelt, die mit nachweisbarem Vorteil durch staatliche Einheiten zu erbringen sind, ist eine Modernisierung und zeitgemässe Auslegung der Anlagen im Hinblick auf Effizienzsteigerungen bei der Leistungserbringung, Anpassungen an die aktuellen Arbeitssicherheitsnormen sowie energieeffiziente Bausubstanz unumgänglich. Der vorliegende Ratschlag stellt somit einen von drei Kreditanträgen dar, um die o.g. Ziele zu erreichen. Um gegenüber dem Grossen Rat Transparenz bezüglich des Gesamtumfangs der einzelnen Massnahmenpakete zu schaffen, ist vorgesehen, die drei Kreditanträge der Legislative gleichzeitig vorzulegen. Die Kreditanträge der Allmendverwaltung (vorliegender Ratschlag Brückenkopf Breite) und der Stadtreinigung (Ratschlag Umsetzung neues Magazin-konzept Stadtreinigung / P101498) können grundsätzlich unabhängig voneinander realisiert werden. Der Neubau der LKW-Montagehalle für die Regiebetriebe ist jedoch vom Wegzug der betrieblichen Einheit der Allmendverwaltung an die Breite abhängig (vgl. Ausgabenbericht Neubau LKW-Montagehalle / P101500).

3. Ausgangslage

Die Allmendverwaltung ist neben dem Bewilligungswesen auch für die operative Erstellung und Unterhalt der Markierungen und Signale im Strassenraum zuständig. Der Betrieb "Signalisation" ist heute auf vier Standorte verteilt, was betrieblich wenig effizient ist und pro Jahr zu mehreren tausend gefahrenen Stadtkilometern mit Kleinlastwagen führt.

Einer der Betriebsstandorte ist heute im Brückenwiderlager Breite. Die Allmendverwaltung mietet dort eine Fläche von der sich in Auflösung befindlichen Basler Baugesellschaft (BBG). Die BBG ist Baurechtsnehmerin, der Kanton Basel-Stadt (Tiefbauamt) Baurechtsgeber. Die Baurechtsnehmerin hat im Sommer 2009 das Gespräch mit dem Tiefbauamt gesucht und

eine vorzeitige Rückgabe des Baurechts offeriert. In der Folge hat das Tiefbauamt die Eignung des Brückenwiderlagers abgeklärt und kommt zum Schluss, dass der Standort am St. Alban-Rheinweg 244 sehr geeignet ist, um den Signalisationsbetrieb dort zusammenzuführen.

4. Baurechtsablösung

Die Basler Baugesellschaft BBG hat seit November 1976 einen Baurechtsvertrag mit dem Kanton Basel-Stadt. Der Baurechtsvertrag mit der BBG läuft noch bis Ende 2024. Der Baurechtszins beträgt heute CHF 22'000 p.a. und wird jährlich neu bestimmt in Abhängigkeit des Zinssatzes für gewerbliche Anlagen.

Die BBG hat ihre betrieblichen Tätigkeiten bereits weitgehend aufgegeben und will nun ihre letzten Verpflichtungen auflösen. Der Kanton hat ein Vorkaufsrecht bei einer Rückgabe des Baurechts. Bei der vorzeitigen Beendigung des Baurechts sieht der Baurechtsvertrag keine spezielle Regelung für den Heimfall vor. Aus diesem Grund wurde der Wert der Liegenschaft mittels einer externen Analyse ermittelt und darüber mit dem Baurechtsnehmer Verhandlungen geführt, die zu jedem Zeitpunkt unter dem Vorbehalt einer Genehmigung durch den Grossen Rat standen. In der jüngsten Vergangenheit hat die BBG den Brückenkopf nicht selber genutzt, sondern weitgehend vermietet. Der über die Restdauer des Baurechtes von 15 Jahren kapitalisierte Nettomietwert führt zu einem Barwert, der als Ausgangspunkt für die Verhandlungen über die Ablösesumme galt. Für die Ablösung des Baurechts wurde schliesslich ein Betrag von CHF 1'400'000 vereinbart.

5. Projekt

Für die Projektierung der Massnahmen hat der Regierungsrat mit RRB (10/01/10) vom 15. Dezember 2009 einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 210'000 bewilligt. Das BVD (Hochbau- und Planungsamt, Hochbau) hat für die Projektierung der Baumassnahmen und die Kostenermittlung in den verschiedenen Standorten ein externes Planerteam beauftragt. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern erstellt.

5.1 Betriebliche Anforderungen

Mit dem Betriebskonzept der Allmendverwaltung im Brückenkopf Breite werden folgende Ziele verfolgt:

- kurze und effiziente Beladungszeiten durch die direkte Anbindung der Auslieferungszwischenlager an die Verladeplätze in der Fahrzeughalle,
- kurze Wege zwischen den Werkstätten, den dazugehörigen Lagerflächen und Büros des Betriebs Allmendverwaltung und des Schriftenateliers,
- Zugriff aller Werkstätten zum Aussenlager,
- Reduktion des Aufwandes für die Lagerhaltung aufgrund der Zentralisierung,
- Zentrale Personalräume und angemessene sanitäre Anlagen verbessern die Kommunikation und das Arbeitsklima,
- Senkung der Wartungskosten der Fahrzeuge aufgrund der km-Einsparungen zwischen den verschiedenen Standorten.

5.2 Vorprojekt für den Umbau des Standorts am Brückenkopf Breite

5.2.1 Bauliche Massnahmen

Das bestehende zweigeschossige Gebäude unter dem Autobahnbrückenkörper soll für die Allmendverwaltung umgebaut werden. Der West-Trakt liegt ausserhalb des Planungssperimeters und wurde nicht in das Vorprojekt mit einbezogen.

Es ist vorgesehen, die Zwischenwände im Erdgeschoss abzubrechen und eine Fahrzeughalle / Verladehalle mit rheinseitiger Einfahrt und mit Ausfahrt über den südlichen Parkplatz einzurichten. Die Werkstätten werden entlang der Ostfassade angeordnet und mit Fluchtausgängen ins Freie ausgestattet. Die bestehende Toilettenanlage und der Trockenraum werden umgebaut. Zwischenlagerflächen werden entlang des West-Traktes eingerichtet. Die Deckenöffnung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird geschlossen, was den Einbau einer Stützenkonstruktion bedingt.

Im Obergeschoss wird zentral eine Lagerfläche mit Notausgang (zu neuer, aussen liegender Fluchttreppe) angeordnet. Entlang der Ostfassade werden die Büros mit Sitzungszimmer und der Aufenthaltsraum untergebracht. Ein Warenlift und eine Hebebühne erschliessen die Lagerflächen im Obergeschoss von der Fahrzeughalle im Erdgeschoss. Der Warenlift gewährleistet ausserdem die rollstuhlgängige Erschliessung der Büros. Garderoben, Duschen und Toiletten werden für Damen und Herren im Norden eingerichtet. Der Technikraum mit neuer Gasheizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung wird anstelle der alten Gasheizung auf der Ostseite angeordnet. Der zweite Technikraum für die Lüftung (Zuluft) liegt auf der Rheinseite.

Die beheizten Räume beschränken sich auf die Nutzungen Büro, Aufenthalt, Garderoben, Duschen und Toiletten im Obergeschoss, sowie auf die Werkstätten, den Trockenraum und die Toiletten im Erdgeschoss. Sämtliche beheizten Räume werden aufgrund der Immissionsbelastung belüftet. Die Werkstätten, die innen liegenden Lagerräume sowie die Fahrzeughalle werden aufgrund des gefährlichen Lagerguts ebenfalls belüftet und zum Teil explosionsgeschützt.

Die Elektroinstallationen werden grösstenteils ersetzt, sowie durch eine Brandmeldeanlage ergänzt. Die Sanitärinstallationen werden komplett instandgesetzt.

In den Werkstätten, im Korridor und in den Büros sind akustische Massnahmen vorgesehen. Die Definition des Dämmperimeters bedingt Wärmedämmungen gegen Aussen (Wände, Deckenkonstruktion unter dem Brückenbaukörper) sowie gegen unbeheizte Innenräume, eine neue Verkleidung der Ostfassade und neue Fenster.

5.2.2 Raumprogramm

Auf Basis des Raumprogramms werden im vorliegenden Vorprojekt folgende Nutzflächen untergebracht:

		Nutzflächen (m ²) nach sia 416 [2003]
Personalräume		356
Büro (5 MA heute + 1 Reserve)	96	
Aufenthalt, Küche (18 MA + 2 Reserve)	106	
Garderoben, WD, Duschen (18 MA + 2 Reserve)	154	
Werkstatt		517
Lager		1'000
TOTAL		1'873
Aussenlagerfläche		1'350
Fahrzeugabstellplätze		12 Plätze

6. Investitionskosten

Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet das Vorprojekt und die daraus resultierende Kostenschätzung mit der phasenüblichen Genauigkeit von +/-15%. Die Baukosten wurden durch das beauftragte Planungsteam anhand von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt und betragen inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8% MWSt CHF 5.5 Mio.

BKP Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
0 Grundstück		0
1 Vorbereitungsarbeiten		280'000
2 Gebäude		3'860'000
20..22 Rohbauarbeiten	1'130'000	
23 Elektroanlagen	540'000	
24 HLK- Anlagen	700'000	
25 Sanitäranlagen	210'000	
26 Transportanlagen	150'000	
27..28 Ausbau	590'000	
29 Honorare	540'000	
3 Betriebseinrichtungen		280'000
4 Umgebung		40'000
5 Baunebenkosten		170'000
50..56 Baunebenkosten	170'000	
9 Ausstattung		0
Reserven ca. 10 %		463'000
Total Investitionskosten exkl. 8% MWSt		5'093'000
8% MWSt		407'000
Total Baukosten inkl. 8% MWST	5'500'000	5'500'000
CHF Index April 2010, 117.5 Punkte, Basis BINW 1998		

Die Heimfallentschädigung wegen Rücktritts aus dem Baurechtsvertrag (St. Alban-Rheinweg 244) beträgt CHF 1'400'000. **Die Summe der Baukosten und der Heimfallentschädigung ergeben damit die totalen Investitionskosten von CHF 6'900'000.**

7. Nutzen

Eine Konzentration des Betriebs von vier auf einen Standort hat in drei Bereichen erhebliche Auswirkungen:

1. Die externe Studie hat gezeigt, dass heute konservativ gerechnet rund 6'000 Stadtkilometer pro Jahr für Wegstrecken zwischen den Standorten gefahren werden. Das heisst, dass der Stadtverkehr mit Fahrten von vorwiegend Kleinlastwagen unnötig belastet wird. Eine Konzentration an einem Standort würde zum Wegfall von Lärm-, CO₂- und Feinstaubemissionen führen.
2. Werden die Wegstrecken in Arbeitszeit umgerechnet, so ergeben sich rund 700 Arbeitsstunden pro Jahr, die mit unnötigen Fahrten verbracht werden bzw. mit der Konzentration auf einen Standort eingespart werden können.
3. Durch das Zusammenführen aller Betriebsteile können die Arbeitsprozesse insbesondere bei der Lagerhaltung optimal aufeinander abgestimmt werden. Dies wurde anhand eines Funktions-Nutzungsdiagramms eruiert.

Eine Konzentration an einem Standort muss aus diesen Gründen als sehr positiv bewertet werden. Jedes Jahr mit dezentraler Struktur bedeutet einen finanziellen Verlust und eine unnötige Belastung des Strassennetzes.

8. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

8.1 Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens

Parallel zur Erstellung des Vorprojekts für die baulichen Massnahmen am Standort St. Alban-Rheinweg 242 (Brückenkopf Breite) wurde die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Massnahmen berechnet. Dies erfolgte nach der Methode der statischen Investitionsrechnung, welche eine angemessen hohe Genauigkeit - in Anbetracht der Planungsgenauigkeit auf Vorprojektstufe - darstellt. Einen Überblick über die angestellten Berechnungen gibt folgende Tabelle:

Total Kosten für die baulichen Massnahmen inkl. Heimfallentschädigung und abzüglich der ohnehin anfallenden Kosten für den Instandhaltungsrückstau am Standort Leimgrubenweg	- CHF 6'900'000
Ohnehin anfallende Kosten für den Instandsetzungsrückstau am Standort Leimgrubenweg	+ CHF 500'000
Total Nutzen inkl. betriebliche Einsparungen, Wegfall von Wegfahrten und der Verwertung der freiwerdenden Liegenschaft	+ CHF 6'800'000
Saldo	+ CHF 400'000

Aufgrund des positiven Saldos von CHF 400'000 ist das Gesamtvorhaben unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen als wirtschaftlich einzuschätzen.

8.2 Kennwerte

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1-9 inkl. MwSt.) belaufen sich auf rund CHF 1'490/m² und liegen damit innerhalb einer normalen Bandbreite für Umbau- und Sanierungsmassnahmen eines gemischt genutzten Gebäudes.

Der Anteil der Nutzflächen an der Geschossfläche liegt nach dem Umbau bei ca. 77%, so dass das Gebäude als effizient einzustufen ist.

8.3 Folgekosten

Der Umbau des Brückenkopfes Breite führt zu einer Erhöhung der durch die Allmendverwaltung belegten Geschossfläche (überdeckt) um 303 m² (+19%) und zu einer Verminderung der Aussenlagerfläche um 585m² (-30%).

Die Nutzfläche der Allmendverwaltung an den heutigen Standorten Brüsselstrasse 18, Walkeweg 122, Solitude und St. Alban-Rheinweg 244 beträgt zusammen 1'570m² (exkl. Fahrzeugparkierung). Das Raumprogramm zum Vorprojekt im Brückenkopf Breite sieht Nutzflächen von insgesamt 1'873m² vor. Der Mehrbedarf ist in erster Linie auf die Bereinigung der heute ungenügenden sanitären Einrichtungen und Personalräume zurückzuführen.

Durch die Erhöhung der Geschossfläche fallen zukünftig entsprechende zusätzliche Bewirtschaftungskosten an. Auf der anderen Seite entfallen durch die Reduktion der Aussenlagerfläche die entsprechenden Bewirtschaftungskosten für diese dauerhaft.

Nach dem Umbau wird der Brückenkopf Breite einen wesentlich höheren energetischen Standard aufweisen, als die Gebäude, welche die Allmendverwaltung aufgibt. Aus diesem Grund ergibt sich eine Verminderung der Energiekosten pro Quadratmeter umbauten Raums.

8.4 Umwidmung Walkeweg 122

Mit der Umsetzung der Konzentration der Allmendverwaltung am Standort Brückenkopf Breite, steht die Liegenschaft Walkeweg 122 für andere Nutzungen zur Verfügung. In die Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde diese Liegenschaft jedoch mit dem Verkehrswert eines Lagers aufgenommen. Bei einer Umnutzung ist davon auszugehen, dass sich die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts weiter verbessert.

Nach ersten Einschätzungen eignet sich das Bestandsgebäude, welches bisher als Lager gebraucht wurde und in der Schutzzone liegt, für eine Wohnnutzung oder ggf. Gastronomie. Aus diesem Grund soll diese Liegenschaft mit einer Grösse von 934m² vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt umgewidmet werden.

9. Termine

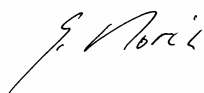
Mit dem Start des Bauprojekts ab Juni 2011 und dem anschliessenden Bewilligungsverfahren kann das Bauvorhaben ab Februar 2012 realisiert werden und ist für die Allmendverwaltung am 1. November 2012 bezugsbereit.

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 der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

- Zwei Grossratsbeschlüsse im Entwurf
- Pläne Vorprojekt Brückenkopf Breite, Umbau

Grossratsbeschluss

Umbau Brückenkopf Breite für den Signalisationsbetrieb der Allmendverwaltung (TBA)

Kreditbegehren für Bauprojekt

(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 das Bauprojekt zur Umsetzung der Konzentration des Signalisationsbetriebs im Brückenkopf St. Alban-Rheinweg 244 wird ein Kredit in der Höhe von CHF 6'900'000, inkl. 8 % MwSt, (Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom April 2010 = 117.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte), zu Lasten der Rechnungen 2011 (CHF 1'000'000), 2012 (CHF 5'000'000) und 2013 (CHF 900'000) des Investitionsbereichs Übrige Teil Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Position 4206.600.56000, Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Grossratsbeschluss

Umbau Brückenkopf Breite für den Signalisationsbetrieb der Allmendverwaltung (TBA)

Übertragung von einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungsvermögen 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:

://: Für das Bauprojekt zur Umsetzung der Konzentration des Signalisationsbetriebs im Brückenkopf St. Alban-Rheinweg 244 wird die bilanzmässige Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Inkraftsetzung per 1.1.2011) der Parzelle 5 - 616, 933.5m², Walkeweg 122, Basel, vollzogen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

11. Anhang

Hochbau - und Planungsamt Hochbau
Kanton Basel-Stadt
Allmendverwaltung Brückenkopf Breite

Mst. 1:500

Erdgeschoss mit Situation

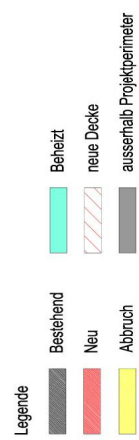
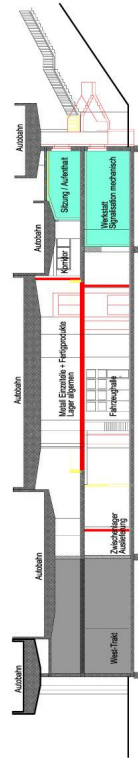
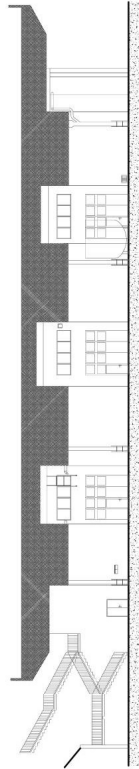


Vorprojekt Brückenkopf Breite

Fuhr Buser BauOekonomie 25.08.10

Hochbau - und Planungsamt Hochbau
Kanton Basel-Stadt
Allmendverwaltung Brückenkopf Breite

Grundriss Obergeschoss, Nordfassade und Querschnitt A Mst. 1:500



Fuhr Buser BauOekonomie 25.08.10



Vorprojekt Brückenkopf Breite